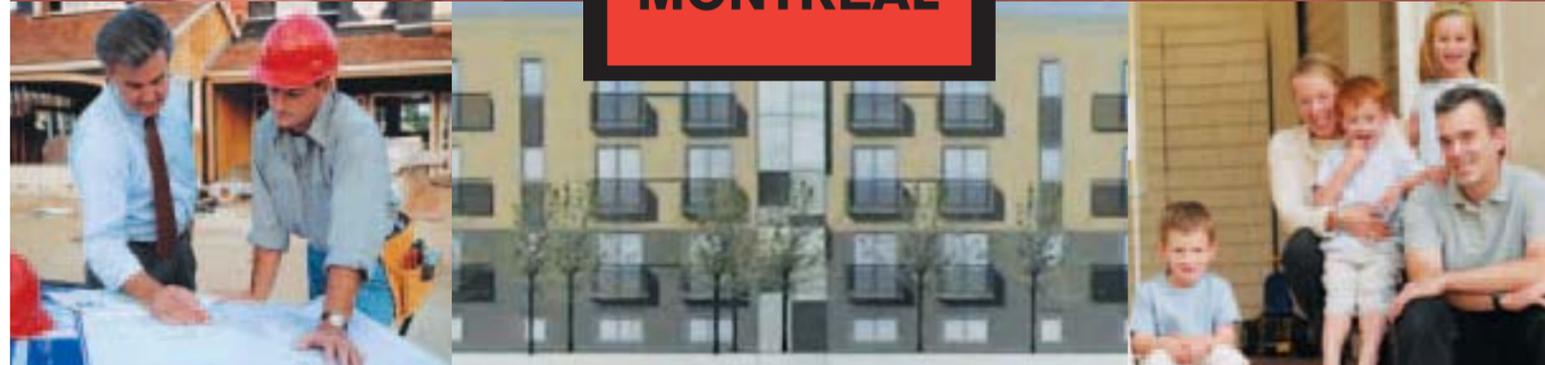


**HABITER
MONTREAL**



Inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels



Chères Montréalaises,
Chers Montréalais,

La Ville de Montréal a inscrit un objectif important à son nouveau Plan d'urbanisme : s'assurer que 30 % des logements construits sur son territoire soient abordables. La stratégie d'inclusion des logements abordables proposée ici constitue l'un des principaux outils pour atteindre cet objectif.

Les logements abordables répondent à des besoins sociaux essentiels et assurent la compétitivité de Montréal sur l'échiquier des grandes villes du continent. S'assurer qu'il y ait une diversité de produits dans la construction de nouveaux logements pour permettre ainsi qu'il y ait des ménages de divers niveaux de revenu qui puissent acheter ou louer ces logements, c'est favoriser la mixité sociale à l'échelle des quartiers et de la ville. Cette mixité constitue l'un des ingrédients essentiels de la vision du développement de mon administration qui vise de faire de Montréal une ville solidaire et inclusive.

Je souhaite d'ailleurs que les gouvernements et les institutions publiques, propriétaires de nombreux terrains, adhèrent à cette vision et s'en inspirent dans la mise en valeur des terrains dont ils entendent se départir.

J'invite l'ensemble des intervenants et des citoyens à proposer leurs idées dans le cadre de l'étude de cette stratégie en Commission du conseil sur la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mais aussi, et surtout, à soutenir les efforts de la Ville en matière de logement abordable.

Gérald Tremblay
Maire de Montréal



Chères concitoyennes,
Chers concitoyens,

Au cours des dernières années, notre administration a su faire preuve de leadership dans la production de logements abordables, notamment dans le cadre de l'opération Solidarité 5 000 logements. Aujourd'hui, l'administration municipale présente une nouvelle initiative : une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Ce projet est le fruit d'une analyse de la situation et d'une démarche de travail qui a su interpeller les intervenants des gouvernements, des services et des arrondissements de la Ville ainsi que les partenaires, les acteurs et les observateurs du développement de Montréal. Je profite de cette occasion pour remercier de leur participation les personnes concernées.

Le présent document tente de répondre à un certain nombre de questions courantes entourant le logement abordable. On y fait également état de la situation, puis on y présente les moyens que la Ville entend déployer pour favoriser la création de logements abordables.

C'est une approche à caractère incitatif : la Ville veut optimiser les moyens qu'elle utilise déjà dans le cadre de ses pouvoirs actuels pour influencer l'offre de logements. Mentionnons, entre autres outils à sa disposition, sa réglementation, ses programmes de subvention et la réserve de terrains qu'elle détient.

Pourquoi une stratégie? Parce qu'aucun des moyens, pris isolément, ne peut permettre de répondre aux objectifs. Afin que cette stratégie continue d'évoluer, un suivi sera effectué pour évaluer régulièrement l'efficacité des moyens adoptés et d'y apporter des améliorations, le cas échéant.

L'atteinte des objectifs repose sur l'adhésion de l'ensemble des partenaires et des intervenants en matière d'habitation. Je les encourage à prendre connaissance de ce document et à appuyer la Ville de Montréal dans la mise en œuvre des moyens qui y sont proposés.

Cosmo Maciocia,
Membre du comité exécutif de Montréal
Responsable de l'habitation

Table des matières

Tableaux, cartes et encadrés

A Questions soulevées

1	Qu'est-ce qu'un logement abordable?	3
2	Pourquoi du logement abordable?	5
3	Pourquoi encourager la mixité sociale?	7

B	L'état de la situation	11
----------	-------------------------------------	----

C La stratégie proposée

1	Optimiser les programmes de subventions en habitation.....	19
2	Mettre à contribution les terrains municipaux.....	22
3	Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics.....	24
4	Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification	26
5	Adapter la prestation de services de la Ville	28
6	Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication...	30
7	Assurer le monitoring de la stratégie.....	32

Conclusion	33
-------------------	-------	----

ANNEXE 1 Liste des ouvrages cités

ANNEXE 2 Plafond de revenu pour les besoins impérieux (PRBI)

Tableaux, cartes et exemples

TABLEAUX

Taux d'inoccupation par gamme de loyers, logements de deux chambres à coucher (2004)...	11
Distribution des ménages montréalais par tranche de revenu et par mode d'occupation.....	11
Prix des propriétés, marché de la revente, 3 ^e trimestre 2004	12

CARTE

Étude sur l'abordabilité : Secteurs montréalais représentatifs du marché de l'habitation.....	13
---	----

EXEMPLES DE RÉALISATIONS

False Creek South (Vancouver).....	8
Le projet Alcatel (arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve).....	21
Le site Lafleur-Rhéaume (arrondissement de Verdun).....	23
Le projet Benny Farm (arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce).....	25
Le site des ateliers Angus (arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie).....	29
Le projet Lavo – n.o.v.o. (arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve).....	31



Questions soulevées

1. Qu'est-ce qu'un logement abordable?

D'abord un taux d'effort

L'expression coût abordable, dans le langage courant, est utilisée de multiples façons, ce qui contribue à alimenter une certaine confusion. Pour certains, il s'agit d'un coût avantageux, pour d'autres, d'un coût accessible à certaines clientèles et enfin, certains l'utilisent au sens d'un coût moins élevé. En réalité, la notion de coût abordable, tout comme celle de logement abordable, est une notion toute relative : ce qui représente un coût abordable pour un individu ou un ménage ne l'est pas forcément pour un autre. Voici la définition retenue pour les fins du document :

Un logement est généralement considéré abordable pour un ménage donné lorsque son loyer ou son hypothèque mensuelle (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer de ce ménage, soit 30 % de son revenu mensuel brut.

À défaut de faire l'unanimité, cette définition fait néanmoins consensus¹. Les logements abordables ne doivent pas se limiter au secteur locatif : il est important de répondre aux aspirations des ménages qui aimeraient accéder à la propriété et en auraient les moyens mais qui ne peuvent le faire sur le territoire de la Ville de Montréal à cause du prix élevé des propriétés.

Deux clientèles particulièrement visées

La notion de logement abordable est indissociable des clientèles éprouvant certains problèmes à se loger. Ainsi, deux types de ménages sont particulièrement visés : les ménages à faible et très faible revenu, ainsi que les ménages à revenu modeste.

- **Les ménages à faible ou très faible revenu.** Ce sont des ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian régional, soit environ 36 000 \$². Ces ménages éprouvent des difficultés à se trouver un logement locatif dont le loyer correspond à leur capacité de payer. En ce qui concerne l'accès à la propriété, la barrière est encore plus importante.
- **Les ménages à revenu modeste.** Il s'agit de ménages dont le revenu se situe entre 80 % et 120 % du revenu médian régional, soit entre 36 000 \$ et 54 000 \$. Ces ménages éprouvent des difficultés à trouver à Montréal une propriété à un prix qui correspond à leur capacité de payer.

¹ D'autres éléments peuvent venir se greffer à cette définition. D'une part, ce logement doit répondre convenablement aux besoins de ce ménage, notamment en matière de superficie. Par exemple, les besoins d'une personne seule ne sont pas les mêmes que ceux d'une famille avec trois enfants : si le loyer d'un studio peut être abordable pour ces deux catégories de ménages, il ne correspond toutefois qu'aux besoins d'une personne seule, pas à ceux d'une famille avec enfants. D'autre part, ce logement doit également être localisé adéquatement, à distance raisonnable des emplois, des services et du transport en commun : un logement abordable ne l'est pas vraiment, en réalité, si sa localisation induit des coûts de transport très élevés.

² Selon le recensement de Statistique Canada de 2001, le revenu médian de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'établissait à 42 123 \$ (donnée basée sur les rapports d'impôt de l'année 2000). En s'appuyant sur l'enquête EDTR de Statistique Canada, nous avons effectué un travail d'actualisation qui permet d'évaluer ce revenu médian à 45 348 \$ en 2002. Les données relatives à ce revenu médian ont donc aussi été actualisées.

Un logement locatif est qualifié d'abordable lorsque son loyer ne dépasse pas 30 % du revenu brut d'un ménage se situant sous la barre du 80 % du revenu médian régional, ce qui signifie actuellement un loyer inférieur à 900 \$ par mois, incluant les frais de chauffage.

Une propriété est qualifiée d'abordable lorsque les versements hypothécaires, incluant les taxes foncières et les frais de chauffage, ne dépassent pas 30 % du revenu brut d'un ménage se situant sous la barre du 120 % du revenu médian régional. Basé sur ce principe, on peut estimer le prix maximal d'une propriété abordable à environ 170 000 \$³.

