



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION INTERMUNICIPALE
DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN

**Habitée
par un idéal**

POUR UN VÉRITABLE DROIT À LA VILLE

**Mémoire sur le Règlement pour une métropole mixte
présenté à l'Office de consultation publique de Montréal**

16 octobre 2019

Table des matières

Présentation de la Fédération	1
Mission	1
Une organisation démocratique	1
Favoriser la prise en charge.....	2
Introduction.....	2
Les objectifs du Règlement	4
Du logement abordable pour qui?	8
Le développement du logement familial doit passer par le logement social	10
Des besoins particuliers à prendre en considération.....	11
Les femmes.....	11
Les aîné(e)s.....	12
Les personnes en situation de handicap	12
La population autochtone	12
Le fonds d'inclusion.....	13
Autres considérations.....	15
Cession du lot ou du bâtiment à un organisme d'habitation désigné	15
Pour une fiscalité différenciée	15
Entrée en vigueur du Règlement.....	17
Liste des recommandations	17

Présentation de la Fédération

Mission

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a été fondée en 1983 afin d'agir comme porte-parole pour les coopératives d'habitation de l'île de Montréal. Depuis 2002, la FECHIMM a étendu son action à Laval ainsi qu'aux MRC de Deux-Montagnes, Mirabel et Thérèse-de-Blainville dans les Basses-Laurentides et, en août 2016, à celles de Les Moulins et de l'Assomption dans la région de Lanaudière. À l'assemblée annuelle de 2019, les membres ont décidé par résolution d'étendre le territoire de la FECHIMM à l'ensemble du Québec.

Avec quelque 475 membres, la FECHIMM regroupe 75 % des coopératives d'habitation du territoire régional, soit près de 13 000 ménages coopérants. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le milliard de dollars, ce qui en fait l'un des plus importants acteurs immobiliers résidentiels de la grande région montréalaise. Elle constitue la deuxième plus grande fédération au Canada et représente près de la moitié du secteur des coopératives d'habitation au Québec.

Les coopératives d'habitation fédérées au sein de la FECHIMM ont une mission commune : répondre au besoin de logement du plus grand nombre de ménages tout en les outillant afin qu'ils puissent bâtir un milieu de vie inclusif et sécuritaire dans les meilleures conditions de salubrité et, au prix le plus économique.

Pour soutenir ces entreprises collectives, la FECHIMM propose une gamme étendue de services de soutien à la gestion, à la planification et au financement de travaux immobiliers. La Fédération œuvre également à la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation. Pour atteindre ses objectifs, la fédération offre à ses membres de la formation en ce qui a trait à l'autogestion, au vivre-ensemble et aux divers regroupements d'achat. De plus, elle construit et met à la disposition de ses membres des outils de communication et d'information sur les enjeux de l'heure en habitation

Une organisation démocratique

La FECHIMM est un acteur dont le fonctionnement prend racine dans la participation démocratique de milliers de citoyennes et de citoyens. Tout comme une coopérative d'habitation, elle est régie par la Loi sur les coopératives. Elle est gérée par ses membres et financée en grande partie par ceux-ci.

L'assemblée générale des membres se réunit une ou deux fois par année afin de définir les orientations fondamentales de la Fédération et la mise en commun des différentes réalisations et avancées des comités dont : le comité d'action politique, le comité de la condition féminine, le comité des aîné(e)s, le comité de transition écologique. Le conseil d'administration, composé de neuf membres de coopératives, est élu par l'assemblée générale et voit à la mise en œuvre des volontés de l'assemblée en collaboration avec la direction générale. La FECHIMM favorise la participation des femmes, qui représentent 66% de sa clientèle, au sein des divers comités par la mise en place d'un service de garde, ou par le remboursement des frais de garde.

Favoriser la prise en charge

Dans ses interventions auprès de ses membres, la FECHIMM favorise la prise en charge par des centaines d'administrateurs et d'administratrices bénévoles au conseil d'administration de leur coopérative, dans les différents comités et corvées mis en place par le conseil d'administrations des coopératives ou encore au sein des comités mis en place par la FECHIMM. Dans l'ensemble de ses actions, la Fédération s'inspire largement des principes suivants: accessibilité pour les ménages à faible revenu, non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, responsabilisation et prise en charge des sociétaires et autonomie de fonctionnement.

Introduction

Les villes fleurissantes (florissantes) sont gérées avec une équité démocratique où nous pouvons sentir les fleurs et entendre les oiseaux.

Phyllis Lambert

La citation ci-dessus a comme auteure la citoyenne exemplaire qu'est M^{me} Phyllis Lambert qui a tant fait pour la sauvegarde des quartiers et le développement des coopératives d'habitation, notamment dans l'emblématique quartier Milton Parc. Cette citation fait partie de la murale réalisée en son honneur par l'organisme MU et qui a été dévoilée le 8 octobre à l'angle des rues Milton et Jeanne-Mance. En effet, sans son action et la forte mobilisation des résident(e)s, le quartier aurait été rasé et ses habitant(e)s chassés de leur milieu de vie. Et l'une des plus grandes retombées de cette lutte de 10 ans aura été de permettre à des ménages modestes de demeurer au centre-ville. Cet acquis représente pourtant aujourd'hui une exception que certains ont tendance à considérer comme un privilège, voire une anomalie.

