

ÉLECTIONS MUNICIPALES 2021

Habitation à Montréal

Projet Montréal et Ensemble Montréal répondent aux questions



UNE INITIATIVE DE



ASSOCIATION DE
LA CONSTRUCTION
DU QUÉBEC



ASSOCIATION PROFESSIONNELLE
DES NOTAIRES DU QUÉBEC



CORPORATION DES
ENTREPRENEURS
GÉNÉRAUX DU
QUÉBEC



Institut de
développement
urbain du Québec



INTERNACHI
QUÉBEC
AIICQ



REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

En marge des élections municipales, un regroupement d'acteurs de l'habitation, composé de dix chefs de file du domaine représentant collectivement plus de 160 000 membres, souhaite connaître vos engagements électoraux en matière d'habitation.

Le document présente les réponses à 13 questions regroupées en 6 thèmes ainsi que les réponses de Projet Montréal et Ensemble Montréal.

Thèmes

Offre	3
Logement social	6
Abordabilité.....	7
Environnement	9
Qualité du parc de logements.....	11
Milieu de vie	12

Offre

Afin de faciliter la productivité de l'industrie, quelles mesures réglementaires ou fiscales proposez-vous pour accroître l'offre d'unités résidentielles dans toutes les catégories de logements?

Ensemble Montréal

Nous proposons de doper l'offre en développant 50 000 unités résidentielles au cours des 4 prochaines années.

Pour y arriver, notre stratégie se décline en trois axes : développer, débloquer et financer.

Développer :

- Nous allons développer les terrains publics sous-utilisés pour y construire 15 000 unités, dont 30 % d'unités sociales, en plus des logements abordables pour les étudiants et pour les familles, et des nouvelles infrastructures au service de la communauté;
- Nous allons créer un bonus de densité dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour inciter l'inclusion de logements sociaux, familiaux et étudiants dans les projets résidentiels privés;
- Nous allons entamer une discussion avec le gouvernement fédéral sur l'utilisation de ses terrains sur le territoire de l'île de Montréal afin d'évaluer de nouvelles vocations, par exemple, les terrains non construits de la base militaire de Longue-Pointe à des fins d'habitation;

Débloquer :

- Nous allons accélérer et simplifier les processus d'octroi des permis de construction et de rénovation et introduire des indicateurs de performance dans les traitements administratifs de la Ville;

Projet Montréal

Projet Montréal met de l'avant un plan ambitieux afin de faciliter la construction de 60 000 logements abordables au cours des 10 prochaines années. Pour ce faire, nous utiliserons le potentiel de développement sur les terrains dont la Ville est actuellement propriétaire.

Projet Montréal s'engage aussi à mettre en place un budget de 800 millions \$ au PDI afin d'acquérir des terrains et d'y faciliter la construction de logements abordables.

De plus, la démarche d'adoption du Plan d'urbanisme et de mobilité permettra de poursuivre la réflexion sur la densification intelligente de la Ville et permettra d'ouvrir de nouveaux secteurs au développement résidentiel mixte et inclusif.

Ensemble Montréal (suite)

- Nous allons faciliter les conversions vers le résidentiel pour les tours à bureaux vieillissantes et moins occupées du centre-ville. Afin de stimuler ces transformations, nous proposons de créer un « bureau d'accompagnement et d'expertise » pour sensibiliser et accompagner les propriétaires dans ces transitions. Nous envisageons aussi d'accorder le taux résidentiel de la taxe foncière dès l'obtention du permis de rénovation;
- Nous allons réaliser des développements immobiliers de moyenne à haute densité autour des stations de métro et du REM (TOD) afin d'augmenter la densité dans les secteurs facilement accessibles en transports collectif et actif;
- Nous allons inciter les propriétaires de duplex ou triplex à ajouter un ou deux étages à leur propre bâtiment, en respect les plans d'urbanisme spécifiques aux différents arrondissements, pour offrir davantage d'espace habitable et favoriser la rétention des jeunes familles. Un groupe d'accompagnement sera créé pour assister les citoyens dans ces chantiers complexes. Un congé de taxe sur la plus-value foncière, sous forme de subvention, par exemple, pourrait aussi être offert pour les trois premières années;
- Nous allons augmenter la taxation foncière sur les stationnements de surface et les terrains vacants pour limiter la spéculation foncière et inciter le développement résidentiel;
- Nous allons éliminer les frais d'occupation du territoire montréalais lors de la construction de projets incluant du logement social et abordable.