Exemples :

Personne seule avec un enfant : infirmière
Salaire annuel : 35 000 \$
Loyer maximum : 875 \$ par mois

Couple : chauffeur de camion et secrétaire
Salaire annuel cumulé : 46 000 \$
Prix maximum d'achat : 140 000 \$

Couple : jeunes technicienne en radiologie et mécanicien d'automobile
Salaire annuel cumulé : 50 000 \$
Prix maximum d'achat : 150 000 \$

Et le logement social?

Le logement social est une composante du logement abordable. Le définir avec précision est très difficile, car ce type d'habitation recoupe plusieurs réalités et prend plusieurs visages.

Essentiellement, le logement social vise à aider les personnes à revenu faible et très faible vivant des difficultés, qu'elles soient d'ordre économique, social ou psychologique. L'on peut parler aussi bien de familles monoparentales, de personnes âgées, d'immigrants récents, de familles nombreuses ou de clientèles en réinsertion sociale. Le but est d'offrir à ces gens un logement adéquat respectant leur capacité de payer et, dans certains cas, le soutien communautaire dont ils ont besoin. Le marché privé ne peut générer, seul, ce genre d'habitations. C'est pourquoi la réalisation de logements sociaux commande une aide financière publique importante.

Pour les besoins du document, l'on désigne par logements sociaux et communautaires ceux qui répondent aux critères des deux programmes gouvernementaux actuels en la matière, AccèsLogis et Logement abordable Québec – Volet social et communautaire⁴.

Exemples :

Personne âgée seule
Revenu annuel : 12 000 \$
Loyer pour un logement d'une chambre à coucher : 250 \$ par mois (grâce à un supplément au loyer¹)

Une famille (deux adultes, trois enfants)
Revenu annuel du ménage : 30 000 \$
Loyer pour un logement de trois chambres à coucher : entre 736 \$ et 789 \$ par mois, selon le projet

Femme monoparentale, deux enfants
Revenu annuel : 22 000 \$
Loyer pour un logement de deux chambres à coucher : 458 \$ par mois (grâce à un supplément au loyer)

³ Basé sur un certain nombre d'hypothèses, dont un taux d'intérêt de 7 %.

⁴ Les logements construits dans le cadre des programmes gouvernementaux actuels visent une certaine mixité sociale; c'est pourquoi les logements réalisés dans le cadre de l'opération *Solidarité 5 000 logements* ne sont ou ne seront pas tous habités par des ménages au revenu faible ou très faible. On trouvera en annexe une mise à jour des revenus utilisés dans la gestion des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec – Volet social et communautaire. On notera qu'il s'agit de seuils distincts de ceux utilisés par Statistique Canada et le Conseil canadien du développement social. Certains locataires peuvent bénéficier d'une aide financière gouvernementale, appelée supplément au loyer, afin de combler l'écart entre le loyer nécessaire au financement du projet et la capacité de payer de ces locataires.

2. Pourquoi du logement abordable?

Le logement abordable représente un enjeu social important

Se loger adéquatement constitue un besoin fondamental. Les logements abordables, et plus particulièrement les logements sociaux, sont d'un apport déterminant non seulement en matière de lutte contre la pauvreté et d'insertion sociale, mais aussi en matière de santé publique :

- L'accès au logement est difficile pour les moins nantis et certaines clientèles mal desservies par le marché (ex. familles nombreuses) ou faisant face à des problèmes de discrimination basés sur la race, la monoparentalité, la présence d'enfants, etc.;
- Le logement constitue la plus importante dépense budgétaire des ménages⁵. La réduction du taux d'effort chez les ménages démunis ou les travailleurs à faible revenu permet de faire face aux autres besoins essentiels (l'alimentation, la santé, l'éducation, etc.);
- Les mauvaises conditions de logement sont davantage le lot des ménages à faible capacité de payer : surpeuplement (facteur aggravant de décrochage scolaire, violence familiale, etc.), insalubrité (vermine, moisissures, froid, humidité, etc.), constructions fautives (risques d'incendie, insonorisation déficiente, etc.);
- Être bien logé contribue à la stabilité résidentielle et à l'enracinement dans un milieu. Pour les clientèles plus vulnérables, notamment, cette stabilisation résidentielle est la condition préalable à toute démarche de réinsertion sociale (ex. retour aux études, accès à un emploi), de réussite scolaire des enfants, etc.;
- L'accession à la propriété amène une stabilisation financière des ménages, en permettant le cumul graduel d'une épargne. De plus, elle encourage l'enracinement dans les quartiers.

La présence de propriétés abordables contribue à freiner l'exode des jeunes ménages vers la banlieue

Montréal constitue, et de loin, le plus important bassin de locataires de la région métropolitaine. En effet, les trois quarts (75 %) des ménages locataires de la Communauté métropolitaine de Montréal se trouvent sur l'île de Montréal. Or, il existe actuellement un fossé important en matière d'accessibilité à la propriété, à cause des prix élevés sur l'île, de sorte que les locataires, notamment les jeunes familles, qui aspirent à faire l'acquisition d'une propriété tendent à s'exiler vers la banlieue où les propriétés sont moins coûteuses. Il s'agit d'une perte pour Montréal.

L'étude des soldes migratoires qu'effectue chaque année l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) permet d'illustrer ce phénomène. Ainsi, entre le 1er juillet 2001 et le 30 juin 2004, on note un déficit migratoire de l'île de Montréal avec les autres régions administratives québécoises⁶ d'environ 60 000 personnes, dont un peu plus de 30 000 personnes dans la tranche d'âge des 25 à 39 ans et 18 000 dans la tranche d'âge des 14 ans et moins. Cette situation est préoccupante.

⁵ En 2000, selon Statistique Canada, plus de 96 500 ménages locataires montréalais (18,7 %) dépensaient plus de 50 % de leur revenu pour payer leur loyer.

⁶ Essentiellement les régions de la Montérégie, de Laval, des Laurentides et de Lanaudière. Il s'agit en fait de la banlieue à l'extérieur de l'île de Montréal. Il faut noter que le solde migratoire international (entre Montréal et l'étranger) est, lui, positif.

Le logement abordable contribue à la vitalité économique de Montréal

Si l'on convient aisément qu'une pénurie de logements abordables peut entraîner une multitude de problèmes sociaux, on entend moins parler, cependant, des bienfaits d'une offre adéquate de logements abordables sur la vitalité économique d'une grande ville comme Montréal. En avril 2003, le Toronto Board of Trade⁷ publiait un rapport mettant en lumière le fait que cette offre était nettement insuffisante à Toronto, comme dans nombre d'autres grandes villes. Pourquoi une association de gens d'affaires se préoccupe-t-elle de logement abordable? Les arguments présentés dans ce rapport sont aussi valables pour Montréal que pour Toronto : l'offre de logements abordables exerce une influence sur l'efficacité des organisations, qu'elles soient grandes ou petites. En outre, elle peut influencer leur décision de même que celle de leurs employés de se localiser à l'extérieur de la ville, voire même dans une autre agglomération. En somme :

- Une population variée occupant des emplois diversifiés est un élément essentiel à la vitalité économique d'une grande ville;
- Le coût relativement abordable du logement constitue l'un des avantages concurrentiels de Montréal, face aux autres métropoles, pour attirer et retenir entreprises, emplois et travailleurs⁸. Il faut le préserver. En effet, plus le coût du logement augmente, plus les coûts de main-d'œuvre tendent à suivre la même trajectoire. Comme le mentionnait la Chambre de commerce du Montréal métropolitain : « ...la hausse rapide des prix de l'immobilier dans la métropole, ces dernières années, a entraîné une détérioration de l'indice d'accessibilité au logement; ce qui signifie que le niveau de vie relativement supportable qui prévaut actuellement pourrait ne pas subsister dans un proche avenir »⁹;
- Une ville comme Montréal doit pouvoir loger les personnes qui procurent des services essentiels au fonctionnement des organisations, des entreprises et des commerces, par exemple les commis, secrétaires, techniciens, infirmières, enseignants.

⁷ Toronto Board of Trade. *Affordable, Available, Achievable Practical Solutions to Affordable Housing Challenges*, Avril 2003. [<http://www.bot.com/assets/StaticAssets/Documents/PDF/Policy/FINALBOTAffordableHouseReport031.pdf>]

⁸ Sur cette question du logement abordable comme avantage concurrentiel, notamment pour attirer ou retenir les artistes, artisans ou autres créateurs oeuvrant dans les industries culturelles, voir l'étude de Richard Florida (Catalyx), *Montréal, ville de convergence créative : perspectives et possibilités*, réalisée pour *Culture Montréal*. Résumé à : http://www.culturemontreal.ca/pdf/050127_catalytix_fr.pdf

⁹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain. *Bulletin de santé de Montréal*. 2004. Page 17. [http://www.ccmq.ca/documents/bulletinDeSante/BulletinSante_Fr.pdf]

3. Pourquoi encourager la mixité sociale?

On traite abondamment de la mixité sociale dans tous les documents d'orientation en matière d'aménagement de la métropole. Voici quelques-uns des principaux arguments qui militent en faveur de ce principe.

Un critère de développement durable

La présence, dans une communauté donnée, d'une variété de logements répondant aux besoins de citoyens appartenant à diverses catégories de revenu fait partie intégrante d'une approche de développement durable¹⁰ (*smart growth*). L'étalement urbain de la région métropolitaine de Montréal a provoqué une forte séparation entre les lieux de résidence et les lieux de travail, entraînant des déplacements quotidiens de travailleurs. Il y aurait en effet un déficit d'environ 296 000 travailleurs pour occuper tous les emplois offerts sur l'île de Montréal¹¹. En rapprochant les lieux de résidence des lieux d'emploi, l'on diminue le temps perdu dans le transport et la congestion routière ainsi que les impacts négatifs sur l'environnement.

Une façon d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement

Des études¹² ont montré que la concentration excessive de la pauvreté dans certains quartiers pouvait avoir un effet négatif sur les chances des personnes démunies d'améliorer leur condition. La promotion de la mixité sociale peut atténuer cet effet négatif du milieu, ou au moins, dans une optique préventive, éviter qu'il ne se développe. Comme effet corollaire, la présence d'une population au statut socio-économique diversifié permet d'assurer la vitalité économique d'un quartier ainsi que l'accès à des services de meilleure qualité.

Un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu de vie (*sustainable communities*)

Il s'agit d'offrir aux résidents dont la situation socio-économique ou familiale se modifie, par exemple à la suite d'un divorce, de l'arrivée d'un enfant, ou de la retraite, la possibilité de continuer à vivre dans le même quartier s'ils le souhaitent. Il peut être déchirant, pour un individu comme pour une famille, de devoir changer de milieu parce que l'on n'a plus les moyens d'y vivre. À l'inverse, d'autres ménages qui voient leur situation s'améliorer devraient aussi pouvoir trouver, dans leur milieu, des demeures qui correspondent à leurs aspirations. La présence de ces gens contribue à la vitalité d'un quartier.

