

PRINTEMPS 2022



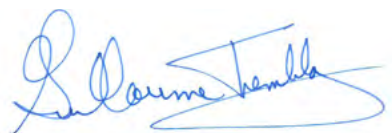
PROJET DE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION

Agir pour un Grand Montréal
inclusif, attractif et résilient



Communauté métropolitaine
de Montréal

MOT DU PRÉSIDENT



Guillaume Tremblay,
Maire de la Ville de Mascouche

C'est avec plaisir que nous vous présentons le projet de *Politique métropolitaine d'habitation : Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient*, qui lance par la même occasion la démarche de consultation publique.

Ce projet pour consultation est le fruit d'un travail exhaustif mené par la Commission de l'habitation et de la cohésion sociale et par l'administration de la CMM afin de renouveler la vision de l'habitation pour le Grand Montréal à l'horizon de 2032.

L'habitation est une préoccupation majeure pour les élu·es et élus des municipalités du Grand Montréal, mais aussi, et surtout, pour sa population.

La crise d'abordabilité vécue depuis quelques années affecte la qualité de vie de trop nombreux ménages de notre région. Cette crise doit être dénouée par une diversité de solutions à court, moyen et long termes, ce qui exige un engagement et une collaboration de tous les paliers de gouvernements, qui ont chacun leur rôle spécifique à jouer en habitation. Tous doivent travailler de concert et, à ce titre, la CMM entend assumer le leadership qui lui revient à l'échelle métropolitaine et ainsi favoriser la concertation et les synergies entre les 82 municipalités du Grand Montréal.

L'habitation est aussi un aspect déterminant de notre façon d'occuper notre territoire, d'y vivre et de s'y déplacer. Ainsi, le projet de Politique métropolitaine d'habitation propose d'aborder d'une façon intégrée les enjeux d'habitation et ceux en aménagement du territoire, en transport et en environnement. Les changements climatiques exigent d'ailleurs une action urgente dans tous nos domaines d'intervention, dont l'habitation.

Ce projet de politique est élaboré alors que la période pandémique a engendré de nombreux défis, comme l'essor du télétravail, la fragilisation des ménages les plus vulnérables et la hausse effrénée du coût du logement, tant dans le secteur locatif que dans celui de la propriété.

Il faut donc construire plus de logements et, surtout, construire mieux. Nous devons répondre aux besoins de la population actuelle et future en développant des modes d'habitation inspirés et inspirants.

Le projet de Politique métropolitaine d'habitation met sur la table des pistes de solutions et d'actions qui pavent la voie à une vaste discussion collective pour dégager, à terme, une vision rassembleuse des actions prioritaires à mener. La CMM invite donc les municipalités, les organismes et les acteurs du milieu de l'habitation, la société civile ainsi que la population qui se sent interpellée par cet enjeu important, à participer aux consultations et ainsi nous aider à nous doter d'une Politique qui suscitera une large adhésion de tous les acteurs dans l'ensemble de la communauté métropolitaine.

VERS UNE PREMIÈRE POLITIQUE D'HABITATION À L'ÉCHELLE DU GRAND MONTRÉAL

La crise du logement qui touche actuellement le Québec, et plus particulièrement la population de la région métropolitaine, nécessite que les différentes parties prenantes se mobilisent et unissent leurs efforts.

Les élu·es du Grand Montréal ont fait de l'habitation l'une de leur priorité. L'élaboration d'une Politique métropolitaine d'habitation permet aux municipalités de la région de se concerter et se doter d'une vision commune pour répondre aux multiples enjeux. Cette démarche découle d'un mandat que le conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a confié à la Commission de l'habitation et de la cohésion sociale.

Le projet de politique vise le logement social et abordable ainsi que les enjeux du marché locatif privé et de l'accès à la propriété pour couvrir tout le continuum résidentiel. Par ailleurs, il inscrit l'habitation dans un contexte plus large d'aménagement de milieux de vie de qualité ainsi que de lutte et d'adaptation aux changements climatiques.

Une politique qui s'appuie sur un portrait exhaustif des enjeux et l'expertise d'acteurs du milieu

Le projet de politique s'appuie sur un [portrait métropolitain de l'habitation](#) réalisé à partir des données les plus récentes, portrait qui propose un diagnostic et une analyse prospective des dynamiques résidentielles du Grand Montréal. Ce projet a aussi été alimenté par les travaux de la Table technique CMM-municipalités en habitation qui réunit des représentants des cinq secteurs géographiques de la région métropolitaine.

3 grandes orientations pour relever les défis en habitation

Le projet de politique propose trois orientations :

1. Assurer l'abordabilité au logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région;
2. Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins évolutifs de la population;
3. Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte aux changements climatiques.

Ces orientations se déclinent en 7 objectifs et 41 pistes d'action.

La contribution de tous les acteurs concernés est primordiale

Le projet de politique est un document de consultation visant à engager un dialogue avec l'ensemble des partenaires et des parties prenantes. Les commentaires et recommandations des différents acteurs concernés permettront de bonifier le document et de préciser les actions à prioriser afin de s'assurer que la première Politique métropolitaine d'habitation réponde aux attentes et aux besoins de la population du Grand Montréal.