La crise du logement sévit de façon croissante dans les villes tant en Europe qu'en Amérique du Nord (et sans nul doute dans les autres continents). Dans certains cas, les autorités adoptent des mesures audacieuses pour y mettre un frein et veiller à protéger les couches de la population qui en font les frais. Du fait de cette crise, un nombre croissant de ménage, faute de ne pouvoir assumer le coût de leur logement, en sont réduits à devoir le quitter, souvent pour un logement moins cher mais situé loin de leur milieu d'appartenance où ils ont des racines, ce qui est non seulement crève-cœur pour les parents mais aussi pour les enfants. D'autres se retrouvent carrément à la rue et doivent faire appel aux organismes d'aide¹. C'est ainsi que Berlin, après des mois de mobilisation citoyenne contre la spéculation immobilière, alors que les loyers ont doublé en dix ans, a décidé de racheter 6 000

¹ LAOU, Sarah, « La relation houleuse entre les cônes oranges et les sans-abri », *Radio-Canada*, 13 octobre 2019 : <https://bit.ly/2qcJCCZ> .

logements sociaux qu'elle avait vendus au secteur privé en 2004². De même, plusieurs villes, telles que Berlin encore, Paris, Vienne, Stockholm ainsi que l'État de New York ont choisi de geler ou de plafonner les loyers afin de lutter contre l'embourgeoisement³. Dans la plupart des cas, ces villes sont dirigées par des administrations progressistes qui ont le courage de leurs convictions.

Dans ce contexte, la Fédération salue l'avancée que représente le dépôt d'un projet de règlement sur la mixité par la Ville de Montréal (ci-après le Règlement), un outil incontournable pour réguler le marché immobilier et assurer que ce dernier réponde aux besoins de l'ensemble de la population et non seulement de ceux des couches plus favorisées.

Cette initiative s'inscrit dans le concept du droit à la ville présenté par le philosophe français Henri Lefebvre comme *...un droit de base, constitutif de la démocratie*.

Dans son ouvrage, l'auteur définit les villes comme des biens communs accessibles à tous les habitants et critique la production contemporaine de l'urbain, qui fait appel de manière généralisée « aux principes de planification et de fonctionnalisme qui provoquent alors l'éviction des classes populaires des quartiers centraux⁴».

Ce phénomène que décrivait Henri Lefebvre en 1968 est désormais bien présent à Montréal et il prend de l'ampleur alors que sévit une crise qui ne cesse de s'amplifier à cause notamment de la marchandisation du logement et de la spéculation, de l'expansion d'Airbnb, de la multiplication des condos, du phénomène des «rénovictions» et de l'embourgeoisement de plusieurs quartiers naguère ouvriers, ce qui conduit à l'exode croissant des ménages à revenu faible (et même moyen⁵). Cette situation a notamment été documentée dans une étude menée par la Concertation en développement social de Verdun. Celle-ci révèle que, selon le recensement de 2016, le nombre de ménages à faible revenu avait pour la première fois diminué à Verdun, un arrondissement historiquement ouvrier, passant de 32,6 % en 2011 à 25,6 % en 2016⁶. La question se pose alors à savoir où peuvent donc désormais s'établir ces ménages forcés de quitter leur milieu, alors que se répand l'embourgeoisement dans la plupart des quartiers centraux. De fait, il ne faut pas se fermer les yeux sur le lien rattachant la croissance de l'itinérance et les problèmes de logement vécus par les populations des quartiers centraux, notamment dans le Sud-Ouest⁷.

² LE FIGARO IMMOBILIER, « Berlin perd plusieurs centaines de millions d'euros dans le rachat de HLM », 2 octobre 2019 : <https://bit.ly/33azcSz>.

³ AGENCE FRANCE PRESSE, « Comment les grandes métropoles combattent la flambée des loyers », *Le Devoir*, 18 juin 2019 : <https://bit.ly/2APqOvL>.

⁴ Tiré de Wikipédia : <https://bit.ly/30ZiynD>.

⁵ BOUTROS, Magdaline, « La jungle immobilière délaissée par une génération », *Le Devoir*, 15 octobre 2019 : <https://bit.ly/35CNfT7>.

⁶ CONCERTATION EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE VERDUN et COMITÉ D'ACTION DES CITOYENNES ET CITOYENS DE VERDUN (2019), *Portrait des besoins : logement et pauvreté à Verdun*.

⁷ *Actes du Forum sur la précarité des conditions de logement et itinérance : Verdun, Pointe-Saint-Charles, La Petite Bourgogne, Saint-Henri et Émard-Saint-Paul*, 22 octobre 2015.

C'est pourquoi la Fédération appuie fortement le caractère obligatoire du Règlement qui représente ainsi une nette amélioration par rapport à la stratégie sur l'inclusion à laquelle il succède. En effet, comme on l'a vu récemment, malgré parfois de généreuses déclarations de leur part, le moteur premier qui motive les promoteurs privés demeure la recherche du profit maximum plutôt que la contribution au bien commun, à la justice sociale et à la préservation de l'environnement. Certains n'hésitent pas à poursuivre ou menacer de poursuivre la Ville et sa mairesse si des contraintes leur sont imposées qui pourraient réduire leurs gains⁸.

Cela étant, nous nous interrogeons sur certaines des composantes du Règlement et sur leur application et nous souhaitons partager nos recommandations afin de contribuer à sa bonification.

Précisons que, au cours des 50 dernières années, le développement de coopératives a permis de stabiliser les conditions de logement et de permettre à plusieurs milliers de ménages de demeurer dans leur quartier et de profiter d'une vie communautaire riche leur permettant de se responsabiliser en ce qui concerne leur milieu de vie, voire leur quartier. Nous espérons que le Règlement favorisera encore davantage ce type de tenure qui représente une formule intermédiaire entre la location et l'accès à la propriété et une solution éprouvée à la crise du logement. En effet, le problème principal du marché du logement à Montréal réside avant tout dans l'insuffisance de logements sociaux comme l'affirmait dans une lettre récemment publiée dans *La Presse* Mario Polèse, professeur émérite à l'Institut national de la recherche scientifique :

Le marché montréalais du logement se caractérise, en somme, par deux réalités opposées. D'un bord, un marché privé qui réussit, somme toute, à livrer des logements abordables pour la grande majorité et, de l'autre bord, un secteur public qui ne répond pas aux attentes au titre du logement social.

Le défi, donc, est de réparer le vide dans le logement social, responsabilité de l'État, tout en assurant que le marché privé continue à fonctionner efficacement et peut-être encore mieux⁹

Les objectifs du Règlement

Le document de présentation du *Règlement pour une métropole mixte* (ci-après « le Règlement ») présente un diagnostic de la situation du logement à Montréal qui repose sur les constats suivants:

- la difficulté croissante des ménages locataires à se loger malgré la vigueur économique dont jouit Montréal, 155 000 d'entre eux consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger;
- une offre de logements abordables qui se raréfie;
- le souhait des familles de demeurer en ville.

