

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

DEUX ANS PLUS TARD

Mémoire présenté à la
Ville de Montréal

10 novembre 2023

Fort d'une longue implication dans la promotion et la réalisation du logement social, Rayside Labossière a accueilli favorablement l'arrivée du Règlement pour une métropole mixte dès ses débuts. Nous nous étions notamment prononcés en ce sens dans un mémoire déposé dans le cadre des consultations de l'OCPM en 2019, qui suggérait également plusieurs éléments et émettait certaines mises en garde qui sont toujours d'actualité aujourd'hui.

Au fil des deux dernières années, Rayside Labossière a pu être témoin de l'application du Règlement pour une métropole mixte, de même que des nombreux changements qui ont marqué le milieu du logement social. Que ce soit à travers la réalisation de projet ou son implication dans divers quartiers, la firme a pu établir certains constats qui se fondent également sur sa longue expérience en développement immobilier social et en soutien à des initiatives sociales et communautaires.

Le bilan récemment publié par la Ville en amont de la présente consultation valide malheureusement les observations que nous avons pu faire sur le terrain : malgré sa vision noble de contribuer à la création d'une métropole mixte et accessible, le Règlement pour une métropole mixte ne parvient pas à assurer la concrétisation de projets de logements sociaux à Montréal. Bien que conscients que certaines de ces limites puissent être tributaires de facteurs externes, nous énoncerons dans le présent document certaines pistes de réflexion et d'amélioration pour la suite, dans l'objectif de continuer à travailler ensemble vers une vision que Rayside Labossière soutient depuis ses débuts : celle d'une métropole mixte, verte, innovante et au service des aspirations de ses citoyens.