Financer :

- Nous allons augmenter le financement des programmes de rénovation de la Ville pour accélérer la revitalisation du parc immobilier;
- Nous allons mandater la Commission sur les finances et l'administration pour étudier une taxe sur les logements vacants, à l'image de l'« Empty Home Tax » de Vancouver, pour réduire l'inoccupation artificielle du parc résidentiel.



Quelles mesures proposez-vous pour réduire les délais de réalisation des projets d'habitation?

Ensemble Montréal

Nous proposons d'accélérer et simplifier les processus d'octroi des permis de construction et de rénovation et d'introduire des indicateurs de performance dans les traitements administratifs de la Ville.

Nous proposons de créer un Fonds de financement en habitation sociale et communautaire qui permettra d'accélérer la réalisation des projets sociaux et communautaires. Ce fonds aidera aussi à accélérer les projets résidentiels privés, en évitant qu'ils soient bloqués parce que la part de logements sociaux exigée dans le projet ne reçoit pas de financement d'Accès Logis. Ce fonds sera composé de capitaux de la Ville de Montréal et de partenaires institutionnels en visant 25 millions \$ la première année et 100 millions \$ la quatrième.

Projet Montréal

Projet Montréal s'engage à implanter un réflexe d'allègement réglementaire, et mandater des unités de la Ville à revoir nos pratiques pour accélérer la prestation de services aux entreprises et la délivrance de permis.

Pour que Montréal demeure une ville inspirante, forte économiquement et socialement et empreinte des valeurs partagées par les citoyens et citoyennes, nous devons partager une vision de développement commune.

Dans cette optique, la Ville a mis en place, pour le secteur du centre-ville, une Cellule facilitatrice afin de renforcer la collaboration entre la Ville et les promoteurs/investisseurs immobiliers. Son ambition est double :

- Faciliter et accélérer le cheminement de projets immobiliers jugés intéressants, à cet effet plusieurs pistes permettant d'optimiser le processus ont été identifiées et sont en train d'être mises en place;
- Amener les promoteurs à améliorer la qualité des projets conjointement avec la Ville.

Étant donné le succès découlant de cette collaboration, nous souhaitons élargir le concept de la cellule facilitatrice mise en place pour le développement du centre-ville afin de mettre en place une approche de ce type sur tout le territoire.

Logement social

Selon vous, est-ce que le financement public est suffisant pour combler l'ensemble des besoins en logement social?

Ensemble Montréal

Idéalement il devrait l'être, mais en ce moment, non, il ne l'est pas malheureusement.

C'est pourquoi nous avons misé sur des solutions innovantes comme la stratégie terrain et le fonds de financement en habitation sociale et communautaire.

Projet Montréal

Trop de Montréalais et Montréalaises ont de la difficulté à se loger dans la métropole. Malgré la production de logements sociaux et communautaires des dernières années, la liste d'attente de l'OMHM continue à être trop longue.

Le financement du logement social est une responsabilité partagée qui doit être prise par tous les paliers de gouvernements. Malgré un certain ralentissement de leur financement au cours des 4 dernières années, notre administration a poursuivi le développement par des investissements importants entre autres en acquisition de terrains.

Quelles stratégies entendez-vous adopter pour obtenir ces investissements?

Ensemble Montréal

Nous pouvons faire pression sur les autres paliers de gouvernement pour avoir davantage de financement, mais nous ne pouvons pas simplement attendre et espérer que l'aide viendra, comme l'a fait Projet Montréal, il nous faut innover et voir ce qu'il est possible de faire nous-mêmes à Montréal.

Projet Montréal

Projet Montréal s'engage à poursuivre et faciliter la construction de logements sociaux selon la disponibilité des programmes des gouvernements du Québec et du Canada, et renouveler l'entente Réflexe Montréal en habitation, afin que les budgets alloués annuellement permettent la construction d'au moins 2 000 unités de logement AccèsLogis par année à Montréal.

De plus, nous allons accompagner les partenaires et arrimer les programmes de subvention municipaux pour les logements sociaux et abordables aux programmes fédéraux et québécois afin de faciliter le financement multipartite des projets d'habitation dans la métropole.