⁸ CORRIVEAU, Jeanne, « Un autre promoteur menace de poursuivre Valérie Plante et la Ville », *Le Devoir*, 9 octobre 2019 : <https://bit.ly/2M7hGZH>.

⁹ POLÈSE, Mario, « Marché du logement montréalais : deux réalités opposées », *La Presse*, 25 septembre 2019 : <https://bit.ly/2pUC2gb>.

Or l'intitulé du Règlement réfère à la mixité et non plus à l'inclusion comme c'était le cas pour la stratégie en place depuis 2005, et nous voyons mal le lien entre celui-ci et les constats ci-dessus. De fait, le concept de mixité peut donner lieu à une variété d'interprétations. La professeure Hélène Bélanger de l'UQAM, dans une étude réalisée sur le quartier Ville-Marie¹⁰, recense plusieurs écrits de chercheurs, principalement américains, qui remettent en question les bienfaits socioéconomiques supposés de l'implantation de la mixité dans des quartiers auparavant plus uniformes. Effectivement, on constate que la mixité est plutôt à sens unique. En effet, peut-on citer des exemples d'implantation de ménages démunis dans les secteurs nantis tels que Westmount, Ville Mont-Royal -- qui s'en protègent d'ailleurs en ayant conservé leur statut de ville lors de la fusion municipale -- et Outremont? Comme l'explique Hélène Bélanger :

Les administrations publiques se font reprocher de favoriser la mixité sociale comme stratégie d'attraction des classes moyennes dans les quartiers défavorisés. En d'autres mots, la mixité sociale programmée serait une stratégie de gentrification et de « nettoyage social »¹¹.

C'est ce qui nous amène à notre première recommandation.

Recommandation 1

Que la Ville de Montréal affirme comme priorité dans les objectifs de son Règlement d'assurer l'accès à un logement décent pour l'ensemble des ménages vivant dans son territoire, principalement ceux qui peinent à se loger, incluant les personnes itinérantes.

Par ailleurs, le document de présentation (p. 8) précise (qu') *il s'agit ... d'assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs...*

Cette mention soulève de l'inquiétude. En effet, à l'heure actuelle, d'importants sites de propriété publique donnent lieu à des projets de réhabilitation. Mentionnons entre autres le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, le terrain du secteur Louvain dans le quartier Ahuntsic et l'Hôtel-Dieu. Étant donné que l'une des principales difficultés rencontrées par les coopératives émergentes concerne l'acquisition d'un terrain¹² et que la réhabilitation de la plupart des grands sites encore vacants à Montréal est en cours, on peut craindre à l'avenir une rareté croissante de ceux qui se prêteront au développement de logements sociaux. C'est pourquoi il importe de profiter de la réhabilitation actuelle de grands terrains pour y maximiser l'implantation de logements sociaux, à plus forte raison lorsque ceux-ci sont de propriété publique.

¹⁰ BÉLANGER, HÉLÈNE (2015), *Le logement dans l'arrondissement Ville-Marie : facteur de changement social? Et quelle place pour le logement social?*, UQAM, Service aux collectivités.

¹¹ *Op. cit.*

¹² Sans compter que bon nombre des terrains disponibles sont contaminés, ce qui accroît les coûts et impose souvent de longs délais de réalisation.

Recommandation 2

Que les sites de propriété publique, tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, le terrain Louvain, l'Hôtel Dieu et d'autres qui ont été financés par les contribuables, soient exclus de l'application du Règlement pour une métropole mixte et servent exclusivement à des fins collectives, soit le développement de logements et d'équipements communautaires.

Sur un autre plan, nous comprenons que l'application du Règlement est rattachée aux projets de construction réalisés par un nombre restreint de promoteurs privés qui sont en train de redessiner le portrait de Montréal. Étant donné les budgets toujours limités consacrés au logement social, on peut craindre qu'une grande partie des logements sociaux qui seront réalisés dans les prochaines années soient essentiellement à la remorque du développement par le secteur privé. Nous nous inquiétons donc de la possibilité que des projets de coopératives continuent d'émerger de façon entièrement autonome.

Notons par ailleurs que, selon des données récentes, la proportion des acheteurs étrangers ne cesse de croître à Montréal, ayant augmenté de 21,5 % en 2018 et de 28 % en 2017, et ceux-ci privilégient précisément les condos¹³. La Ville de Montréal ne devrait donc pas hésiter à réclamer du gouvernement du Québec le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, comme l'ont fait les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, ainsi que l'achat-revente dans de courts laps de temps, ce qui alimente la spéculation foncière. Ce faisant, elle disposerait de montants supplémentaires qu'elle pourrait investir dans le logement social et communautaire.

D'autre part, le fait de rattacher le développement de logements communautaires à des projets d'origine privée pèse lourdement sur la formule coopérative, qui se trouve de moins en moins représentée dans le paysage du logement communautaire. L'application de l'inclusion passe souvent par la réalisation de projets clé en main. Or, le développement de coopératives repose sur l'engagement d'un groupe de personnes prêtes à se mobiliser pendant un processus assez long qui leur permet de mettre en place un processus démocratique et responsable d'un fonctionnement efficace. Le développement de projets clé en main, c'est-à-dire par le haut, va donc à l'encontre de la dynamique coopérative. C'est notamment l'une des raisons pour lesquelles les coopératives ne représentent plus que 23,3 % des logements sociaux à Montréal contre 30 % pour les OSBL et 35 % pour les HLM¹⁴.

Plus particulièrement, nous craignons également que, désormais, il devienne encore plus difficile de développer des coopératives dans les quartiers entièrement construits qui ne disposent plus de terrains. Ce serait le cas dans certains quartiers tels que le Plateau Mont-Royal, Parc-Extension ou Rosemont où, pourtant, les besoins en logement sont criants. Dans ce cas, il faudrait prévoir des mesures permettant d'acquérir des immeubles existants et de constituer une banque de logements pouvant être intégrés à des fiducies foncières communautaires.