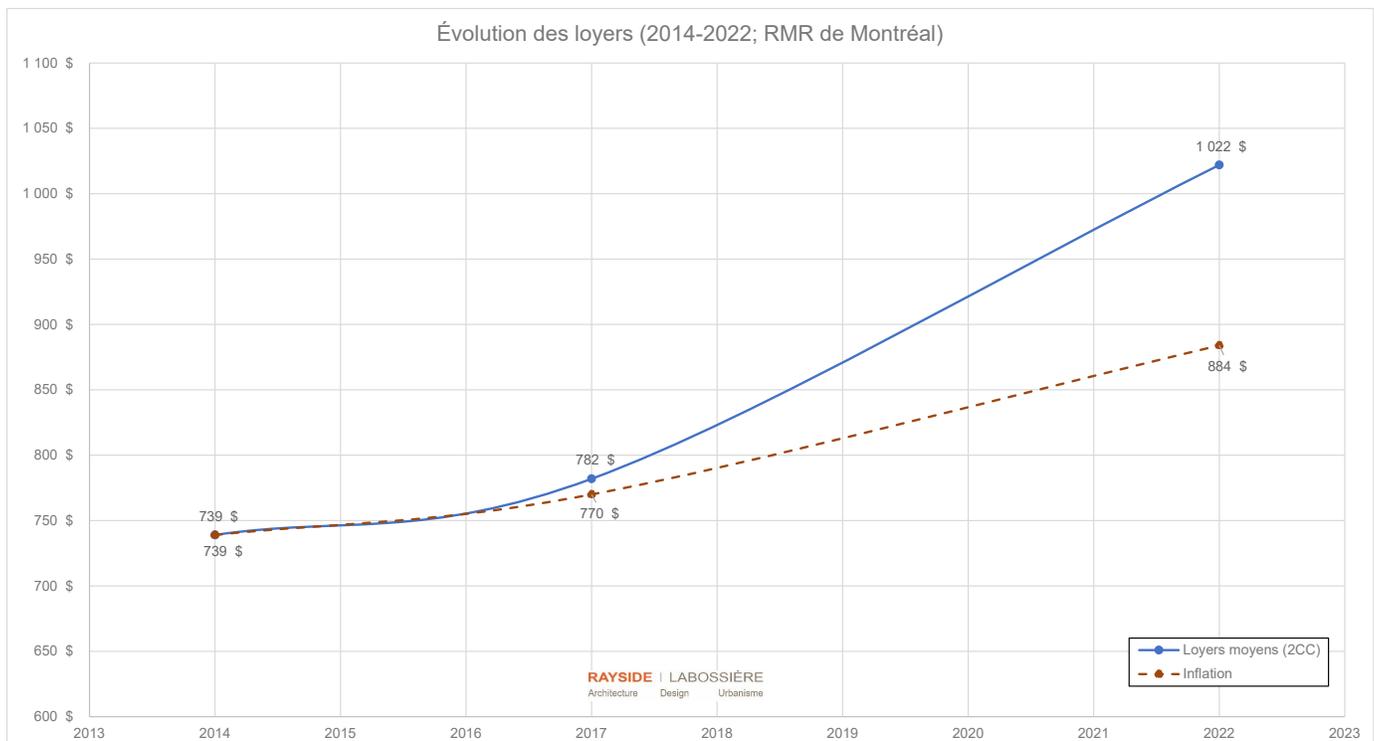
RAYSIDE LABOSSIÈRE

Poursuivant la vocation sociale de son fondateur, Rayside Labossière participe à l'élaboration de projets architecturaux et urbains qui visent à améliorer le cadre de vie des Montréalais, peu importe leur profil socio-économique. Depuis sa fondation, la firme se consacre à la production de bâtiments établissant une nouvelle harmonie entre l'édifice, le quartier et l'occupant et participe à la réalisation de dossiers sur la transformation des milieux qui tiennent compte des besoins de la population. L'équipe joue un rôle qui dépasse bien souvent celui du professionnel et accompagne les individus et les groupes dans toutes les sphères du développement de projets porteurs pour la communauté.

Par sa participation à plusieurs comités de développement local et lieux de concertation, l'équipe de Rayside Labossière est fortement liée aux réseaux de planification et de revitalisation urbaine à Montréal et particulièrement dans les quartiers centraux. La firme est active dans plus d'une trentaine d'organismes œuvrant de près ou de loin dans le domaine de l'urbanisme social. L'implication bénévole de l'équipe auprès des groupes communautaires et des lieux de concertation est dictée par la détermination de l'équipe à améliorer la qualité des milieux de vie, dont ceux où la défavorisation est importante.

LE CONTEXTE PARTICULIER DES DERNIÈRES ANNÉES

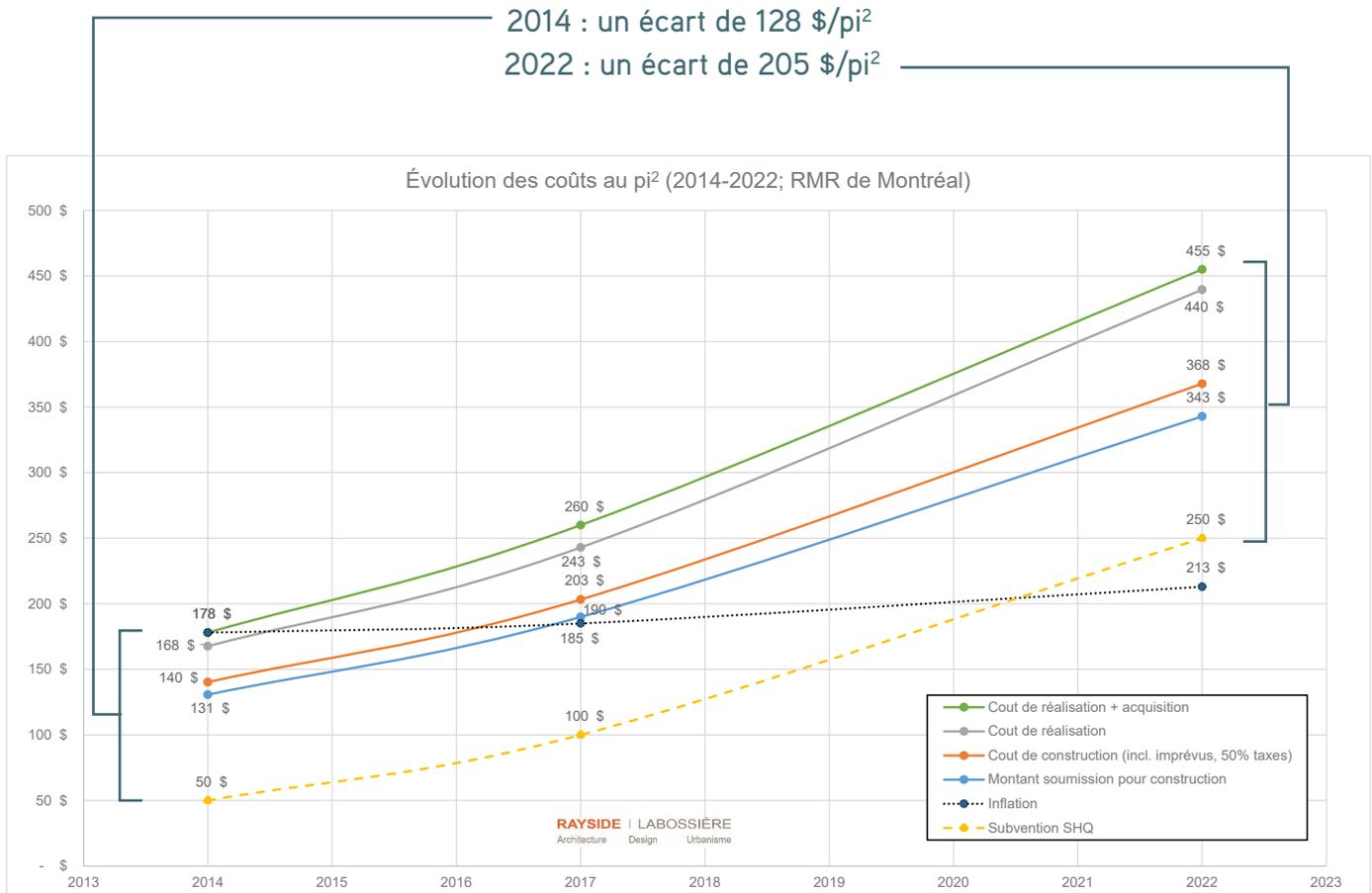
À travers la montée de l'inflation et la hausse des prix des loyers, les ménages montréalais vivent une pression énorme qui rend d'autant plus nécessaire la construction rapide de logements sociaux et abordables. La hausse des prix des loyers allant bien au-delà de l'inflation, les ménages perdent de plus en plus leur capacité de payer et font face à des situations critiques qu'il importe de souligner.



