

Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

Organisme :	Institut de développement urbain du Québec (IDU)	N° de réf. :	CHCS-01-049
Représentant :	Jean-Marc Fournier	Nbre de pages :	25 + annexes
Date :	31 août 2022	Avec résumé :	Oui
Synthèse des informations du mémoire			
Description de l'organisme	Organisme indépendant et à but non lucratif, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est le porte-parole de l'industrie de l'immobilier commercial du Québec. Il se consacre au progrès de l'industrie et au développement urbain responsable au Québec. Ses membres sont des propriétaires, des promoteurs, des investisseurs et des prêteurs, ainsi que des professionnels et des fournisseurs de services de l'industrie. Dans la région métropolitaine de Montréal, l'industrie a généré une valeur ajoutée de 9,8 milliards de dollars et contribué à soutenir près de 93 000 emplois. Elle a permis de récolter 2,3 milliards de dollars en impôts fonciers, soit 56 % des revenus fonciers du grand secteur non résidentiel et des immeubles de six logements et plus.		
Résumé du mémoire	Commentaires généraux : - L'IDU reconnaît la qualité du travail réalisé et la pertinence des objectifs généraux qui sont énoncés. - Toutefois, l'IDU estime que les administrations publiques doivent joindre le geste à la parole. Alors que de nombreuses voix s'élèvent pour qu'on augmente le nombre de logements, le développement de plusieurs secteurs au potentiel très prometteur reste coincé dans les dédales bureaucratiques et l'opposition des intérêts particuliers des voisins qui priment sur les objectifs communs. - La PMH devrait établir des conditions qui favorisent l'investissement dans le secteur multirésidentiel, qui réduisent les délais pour approbations et autorisations et qui permettent d'entreprendre rapidement de nouveaux chantiers de construction : - o une fiscalité encourageant la construction d'immeubles multirésidentiels; - o une planification urbaine réduisant les besoins en déplacement; - o une approche cohérente des acteurs publics; - o un financement gouvernemental pour l'habitation inclusive avec effet neutre sur les valeurs; - o l'établissement par les administrations municipales de cibles annuelles en matière de logements avec suivi public; - o une déclaration d'intention des partenaires de l'habitation à maximiser les opportunités de développement. - Si le projet de document touche à certains de ces enjeux, l'IDU n'y trouve pas la détermination et la fermeté propres à régler la situation du manque de logements et de l'abordabilité des logements. ARRIMAGE DES INTERVENTIONS DES ACTEURS PUBLICS - <i>Une nouvelle orientation</i> : Adopter des mesures locales qui sont cohérentes à l'échelle métropolitaine et qui sont complémentaires avec celles des gouvernements supérieurs. - <i>Un nouveau lieu de concertation</i> : Proposer la mise en place d'une table provinciale-fédérale-municipale pour convenir des objectifs, des priorités, des définitions, des besoins, des mesures et programmes pour relever les défis ainsi que des rôles et responsabilités de chacun. - <i>Un nouveau critère de saine gouvernance</i> : Affirmer l'importance de développer des programmes de logements sociaux et abordables et d'accès à la propriété aux objectifs et modalités arrimés.		

Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

FORME ET NIVEAU DE FINANCEMENT (Orientation 1)

Demander aux gouvernements provincial et fédérale :

- D'offrir un financement adapté aux différentes réalités foncières, suffisant pour répondre aux cibles nationales annuelles et adéquat, donc ne reposant pas sur des sources qui ont un effet à la hausse sur les loyers et les prix.
- La mise en œuvre d'un programme de transfert municipal couvrant l'aménagement urbain, la requalification foncière, l'habitation inclusive et le transport structurant.
- De procéder à une révision des programmes afin qu'ils puissent être adaptés aux réalités foncières de chacun des territoires.
- Un rehaussement du nombre de logements privés admissibles au supplément au loyer (SL).
- De réviser les limites du loyer mensuel et du revenu annuel des ménages pour le programme d'allocation logement (PAL).
- De réviser les règles pour soutenir les projets de logements sociaux ou abordables et ainsi :
 - o éliminer l'exigence d'avoir un minimum de 30 % de logements abordable dans le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ);
 - o mettre à jour les coûts maximaux admissibles (CMA), soustraire le coût du terrain des CMA, attribuer une part relative des CMA pour le terrain/la construction et offrir une bonification des CMA et de l'aide financière lorsque le coût du terrain dépasse un certain seuil.
- Réviser les règles de remboursement des taxes pour les nouveaux immeubles locatifs.
- Mettre en place des mesures pour faciliter l'accès à la propriété (ex. : RAP intergénérationnel, étalement du paiement de la TPS/TVQ sur plusieurs années pour les premiers acheteurs de nouveaux logements, crédit sur les droits de mutation et autres frais lors de l'achat d'un premier logement).

