

**COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE,
L'HABITATION ET L'ENVIRONNEMENT**

PROCÈS-VERBAL

20^e séance (spéciale) tenue le 5 février 2021 à 13 h 30
Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Maude Marquis-Bissonnette, présidente – Conseillère – District du Plateau (n° 4)
Marc Carrière, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 17)
Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)
Jocelyn Blondin – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétréau (n° 5)
Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (n° 16)
Véronique Martin – Organisme, communauté économique
Catherine Craig-St-Louis – Organisme, habitation
Nicolas Brisson – Industrie de la construction, communauté économique
Benoit Delage – Organisme, environnement
Sophie Lamothe – Citoyenne
Catherine Pelletier-Hardy – Citoyenne
Howard Powles – Citoyen

Membre d'office

Maxime Pedneaud-Jobin – Maire

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable
Edith Gingras – Chef de section, programmes et ententes
Benjamin Jaffelin – Coordonnateur de projet, programmes et ententes

Ressources externes

Robert Beaudry – Membre du comité exécutif, responsable de la gestion et planification immobilière, de l'habitation, des grands parcs et du parc Jean-Drapeau – Ville de Montréal
Jean-François Morin – Chef de division, développement du logement abordable – Ville de Montréal
Laurent Lussier – Conseiller en développement, service de l'habitation – Ville de Montréal
Jonathan Bouchard – Responsable de soutien aux élus – Ville de Montréal

Autres membres du conseil

Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)
Renée Amyot – Conseillère, district de Limbour (n° 9)
Myriam Nadeau – Conseillère, district de Pointe-Gatineau (n° 11)

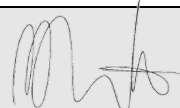

Observateurs

Patrick R. Meunier – Attaché politique, cabinet du maire
Caroline Coutlee – Attachée politique

ABSENCE :

Membre

Mario Gauthier – Organisme, développement du territoire

 _____ PRÉSIDENTE	 _____ SECRÉTAIRE
--	---

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 14 h 01.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

La présidente mentionne qu'un seul sujet est à l'ordre du jour, soit une présentation de la Ville de Montréal sur le règlement d'inclusion en matière d'habitation qu'elle s'apprête à adopter. Elle remercie les membres de la Commission et les membres du conseil pour leur présence à cette séance spéciale.

Elle ajoute que l'expérience de la Ville de Montréal inspirera la démarche de la Ville de Gatineau. En 2005, la Ville de Montréal a adopté une première stratégie d'inclusion du logement abordable. Dans le cadre du projet de Loi 122 adopté par l'Assemblée nationale en 2017, les municipalités du Québec ont obtenu les pouvoirs habilitants pour déployer un règlement d'inclusion pour du logement abordable. Depuis, la Ville de Montréal a fait des démarches pour élaborer le règlement présenté aujourd'hui. La Ville de Gatineau est en contact avec eux et la Communauté métropolitaine de Montréal depuis le début du mandat.

À la Ville de Gatineau, la Politique d'habitation 2017-2021 prévoit que la Ville demande les pouvoirs habilitants au gouvernement du Québec, et ultimement, que le conseil adopte un règlement d'inclusion en matière d'habitation. Le Schéma d'aménagement et de développement révisé prévoit l'inclusion de 10 % de logements abordable, le nouveau Plan d'urbanisme mentionne qu'il y aura un règlement d'inclusion, et l'adoption d'un tel règlement figure au plan d'action de la Commission.

Un des objectifs de ce règlement vise à préserver l'abordabilité du parc immobilier, mais favorise également la mixité et les milieux de vie de qualité.

La Commission évaluera les démarches à suivre vers l'adoption d'un tel règlement à la Ville de Gatineau à sa séance de la semaine prochaine.