La mixité sociale sans heurt

Voici, selon une étude réalisée par l'INRS-Urbanisation¹², quelques facteurs susceptibles de rendre harmonieuse la cohabitation à l'intérieur d'un projet résidentiel :

- Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment;
- La préservation de l'intimité : éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme une incitation à la sociabilité (ex. mise en communication visuelle des différents logements);
- Les dispositifs architecturaux : uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et démarcation par rapport à l'image traditionnelle du logement social (souvent stigmatisante);
- Assurer une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics.

¹⁰ Sur cette question, voir : Fischler, Raphaël. *Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : Revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d'application à Montréal*. 2003. Rapport effectué pour le compte de la Ville de Montréal. [www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/connexes/etude_nouvel_urbanisme.pdf]

¹¹ Gouvernement du Québec. Emploi-Québec/Table métropolitaine de Montréal. *Regard sur le marché du travail de la RMR de Montréal*. p. 23. [<http://www.table-metropolitaine.org/docs/regard.pdf>]

¹² Ces études sont recensées dans un rapport de recherche effectué pour le compte de la Ville de Montréal : Dansereau, F., et al. *La mixité sociale en habitation*. Mai 2002. [http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/mixi_habit.pdf]

FALSE CREEK SOUTH (VANCOUVER)

False Creek South, à Vancouver, est souvent cité dans tout le pays comme un exemple à suivre en matière de planification de la mixité sociale.

En se portant acquéreur de cette friche industrielle, la Ville de Vancouver a pu s'assurer de cette mixité en y prévoyant notamment des parcs, des commerces, ainsi qu'une variété de logements.

Complété au début des années 1990, ce projet est le résultat d'une vaste opération de planification amorcée à la fin des années 1960 pour le redéveloppement des secteurs environnant la baie. En 1968, la Ville acquiert de la province les 30 hectares de terrain que cette dernière avait obtenus en 1928 du Canadien Pacifique. Jusqu'au déclin des activités industrielles des années 1970, on y pratiquait des activités de transformation du bois et de construction navale. Dans le cadre d'une importante démarche de planification et de conception, la Ville s'est fixée comme objectif, dès 1973, que le site puisse accueillir des ménages aux profils socio-économiques variés, reflétant ainsi la composition des ménages de l'agglomération.

Le projet a fait l'objet de diverses analyses et mesures de suivi au fil des ans. Aujourd'hui, le secteur ne présente plus la même mixité que celle qu'on y retrouvait à l'origine. Plusieurs raisons expliquent ce phénomène, dont l'évolution du contexte économique et le fait que les premiers ménages à occuper le site ont vieilli et évolué sur place (« *aging in place* »). Cependant, comparé à Fairview Slopes, un projet témoin développé sans objectifs de mixité, celui de False Creek South demeure encore aujourd'hui nettement plus équilibré en termes de répartition de revenus et de types de ménages.

Vue aérienne – False Creek



Source : City of Vancouver

Le projet en bref

Réalisation

Entre 1973 et le début des années 1990

Objectif

Assurer une mixité économique et sociale des occupants qui soit représentative de la communauté élargie de Vancouver

Résultats

- 2 811 logements abritant 4 900 résidents
- 37 % des logements sont abordables (coopératives d'habitation et résidences pour personnes âgées ou semi-autonomes)
- réseau de parcs, de rues et de sentiers couvrant 10 % du site
- des activités commerciales sur 8 % du site

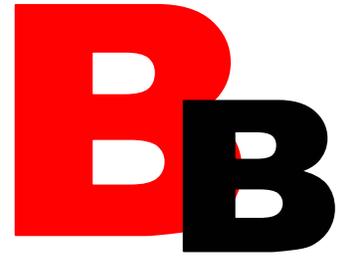
Coopérative (711-721 Millyard) False Creek



Source : City of Vancouver

Pour en savoir plus :

City of Vancouver. Information Sheet – False Creek South. [<http://www.city.vancouver.bc.ca/commsvcs/cityplans/FalseCreekSouth.pdf>]
City of Vancouver. False Creek South Shore: Evaluation of Social Mix Objectives. [<http://www.city.vancouver.bc.ca/commsvcs/housing/pdf/fc96replong.pdf>]



L'état de la situation

Les besoins en logement abordable sont importants

Selon le recensement de 2001, un peu plus de 300 000 ménages locataires disposent d'un revenu faible ou très faible. Même si l'on peut supposer que la grande majorité de ces gens sont actuellement logés convenablement, ceux-ci sont susceptibles de connaître des problèmes s'ils doivent chercher un nouveau logement, à cause notamment de la rareté actuelle des logements locatifs, particulièrement dans les loyers abordables (par exemple, le taux d'inoccupation pour les logements de moins de 600 \$ par mois s'élève à 1,2 %).

Taux d'inoccupation par gamme de loyer, logements de deux chambres à coucher (2004)

Gamme de loyer	Taux d'inoccupation
Moins de 600 \$	1,2 %
Entre 600 \$ et 900 \$	1,9 %
Plus de 900 \$	2,6 %

Source : SCHL

En outre, le nombre de ménages continue d'augmenter. Une étude récente¹³, réalisée pour le compte de la Ville de Montréal, estime que la croissance des ménages, entre 2003 et 2013, passera de 5 800 à 8 300 nouveaux ménages par année. Une portion de ces ménages aura besoin de logements abordables. Parmi les clientèles susceptibles d'alimenter cette demande, mentionnons les immigrants. Année après année, Montréal attire un grand nombre d'immigrants, qui sont majoritairement des clientèles pour le logement locatif au cours des premières années suivant leur arrivée. Ainsi, de 1999 à 2003, l'île de Montréal a accueilli plus de 107 000 immigrants¹⁴.

Distribution des ménages montréalais par tranche de revenu et par mode d'occupation

Clientèles cibles	Revenu approximatif	Nb. de ménages propriétaires	%	Nb. de ménages locataires	%
<u>Tranche supérieure</u> Plus de 120 % du revenu médian de la CMM*	Plus de 51 000 \$	171 080	59,3 %	105 215	20 %
<u>Revenu modeste</u> De 80 à 120 % du revenu médian de la CMM	34 000 à 51 000 \$	50 085	17,4 %	98 425	19 %
<u>Revenu faible</u> De 50 à 80 % du revenu médian de la CMM	21 000 à 34 000 \$	34 820	12,1 %	107 175	21 %
<u>Revenu très faible</u> Moins de 50 % du revenu médian de la CMM	Moins de 21 000 \$	32 280	11,2 %	206 705	40 %
Total Ville de Montréal		288 275**	100 %	517 555**	100 %

* CMM = Communauté métropolitaine de Montréal

** Ces totaux ne correspondent pas exactement à la somme des ménages par tranche de revenu parce que les données de base sont arrondies.

Source : Statistique Canada. Recensement 2001

D'autre part, toujours selon le recensement de 2001, on compte à Montréal quelque 100 000 ménages locataires à revenu modeste. Ces ménages, pour une certaine partie du moins, disposent de la capacité financière d'acquérir une propriété. Malheureusement, la tendance actuelle à la hausse du marché de

¹³ Mathews, Georges. *La demande de logements neufs à Montréal (2003-2013)*, décembre 2003. [<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/41/3c.pdf>]

¹⁴ Données de l'Institut de la statistique du Québec.

l'immobilier résidentiel limite grandement leur capacité d'acheter sur le territoire de la Ville de Montréal et repousse un grand nombre d'entre eux vers la banlieue, où les propriétés sont plus abordables.

Le prix des propriétés sur l'île de Montréal est en forte hausse

Entre le 1^{er} trimestre de 2000 et le 3^e trimestre de 2004, on a assisté à une augmentation très importante du prix des propriétés qui rend plus difficile qu'auparavant l'accession à la propriété¹⁵. Ainsi, le prix moyen d'une maison unifamiliale, sur l'île de Montréal est passé en quatre ans de 173 000 \$ à 318 000 \$¹⁶, une hausse de 84 %. Quant au prix des copropriétés, il est passé de 120 000 \$ à 216 000 \$, soit une hausse de 90 %. Il est intéressant de noter qu'une propriété unifamiliale à Montréal coûte en moyenne au moins 120 000 \$ de plus qu'à Laval ou sur la Rive-Sud. Elle coûte 145 000 \$ en moyenne de plus que sur la Rive-Nord. Quant aux copropriétés, la différence de prix entre Montréal et la Rive-Sud et entre Montréal et Laval, s'élève à plus de 70 000 \$. L'écart s'élève à près de 90 000 \$ entre Montréal et la Rive-Nord.

Prix des propriétés, marché de la revente, 3^e trimestre 2004

	Maisons unifamiliales	Copropriétés
Montréal	318 004 \$	216 321 \$
Laval	192 492 \$	144 085 \$
Rive-Sud	188 718 \$	145 627 \$
Rive-Nord	173 122 \$	127 646 \$