¹³ NORMANDIN, Pierre-André, « Hausse marquée du nombre d'acheteurs étrangers à Montréal », *La Presse*, 2 avril 2019 : <https://bit.ly/2IUu79p>.

¹⁴ VILLE DE MONTRÉAL, *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal*, Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire, 31 décembre 2017.

Le Règlement a été présenté, lors de la soirée d'information du 19 septembre, comme un élément d'une boîte à outils permettant différentes interventions dans le domaine du logement. Il serait utile de savoir comment celui-ci s'arrime aux autres outils prévus par la Ville et notamment au Plan d'urbanisme qui est appelé à être révisé et à la politique de développement social. Plus encore, le Règlement pourrait acquérir une plus grande cohérence s'il s'inscrivait dans une vision plus large à l'intérieur d'une politique sur le logement. Le moment nous semble ainsi particulièrement opportun pour que la Ville se dote, à l'instar de Laval, d'une politique en habitation.

Par ailleurs, les forces qui modèlent le marché immobilier de Montréal sont également à l'œuvre dans la grande région métropolitaine. Et le resserrement des règles à Montréal risque de se répercuter dans les couronnes. Certains entrepreneurs ont même déjà réagi à l'annonce du Règlement en affirmant qu'ils se retireraient de Montréal pour investir dans la banlieue. C'est pourquoi la Ville de Montréal devrait user de son influence à l'intérieur de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) pour inciter les autres municipalités à se doter d'outils similaires, comme Laval prévoit d'ailleurs le faire en vertu de sa nouvelle politique de l'habitation¹⁵.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal réclame du gouvernement du Québec le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, comme l'ont fait les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, ainsi que l'achat-revente dans de courts laps de temps, ce qui alimente la spéculation foncière.

Recommandation 4

Que la Ville arrime le Règlement pour une métropole mixte à d'autres outils d'intervention, par exemple une politique d'acquisition d'immeubles et de soutien à la création de fiducies foncières, et au Plan d'urbanisme de façon à ce que les quartiers déjà bâtis ne soient pas discriminés par rapport à ceux qui disposent encore de terrains et que puissent également s'y réaliser des projets de logements sociaux.

Recommandation 5

Que la Ville de Montréal se dote d'une politique en habitation fondée sur le droit au logement et le droit à la ville dans laquelle s'inscrirait le Règlement pour une métropole mixte.

Recommandation 6

Que la Ville de Montréal incite les autres municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) à se doter d'objectifs ainsi que de l'ensemble des outils nécessaires (dont un règlement similaire au Règlement pour une métropole mixte) au développement d'une offre adéquate de logement social et familial.

¹⁵ VILLE DE LAVAL (2017), *Choisir Laval : Pour un logement de qualité dans un milieu de vie complet*.

Du logement abordable pour qui?

Nous trouvons ironique d'employer l'expression « logement abordable », ce qui laisse entendre que les logements qui ne feraient partie ni de ceux-ci ni des logements sociaux seraient donc inabordables, eux qui représentent 60 % du parc qui fait l'objet du Règlement. D'autre part, nous nous demandons si des études de marché ont été faites afin de déterminer à quel segment de la population ces logements abordables seraient destinés.

Nous nous associons ici à la position défendue par le FRAPRU et d'autres organismes, telle la Fédération des OSBL de Montréal (FOHM), au sujet du logement abordable.

Le Règlement de la Ville prévoit des pourcentages d'inclusion de logements sociaux et abordables légèrement rehaussés par rapport à ceux en vigueur dans la stratégie, mais elle continue de viser dans la même proportion l'abordable et le social. Or, les représentant(e)s de la Ville l'ont reconnu lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, le volet abordable ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété que pour le locatif). Nous comprenons difficilement que les loyers plafonds ciblés pour les logements abordables soient maintenant calculés en fonction du marché : *...le logement abordable est un logement privé dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste* (p. 21). et non en fonction des revenus des ménages locataires comme cela est généralement attendu (soit 30 % de leur revenu).

On est alors en droit de se demander quels ménages dans le centre-ville ou les quartiers centraux pourront accéder à des logements dont les loyers varient entre 880 \$ pour un studio et 2000 \$ pour un logement de trois chambres à coucher et plus. Les personnes seules devront avoir des revenus d'au moins 35 200 \$ par année afin de ne pas en consacrer plus de 30 % pour louer un studio dans les quartiers centraux. Or, le revenu annuel médian des locataires vivant seuls varie entre 19 629 \$ et 26 796 \$ dans les secteurs Peter-McGill, Centre-Sud, Villeray, Hochelaga-Maisonneuve, Plateau Mont-Royal et Rosemont¹⁶. Les familles qui pourront se permettre un loyer mensuel de 2000 \$, quant à elles, devront avoir un revenu annuel d'au moins 80 000 \$, soit 26 613 \$ au-dessus du revenu médian des couples avec enfants locataires vivant dans Ville-Marie et 43 304 \$ au-dessus de celui des familles monoparentales du secteur, pour ne citer que cet arrondissement¹⁷.

De plus, le présent Règlement ne prévoit aucun mécanisme pour assurer l'abordabilité à long terme de ces logements locatifs, pas plus d'ailleurs qu'il n'en prévoit dans les modalités d'accès à la propriété elle aussi présentée comme abordable, ce qui revient à subventionner la spéculation immobilière.

¹⁶ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

¹⁷ *Ibid.*

La directrice générale de la Société d'habitation et de développement de Montréal, Nancy Shoiry, estime pour sa part que les investissements étrangers dans le marché de l'immobilier devraient être encadrés de façon plus serrée pour éviter que le nombre de logements abordables réduisent en raison de ceux-ci. «Même les condos abordables sont vendus à des investisseurs étrangers et loués à des prix très élevés dans les quartiers centraux», a-t-elle souligné¹⁸.