Depuis l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, les changements de programmes provinciaux de logement social et la hausse des coûts de construction ont entraîné des chamboulements importants dans le milieu du logement social et de l'immobilier, auquel le Règlement n'a pas pu s'adapter.

Afin de mieux comprendre l'impact de la hausse des coûts sur les projets de logements sociaux, Rayside Labossière, avec l'aide de ses partenaires, a produit une rapide estimation des coûts liés à un projet (montant soumis, coût de construction, coût de réalisation et coût d'acquisition) par rapport à l'inflation et aux subventions de la SHQ.

Alors que chacun de ces facteurs a connu une augmentation importante, il paraît pertinent de souligner l'écart qui s'est creusé entre le coût de construction et d'acquisition et le montant des subventions de la SHQ. **Alors qu'en 2014 un projet devait assumer 128 \$/pi² suite aux subventions, ce montant s'élevait en 2022 à 205 \$/pi².** Cette hausse de 60 % représente un montant important à l'échelle d'un projet, qui doit user d'une créativité sans précédent pour multiplier les sources de financement afin de combler cet écart grandissant.



LA NÉCESSAIRE RÉVISION DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES

MIEUX COMPRENDRE LE MONTANT DES COMPENSATIONS FINANCIÈRES

Le bilan traduit une compréhension de l'inadéquation du montant des compensations financières par rapport à la flambée des prix de l'immobilier, et reconnaît que cet outil a perdu son caractère dissuasif.

Afin de mieux saisir la gravité de la situation, nous avons tenté d'évaluer approximativement le nombre de logements sociaux qui pourraient être construits avec les 17,4 millions \$ accumulés en date du 31 août 2023. En considérant que ce fonds sert principalement à l'achat de terrains pour y construire des logements et que nous évaluons à la valeur des terrains à au moins 50 000 \$ la porte dans le centre-ville, **ce fonds permettrait l'achat de terrains pour seulement 348 logements.** Ceci représente à peine 8 % des logements privés visés par ces ententes, et demeure donc très loin de l'objectif du Règlement pour une métropole mixte.