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal, SCHL

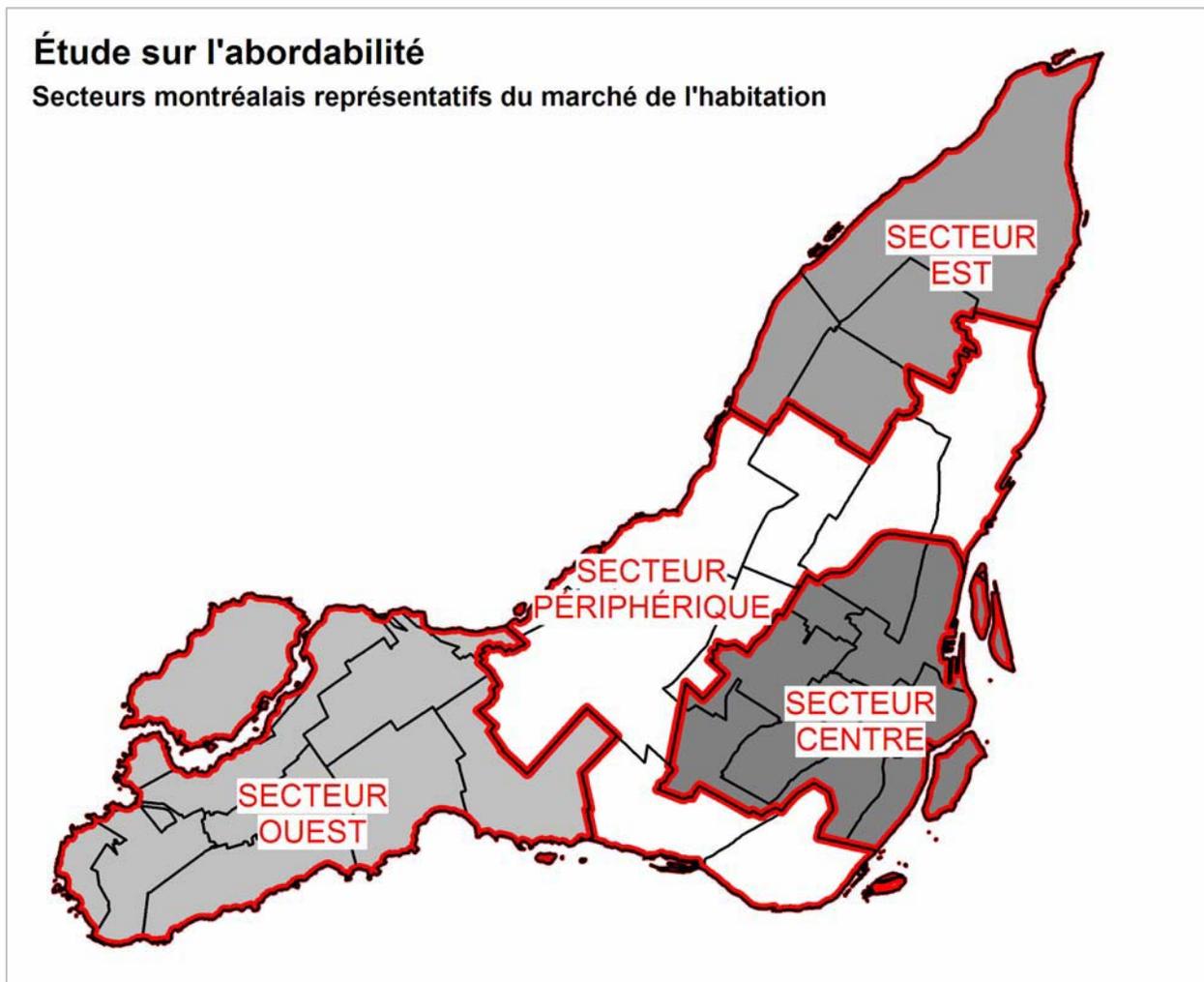
Dans le marché du neuf, les prix suivent également la même tendance à la hausse. Selon une étude réalisée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine sur les transactions effectuées en 2003, seulement 2,6 % des propriétés unifamiliales neuves et 16,9 % des copropriétés pouvaient être considérées comme abordables. Ces propriétés sont majoritairement de petite taille et se concentrent dans certains secteurs. Quant aux logements locatifs abordables, il ne s'en produit pratiquement pas, hormis dans le cadre des programmes Logement abordable Québec et AccèsLogis, programmes d'habitation à frais partagés entre le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et la Ville de Montréal.

Les logements abordables sont inégalement répartis sur le territoire

Dans le marché de la revente, on constate de très fortes disparités dans les prix des propriétés selon les secteurs. Ainsi, d'après les données de la Chambre immobilière du Grand Montréal, le prix moyen d'une copropriété s'élève à environ 314 000 \$ dans la zone centrale et à environ 220 000 \$ dans la zone formée du Plateau-Mont-Royal, du Centre-Sud et de l'est de l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie. Les zones où les prix sont plus abordables se situent plus à l'est et dans la zone formée des secteurs de Pierrefonds, de l'Île-Bizard, de Sainte-Geneviève, de Roxboro et de Dollard-Des Ormeaux. Les mêmes tendances s'observent pour la maison unifamiliale, mais avec une répartition encore plus restreinte des propriétés abordables, celles-ci étant confinées essentiellement dans l'est de l'île de Montréal.

¹⁵ Mentionnons que même les plex ont connu une importante hausse de prix. Il s'agit d'une formule qui, dans le passé, a favorisé l'accession de jeunes ménages à la propriété. De même, la conversion de plex en copropriétés divisées est maintenant réglementée de manière très stricte sur le territoire de Montréal à cause du faible taux d'occupation dans les logements locatifs.

¹⁶ Données de la Chambre immobilière du Grand Montréal.



Source : Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Planification de l'habitation.

Dans le marché de la construction neuve, toujours selon l'étude portant sur les transactions réalisées en 2003, les unités abordables se concentrent dans le secteur périphérique au centre-ville (22 % des unités considérées comme abordables) et dans le secteur Est (21 % des unités considérées comme abordables). Le secteur Ouest (5 % d'unités considérées abordables) et le secteur Centre (9 % d'unités considérées comme abordables) sont les zones où on compte le moins de propriétés neuves abordables.

La réalisation de logements sociaux et abordables n'échappe pas au phénomène «pas dans ma cour»

Il est rare que la planification de projets résidentiels d'importance ne suscite aucune réaction dans une communauté. C'est tout à fait normal et sain. Mais il arrive que les antagonismes se révèlent importants entre :

- les impératifs de mise en marché et de rentabilité des promoteurs;
- les revendications des groupes d'intérêt, que ce soit en matière de protection d'espaces verts, du patrimoine ou de construction de logements sociaux;
- les appréhensions des citoyens, inquiets des impacts de tels projets sur leur milieu, que ce soit sur l'environnement physique, sur les valeurs foncières ou sur la venue de nouveaux résidents.

Ces confrontations entraînent parfois des effets négatifs : ils retardent ou mettent en cause la réalisation de projets importants pour Montréal et empêchent la réalisation de logements à coût abordable dont nombre de citoyens auraient besoin.

Les grandes interventions actuelles de la Ville favorisant la construction de logements abordables

Il s'agit de trois interventions dont le financement est partagé entre le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et la Ville de Montréal.

Solidarité 5 000 logements

Cette opération, débutée en 2002, prévoit la construction de 5 000 logements sociaux et communautaires d'ici la fin de 2005. Elle est financée par deux programmes gouvernementaux : *AccèsLogis* et *Logement abordable Québec – Volet social et communautaire*.

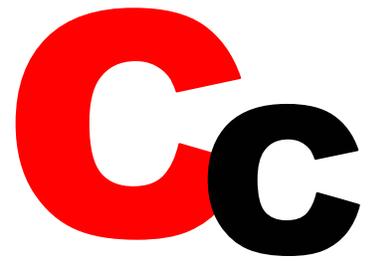
Logement abordable Québec - Volet privé

Ce programme dispose d'un volet ciblant spécifiquement la production par le secteur privé de logements locatifs abordables. Ce programme offre une aide financière aux constructeurs du secteur privé pour la construction de logements locatifs à loyer abordable pour des ménages à revenu faible et modeste.

Programme Rénovation Québec

Il s'agit d'abord d'un programme de revitalisation urbaine. Outre les différents volets d'aide à la rénovation de bâtiments résidentiels, il comporte deux volets qui ont été optimisés pour stimuler directement ou indirectement la construction de logements ou de propriétés abordables :

- Création de logements
- Accession à la propriété



La stratégie proposée

La stratégie en un coup d'œil

1. **Optimiser les programmes de subvention en habitation**
Maximiser l'effet de levier des programmes dans le but d'encourager la construction de logements abordables.
2. **Mettre à contribution les terrains municipaux**
Assurer une mixité de produits résidentiels (logements sociaux et communautaires, logements locatifs et propriétés abordables, autres segments) lors de la planification de chaque grand site.
3. **Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics**
Inciter les ministères, agences gouvernementales, sociétés de la Couronne et institutions publiques à prévoir des objectifs en matière de logements abordables, avant la mise en vente de leurs terrains excédentaires.
4. **Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification**
Assurer une variété de logements dans les grands projets. Effectuer un arbitrage judicieux entre la qualité du bâti et du milieu (ex. : construction, intégration architecturale, densité) et le coût de réalisation des logements.
5. **Adapter la prestation de services de la Ville**
Mandater la Direction de projets - développement du logement social et abordable, ainsi que les sociétés paramunicipales pour qu'elles interviennent dans la réalisation de logements sociaux et abordables.
6. **Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication**
Renforcer l'action de la Ville dans les activités de recherche, de développement et de communication ayant trait à l'abordabilité des logements et à l'inclusion.
7. **Assurer le monitoring de la stratégie**
Développer des indicateurs et produire des statistiques en matière de logements abordables dans le but d'effectuer un suivi adéquat de la stratégie d'inclusion et d'effectuer des ajustements, si nécessaire.

Les pratiques d'inclusion misent sur l'activité du secteur de la construction résidentielle comme levier pour appuyer la production de logements abordables. Ces pratiques sont apparues aux États-Unis dans les années 1970. Au Canada, c'est surtout en Colombie-Britannique où elles ont fait leur apparition. De façon générale, on compte deux types de pratiques : les mesures incitatives et les mesures obligatoires, ces dernières étant connues sous l'appellation zonage d'inclusion. Actuellement, la loi québécoise ne permet pas l'inclusion obligatoire de logements abordables.

L'approche qu'entend favoriser l'administration municipale est de nature incitative et vise à maximiser sa capacité d'intervention à l'intérieur des pouvoirs qui lui sont conférés par la Charte de la Ville de Montréal. La stratégie proposée comporte sept volets, qui représentent autant de moyens à la disposition de la Ville pour influencer l'offre de logements. Ces volets s'inscrivent en complémentarité les uns avec les autres et ne doivent pas être considérés isolément. En ce sens, cette stratégie interpelle tous les intervenants concernés : gouvernements, promoteurs et constructeurs, grands propriétaires fonciers, services municipaux, arrondissements et groupes sociaux. Enfin, la stratégie se veut évolutive : son efficacité sera rigoureusement évaluée et des améliorations y seront apportées.

La stratégie d'inclusion proposée vise à :

- Encourager le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements, pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés;
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Stimuler la production de propriétés à prix abordable.

La stratégie constitue l'une des initiatives pour atteindre l'un des objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal : favoriser la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30 % seraient des logements abordables¹⁷.

¹⁷ Voir Ville de Montréal – Plan d'urbanisme. Novembre 2004. Page 25.
[http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/plan_extrait/041123_2_1.pdf]

1. Optimiser les programmes de subvention en habitation

À l'heure actuelle, l'intervention de la Ville de Montréal en matière de logements abordables s'articule autour des programmes de subvention qu'elle administre et dont le financement est partagé avec les gouvernements fédéral et provincial¹⁸. En effet, la Ville de Montréal dépend de ce financement gouvernemental pour livrer ces programmes. C'est souvent au dépôt du budget provincial ou fédéral que ces mesures sont annoncées, rendant ardu tout exercice de planification à moyen terme.