Abordabilité

Quelles mesures proposez-vous pour améliorer l'accessibilité au logement dans le locatif et la copropriété?

Ensemble Montréal

Pour que Montréal demeure accessible, il faut d'abord s'assurer que l'offre réponde à la demande pour que le marché, dans son ensemble, soit abordable. La crise de l'accessibilité est causée par une pénurie de logements. C'est pourquoi nous proposons de doper l'offre en développant 50 000 unités au cours des 4 prochaines années.

Nous avons plusieurs stratégies, dont l'utilisation des terrains publics sous-utilisés, pour développer 10 000 logements sociaux, 6 000 logements abordables et 2 000 logements étudiants dans les 4 prochaines années.

Projet Montréal

Le Règlement pour une métropole mixte est l'un des outils permettant de développer davantage de logements abordables dans les secteurs en développement. Rappelons que la mouture finale du RMM inclut l'exigence de logements abordables pérennes dans les secteurs où le potentiel de développement résidentiel est augmenté au Plan d'urbanisme (changement d'usage ou augmentation importante du COS ou des hauteurs). Nous appelons ce concept « bonus planning ». Nous comptons faire évoluer ces zones avec l'ajout de nouvelles zones de développement en densité.

Cette approche s'ajoute à notre engagement de faciliter le développement de 60 000 logements abordables pérennes, qui pourront être des logements locatifs ou des copropriétés.

Quel est le profil des ménages qui devraient bénéficier des mesures publiques visant l'abordabilité?

Ensemble Montréal

Les logements sociaux et communautaires devraient servir aux ménages à plus faibles revenus, mais les logements abordables peuvent s'adresser à des ménages avec plus de moyens, mais ayant tout de même de la difficulté à accéder à la propriété à Montréal, notamment les ménages plus jeunes.



Projet Montréal

L'état actuel du marché immobilier montréalais a pour effet de rendre très difficile l'accès à la propriété pour les ménages de la classe moyenne.

Notre administration souhaite faciliter l'acquisition pour les premiers acheteurs et les familles avec enfants. C'est pour cette raison que nous avons créé un nouveau programme d'appui à l'acquisition à notre arrivée en 2018. Ce programme cible précisément ces catégories d'acheteurs et encadre la valeur maximale des propriétés admissibles à cette subvention à la taxe de mutation. Nous nous sommes engagés à faire évoluer ces barèmes en début de 2^e mandat afin d'arrimer le programme aux nouvelles réalités du marché immobilier montréalais.

En complément, Projet Montréal a adopté un programme de subvention pour le développement de logements abordables pérennes dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte. Ce programme de subvention encadre l'admissibilité des ménages à partir de la proportion entre leur revenu et le coût de la propriété. Ainsi, un ménage admissible ne devra pas avoir un revenu annuel qui dépassera le coût de la propriété divisé par 3,5. Ainsi, pour un condo de 400 000 \$ par exemple, le ménage devra avoir un revenu annuel ne dépassant pas 114 300 \$.

Environnement

En vue d'améliorer le bilan carbone des immeubles, est-ce que vous envisagez d'offrir des incitatifs d'accompagnement aux propriétaires et aux syndicats de copropriétaires?

Ensemble Montréal

Nous avons un plan très bien détaillé pour des bâtiments davantage écoresponsables :

- Nous allons favoriser la construction et la rénovation « vertes » par la création d'un « guichet d'expertise et d'accompagnement » pour faciliter et soutenir les projets de rénovation « verte » des Montréalais et Montréalaises; par l'obligation de conversion des toits en toits blancs, verts ou solaires lors de rénovation pour toute catégorie d'usage à travers le territoire; et par des incitatifs à la rénovation de stationnement afin de privilégier le pavé alvéolé et certifié écoresponsable.
- Nous allons offrir aux Montréalais et Montréalaises une subvention correspondant à l'augmentation de la taxe foncière générale consécutive à la réalisation de travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation une fois la certification LEED obtenue.
- Nous allons interdire l'installation de système de chauffage au mazout dans les nouvelles constructions dès le début du mandat en 2021 et interdire le chauffage au mazout dans les bâtiments existants d'ici 2025.
- Nous allons faciliter la transition écologique en soutenant la conversion pour des appareils de chauffage plus écoénergétiques.
- Nous allons favoriser l'installation de systèmes de géothermie par la réglementation pour les nouvelles constructions (résidentielles, industrielles et commerciales).