Selon la Fédération, pour pallier ce problème, la Ville devrait mettre en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir de l'actuel rôle d'évaluation. Cela pourrait permettre, à tout le moins, le suivi des ventes de condos abordables, mais assurerait aussi aux ménages locataires montréalais de ne pas subir des augmentations abusives de loyer.

La démonstration étant faite et reconnue que l'inclusion de logements abordables ne répondra pas aux besoins des ménages locataires mal-logés de Montréal, en plus de n'assurer aucune mixité, la Ville aurait tout à gagner en rehaussant ses objectifs d'inclusion des logements sociaux à 40 % comme ce fut le cas lors de l'aménagement des terrains des usines Angus¹⁹. Rappelons que dans les logements dits sociaux, selon les critères du programme AccèsLogis, 50 % des logements sont réservés à des ménages qui reçoivent une subvention en vertu du Programme de supplément au loyer leur permettant ainsi de ne payer que 25 % de leur revenu pour se loger. Et la fixation des loyers non subventionnés est à la remorque du marché, puisqu'ils sont établis entre 75 % et 95 % des loyers médians de Montréal (mais la réalité s'approche plus souvent de 95 %). Or, comme on assiste actuellement à une flambée des loyers associée à un taux de vacance sous le seuil de l'équilibre, particulièrement pour les logements familiaux, les loyers fixés dans les logements communautaires correspondent de moins en moins à la capacité de payer des ménages à revenu modeste, dépassant même 1 000 \$ / mois. Concrètement, ce ne sont donc pas 20 % mais plutôt 10 % de logements sociaux que le Règlement permettra de réaliser. C'est pourquoi la cible pour la réalisation de logements sociaux devrait être portée à 40 %.

Étant donné que la Ville de Montréal dispose désormais des pleins pouvoirs en matière de logement et qu'elle peut dès lors redéfinir les composantes du programme AccèsLogis, il importerait qu'elle révise le mécanisme de fixation des loyers afin que ceux-ci soient déterminés en fonction d'échelles de revenus des ménages qui ne peuvent avoir accès à la propriété plutôt que des loyers médians du marché. Une formule similaire est d'ailleurs à l'étude dans le domaine du transport public. Précisons que, dans les coopératives existantes, 93 % des ménages qui y résident ont un revenu inférieur à 70 000 \$²⁰.

Même si cela implique plus d'investissements de la part de la Ville et des gouvernements supérieurs, la Fédération n'est pas d'avis qu'une telle mesure viendrait déséquilibrer le marché de la construction. Montréal continuera d'avoir des prix attractifs pour les promoteurs, comparativement à d'autres villes

¹⁸ GOUDREAU, Zacharie, « La crise du logement affecte la santé des familles à Montréal », in *Journal Métro*, 27 juin 2019 : <https://bit.ly/324RYuL>.

¹⁹ FRAPRU, *Quarante ans au Front : Seule la lutte paie!*, 2019.

²⁰ CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH), *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2017*.

canadiennes, et surtout sera à la hauteur de ses ambitions de mixité sur son territoire, en contribuant à maintenir le niveau des loyers à un prix réellement accessible.

Recommandation 7

Que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logements sociaux à la hausse, soit une proportion minimale de 40 %, afin de véritablement répondre aux besoins des ménages locataires, plutôt que de répartir les logements entre 20 % de logements sociaux et 20 % de logements dits abordables.

Recommandation 8

Si la Ville maintient la catégorie des logements abordables, qu'elle mette en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir du rôle d'évaluation, afin d'empêcher la spéculation inévitable sur ces logements.

Recommandation 9

Que dans les logements sociaux qui relèveront du programme AccèsLogis Montréal, la Ville révise le mécanisme de fixation des loyers afin que ceux-ci soient déterminés en fonction des revenus des ménages qui ne peuvent avoir accès à la propriété plutôt que des loyers médians du marché.

Le développement du logement familial doit passer par le logement social

Cela fait déjà quelques années que la Société canadienne d'hypothèques et de logement constate une diminution de la proportion de logements familiaux disponibles dans l'île de Montréal, le taux d'inoccupation des unités de trois chambres à coucher étant de seulement 0,8 % à l'automne dernier²¹.

La Ville le reconnaît : la situation est telle que nombre de familles locataires doivent quitter l'île afin de se loger convenablement. Celles qui restent se retrouvent le plus souvent en situation de surpeuplement et cela n'est pas sans conséquence sur la santé des personnes, adultes comme enfants, et sur le parcours scolaire des plus jeunes. Selon l'Observatoire des tout-petits, le manque de logements à louer qui soient abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles. Dans la métropole, plus d'une famille sur cinq avec des enfants de moins de cinq ans vit dans des logements de taille insuffisante²². La région montréalaise se classe ainsi tristement deuxième au palmarès, tout juste derrière le Nord-du-Québec, reconnu pour ses problèmes de surpeuplement des logements.

²¹ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (automne 2018), *Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal*.

²² GOUDREAULT, Zacharie, *op. cit.*

Comme nous venons de l'exposer, contrairement à l'administration municipale, la Fédération est d'avis que le développement de logements dits « abordables », tels que définis par le Règlement, ne permettra pas de répondre aux besoins des familles locataires montréalaises, leur revenu médian n'étant que de 60 889 \$ par année pour les couples avec enfants et de 41 768 \$, pour les monoparentales²³.

De fait, là encore, si la Ville souhaite réellement produire des logements de grande taille à des prix véritablement abordables, il faut le faire avec les porteurs de projets de logements sociaux. Rappelons d'ailleurs que c'est surtout grâce aux coopératives d'habitation que des logements familiaux ont pu être construits à Montréal au cours des dernières années, ces dernières étant le type de tenure qui se qualifie le plus pour le volet 1 du programme AccèsLogis qui s'adresse plus particulièrement aux familles.

Recommandation 10

Que la Ville reconnaisse que ce sont les logements sociaux, et plus particulièrement les coopératives d'habitation, qui représentent la formule privilégiée pour le développement de logements familiaux.