Deux de ces programmes, **AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire**, contribuent au financement de *Solidarité 5 000 logements* et l'encadrent avec leurs paramètres. En janvier 2005, près de 4 300 logements étaient déjà construits ou en construction dans le cadre de cette opération. Une fois celle-ci achevée, vers la fin de 2005, la Ville entend réaliser environ 1 400 logements sociaux et communautaires additionnels.

Afin de compléter le financement de ces projets, la Ville assume actuellement, entre autres choses, leurs dépenses en infrastructures, qui sont normalement sous la responsabilité du promoteur ; elle cède également certains de ses terrains à des conditions avantageuses, qui tiennent compte des coûts de décontamination, s'il y a lieu. Ces gestes constituent autant de subventions indirectes accordées aux projets de logements sociaux et communautaires et qui s'ajoutent aux sommes que la Ville investit déjà directement dans ces programmes.

Au cours des deux dernières années, la Ville de Montréal a également mis de l'avant deux initiatives¹⁹ en matière de logements abordables, financées à même le programme Rénovation Québec (PRQ) :

Accession à la propriété : En vigueur depuis décembre 2003, ce volet vise à faciliter l'acquisition, par des locataires, d'une propriété à prix abordable. Pour l'année 2004, près de 700 ménages se sont qualifiés pour recevoir une aide financière dans le cadre de ce programme.

Création de nouveaux logements : Ce volet cible particulièrement certains secteurs prioritaires d'intervention. Il vise à inciter la création de nouvelles unités d'habitation par la construction de bâtiments résidentiels sur des terrains vacants, la transformation de bâtiments non résidentiels en bâtiments résidentiels, ou encore la démolition de bâtiments non résidentiels pour faire place à de nouveaux bâtiments résidentiels. Depuis mai 2004, ce volet accorde aux constructeurs une aide financière bonifiée lorsqu'il s'agit de création de logements abordables.

Enfin, la Ville administre également un autre programme à frais partagés qui s'adresse aux constructeurs privés : **Logement abordable Québec – volet privé**. Notons par ailleurs que la Ville a bonifié sa participation à ce programme afin de l'adapter à la réalité du marché montréalais. Pendant l'année 2004, la production de 756 logements locatifs abordables a été approuvée dans le cadre de ce programme.

¹⁸ Dans le cas des programmes de logements sociaux et communautaires, le financement local est partagé avec la Communauté métropolitaine de Montréal.

¹⁹ L'on peut consulter le site suivant pour obtenir plus de détails sur les programmes [<http://www.habitermontreal.qc.ca>]

Les actions proposées

Tous les programmes actuels seront mis à contribution pour favoriser l'inclusion de logements abordables dans les grands projets résidentiels. Certaines modalités de subvention et certains encadrements administratifs seront optimisés en conséquence. La Ville propose en outre les actions suivantes.

- 1.1 S'assurer, auprès des gouvernements fédéral et provincial, de la continuité des programmes en matière de logements abordables, afin d'être en mesure de prévoir les budgets de subvention pour chacune des phases de construction des nouveaux projets de développement résidentiel.
- 1.2 Réserver des budgets de subvention pour des projets d'inclusion lors de chaque exercice de programmation annuelle.
- 1.3 Assurer une souplesse, dans les programmes gouvernementaux, afin de permettre notamment l'acquisition de terrains à l'intérieur de grands projets résidentiels ou encore la conclusion d'ententes de développement avec les promoteurs de ces projets.
- 1.4 Étudier la possibilité d'accorder une aide financière aux promoteurs pour la création de logements abordables dans les grands projets, même pour ceux situés à l'extérieur des secteurs prioritaires des programmes de revitalisation.
- 1.5 Établir, et faire reconnaître par le gouvernement du Québec, les coûts réels de développement du logement abordable, notamment le logement social et communautaire.

SITE DU PROJET ALCATEL (ARRONDISSEMENT DE MERCIER–HOCHELAGA-MAISONNEUVE)

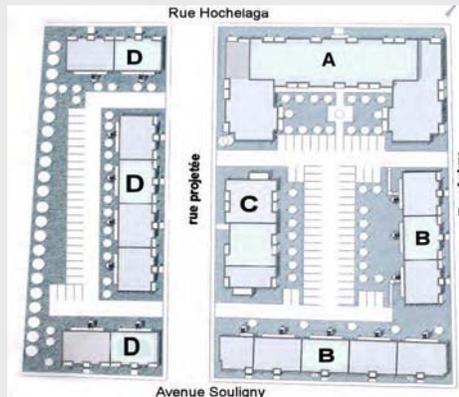
La mixité sociale est souvent assurée par l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans un projet privé. Dans le cas du projet Alcatel, c'est l'inverse : il s'agit de l'inclusion d'une composante privée dans un projet social et communautaire.

Situé sur l'emplacement d'une usine maintenant démolie, rue Hochelaga, le projet Alcatel veut répondre à divers besoins du quartier au moyen d'une variété de logements. L'initiateur du projet, le groupe de ressources techniques *Bâtir son quartier*, réalisera sur ce site de 1 875 000 pi² la construction d'environ 240 unités de logement.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la Ville, environ 35 % de la superficie du site a été réservée par le promoteur au logement privé (voir plan d'implantation, bâtiments D), contre 65 % pour le logement communautaire (voir plan d'implantation, bâtiments A, B et C), financé dans le cadre du programme AccèsLogis.

Pour que le projet puisse se concrétiser, l'ancien emplacement industriel devra faire l'objet de travaux de décontamination et de stabilisation des sols. Par ailleurs, une modification au Plan d'urbanisme a été nécessaire de façon à faire passer l'affectation d'industrielle à résidentielle.

Plan d'implantation - Projet Alcatel



Source : Projet d'ensemble Alcatel. Bâtir son Quartier – Jacques Coulloudon Architecte. Nov. 2003

Le projet en bref

Réalisation

Début du chantier prévu pour 2005

Objectifs

- Réduire les nuisances générées par les activités industrielles
- Répondre à une variété de besoins en logement

Résultats

- Relocalisation des activités industrielles
- Projet comprenant environ 240 logements répartis comme suit :
 - **Bâtiment A** - 90 unités pour personnes âgées en perte d'autonomie (OSBL Les toits de Mercier)
 - **Bâtiments B** - 59 unités pour familles (coopérative Hermandad)
 - **Bâtiment C** - 30 unités pour personnes seules (OSBL Les toits de Mercier)
 - **Bâtiments D** - Environ 64 unités privées qui seront construites et financées par la SOLIM, la société immobilière du fonds de solidarité de la FTQ)

Projet Alcatel – Élévation rue Aubry – Coopérative Hermandad



Source : Projet d'ensemble Alcatel. Bâtir son Quartier – Jacques Coulloudon Architecte. Nov. 2003

2. Mettre à contribution les terrains municipaux

Par la banque de terrains qu'elle détient, la Ville de Montréal dispose d'une capacité d'intervention directe sur le territoire. C'est particulièrement vrai dans le domaine de l'habitation. Depuis les années 1980, les différentes administrations qui se sont succédé ont entrepris un certain nombre de cycles de vente et d'acquisition de terrains dans le but de réaliser des plans d'action imposants, notamment l'Opération 20 000 logements et Habiter Montréal (ex. : sites Faubourg Québec, Paul-Sauvé, etc.). Dans ce contexte, la Ville cède souvent ces terrains à un prix inférieur au marché afin d'atteindre ses objectifs, particulièrement ceux ayant trait à la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Actuellement, toutefois, la banque de terrains disposant d'un potentiel résidentiel est moins importante qu'elle ne l'a déjà été, notamment en raison d'une contribution fort importante à *Solidarité 5 000 logements*²⁰. De plus, les terrains résiduels sont souvent plus difficiles à développer et inégalement répartis du point de vue géographique.

La Ville n'a pas l'intention de constituer une réserve de terrains à proprement parler. Toutefois, au cours des récentes années, elle a procédé à des acquisitions (ou à des expropriations) ponctuelles de terrains ou de bâtiments à des fins de redéveloppement résidentiel (ex. : site Lavo, projet de la Mission Old Brewery) conjointement avec le gouvernement du Québec. Ces interventions, effectuées dans le cadre de programmes de revitalisation urbaine, visaient entre autres l'élimination de nuisances, la relocalisation d'entreprises ou la requalification de sites urbains.

La Ville demande le renouvellement de ces programmes conjoints avec le gouvernement et entend affecter une partie des budgets à des opérations d'acquisition-redéveloppement favorisant la réalisation de logements sociaux et abordables.

En ce qui a trait aux grands terrains qui sont déjà de propriété municipale, la Ville devrait se donner des orientations en matière d'inclusion de logements abordables et de mixité sociale. Ces orientations sont d'autant plus nécessaires que ces terrains font souvent l'objet de demandes de la part de différents groupes d'intérêts.

Les actions proposées

2.1 Élaborer un « plan d'inclusion du logement abordable » lors de la planification de chaque site municipal majeur²¹ destiné à la vente. Ce plan devra prévoir une proportion supérieure ou égale à 30 % d'unités abordables. Il devra également assurer une mixité de produits résidentiels (logements sociaux et communautaires, logements locatifs et propriétés abordables, propriétés au prix du marché). À cet égard, le degré de mixité pourra varier d'un site à l'autre. Ce plan sera élaboré par la Ville et l'arrondissement concerné, en concertation avec les groupes du milieu. Il tiendra compte notamment :

- des caractéristiques du site (typologies environnantes, coûts de réhabilitation des sols, accessibilité aux services et au transport, etc.);
- des caractéristiques du marché;
- des besoins locaux en logements sociaux et abordables;

²⁰ En effet, quelque 30 % des unités réalisées dans le cadre de *Solidarité 5 000 logements* l'ont été sur des terrains cédés par la Ville.

²¹ À titre indicatif, on considère qu'un site est majeur lorsque le potentiel de développement à des fins résidentielles dépasse environ 200 unités (ex. : le site des Ateliers Rosemont et le site Contrecoeur).

- des paramètres du projet (diversité des usages, hauteur, densité, etc.);
 - dans des cas exceptionnels, de la possibilité ou de l'opportunité de produire des unités abordables hors site.
- 2.2 Poursuivre la pratique actuelle de cession de terrains aux promoteurs communautaires à des prix inférieurs au marché pour la réalisation de projets sociaux.
- 2.3 Faire valoir l'importance de prévoir des budgets d'acquisition stratégique, pour appuyer la réalisation de logements abordables, dans le cadre de programmes conjoints avec le gouvernement du Québec (revitalisation urbaine ou requalification de grands sites).