Projet Montréal

Notre administration a mis en place lors de notre premier mandat des programmes de subvention à la rénovation misant entre autres sur les travaux améliorant l'efficacité énergétique des immeubles et le remplacement des systèmes au mazout (des unifamiliales aux conciergeries). De plus, nous nous sommes engagés à faire de l'efficacité énergétique et de la résilience des priorités pour les programmes de subvention à la rénovation résidentielle de la Ville de Montréal lors de notre deuxième mandat.

Nous avons aussi adopté en 2021 une réglementation sur la cotation et la divulgation dans les grands bâtiments. Pour y arriver, nous avons collaboré avec le gouvernement du Québec et de nombreuses associations afin de faciliter le déploiement de ces mesures. Nous poursuivrons nos démarches en ce sens lors de notre prochain mandat.

Est-ce que vous êtes d'avis que des mesures devraient être mises en place pour encourager l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments multilogements neufs et existants?

Ensemble Montréal

Nous visons la carboneutralité de Montréal d'ici 2045 donc il faut d'ici là que toutes les voitures de la ville puissent avoir accès à une borne de recharge.

Tous les nouveaux bâtiments avec stationnements souterrains devraient prévoir la capacité d'installer des bornes de recharge dans les garages.

Nous souhaitons aussi bonifier le réseau de bornes de recharge sur rue, notamment pour simplifier la transition énergétique dans les quartiers centraux.

Projet Montréal

Oui, il est indispensable d'avoir une vision claire sur ces enjeux afin d'assurer une électrification importante des voitures dans la métropole.

Notre stratégie d'électrification des transports nomme très clairement cet enjeu et propose diverses pistes de solutions. La première sera évidemment de réglementer l'installation d'équipements électriques nécessaires à la recharge de véhicules électriques lors de la construction de nouveaux immeubles résidentiels munis d'un stationnement. En ce qui a trait à l'ajout de bornes dans les bâtiments résidentiels existants et les bâtiments non résidentiels, nous proposons de mettre en place un processus d'analyse et de réflexion afin d'évaluer les différentes pistes de solutions pour y arriver.

Nous nous engageons par ailleurs à multiplier le nombre de bornes publiques, entre autres sur les stationnements municipaux.

Afin de prendre en compte les coûts des services publics par type de résidence, êtes-vous d'avis qu'une classe de taxation différente devrait exister pour les immeubles multilogements et les copropriétés?

Ensemble Montréal

C'est une idée intéressante qui s'aligne bien avec notre vision de densification pour la ville. Nous allons étudier la question durant notre mandat.

Projet Montréal

Nous nous engageons à poursuivre nos démarches afin de renouveler le pacte fiscal et entre autres à demander au gouvernement du Québec d'instaurer un régime fiscal progressif en permettant la différenciation du taux de la taxe foncière sur les immeubles résidentiels, comme cela est permis pour les immeubles non résidentiels.

Qualité du parc de logements

Quelles mesures proposez-vous pour stimuler l'investissement en rénovation et assurer le maintien ou même l'amélioration du parc résidentiel dans votre communauté?

Ensemble Montréal

Nous souhaitons inciter les propriétaires de « plex » à faire ce que nous appelons de la « densification douce », soit rénover leurs propriétés en y ajoutant un ou deux étages. Cette mesure aidera à ajouter de l'espace habitable à Montréal, créer de nouveaux logements, et offrir davantage de plus grands logements pour les familles. Un groupe d'accompagnement dédié sera créé pour assister les citoyens dans ces chantiers complexes. Un congé de taxe sur la plus-value foncière, sous forme de subvention, par exemple, pourrait aussi être offert pour les trois premières années.

Nous souhaitons mettre en place un plan pour lutter contre l'insalubrité des logements qui comporte de :

- Demander aux propriétaires commerciaux d'effectuer tous les cinq ans une inspection indépendante de leurs logements qui ont plus de vingt ans. Les rapports, produits par des fournisseurs accrédités par la Ville, devront être acheminés à cette dernière. La première inspection devra s'effectuer dans les deux ans suivant l'adoption du règlement.