Bien que le manque de construction de logements sociaux puisse être également attribuable au manque de financement gouvernemental, **force est de constater que le règlement lui-même faillit à sa tâche et à ses objectifs initiaux, et qu'un rattrapage important s'impose.**

Devant les nouvelles réalités du marché, la Ville a annoncé que les contributions financières seront ajustées à la hausse de façon graduelle. Nous saluons cette initiative, et **souhaitons souligner que cette hausse doit non seulement prendre en compte le retard accusé, mais également prévenir les augmentations qui sont inévitables.**



L'UTILISATION DES COMPENSATIONS RÉCOLTÉES

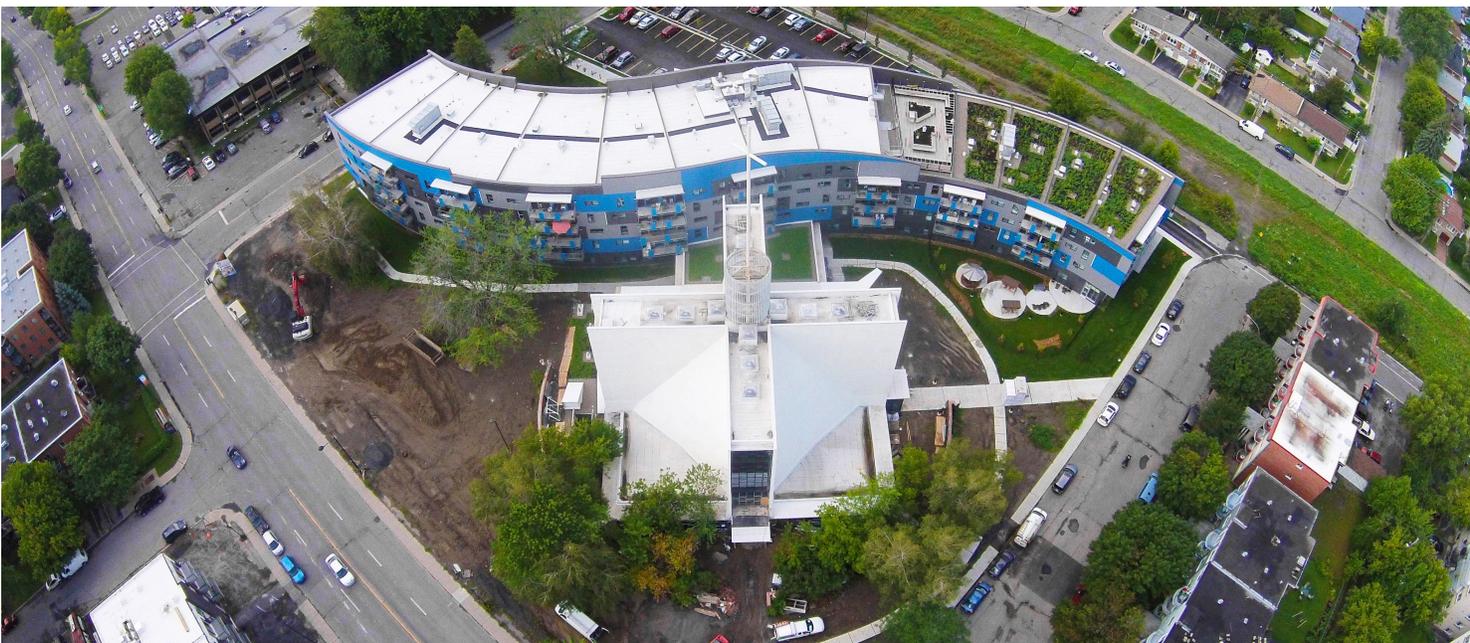
Bien que le bilan fasse le portrait des montants recueillis, il ne présente pas d'information quant à l'utilisation faite de ce fonds. De telles informations seraient toutefois essentielles pour bien comprendre le règlement et son impact, et surtout pour saisir les différentes applications selon les secteurs.

En effet, comme nous l'avons déjà mentionné dans notre mémoire en 2019, le centre-ville représente le plus grand contributeur de contributions financières. Or, nous croyons que les montants récoltés grâce à ces contributions doivent y rester, et permettre la construction de logements sociaux et abordables au cœur de ce secteur qui en a grandement besoin. Nous sommes d'avis que **la Ville doit réfléchir à l'usage de ses fonds pour avoir un effet structurant dans certains quartiers et pas seulement être en réaction à des opportunités fortuites**. Le règlement doit agir à titre de levier de développement lorsque pertinent et vertueux. Face aux consultations à venir, il apparaît important que la Ville fasse part de cette vision et clarifie sa stratégie quant à l'utilisation des fonds par secteur.

LIMITER LE RECOURS À LA COMPENSATION FINANCIÈRE

En outre, nous croyons que, **bien que les compensations financières puissent être une avenue souhaitable pour des projets de plus petite envergure où l'inclusion sur site est difficile, il ne devrait pas s'agir d'un recours possible dans le cas de projets de plus grande envergure**. Devant la rareté des terrains et les impacts des grands projets sur leur milieu d'insertion, l'intégration sur site permettrait d'assurer l'ajout de logements sociaux directement dans ce quartier.