SITE LAFLEUR-RHÉAUME (ARRONDISSEMENT DE VERDUN)

Ce projet est situé sur le site de l'ancienne cour numéro 2 des travaux publics de l'arrondissement de Verdun, un terrain irrégulier d'environ 68 000 pi² au cœur d'un secteur résidentiel.

Dans une perspective de développement durable, l'arrondissement a opté pour une solution faisant appel à une certaine forme de mixité sociale plutôt qu'à une concentration d'un seul type de clientèle. L'arrondissement s'est donc assuré que les projets construits sur ce site accueillent une variété de ménages et qu'ils s'intègrent bien au cadre bâti. On retrouve aujourd'hui sur ce site divers types de produits résidentiels (coopératives, logements locatifs abordables, condominiums) répartis dans 4 bâtiments de 3 à 8 étages.

Ancienne cour des travaux publics de Verdun -



Source : Arrondissement de Verdun

Coopérative Perce-neige - Élévation du projet



Source : Arrondissement Verdun / Martin, Morris et Marcotte, architectes. Nov. 2003. GRT Bâtir son quartier.

Le projet en bref

Réalisation

En chantier depuis 2003

Objectifs

- Réduire les nuisances générées par les activités de voirie
- Répondre à une variété de besoins en logement

Résultats

- Relocalisation des activités de voirie
- Décontamination et réhabilitation du site pour des fins résidentielles
- Intégration architecturale du projet au voisinage
- 129 nouvelles unités de logement :
 - 18 locatifs privés abordables (bâtiment A)
 - 86 unités en condominium (bâtiments B et C)
 - 25 unités coopératives (bâtiment D)

3. Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics

Il arrive que des ministères, des agences gouvernementales, des sociétés de la Couronne ou des institutions publiques doivent se départir de certains terrains excédentaires. Les exemples sont nombreux: le centre de tri de Postes Canada dans l'arrondissement du Sud-Ouest, les stationnements de Radio-Canada dans Ville-Marie et les terrains du site de l'hôpital Louis-H.-Lafontaine dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Non seulement ces terrains représentent un potentiel important en matière de logements, mais ils bénéficient souvent d'emplacements stratégiques. Le développement de ces sites constitue un enjeu important pour les communautés dans lesquelles ils sont situés. Certains groupes d'intérêt font notamment valoir que ces grands propriétaires fonciers doivent assumer leur part de responsabilité sociale et prévoir la construction de logements sociaux. La réalisation du projet Benny Farm, actuellement en cours, met en lumière les avantages indéniables, pour un grand propriétaire public, de poursuivre ses objectifs de rendement tout en entretenant un dialogue soutenu avec la communauté.

La plupart du temps, le développement de ces terrains doit faire l'objet de mesures d'encadrement particulières et de changements substantiels au zonage. La planification de ces grands développements urbains représente une occasion de répondre aux besoins du milieu et de respecter les objectifs du Plan d'urbanisme.

La Ville de Montréal entend promouvoir la construction de logements abordables sur certains terrains à vocation institutionnelle, industrielle et commerciale pour lesquels une vocation résidentielle serait désormais permise. Comme le mentionne une étude effectuée par la firme Raymond Chabot Grant Thornton pour le compte de la Ville de Montréal: « Certains gestes urbanistiques engendrent une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ou des promoteurs. Une portion de cette création de valeur pourrait être canalisée vers l'inclusion d'habitations abordables »²².

Les actions proposées

- 3.1 Obtenir l'adhésion des grands propriétaires publics aux objectifs municipaux et qu'ils les intègrent dans la planification et dans les conditions relatives à la vente de leurs terrains excédentaires.
- 3.2 Tenir compte de l'engagement du propriétaire ou du promoteur à inclure une proportion de logements abordables lors de l'étude d'une demande de modification réglementaire importante, de modification au Plan d'urbanisme ou lors de la négociation d'ententes particulières.

²² Raymond Chabot Grant Thornton, Analyse d'impacts financiers sur l'inclusion d'habitations abordables et d'habitations sociales, 2004.

LE PROJET BENNY FARM (ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE)

Le projet Benny Farm vise le réaménagement d'un ensemble résidentiel pour vétérans de 7,3 hectares datant de l'après-guerre. La démarche retenue doit être citée comme un exemple à suivre dans le cadre du réaménagement ou de la vente d'un grand site appartenant à un organisme public ou à un organisme apparenté. Le processus participatif a permis de générer un consensus auprès des acteurs de la collectivité et d'obtenir l'approbation des autorités municipales. Le plan d'ensemble retenu considère autant la rénovation de bâtiments existants que la construction de nouveaux bâtiments.

Les citoyens et les groupes ont pendant longtemps eu des vues divergentes quant à l'avenir du site, ce qui a contribué à retarder le projet. Lorsque la Société immobilière du Canada (SIC) devient propriétaire du site, elle convient d'adopter une autre approche : développer son projet en accord avec la communauté, ce qui allait être la clé de la réussite.

En 2002, se met ainsi à l'œuvre un groupe de travail réunissant principalement des acteurs de la communauté. Le groupe soumettra rapidement une série de dix principes directeurs et de paramètres pour guider la conception du plan d'aménagement du site. Au nombre de ces principes, on compte la recherche d'une communauté inclusive, d'un équilibre social et d'une mixité d'habitations.

D'ici 2006, le site devrait pouvoir accueillir environ 550 logements abordables qui offriront divers modes d'occupation et types d'habitation pour des ménages à revenu modeste et moyen.

Groupe de travail – Réaménagement Benny Farm



Source : Société immobilière du Canada

Le projet en bref

Réalisation

Début de la démarche participative – juillet 2002. Mise en chantier 2004-2005

Objectif

Assurer le réaménagement du site dans le respect des préoccupations de la communauté et des autorités municipales

Résultats

- Un projet de 550 unités de logement
- 220 unités de logements sociaux et communautaires (coopératives, OSBL), dans le cadre de *Solidarité 5 000 logements* pour les personnes âgées, les jeunes familles, les mères célibataires et les personnes ayant un handicap
- 130 unités locatives privées de 1 à 3 chambres à coucher pour clientèle composée d'une diversité de ménages
- 200 unités privées en accession (maisons, duplex, condos) pour une clientèle composée de familles
- Un CLSC
- Un centre sportif et communautaire

Site de Benny Farm



Source : Ville de Montréal

Pour en savoir plus :

Site de la Société immobilière du Canada dédié au site Benny Farm [<http://www.bennyfarm.org/fr/home.htm>]

Office de consultation publique de Montréal. Rapport final de consultation sur le projet Benny Farm

[<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P05/rapport.pdf>]

Communiqué du maire de Montréal, monsieur Gérald Tremblay [http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/comm_30_09_04.pdf]

4. Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification

L'administration municipale dispose d'un éventail d'outils de planification et de réglementation qui exercent une influence prépondérante sur le cadre bâti. La plupart de ceux-ci relèvent de la responsabilité des arrondissements. En plus d'orienter le développement, ils assurent la qualité et la sécurité des nouveaux bâtiments et leur intégration harmonieuse dans leur environnement. Parmi ces outils, mentionnons les suivants :

- | | |
|-----------------------|---|
| Planification | <ul style="list-style-type: none">• Plan d'urbanisme• Programme particulier d'urbanisme (PPU) |
| Réglementation | <ul style="list-style-type: none">• Zonage, lotissement et construction• Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)• Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)• Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) |

Certaines normes ou certains standards peuvent contribuer à hausser les coûts de construction ou à exclure indirectement du marché de la construction neuve certains types de produits résidentiels abordables. Or, il est important que cette réalité soit prise en compte au moment de la planification ou de l'élaboration de règlements. Par exemple, la variation des normes de hauteur et l'augmentation de la densité peuvent favoriser la construction d'unités abordables tout en assurant la viabilité des projets.

En matière de réglementation d'urbanisme, les arrondissements disposent d'un certain nombre d'outils à caractère discrétionnaire²³. Ils permettent d'évaluer les projets à partir de critères (par exemple l'intégration architecturale, la végétation, l'impact sur l'ensoleillement) plutôt qu'à partir de normes précises. Ils favorisent la recherche de solutions qui soient satisfaisantes tant pour la Ville que pour les promoteurs. C'est ainsi que les arrondissements peuvent contribuer à bonifier un projet pour le rendre plus conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme, notamment en ce qui a trait à la création d'une variété de logements.

Les actions proposées

- 4.1 Encourager le développement de typologies variées de logements dans les grands projets, notamment dans le cadre de la planification détaillée des secteurs identifiés au Plan d'urbanisme. L'on incitera particulièrement les constructeurs à inclure dans leur projet une proportion de logements dont le coût de revient est inférieur au marché de référence, par des concepts urbains et architecturaux de qualité mais plus économiques, tout en respectant la viabilité financière des projets.
- 4.2 Documenter et faire connaître aux arrondissements l'impact de certaines dispositions réglementaires ou processus d'approbation sur les coûts du logement et identifier certaines avenues favorisant le développement de logements abordables. Étudier notamment :
 - la faisabilité et l'opportunité d'établir une tarification préférentielle et un mode de traitement accéléré des demandes de permis pour les projets mixtes ou abordables;

²³ Les outils à caractère discrétionnaire sont les suivants : dérogations mineures, usages conditionnels, PAE, PIIA, PCCMOI. Pour en savoir plus, voir *La prise de décision en urbanisme*. Direction de l'aménagement et du développement local du MAMSL. Gouvernement du Québec. [http://www.mamsl.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_avan.htm]

- l'opportunité d'adopter des dispositions permettant d'intégrer de nouveaux types de logements dans des secteurs homogènes (par exemple : logements supplémentaires ou inter-générationnels²⁴).
- 4.3 Assurer le soutien des services centraux aux arrondissements lors de la planification de grands sites, en leur fournissant l'appui, les données et les analyses utiles²⁵.
- 4.4 Fournir aux différents partenaires les données de marché sur la situation du logement abordable, et ce, sur une base régulière.

DES NORMES DE STATIONNEMENT À RÉVISER POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Les places de stationnement occupent un espace important. Il en résulte parfois une réduction du nombre de logements qu'il est possible de construire sur un site donné. Aussi, les stationnements réduisent à l'occasion la superficie d'espaces verts et engendrent des problèmes environnementaux attribuables aux eaux de pluie.