Ce plan comprend :

- D'instaurer une taxe des logements insalubres augmentant chaque année;
- De mettre en place une subvention à la rénovation de logement insalubre équivalente à l'augmentation de la taxe foncière pour un an;
- De diminuer de moitié les délais pour les dossiers de gestion d'insalubrité;
- D'augmenter drastiquement le montant des amendes pour les cas d'insalubrité;
- D'augmenter le nombre d'inspecteurs et d'inspections tout en créant dans chaque arrondissement un programme d'inspection préventive.

Nous souhaitons aussi augmenter le financement des programmes de rénovation de la Ville pour accélérer la revitalisation du parc immobilier.

Projet Montréal

L'état du parc immobilier locatif est un volet important pour l'abordabilité à Montréal. C'est pour cette raison que Projet Montréal propose la mise en place de la Certification Propriétaire responsable.

Cette certification exigera que les propriétaires de tout immeuble de 8 logements ou plus ou d'ensembles immobiliers déposent une demande de certification de propriétaire responsable. Elle devra contenir des rapports de professionnels qui confirment la conformité de :

- L'état des espaces communs;
- L'état des systèmes (électricité, chauffage, ventilation, protection incendie, etc.);
- L'état des logements (salubrité, sécurité);
- L'état des façades;
- Le plan d'entretien du bâtiment.

La certification obligera donc les propriétaires à faire un bilan de santé de leur immeuble et de le partager avec la Ville. Ainsi, à terme, la Ville aura les informations sur l'état de 216 000 logements dans la métropole.

Cette nouvelle connaissance du parc immobilier sera donc jumelée à nos programmes de subventions à la rénovation qui sauront orienter les rénovations des immeubles locatifs de la métropole.

Milieu de vie

Croyez-vous qu'il y a un lien entre le niveau de densité résidentielle et le niveau de l'offre de services publics et privés à moins de 15 minutes et si oui, envisagez-vous de définir des indicateurs et des mesures pour faciliter leur implantation?

Ensemble Montréal

Effectivement, nous croyons qu'il y a un lien. Denis Coderre a insisté sur la densité et le concept de la « ville du quart d'heure » dans son livre *Retrouver Montréal*.

La densité a des vertus pour offrir plus d'offres résidentielles et donc une meilleure accessibilité, mais elle permet également d'offrir davantage de clientèle à nos commerçants et rentabilise les transports collectifs, tout en décourageant l'utilisation de l'auto solo et en limitant l'étalement urbain.

Pour toutes ces raisons, et bien d'autres, nous croyons que la densification est la voie de l'avenir pour les villes d'aujourd'hui et de demain.

Projet Montréal

Afin de développer des quartiers et des milieux de vie dynamiques et attractifs, nous allons adopter et intégrer, comme principe d'organisation du développement urbain, via le plan d'urbanisme et de mobilité, le concept de la ville du quart d'heure, pour que les Montréalais et Montréalaises aient accès à tout ce qui est essentiel à leur vie (éducation, culture, commerces, soins de santé, etc.) à moins de 15 minutes à pied ou en transport collectif de leur résidence.



Quelles mesures proposez-vous pour accroître la densité et maximiser l'utilisation de l'espace?