Des besoins particuliers à prendre en considération

Si l'on retient le principe de la mixité, celui-ci correspond essentiellement, dans le Règlement, au niveau de revenu des ménages, exception faite des familles qui représentent une catégorie en soi. La Fédération est d'avis qu'il devrait également prendre en compte les réalités et besoins particuliers de certaines catégories de la population.

Les femmes

A son arrivée au pouvoir, l'administration Plante s'est engagée à tenir compte de l'analyse différenciée selon les sexes dans ses décisions. Les femmes sont particulièrement touchées lors du réaménagement des quartiers où elles vivent.

Ici encore, le logement ressort comme l'un des facteurs influant le plus sur la vie des femmes. Selon le *Dossier noir : Femmes logement et pauvreté* récemment publié par le FRAPRU²⁴, ce sont principalement les ménages qui ont une femme comme principal soutien financier qui consacrent une part trop élevée de leur revenu au logement. Pour l'ensemble de Montréal, ce sont 17,5 % de ces ménages qui consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger. Cette proportion atteint 18,9 % dans le cas des femmes de 75 % et plus. Cette réalité plaide ici encore pour l'importance à accorder au développement de logements sociaux dans le Règlement.

²³ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

²⁴ FRAPRU, *Dossier noir : Femmes logement et pauvreté*, 5^e édition, mars 2019.

Les aîné(e)s

Depuis 2013, Montréal s'est engagée dans la démarche MADA (municipalité amie des aînés). L'année dernière, elle a procédé à de nouvelles consultations qui ont mené, en juin 2018, à l'adoption du Plan d'action municipal pour les personnes âgées 2018-2020, intitulé [Montréal, métropole à l'image des personnes âgées](#). Ce plan présente un portrait de la population âgée de Montréal et des problématiques auxquelles elle fait face. Il serait avisé de reprendre les constats et les recommandations compris dans le Plan et de les intégrer, au besoin, dans le Règlement.

Les personnes en situation de handicap

L'apparition de nouveaux logements principalement réalisés dans des immeubles en hauteur, autant dans le secteur privé que communautaire, est un élément positif en termes d'accessibilité universelle, puisqu'elle va permettre d'augmenter considérablement l'offre de logements accessibles et adaptés.

Montréal dispose depuis 2011 d'une [politique d'accessibilité universelle](#), en vertu de laquelle la Ville s'engage à *...intégrer l'accessibilité universelle à toutes les étapes de décisions et de mise en œuvre des diverses activités municipales*. Ici encore, la Fédération invite la Ville à s'assurer que le Règlement s'arrime à la politique d'accessibilité universelle.

La population autochtone

Ces dernières années, la Ville de Montréal a posé des gestes afin de s'engager dans le processus de réconciliation avec les Autochtones. Ce processus devrait se refléter dans l'ensemble de ses orientations, y compris ses politiques et règlements.

Selon le recensement de 2016, 18,3 % des ménages autochtones éprouvent des besoins impérieux en matière de logement par rapport à 12,4 % des ménages non autochtones. Pour réduire l'écart entre ces taux, ce sont 38 000 ménages autochtones qui auraient besoin d'un soutien en milieu urbain et rural et dans les régions nordiques.

Les Autochtones sont aussi surreprésentés dans la population itinérante. De fait, en 2018, ils comptaient pour 12 % de la population itinérante « visible » à Montréal, alors qu'ils ne représentent que 0,6 % de la population générale.

C'est pourquoi la FECHIMM, en plus d'adopter à son assemblée annuelle 2019 une résolution indiquant sa solidarité avec les besoins en logement des peuples autochtones, a aussi appuyé la résolution du Caucus autochtone de l'Association canadienne en habitation et rénovation urbaine (ACHRU). Celle-ci exige du gouvernement fédéral l'élaboration d'une stratégie qui intègre l'objectif d'élever les standards de l'habitation autochtone à ceux que connaît l'ensemble des Canadiens et Canadiennes d'ici dix ans.

Recommandation 11

Que le Règlement permette d'accorder une attention particulière à des catégories de la population éprouvant des besoins particuliers, notamment les femmes, les aîné.e.s, les personnes en situation de handicap et les Autochtones.

Le fonds d'inclusion

La Fédération constate avec satisfaction que le Règlement comprend des mesures plus strictes afin d'inciter les promoteurs à réaliser des logements sociaux dans le site même qu'ils souhaitent exploiter plutôt que de se libérer de cette obligation en versant une contribution financière. Ainsi le montant de la contribution que verserait un promoteur à la place d'une cession de terrain serait supérieur à la valeur de ce dernier. Et si le terrain cédé par un promoteur n'est pas contigu au projet privé, la norme de réalisation de logements sociaux passe de 20 % à 22 %. La Fédération croit toutefois que ces mesures pourraient être renforcées.

Entre 2005 et 2012, avant la création des fonds d'inclusion de logements sociaux et abordables, l'application de la stratégie est restée aléatoire. Après 2012, les promoteurs ont trop souvent eu recours au fonds, monnayant ainsi le droit d'exclure les logements sociaux de leur développement, particulièrement dans les quartiers centraux. Fin 2018, un montant de 21 400 000 \$ avait été accumulé pour le logement social²⁵. Même si cette somme peut effectivement permettre de contribuer à un montage financier, s'il n'y a plus de sites où développer, comme nous l'avons souligné plus haut, ces sommes vont s'avérer inutilisables. En d'autres termes, le recours au fonds ne doit pas permettre d'échapper à la construction de logements sociaux *in situ*. Et si cela s'avérait absolument incontournable, il faudrait revoir les paramètres du Règlement entourant l'exclusion.

De prime abord, la Fédération comprend mal que le Règlement prévoie la mise en place d'un fonds d'inclusion centralisé en remplacement des fonds décentralisés préexistants. Elle redoute que les fonds recueillis dans un arrondissement, en vue d'assurer une mixité sociale dans le milieu, servent à développer des logements sociaux ailleurs.