Plus important encore, les coûts d'aménagement d'un stationnement, surtout intérieur, constituent une part importante du budget de réalisation d'un projet de logements sociaux ou communautaires, compromettant ainsi parfois leur viabilité financière. L'aménagement d'une place de stationnement souterraine représente, pour un projet typique, un coût pouvant se situer à environ 20 000 \$.

Pour toutes ces raisons, il importe que le nombre de places de stationnement prévues dans un projet corresponde aux besoins véritables des clientèles. La Ville de Montréal a récemment réalisé un sondage auprès de plus de 1 900 ménages occupant des logements sociaux et communautaires afin de documenter ces besoins. Le sondage indique que la clientèle étudiée a généralement moins recours à la voiture que la moyenne de la population.

Dans la réglementation, qui varie grandement d'un arrondissement à l'autre, les exigences s'élèvent parfois jusqu'à une place par logement bien que la norme de 0,5 place soit plus courante. Ce dernier ratio s'apparente au taux de possession de voitures des ménages occupant une coopérative (0,67 voiture par ménage). Par contre, pour les autres clientèles étudiées, les résultats du sondage montrent des taux de possession de voiture nettement moindres, notamment :

- Les occupants de logements relevant d'un OSBL (0,33 voiture/ménage)
- Les occupants d'un HLM (0,28 voiture/ménage)
- Les ménages qui comptent au moins une personne âgée (0,26 voiture/ménage)
- Les ménages d'un seul occupant (0,18 voiture/ménage)

De tels résultats de sondage, ajoutés à certaines observations sur le terrain quant à l'utilisation effective des stationnements, suggèrent de tenir une réflexion sur l'ajustement des normes applicables.

Place Lachine (HLM)



Source : Ville de Montréal

Terrasses Saint-Michel



Source : Ville de Montréal

²⁴ Entre autres avantages, ces logements abordables favorisent les liens entre les générations, en plus d'éviter le déracinement des personnes vieillissantes.

²⁵ À titre d'exemple, mentionnons l'étude réalisée pour la Ville par la firme Raymond Chabot Grant Thornton sur l'impact d'une réglementation d'inclusion sur les projets de développement résidentiel.

5. Adapter la prestation de services de la Ville

Tout changement stratégique au sein d'une organisation commande certains changements internes afin de rendre celle-ci plus performante en regard des nouveaux objectifs. C'est dans cet esprit que le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP) a mis en place une nouvelle Direction de projets. Sa mission consiste à soutenir et à accélérer la réalisation de logements sociaux, communautaires et abordables sur un horizon de 10 ans, tel que le prévoit le Plan d'urbanisme. Cette Direction négocie, développe et gère les programmes à cette fin. Elle vise également la coordination des interventions relevant des autres services et des sociétés paramunicipales concernées par le développement de logements sociaux et abordables. Par ailleurs, la division de la planification de l'habitation, au sein du SMVTP, apportera son soutien aux activités de recherche ainsi qu'au monitoring de la stratégie, notamment pour le développement d'indicateurs en matière d'abordabilité.

L'administration municipale a créé au cours des ans un certain nombre de sociétés municipales actives dans le développement immobilier : la Société de développement de Montréal (SDM), la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). En 2004, la Ville a révisé le rôle de ces sociétés, afin d'optimiser leur contribution aux objectifs stratégiques de la Ville et de modifier leurs responsabilités respectives.

Ainsi, les mandats de développement de nouveaux logements sociaux ou abordables privés (locatifs ou accession à la propriété) seront attribués à une seule société : la SHDM. Pour sa part, l'OMHM prendra la responsabilité de l'exploitation des nouvelles unités de logements sociaux, une fois la construction complétée par la SHDM.

Les actions proposées

- 5.1 Mandater la nouvelle Direction de projet – développement du logement social et abordable, pour concevoir et gérer des programmes de subvention pour la réalisation de projets et pour favoriser l'accession à la propriété. Cette direction offrira également un soutien et une expertise aux partenaires de la Ville ainsi qu'aux arrondissements montréalais pour la planification de projets.
- 5.2 Contribuer, par l'entremise de la SHDM, à la réalisation de logements abordables, en tenant compte des disponibilités budgétaires des programmes de subvention. Cette intervention s'inscrira en complémentarité et en partenariat avec les promoteurs communautaires et les promoteurs privés.
- 5.3 Intervenir au besoin, par l'entremise de la SHDM, pour la réalisation de logements abordables à l'intérieur de grands projets résidentiels, notamment par l'acquisition d'une partie des terrains en faveur de promoteurs communautaires, par la construction de propriétés abordables, etc.

LE SITE DES ATELIERS ANGUS (ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT–LA PETITE-PATRIE)

Habitations Joliette



Source : OMHM

Le site des ateliers Angus, du Canadien Pacifique (CP), mérite d'être cité en exemple. D'une part, il s'agit d'une entreprise de réhabilitation d'un vaste terrain contaminé et d'une réalisation importante en terme de mixité de projets résidentiels.

Pendant près d'un siècle, ces ateliers ont servi à l'entretien et à la réparation du matériel roulant sur un site de près de 875 000 m². La diminution graduelle de ces activités dans les années 1970, puis leur cessation définitive en 1992, ont suscité des attentes quant à l'avenir d'un site offrant un potentiel de développement considérable.

La réhabilitation de ce site démontre qu'il est possible pour une société comme le CP d'assumer ses responsabilités environnementales dans le cadre d'un projet qui allie mixité fonctionnelle et sociale. Les deux moments clés menant à la fermeture ont conditionné le développement du site en deux phases et selon deux approches distinctes :

Phase I (1983-1994)

La première phase a permis le développement des terrains situés à l'est du boulevard Saint-Michel. Le CP a vendu cette portion du site à un organisme paramunicipal fondé pour en assurer la mise en valeur, la Société des terrains Angus (SOTAN). De concert avec le milieu et les autorités municipales, la SOTAN a développé un projet pour répondre à des besoins spécifiques en matière de logement et assurer la mixité sociale du site.

Phase II (1998 à 2007 – prévision)

Contrairement à la phase I, la conjoncture a forcé le CP à assurer seul le développement de la phase II. La fermeture définitive de l'usine en 1992 a coïncidé avec l'entrée en vigueur de nouvelles normes environnementales. Le CP a alors dû assurer la décontamination du site dans le respect de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés*. Ces travaux se sont élevés à 10 millions de dollars pour le secteur résidentiel. Le CP s'est vu octroyer 3,3 millions de dollars dans le cadre du programme Revi-Sols.

Dans la phase II, le CP a valorisé la mixité des fonctions et a saisi l'occasion de répondre au marché des deuxièmes et des troisièmes acheteurs en offrant des produits distincts qui s'articulent autour de nombreux espaces verts.

Site Angus, Phase I et II



Source : Ville de Montréal

Pour en savoir plus :

SCHL. Réaménagement des terrains Angus. [www.cmhc.ca/fr/amquablo/logab/stviloab/rere/rete/cas2.cfm]

SCHL. Étude de cas sur la densification résidentielle. Angus (Montréal) [www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/amcodu/amcodu_007.cfm]

Société du havre de Montréal. [www.havremontreal.qc.ca/fr/publications/pdf/etat_lieux/annexe_1_2.pdf]

Le projet en bref

PHASE I

Réalisation

Entre 1983 et 1994

Objectif

Tirer parti de la vente du terrain pour répondre aux différents besoins en logement de l'arrondissement et assurer la mixité sociale

Résultats (fin 1991) :

- 2 587 unités construites, dont 1 544 logements destinés au marché privé (60 %) et répartis comme suit :
 - 1 006 en copropriété
 - 185 en propriété individuelle
 - 353 en mode locatif
- 1 043 logements sociaux et communautaires (40 %), répartis comme suit :
 - 552 unités coopératives
 - 299 HLM
 - 192 logements relevant d'un OSBL

PHASE II

Réalisation

1998 à 2007 (prévision)

Objectif

Favoriser la mixité des fonctions et assurer la viabilité du projet compte tenu des exigences environnementales

Résultats :

- 40 % de superficie industrielle
- 20 % de superficie commerciale
- 40 % de superficie résidentielle, soit 1 200 unités (projetées), réparties comme suit :
 - 600 maisons en rangée
 - 160 unités en condominium
 - 315 unités locatives pour personnes âgées
 - 125 autres unités locatives

6. Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication

Les activités de recherche et de développement constituent non seulement l'occasion de raffiner la compréhension des enjeux et d'identifier la meilleure façon d'intervenir, mais également de contribuer au développement de formules d'habitation adaptées aux nouveaux besoins et aux nouvelles réalités. Quant aux activités de communication, elles permettent de mieux diffuser les meilleures pratiques.

La mise en œuvre de projets résidentiels expérimentaux a souvent été privilégiée par la Ville : l'Art de vivre en Ville et le projet Fonteneau (nouveaux besoins) et plus récemment, le Petit train de Viauville (efficacité énergétique) et les terrains Lavo (propriétés abordables). En mobilisant la créativité de l'industrie, ces réalisations ont permis de concilier, d'une part, la recherche et le développement de solutions innovatrices et, d'autre part, la communication des résultats de façon à reproduire les meilleurs éléments.

L'innovation n'est pas seulement limitée aux aspects physiques de l'habitation. Ainsi, la Ville a récemment développé, en collaboration avec des groupes de ressources techniques, une approche pour faire face au syndrome du « pas dans ma cour » dans l'implantation des projets sociaux. Celle-ci a permis de créer des espaces de dialogue avec les collectivités, facilitant l'intégration des projets d'habitation communautaire dans leur milieu.

Par ailleurs, *Solidarité 5 000 logements* a donné lieu à plusieurs projets de type « clés en main ». Il s'agit d'une entente contractuelle entre un organisme sans but lucratif et un constructeur résidentiel propriétaire d'un communautaires et logements privés. Il importera d'évaluer les résultats de ces expériences et d'en optimiser les modalités pour en faire l'un des outils de mise en œuvre de la stratégie d'inclusion.

Les actions proposées

- 6.1 Renforcer l'implication en partenariat de la Ville dans les activités de recherche, de développement et de communication ayant trait à l'abordabilité des logements et à l'inclusion.
- 6.2 Contribuer au développement de projets pilotes afin de mettre au point des modèles ou même des procédés de construction industrialisés de logements urbains abordables pouvant répondre aux besoins de certaines clientèles cibles tels les jeunes ménages avec enfants, les artistes, etc.
- 6.3 Évaluer les résultats de la formule « clés en main », pour la réalisation de logements sociaux, et en optimiser les modalités, le cas échéant.