Le maire de la Ville de Gatineau remercie la Ville de Montréal pour avoir fait la majeure partie du travail de défrichage. La Ville de Gatineau prend maintenant la relève. Il y a une bonne collaboration entre les grandes villes du Québec, ce qui permet non seulement d'aller vite, mais d'aller mieux. Le logement est un outil puissant de lutte contre la pauvreté et d'amélioration de la qualité de vie.

3. Date de la prochaine séance

La prochaine séance de la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE) aura lieu le mercredi 10 février 2021 à 9 h.

4. Période de questions du public

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

5. Présentation sur le Règlement d'inclusion en matière d'habitation de la Ville de Montréal

Les nouveaux pouvoirs délégués par le projet de Loi 122 adopté par l'Assemblée nationale viennent avec des responsabilités, soit de les appliquer pour le bien-être et bénéfice de tous. Le rôle du marché n'est pas de créer du logement abordable; des processus et règlements doivent être déployés par la Ville, sinon le marché ne le génère pas naturellement. Un mandat a été donné pour que la Ville de Montréal mette en place des mesures afin que le marché puisse générer du logement social et abordable de façon beaucoup plus systématique. Le règlement d'inclusion doit être viable, adapté et prévisible. Il est né de la stratégie d'inclusion adoptée en 2005, d'une démarche rigoureuse et par

l'apport de consultations citoyennes, d'un comité d'expert économique, de l'organisme CIRANO et d'une table de partenaires communautaires et privés pour s'assurer de l'efficacité du règlement. Le règlement a également fait l'objet d'une grande consultation auprès de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Toutes les autres municipalités peuvent maintenant se servir de toutes ces discussions et consultations afin d'avoir un meilleur règlement possible.

Selon les représentants de la Ville de Montréal, les impacts économiques sur les prix de ce nouveau règlement d'inclusion sont très mineurs, de l'ordre de 0,8 % à 2 % la première année, mais avec des impacts positifs assez majeurs. Le règlement d'inclusion de la Ville de Montréal permettra à la classe moyenne d'habiter dans son grand centre, aux familles d'habiter en ville et d'éviter l'étalement urbain. Il permettra également une ville plus mixte et résiliente. La Ville de Montréal est très heureuse du travail effectué, qui a permis d'inspirer et de donner des outils à la CMM pour bâtir un cadre de référence. Tout le travail d'itération et de développement effectué par la Ville de Montréal constitue une sorte de lègue ouvertement disponible aux autres municipalités.

Le document *PowerPoint* « Règlement pour une métropole mixte » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Contexte;
- Élaboration;
- Contenu du règlement;
- Retombées, impacts et suivi.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant :

- Les coopératives hors programme correspondent potentiellement à la définition d'un logement abordable, et pourraient être admissibles;
- Le logement social est développé avec l'aide de groupes de ressources techniques et tables de concertation et dépend de nombreux critères. Le logement abordable dépendra en plus des paramètres du programme sur l'abordabilité pérenne. Pour la distribution au niveau des terrains, l'analyse du Service de l'habitation permettra de rediriger les promoteurs vers les leaders de la communauté ou certains partenaires connus;
- Le règlement d'inclusion ne peut pas viser des personnes. La Ville ne peut que se référer à des programmes ou organismes qui visent un certain type de clientèle;
- La compensation en hausse de densité pour un projet qui incorpore du logement abordable ne sera pas dans la logique du *bonus zoning*. Une analyse économique a été effectuée pour connaître la valeur de l'augmentation d'une densité autorisée, et la valeur de cette augmentation est supérieure à l'exigence ajoutée d'inclusion de logements abordables. Cette réflexion a ensuite été traduite dans des balises, et une modification au règlement de zonage approuvée par le conseil est requise pour créer une zone où tout projet devra offrir du logement abordable;
- Le règlement d'inclusion s'intégrera graduellement au marché. Au départ, seulement deux secteurs exigeront la construction de logements abordables. De nouvelles zones s'ajouteront ponctuellement par la suite;
- Le programme de pérennité de l'abordabilité de la Ville de Montréal va arriver au même moment que la mise en application du règlement au mois d'avril;
- Le volet du logement social et communautaire comprend tout ce qui se développe avec le programme Accès-Logis;
- À partir d'une certaine hauteur de bâtiment, la contribution financière est pratiquement automatique. Cette contribution devient de plus en plus dissuasive lorsque le projet peut générer des retombées sociales. Les contributions seront déposées dans un fonds consolidé géré par la Ville, et différentes options s'offriront à elle, notamment céder un terrain ou construire un clé en main;
- Il est important d'offrir une certaine flexibilité aux promoteurs, car les cas particuliers qui se présenteront ne peuvent pas être anticipés. Les leviers sont d'abord financiers, jusqu'à une certaine masse critique pour des projets qui permettent l'intégration de logements sociaux, abordables et familiaux. Le choix du type de contribution est à la discrétion du promoteur;
- L'approche du règlement d'inclusion est différente de celle de la stratégie d'inclusion qui misait sur une négociation avec le promoteur l'inclusion de logements sociaux et abordables. La Ville pourra maintenant replanifier un secteur, revoir son plan d'urbanisme pour stimuler un secteur, et ne dépendra plus du requérant. Ce ne sera pas non plus limité à un seul projet, et pourra