Le développement de logements sociaux dans un arrondissement ne doit pas se faire au détriment d'un autre. Les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers — surtout s'ils sont de grande envergure — doivent pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que sur celui des loyers. De nouveaux logements sociaux pourraient également mettre à l'abri les locataires les plus vulnérables, trop souvent à la merci de promoteurs ou de propriétaires peu scrupuleux cherchant à transformer des logements locatifs en condos (souvent par des voies illégales) ou à remettre les logements sur le marché avec des augmentations abusives de loyer.

²⁵ VILLE DE MONTRÉAL – SERVICE DE L'HABITATION, *Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels : bilan des retombées 2005-2018*, septembre 2019.

On peut penser au centre-ville où persiste une très grande concentration de pauvreté, mais où la Ville a la plupart du temps cédé aux promoteurs, acceptant leurs compensations financières pour exclure le logement social de leurs projets immobiliers. Si ces sommes avaient été versées dans un fonds centralisé, il y a fort à parier qu'elles auraient été utilisées pour construire du logement social dans des arrondissements où les terrains sont plus abordables et donc loin de l'endroit où vivent ceux qui subissent le plus durement les effets néfastes du développement de condos ou de logements inabordables.

Bien que les montants des dédommagements prévus au Règlement soient significativement plus élevés que ceux en vigueur dans le cadre de la stratégie actuelle d'inclusion, et ce, dans le but d'inciter les promoteurs à préférer la cession de terrains à la Ville plutôt que la contribution à un fonds, il n'en demeure pas moins que la méthode utilisée pour calculer cette contribution est déficiente.

Au regard de l'augmentation phénoménale du prix des sites montréalais, qui devrait selon toute vraisemblance continuer sa course, nous doutons que les compensations financières, fixées sur la valeur foncière actuelle (c'est-à-dire avant la construction) soient suffisamment élevées pour inciter les promoteurs à accepter de l'inclusion sur leur site ni suffisantes pour permettre l'acquisition de sites aux alentours pour de futurs projets de logements sociaux. Pourquoi ne pas avoir pris l'exemple de certaines stratégies locales, telle celle de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, qui prévoit que : *...dans un cas où il sera impossible de répondre aux objectifs d'inclusion sur site et qu'aucune autre solution alternative ne sera possible, l'arrondissement pourra accepter que le requérant verse une compensation monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 50 % du nombre de logements privés du projet*²⁶.

Enfin, au regard de l'augmentation autrement plus importante du prix du foncier constatée ces dernières années, notamment dans les quartiers centraux, il est clair que les 2 % d'indexation prévus annuellement ne suffiront pas pour permettre l'achat d'autres sites en vue d'y réaliser du logement social. Le rôle d'évaluation de la Ville peut en témoigner.

Recommandation 12

Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soient revues à la hausse, qu'elles soient indexées annuellement en fonction de la hausse de la valeur foncière dans le secteur visé et que celui-ci demeure décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion *in situ*.

²⁶ ARRONDISSEMENT DU PLATEAU MONT-ROYAL, *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, février 2017, p. 13.

Autres considérations

Cession du lot ou du bâtiment à un organisme d'habitation désigné

La Fédération considère positivement que le Règlement prévoit la cession d'un terrain ou d'un bâtiment en faveur de la Ville de sorte qu'elle puisse par la suite le céder à un organisme de logement communautaire. Toutefois, la formulation de cette clause ne précise pas la façon dont cette cession se fera ni les critères qui l'encadreront. Il n'est dit que : *L'entente prévoira donc la cession de ce droit à un organisme désigné par la Ville.* La question qui se pose est : comment la Ville va-t-elle procéder pour désigner un organisme?

La Fédération juge important que la Ville tienne compte des pratiques de concertation locales qui soutiennent les initiatives des citoyen(ne)s dans l'attribution de terrains et d'immeubles. Le milieu communautaire n'a plus à démontrer sa capacité d'organisation et de mobilisation dans le domaine du logement. La majorité sinon la totalité des projets de logements communautaires ont en effet pu se réaliser grâce à l'appui et à l'accompagnement du milieu, notamment des tables de concertation auxquelles siège la Fédération avec d'autres interlocuteurs tels les comités logement et les groupes de ressources techniques.

Recommandation 13

Que la Ville intègre dans les critères guidant l'attribution d'un lot ou d'un bâtiment à un organisme portant un projet de développement de logements coopératifs ou sans but lucratif les mécanismes de concertation locale soutenant celui-ci.

Pour une fiscalité différenciée

Le secteur du logement communautaire n'échappe pas lui non plus aux pressions spéculatives qui entraînent des hausses d'évaluation foncière et, par conséquent, des augmentations de taxes qui se répercutent sur les loyers de ménages qui ne bénéficient pas d'une subvention. En effet, les coopératives d'habitation sont évaluées de la même façon que le secteur privé à but lucratif, alors qu'elles existent avant tout dans le but de fournir des logements à des ménages à revenus faibles et modestes, y compris au centre-ville de Montréal. Il nous apparaît contradictoire que la Ville, tout en affirmant soutenir le logement social, impose à ce dernier un fardeau fiscal qui découle en partie de la spéculation à laquelle il cherche à échapper.

Cette contradiction a été reconnue par la présidente de l'OCPM elle-même, M^{me} Dominique Ollivier, lors de la sortie du rapport de l'Office sur le PPU des Faubourgs :

« C'est sûr que si des OBNL veulent faire des logements sociaux et communautaires, ils ne doivent pas payer les mêmes taxes foncières qu'un promoteur qui veut faire des condos de luxe », a illustré M^{me} Ollivier.

Actuellement, les taxes municipales peuvent représenter jusqu'à 20% du budget annuel d'une coopérative d'habitation au centre-ville, indique le rapport.

« Ça rend prohibitif la réalisation de logements sociaux et communautaires », estime M^{me} Ollivier²⁷.