LE PROJET LAVO – N.O.V.O. (ARRONDISSEMENT DE MERCIER–HOCHELAGA-MAISONNEUVE)

L'expérience de n.o.v.o. (pour « Nouvelle vision originale ») du site Lavo illustre comment les appels de propositions peuvent être utilisés pour tirer le meilleur parti du partenariat avec l'industrie, et pour renouveler et diffuser les pratiques et les technologies qui permettent d'atteindre les objectifs d'abordabilité.

Le site Lavo a été acquis par la Ville, avec l'aide du gouvernement du Québec, lors de la relocalisation d'une entreprise industrielle. Au total, 240 unités d'habitation y sont prévues dans le cadre de trois projets distincts. En plus d'accroître l'offre en logements abordables, la réhabilitation du site Lavo à des fins résidentielles participe à la revitalisation du secteur.

Perspective du projet gagnant



Source : Conception Rachel Julien

n.o.v.o. a fait l'objet d'un appel de propositions pour lequel l'industrie de la construction était invitée à proposer des solutions résidentielles novatrices répondant aux besoins des ménages qui veulent accéder à la propriété en milieu urbain. En faisant appel à leur capacité d'innovation, la

Ville, et en particulier l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, souhaitait que les constructeurs considèrent diverses méthodes pour réduire les coûts tout en maintenant la qualité : aménagement du site, conception des logements, choix des matériaux et du niveau de finition, et méthodes de construction.

Pour encourager la participation du plus grand nombre de constructeurs, la Ville de Montréal s'engageait à offrir un éventail de mesures au promoteur retenu : décontamination du site et modalités de paiement avantageuses pour l'acquisition du terrain. Le projet pourrait aussi bénéficier de des subventions actuellement disponibles dans ce secteur, notamment des subventions bonifiées pour le logement abordable (en l'occurrence les subventions du programme Rénovation Québec). Par ailleurs, les acheteurs admissibles pourraient se prévaloir de subventions pour les accédants à la propriété.

La proposition retenue s'est démarquée par sa qualité architecturale et son concept d'aménagement. Elle utilise de façon novatrice la profondeur de l'îlot pour densifier le site. Le constructeur aura recours à une structure hybride (béton avec préfabrication des murs extérieurs en bois) pour rallier qualité et économie. Ailleurs sur le site, les projets « A » (voir illustration) accueilleront la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga et l'îlot B, un projet pour personnes âgées et jeunes familles réalisé par la SHAPEM (Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal). Ces îlots accueilleront donc une diversité de produits résidentiels destinés aux ménages à revenu faible ou modeste.

Le projet en bref

Réalisation

Appel lancé en mai 2004

Objectif

Répondre aux besoins des ménages désirant accéder à la propriété

Résultats

- 11 équipes participantes
- Proposition retenue : Conception Rachel- Julien et Menkes Shooner Dagenais LeTourneux
- Projet n.o.v.o. : 93 propriétés, dont 73 % des unités considérées comme abordables (68 log. à moins de 170 000 \$)
- Autres projets : 71 logements coopératifs et 40 logements pour personnes âgées et jeunes familles.

Les différentes composantes du Site Lavo



Source : Ville de Montréal

Pour en savoir plus :

Ville de Montréal [www.habitermontreal.qc.ca/fr/lavo/rj/index.html]

7. Assurer le monitoring de la stratégie

Le succès de la stratégie d'inclusion repose en grande partie sur notre capacité de réagir face au marché résidentiel, laquelle est influencée fortement par notre connaissance de ce marché. Or, le prix des propriétés neuves de même que les loyers des logements locatifs neufs sont actuellement documentés de façon incomplète dans les statistiques officielles. Pourtant, la question du logement abordable est un enjeu partagé par nombre de régions métropolitaines au pays.

Aussi, les données sur l'abordabilité des propriétés neuves s'avèrent incomplètes puisqu'elles se limitent aux maisons unifamiliales et jumelées. Bien que des efforts ponctuels aient été consentis pour combler cette lacune, nous possédons peu d'informations, fiables et disponibles de façon continue, sur le caractère abordable des formes de propriété plus denses, notamment les maisons en rangées et les unités de logement en condominium. La Ville de Montréal possède certaines données, mais seulement pour les projets de logements locatifs et de propriétés réalisés dans le cadre de ses programmes.

Par ailleurs, le recours à certains moyens d'action et leur intégration à la présente stratégie (ex. contribution des terrains municipaux, subventions en habitation, contribution des paramunicipales, etc.) ont produit, et continueront de produire, un grand nombre de données.

Ces données seront mises à profit pour évaluer de façon continue le niveau d'atteinte des objectifs de la stratégie ce qui permettra, si la situation l'exige, d'accroître la portée des moyens d'action.

Les actions proposées

- 7.1 Développer, avec le soutien de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), des indicateurs et produire des statistiques en matière de logements abordables pour le bénéfice des arrondissements, des services concernés ainsi que pour d'autres intervenants.
- 7.2 Poursuivre la collecte ponctuelle de données sur l'abordabilité basée sur les programmes de subvention, l'information disponible sur Internet et l'analyse des données sur les transactions résidentielles, et ce, jusqu'au moment de disposer de données plus fiables et régulières.
- 7.3 Déposer au Conseil municipal un bilan annuel de la production de logements abordables et revoir au besoin la portée des moyens d'action.

Conclusion

Le marché immobilier résidentiel est très dynamique à Montréal. Les récentes performances en matière de mises en chantier sont extrêmement encourageantes. Ce succès, dont il faut certes se réjouir, ne devrait pas nous faire perdre de vue un enjeu tout aussi important, celui du logement abordable.

Car au-delà de la brique et du mortier, il y a des gens. Des gens qui aspirent à élever leurs jeunes enfants dans leur quartier actuel. D'autres, à y vivre paisiblement même après un changement de vie, que ce soit une retraite, une séparation ou un changement d'emploi. Enfin, ces gens sont des ressources qui contribuent au fonctionnement des organisations, des entreprises et des commerces. Si ces personnes doivent quitter l'île parce qu'ils ne trouvent pas d'habitation correspondant à leur capacité de payer, c'est une perte pour Montréal, une perte pour tout le monde.

C'est là que réside le bien-fondé de cette stratégie d'inclusion. La Ville de Montréal compte mettre à profit l'ensemble des moyens, des ressources et des expertises dont elle dispose pour atteindre son objectif : que 30 % des nouvelles habitations construites soient abordables. Cet objectif est tout à fait réalisable si tous les acteurs – promoteurs, groupes sociaux, gouvernements, services municipaux et arrondissements – adhèrent à cette vision et participent à sa mise en œuvre.

Annexes

ANNEXE 1 - Liste des ouvrages cités

CHAMBRE DE COMMERCE DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN. *Bulletin de santé de Montréal*. 2004.
[http://www.cmm.qc.ca/documents/bulletinDeSante/BulletinSante_Fr.pdf]

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Cap sur le monde : bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable - Vision 2025 - Document d'énoncé de vision*.
[http://www.cmm.qc.ca/vision2025/vision2025_enonce.pdf]

DANSEREAU, F., S. CHARBONNEAU, R. MORIN, A. REVILLARD, D. ROSE, A.-M. SÉGUIN. *La mixité sociale en habitation*. Rapport réalisé pour compte de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, mai 2002.
[http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/mixi_habit.pdf]

FISCHLER, Raphaël. *Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : Revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d'application à Montréal*. 2003. Rapport réalisé pour le compte du Service du développement économique et du développement urbain de la Ville de Montréal. [www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/connexes/etude_nouvel_urbanisme.pdf]

FLORIDA, Richard. (Catalyx) *Montréal, ville de convergence créative : perspectives et possibilités*. Rapport réalisé pour le compte de Culture-Montréal. Résumé disponible à :
http://www.culturemontreal.ca/pdf/050127_catalytix_fr.pdf

GOVERNEMENT DU QUÉBEC. DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT LOCAL DU MAMSL. *La prise de décision en urbanisme*.
[http://www.mamsl.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_avan.htm]

GOVERNEMENT DU QUÉBEC. EMPLOI-QUÉBEC/TABLE MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Regard sur le marché du travail de la RMR de Montréal*. [<http://www.table-metropolitaine.org/docs/regard.pdf>]

GOVERNEMENT DU QUÉBEC. *Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales - Région métropolitaine de Montréal 2001-2021*. Juin 2001.
[http://www.mamsl.gouv.qc.ca/publications/amenagement/cmm_cadre_fra.pdf]

MATHEWS, Georges. *La demande de logements neufs à Montréal (2003-2013)*. Décembre 2003. Rapport réalisé pour le compte du Service du développement économique et du développement urbain de la Ville de Montréal. [<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/41/3c.pdf>]

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON. *Étude sur l'impact d'une réglementation d'inclusion sur les projets de développement résidentiel*. Rapport réalisé pour le compte de la Ville de Montréal. 2004.

TORONTO BOARD OF TRADE. *Affordable, Available, Achievable Practical Solutions to Affordable Housing Challenges*. April 2003.
[<http://www.bot.com/assets/StaticAssets/Documents/PDF/Policy/FINALBOTAffordableHouseReport031.pdf>]

VILLE DE MONTRÉAL. *Plan d'urbanisme*. Novembre 2004. [<http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/index.shtm>]

ANNEXE 2 - Plafond de revenu pour les besoins impérieux (PRBI)

Voici une mise à jour des seuils de revenu utilisés dans la gestion des programmes de logements sociaux et abordables Accès Logis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire. On notera qu’il s’agit de seuils distincts de ceux utilisés par Statistique Canada et le Conseil canadien du développement social.

Seuil d’admissibilité aux logements sociaux et abordables (portion sous le PRBI), 2004 (SHQ)		Seuil de faible revenu, Statistique Canada «2000» (en vigueur 2004), grandes villes (>500 000 h.)	
Personne seule	21 000 \$	1 personne	18 371 \$
1 adulte, 1 enfant ou plus	24 000 \$		
2 adultes (non couple) ou 3 adultes (dont 1 couple)	24 000 \$		
2 adultes (couple)	21 000 \$	2 personnes	22 964 \$
2 adultes, 1 enfant	24 000 \$	3 personnes	28 560 \$
2 adultes, 2 ou 3 enfants	28 500 \$	4 personnes	34 572 \$
		5 personnes	38 646 \$
6 personnes et plus	35 500 \$	6 personnes	42 719 \$
		7 personnes et +	46 793 \$

Sources : OMHM et Statistique Canada

An English summary of this document
is available upon request or on the
City of Montréal Web site.