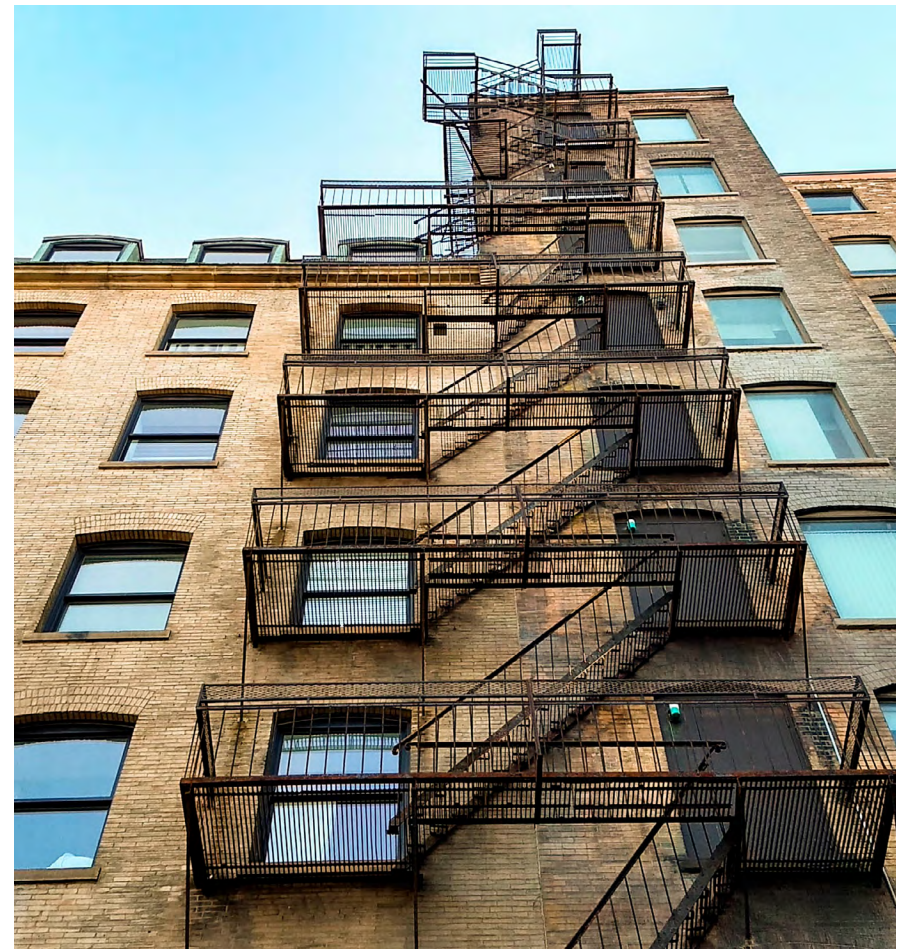
Ensemble Montréal

Nous proposons de nombreuses mesures pour une densification douce et intelligente à Montréal :

- Nous proposons de développer les terrains publics sous-utilisés pour y construire 15 000 unités, dont 30 % d'unités sociales, en plus des logements abordables pour les étudiants et pour les familles, et des nouvelles infrastructures au service de la communauté.
- Nous souhaitons travailler avec la STM pour identifier les stations de métro où il serait possible de construire des édifices au-dessus des édicules ou sur les terrains vagues autour des stations.
- Nous voulons réaliser des développements immobiliers de moyenne à haute densité (TOD) autour des stations de métro et du REM afin d'augmenter la densité dans les secteurs facilement accessibles en transports collectif et actif.
- Nous souhaitons annuler le règlement du PPU des Faubourgs qui limite la superficie des planchers à 750 m² afin d'augmenter l'offre de logements, en plus de réduire leur coût et leur empreinte environnementale.
- Nous proposons le développement de la Cité du Havre où pourrait être construit jusqu'à 20 000 logements dans un quartier mixte axé sur l'héritage maritime et portuaire du site, avec une grande plage publique d'un demi-kilomètre, en plus de passerelles piétonnes pour relier le Vieux-Montréal au parc Jean-Drapeau.
- Nous proposons une stratégie pour inciter les propriétaires de « plex » à ajouter des étages à leur propriété pour bonifier l'offre en logement et en espace habitable à Montréal, principalement dans les quartiers centraux.

Projet Montréal

L'adoption du Plan d'urbanisme et de mobilité est l'opportunité parfaite pour favoriser une densification intelligente à échelle humaine. Pour y arriver, nous comptons inclure les citoyens, experts et partenaires dans les moments d'échange, de concertation et de consultations publiques afin de bâtir un consensus sur les outils à mettre en place pour réussir la carboneutralité de la métropole en 2050.



Considérez-vous la densité comme un moyen pour relever les défis climatiques, créer des milieux de vie complets, inclusifs et dynamiques ainsi que pour accroître l'offre et l'abordabilité du logement?

Ensemble Montréal

Oui, nous ne saurions mieux dire!

Projet Montréal

Une densification réfléchie et à échelle humaine est centrale pour mener la métropole vers la carboneutralité d'ici 2050.

Nous visons à densifier la ville de façon intelligente et encourager une mixité des usages dans les quartiers, notamment à proximité des zones d'emplois, pour faciliter les déplacements actifs et assurer leur vitalité. Nous souhaitons ainsi, par exemple, mettre en place des mesures pour encourager le verdissement ou la densification des aires de stationnement extérieur.

En matière d'abordabilité, nous sommes d'avis qu'une densification accompagnée du Règlement pour une métropole mixte est une approche indispensable pour l'avenir de notre métropole.