Or ce qui distingue fondamentalement les coopératives d'habitation et les propriétaires privés, c'est la possibilité pour ces derniers de réaliser un gain en capital substantiel, entièrement ou partiellement exonéré d'impôt, lors de la revente de leurs immeubles. C'est d'ailleurs le marché de la revente avec gain en capital qui alimente en grande partie la spéculation immobilière. Les coopératives d'habitation à possession continue, de leur côté, ne sont pas appelées à être vendues, à moins de subir des difficultés financières qui remettent en question leur rentabilité.

C'est pourquoi nous sollicitons de la Ville de Montréal qu'elle demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OSBL en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié.

Il s'agirait d'une mesure peu coûteuse pour la Ville et qui pourrait d'ailleurs être largement compensée si celle-ci se dotait de nouvelles sources de revenus comme celles que nous suggérons plus haut. De fait, sur un budget de l'ordre de 5,5 milliards de dollars, l'impact d'une telle mesure est minime, le total des taxes foncières prélevées auprès des coopératives ne constituant que 0,03 % du budget de la ville. Néanmoins, l'impact pour une coopérative d'une modulation à 50 % du taux de taxation correspond à un accroissement de revenus de près de 10 % annuellement.

Recommandation 14

Que la Ville demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OSBL en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur statut non spéculatif.

²⁷ GOUDRAULT, Zacharie, « Molson : l'OCPM prévient la Ville de ne pas répéter les erreurs de Griffintown », *Journal Métro*, 7 août 2019 : <https://bit.ly/2pmwmlV>.

Entrée en vigueur du Règlement

Les grands projets de réaménagement de sites d'envergure et de développement immobilier sont en cours de réalisation ou sur le point de conclure des engagements. C'est pourquoi la Fédération considère qu'il est urgent que le Règlement entre en vigueur dès son adoption ou peu après. Elle comprend mal pourquoi celle-ci est reportée au 1^{er} janvier 2021, ce qui peut permettre à des promoteurs de s'en dégager en invoquant des droits acquis. Nous avons justement l'exemple du promoteur du projet érigé sur le site de l'ancien hôpital pour enfants qui refuse d'honorer son engagement de construire un immeuble de logements sociaux sous prétexte que la Ville n'a pas respecté les délais pour confirmer le financement de ce dernier et qui menace maintenant de la poursuivre ainsi que la mairesse Plante²⁸. Il ne faudrait pas que la Ville s'expose à de tels obstacles, qui peuvent être très coûteux, en retardant indûment l'adoption de son Règlement.

Recommandation 15

Que la période de transition fixée pour l'entrée en vigueur du Règlement soit réduite.

Liste des recommandations

Recommandation 1

Que la Ville de Montréal affirme comme priorité dans les objectifs de son Règlement d'assurer l'accès à un logement décent pour l'ensemble des ménages vivant dans son territoire, principalement ceux qui peinent à se loger, incluant les personnes itinérantes.

Recommandation 2

Que les sites de propriété publique, tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, le terrain Louvain, l'Hôtel Dieu et d'autres qui ont été financés par les contribuables, soient exclus de l'application du Règlement pour une métropole mixte et servent exclusivement à des fins collectives, soit le développement de logements et d'équipements communautaires.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal réclame du gouvernement du Québec le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, comme l'ont fait les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, ainsi que l'achat-revente dans de courts laps de temps, ce qui alimente la spéculation foncière.

²⁸ CORRIVEAU, Jeanne, *op. cit.*

Recommandation 4

Que la Ville arrime le Règlement pour une métropole mixte à d'autres outils d'intervention, par exemple une politique d'acquisition d'immeubles et de soutien à la création de fiducies foncières, et au Plan d'urbanisme de façon à ce que les quartiers déjà bâtis ne soient pas discriminés par rapport à ceux qui disposent encore de terrains et que puissent également s'y réaliser des projets de logements sociaux.

Recommandation 5

Que la Ville de Montréal se dote d'une politique en habitation fondée sur le droit au logement et le droit à la ville dans laquelle s'inscrirait le Règlement pour une métropole mixte.

Recommandation 6

Que la Ville de Montréal incite les autres municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) à se doter d'objectifs ainsi que de l'ensemble des outils nécessaires (dont un règlement similaire au Règlement pour une métropole mixte) au développement d'une offre adéquate de logement social et familial.

Recommandation 7

Que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logements sociaux à la hausse, soit une proportion minimale de 40 %, afin de véritablement répondre aux besoins des ménages locataires, plutôt que de répartir les logements entre 20 % de logements sociaux et 20 % de logements dits abordables.

Recommandation 8

Si la Ville maintient la catégorie des logements abordables, qu'elle mette en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir du rôle d'évaluation, afin d'empêcher la spéculation inévitable sur ces logements.

Recommandation 9

Que dans les logements sociaux qui relèveront du programme AccèsLogis Montréal, la Ville révise le mécanisme de fixation des loyers afin que ceux-ci soient déterminés en fonction des revenus des ménages qui ne peuvent avoir accès à la propriété plutôt que des loyers médians du marché.

Recommandation 10

Que la Ville reconnaisse que ce sont les logements sociaux, et plus particulièrement les coopératives d'habitation, qui représentent la formule privilégiée pour le développement de logements familiaux.

Recommandation 11

Que le Règlement permette d'accorder une attention particulière à des catégories de la population éprouvant des besoins particuliers, notamment les femmes, les aîné.e.s, les personnes en situation de handicap et les Autochtones.

Recommandation 12

Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soient revues à la hausse, qu'elles soient indexées annuellement en fonction de la hausse de la valeur foncière dans le secteur visé et que celui-ci

demeure décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion *in situ*.

Recommandation 13

Que la Ville intègre dans les critères guidant l'attribution d'un lot ou d'un bâtiment à un organisme portant un projet de développement de logements coopératifs ou sans but lucratif les mécanismes de concertation locale soutenant celui-ci.

Recommandation 14

Que la Ville demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OSBL en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur statut non spéculatif.

Recommandation 15

Que la période de transition fixée pour l'entrée en vigueur du Règlement soit réduite.