Pour participer à la consultation, consultez la plateforme participer.cmm.qc.ca.

3

ORIENTATIONS

7

OBJECTIFS

41

PISTES D'ACTION

ORIENTATION 1		Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région
Avoir un logement sécuritaire d'une taille adéquate et abordable est une condition essentielle à la santé, au bien-être et à l'épanouissement d'un individu dans sa communauté. Une offre suffisante de logements abordables participe en retour à la vitalité économique, à l'inclusion sociale, au développement durable ainsi qu'à la résilience de la société. L'augmentation importante des loyers au cours des dernières années, le manque de logements sociaux et communautaires, le peu de logements abordables disponibles à la location, de même que la difficulté croissante d'accéder à la propriété sont tous des facteurs qui contribuent à la crise d'abordabilité que vit le Québec actuellement et plus particulièrement la population du Grand Montréal. Or, la problématique d'abordabilité ne concerne plus uniquement les ménages les plus défavorisés, mais touchent également les ménages à revenus modestes ou moyens qui ne parviennent plus à se loger à coût raisonnable dans le parc privé. Différentes actions sont proposées principalement pour pérenniser et augmenter l'offre de logements sociaux et abordables.		
OBJECTIFS	PISTES D'ACTION	
1. Garantir un financement public pluriannuel visant la pérennité et le développement du logement social et communautaire	1. Œuvrer pour que les gouvernements s'engagent financièrement à assurer la réhabilitation et la pérennité du parc de logements sociaux et communautaires existant. 2. Veiller à ce que les gouvernements développent, maintiennent et financent des programmes permettant de réaliser minimalement 3000 logements sociaux et communautaires par année dans le Grand Montréal, durant dix ans. 3. Promouvoir la relance de la construction de logements sociaux publics (HLM). 4. Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation de la contribution de base aux programmes gouvernementaux en logement social et communautaire par l'entremise du Fonds métropolitain du logement social de la CMM. 5. Sensibiliser les ministères responsables à la nécessité d'assurer le financement des interventions de soutien communautaire et individuel requises par les ménages résidant dans des logements sociaux, communautaires ou abordables.	

ORIENTATION 1

Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région

OBJECTIFS	PISTES D'ACTION
(suite) 1. Garantir un financement public pluriannuel visant la pérennité et le développement du logement social et communautaire	6. Favoriser la cession des propriétés publiques excédentaires à des fins de développement d'habitations sociales, communautaires et abordables pérennes, notamment dans les aires TOD. 7. Encourager l'adoption de règlements d'inclusion par les municipalités et s'assurer d'un financement gouvernemental soutenant de telles pratiques. 8. Promouvoir l'élargissement du droit de préemption à l'ensemble des municipalités. 9. Soutenir des modifications à la <i>Loi sur l'expropriation</i> pour que les indemnités aux propriétaires soient mieux balisées en les calculant sur la base de la juste valeur marchande d'une propriété en tenant compte des contraintes réelles de son développement et de la réglementation en vigueur. 10. Mettre en place de nouvelles formules de pérennisation de l'abordabilité, telles que les fiducies foncières d'utilité sociale et la possibilité de les arrimer aux programmes de subvention gouvernementaux. 11. Documenter et promouvoir les bonnes pratiques des municipalités en matière de logement social et abordable.
2. Préserver le parc de logements locatifs abordables privés existants et en accroître la taille	12. Soutenir la construction annuelle de 9 000 logements abordables privés, notamment en mode locatif, et garantir leur abordabilité à long terme. 13. Promouvoir des mesures protégeant le droit au logement par un meilleur encadrement du marché locatif privé, permettant notamment de contrer l'augmentation abusive des loyers, les « rénovictions », l'insalubrité, la discrimination et le harcèlement. 14. Favoriser l'acquisition par des OBNL d'immeubles de logements à loyers abordables existants afin de les préserver de façon permanente. 15. Explorer l'utilisation de nouveaux outils par les municipalités, comme le zonage locatif.
3. Favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens	16. Mettre en place des mesures pour limiter la surchauffe du marché immobilier, notamment en favorisant l'augmentation de l'offre de propriétés abordables. 17. Encourager des modèles innovants d'accès à la propriété favorisant une abordabilité à long terme (ex. : coop de propriétaires, fiducies foncières et capitalisation partagée). 18. Explorer l'intérêt de mettre en place des nouvelles mesures telles que de nouveaux mécanismes fiscaux et des modulations des droits de mutation.

ORIENTATION 2

Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée pour répondre aux besoins évolutifs de la population

La problématique d’abordabilité est étroitement liée à l’enjeu de disponibilité des logements et des propriétés sur le marché. La rareté crée une pression sur les prix des logements locatifs et à vendre. Pour réduire cette pression, mais aussi pour accueillir la croissance démographique projetée, soit 243 000 nouveaux ménages d’ici 2041, l’augmentation de l’offre de logements dans l’ensemble du continuum de solutions résidentielles est essentielle.