profiter à tout ce qui aura été modifié au Plan d'urbanisme. Des zones et secteurs bien identifiés seront définis, planifiés. Le fait de ne plus être en négociation avec le promoteur permet une plus grande prévisibilité à la Ville, au citoyen et au marché;

- Des promoteurs ont déjà approché la Ville de Montréal pour de grands ensembles de planification et ont fait connaître leur intention d'intégrer le règlement d'inclusion. Il demeure toutefois prématuré de commenter la qualité des projets que la Ville reçoit et les réactions des promoteurs sur le règlement d'inclusion, puisqu'il n'est pas encore en vigueur. Par contre, le règlement évitera les surprises et l'iniquité, et assurera de meilleures retombées. Les contributions seront réinvesties sur l'ensemble du territoire. Il n'y aura plus de négociation avec le promoteur ni de combats pour l'acceptabilité sociale d'un projet. Un outil de calcul des contributions par projet est disponible en ligne sur le site de la Ville de Montréal;
- La stratégie d'inclusion concerne 50 % des mises en chantier, alors que le règlement d'inclusion concernera tous les projets de cinq logements ou plus, donc la grande majorité des mises en chantier;
- Les négociations entre la Ville et les promoteurs ne seront pas permises dans les secteurs ou zones qui n'exigeront pas l'inclusion de logements sociaux ou abordables;
- Il n'y a pas de définition exacte pour le terme « abordable ». Il s'agit d'un thème récurrent et inépuisable dans les politiques d'habitation. La Ville de Montréal a une approche pragmatique par rapport à la notion d'abordabilité, qui renvoie à une grande famille d'interventions qui demandent moins de ressources que le logement social et qui s'adressent à une plus grande diversité de clientèle. Certaines définitions basées sur le revenu ont été évaluées. Le but est d'abord de mobiliser des programmes pour atteindre les objectifs fixés, des programmes qui par ailleurs, comme pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ont une autre définition d'abordable;
- Montréal compte sur un savoir-faire acquis depuis de nombreuses années par les développeurs immobiliers, les développeurs sociaux et autres partenaires. Dans l'élaboration du règlement d'inclusion, la Ville a profité de son savoir-faire à l'interne en plus de celui de l'industrie, ce qui a mené à la création de la table des partenaires. L'OCPM a d'ailleurs recommandé à la Ville de Montréal de poursuivre le dialogue avec les partenaires après l'entrée en vigueur du règlement, ce qu'elle compte faire. La méthode utilisée pour sélectionner les partenaires et la composition de la table des partenaires seront transmises à la présidente.

6. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

7. Levée de la séance.

La séance est levée à 15 h 23.