À cet égard, la contribution en immeubles présentée dans le bilan représente plusieurs projets sociaux de grande envergure, lesquels ne répondent pas aux besoins de toutes les clientèles. Par exemple, des clientèles vulnérables présentant des besoins spécifiques bénéficieraient davantage de projets de taille réduite ou de taille moyenne, qui facilitent leur intégration dans le milieu. Ainsi, l'inclusion sur site peut être bénéfique même pour les projets de plus petite taille.



VERS UNE AMÉLIORATION DU RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

OUTILLER LES PARTIES PRENANTES FACE AUX CONSULTATIONS À VENIR

Nous tenons à saluer le respect de l'engagement de la Ville de produire un bilan suite aux deux ans du Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci permet d'outiller les acteurs du milieu et de mieux comprendre les manières d'améliorer le Règlement dans le futur.

Afin d'assurer une compréhension approfondie des impacts de ce règlement et en prévision des consultations à venir sur les changements proposés, **nous croyons toutefois que le bilan devrait inclure des analyses non seulement à l'échelle des arrondissements, mais aussi à l'échelle des quartiers, qui vivent des réalités très différentes.**

POURSUIVRE LA RÉFLEXION SUR LE LOGEMENT ABORDABLE

Le logement abordable sous-tend des objectifs distincts de ceux du logement social; il s'adresse à des clientèles accédant à la propriété pour la première fois ou des ménages de la classe moyenne ne pouvant pas se permettre un logement convenable au prix du marché. En ce sens, il est tout à fait légitime qu'il soit intégré au présent règlement.

Néanmoins, il importe de se questionner sur la réelle abordabilité des logements ainsi créés. Premièrement, le caractère d'abordabilité initial d'un tel logement est une mesure par rapport à la valeur marchande, et peut donc surpasser largement l'abordabilité réelle pour un ménage. D'autre part, nous sommes d'avis que la pérennité de cette abordabilité est un élément essentiel pour l'accessibilité au logement. Or, certains articles parus dans la dernière année évoquent des reventes de logements sans maintien de l'abordabilité et laissent planer le doute sur le suivi effectué.

Nous avons d'ailleurs émis l'inquiétude, dans notre mémoire de 2019, de l'impact que pourrait avoir ce logement abordable sur la spéculation financière. Sans réel contrôle sur la hausse du prix des loyers dans les 5 premières années de la construction d'un logement locatif ou à la revente d'une propriété privée, les risques de la perte de cette abordabilité au profit de certains apparaissent réels. Bien qu'il puisse être difficile de mesurer ce facteur, **il nous apparaît nécessaire que le bilan du Règlement pour une métropole mixte adresse cette question de l'abordabilité à long terme.** D'autre part, **nous réitérons notre demande d'établir des mesures de contrôle afin d'éviter la spéculation foncière que les logements abordables peuvent faire naître.**

UN ARRIMAGE NÉCESSAIRE AVEC LES PROGRAMMES PROVINCIAUX

Malgré la hausse des contributions et la volonté de la Ville d'inciter les promoteurs à construire des projets clé en main, la concrétisation de logements sociaux demeure tributaire des programmes provinciaux, qui ne répondent pour le moment pas aux attentes. En ce sens, il importe **que la Ville de Montréal poursuive ses actions pour faire des représentations au gouvernement provincial afin de consolider le financement du logement social, en plus de s'assurer que les programmes répondent aux besoins du milieu.**

Par exemple, il nous apparaît nécessaire de simplifier le processus de demande de financement notamment en réduisant le nombre de portes d'entrée possibles, qui se multiplient, et de s'assurer que les critères de ces programmes sont assez flexibles pour assurer un financement des projets atypiques, et que le processus représente une charge qu'il puisse être possible d'assumer par les représentants des organismes déjà surmenés. D'autre part, face à l'abandon de nombreux bâtiments patrimoniaux dans lesquels plusieurs groupes communautaires seraient intéressés à construire un projet, la création de programmes adaptés à la requalification de bâtiments pourrait jouer un rôle structurant pour de nombreux quartiers.

En outre, nous réitérons notre demande effectuée en 2019 **que le gouvernement du Québec augmente le financement du logement social à Montréal dans les proportions que pourraient entraîner l'application rigoureuse du règlement et le dynamisme immobilier dans la métropole.**