Cette offre bonifiée devra proposer différentes formes d’habitation pour répondre aux besoins variés des ménages selon leur parcours résidentiel. Les habitations développées devront, entre autres, tenir compte du vieillissement de la population impliquant une hausse potentielle du nombre de personnes vivant avec des limitations fonctionnelles, de la diminution de la taille des ménages et de l’accueil de nouveaux arrivants issus de l’immigration internationale.

Les actions proposées visent à augmenter l’offre résidentielle pour tous les types de ménages, en accordant une attention particulière aux aînés, ainsi qu’à encourager l’entretien et la rénovation du parc de logements existants.

OBJECTIFS	PISTES D’ACTION
4. Accroître l’offre résidentielle et veiller au bon état du parc	19. Approfondir notre compréhension des facteurs qui ne nous permettent pas l’atteinte d’une offre optimale, en collaboration avec les partenaires. 20. Favoriser la concertation entre les acteurs en habitation afin d’accroître l’offre résidentielle de façon optimale. 21. Optimiser la réglementation et les processus d’approbation des projets résidentiels. 22. Réunir les partenaires pour dénouer l’impasse qui semble exister entre l’amortissement des coûts de réhabilitation du parc locatif par les propriétaires et la préservation de l’abordabilité des loyers. 23. Veiller à ce que des incitatifs financiers gouvernementaux suffisants encouragent la rénovation résidentielle et que les municipalités disposent des pouvoirs adéquats pour prévenir l’insalubrité. 24. Accompagner les municipalités dans le développement d’un nombre suffisant de logements, par la diffusion d’analyses fines des données et des projections les plus récentes.
5. Développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée	25. Promouvoir une offre d’habitation en phase avec les besoins des personnes seules, des couples sans enfants, des familles et des nouveaux arrivants. 26. Favoriser le maintien à domicile des aînés. 27. Promouvoir une diversification des modèles résidentiels pour aînés (ex. OSBL, coop, habitat intergénérationnel, RPA, etc.). 28. Mieux documenter les solutions pour accélérer l’accessibilité au logement des personnes avec des limitations fonctionnelles dans le Grand Montréal. 29. Établir des exigences élevées en matière d’accessibilité universelle (ex. outils d’urbanisme). 30. Accompagner les municipalités dans l’identification des besoins évolutifs en logement.

ORIENTATION 3

Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques

La densification est une stratégie d'aménagement permettant d'accueillir la croissance démographique et de répondre aux besoins en logement tout en respectant les exigences de développement durable. En concentrant les nouvelles constructions résidentielles dans les secteurs déjà urbanisés, cette stratégie évite d'empiéter sur les territoires naturels et agricoles. Elle facilite également l'accès aux emplois, aux services de proximité et aux infrastructures municipales, réduit ainsi les déplacements motorisés et les émissions de GES, favorise les saines habitudes de vie et la mixité sociale.

La densification doit être planifiée à échelle humaine, être arrimée à une offre structurante de transport actif et collectif ainsi qu'à des initiatives de verdissement. Bien utilisée, cette stratégie permet de créer des milieux de vie complets, plus conviviaux, avec de plus faibles impacts climatiques.

Les pistes d'actions proposées s'inscrivent dans la foulée du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Elles cherchent à favoriser le développement d'une densification réfléchie et de qualité ainsi qu'à renforcer la capacité des milieux à réagir aux changements climatiques.

OBJECTIFS

6. Promouvoir et développer la densité résidentielle de qualité et à faible empreinte carbone

7. Renforcer la résilience des milieux de vie face aux risques climatiques

PISTES D'ACTION

- 31. Conserver le même périmètre d'urbanisation métropolitain dans le PMAD.
- 32. Maximiser une offre résidentielle diversifiée, abordable et de qualité dans les espaces à développer, à redévelopper et à convertir.
- 33. Réviser à la hausse les seuils de densité à atteindre, tout en les modulant selon les secteurs pour assurer une intégration plus harmonieuse à la trame urbaine et sociale.
- 34. Fixer des cibles de logements sociaux, communautaires, abordables et familiaux à atteindre dans les aires TOD et hors TOD.
- 35. Explorer des modes d'interventions novateurs permettant la réalisation de logements sociaux, communautaires et abordables dans les aires TOD et hors TOD (droits aériens, terrains publics excédentaires, fiducies foncières, etc.)
- 36. Promouvoir la construction et la rénovation écoénergétique des bâtiments résidentiels tout en assurant l'abordabilité.
- 37. Déminéraliser et verdir les quartiers résidentiels pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la perméabilité des sols en priorisant ceux où résident les populations les plus vulnérables.
- 38. Limiter les stationnements de surface et promouvoir l'aménagement de stationnements plus écoresponsables.
- 39. Faciliter l'accès à la nature au plus grand nombre.
- 40. Accroître la protection des milieux naturels et consolider la Trame verte et bleue du Grand Montréal.
- 41. Améliorer nos connaissances des risques d'inondations et adapter nos modes de développement et redéveloppement des secteurs résidentiels en conséquence.



Pour tous les détails sur la consultation et pour y participer
participer.cmm.qc.ca



Communauté métropolitaine
de Montréal