Révision du guide d'élaboration de règlement d'inclusion de la CMM afin d'y inclure :

- la notion de bonus de densité comme alternative;
- l'arrimage programmes des gouvernements du Québec et du Canada;
- l'importance une approche flexible ayant un effet neutre sur le coût des logements au marché en considérant notamment la possibilité de réduire la contribution (redevances) exigible par l'utilisation d'une portion des droits de mutation;
- la nécessité pour les villes d'avoir les fonds pour réaliser dans les délais des projets d'habitation sociale ou communautaire sur les lots ayant fait l'objet de cession de terrains par les promoteurs.

DROITS FONCIERS ET ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (Orientation 1, pistes d'action 8 et 9)

- Soutenir des modifications procédurales à la Loi sur l'expropriation en cherchant un juste équilibre entre la partie expropriante et la partie expropriée, et convenir de l'importance de ne pas déroger aux règles appliquées ailleurs au Canada pour éviter de désavantager l'investissement au Québec en comparaison avec les autres juridictions canadiennes.
- Encourager les municipalités à privilégier une approche partenariale avec des incitatifs financiers associés à l'intégration d'usages publics ou communautaires sur des propriétés privées avant d'envisager le recours au droit de préemption.
- Inciter les municipalités qui souhaitent avoir recours au droit de préemption à prévoir une réserve financière pour éventuellement exercer ce droit et pour réaliser les investissements sur le lot ciblé.

DÉFICIT DE L'OFFRE (Orientation 2)

- Encourager le développement d'une nouvelle offre résidentielle afin de relâcher les pressions financières sur le parc de logements existant et d'améliorer les services publics à la disposition des occupants actuels et projetés.
- Fixer des cibles métropolitaines et locales de croissance de l'offre de logements et en rendre compte annuellement (piste 24).
- Revoir les modes d'adoption de règles urbanistiques et de zonage pour faire prévaloir l'intérêt commun sur l'intérêt particulier des voisins immédiats (en remplacement de la piste 21).
- Développer un plan de modernisation des processus de traitement des demandes et autorisations des municipalités misant sur la numérisation et le suivi des délais des demandes (piste 21).

Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

	- Encourager les municipalités à définir des cibles de réduction des délais de traitement des demandes et autorisations et à les rendre publiques annuellement (piste 21). - Encourager la mise en œuvre de mesures facilitant la conversion des zones d'emploi et des terrains commerciaux pour inclure le développement résidentiel. - Inviter les municipalités à identifier les secteurs urbains à potentiel de développement, à préciser les investissements requis pour leur développement et à adopter une réglementation favorable à leur développement. - Examiner des solutions misant sur la mutualisation des terrains privés et publics (ex. : fiducie d'utilité sociale, société en commandite) pour stimuler la réalisation de projets mixtes. - Rehausser les capacités structurelles de l'industrie de la construction, et ce, en appuyant les demandes de l'industrie de la construction sur l'importance de mettre en œuvre une diversité de mesures visant à rehausser les capacités à réaliser plus de logements et ainsi combler le déficit de l'offre en habitation (ex. : travailleurs étrangers et capacités d'accueil, reconnaissance des acquis, capacités de production québécoise pour les matériaux critiques). DENSITÉ (Orientation 3) - Établir des cibles d'augmentation de la densité et du nombre de résidents ou d'emplois dans des milieux de vie complets et inclusifs pour le Grand Montréal. - Préconiser les développements immobiliers présentant de hautes densités d'occupation du territoire (en termes d'activités et d'habitation) de manière à augmenter le nombre d'utilisateurs des réseaux de transport en commun structurants. - Adopter une réglementation favorable à la mixité des fonctions et à la densification autour des stations de réseaux de transport collectifs structurants. - Encourager l'établissement d'un encadrement du développement qui est favorable à la densité et à la mixité des usages (résidentiel, commercial, bureau, institutionnel) afin de favoriser la création de quartiers de proximité et de réduire la part modale de la voiture. - Stimuler l'adoption d'un cadre réglementaire des municipalités qui sont favorables à des bâtiments de grandes hauteurs dans des secteurs ou des artères ciblés. - Favoriser la mise en place d'une offre de véhicules en autopartage et de lieux de recharge des véhicules électriques afin d'encourager l'utilisation des mobilités actives et collectives. - Examiner divers changements possibles à la fiscalité foncière, par exemple : - o taux plus bas pour les secteurs en densification; - o taux différencié pour le terrain (supérieur) et le bâtiment (inférieur) avec un programme de compensation pour les propriétaires affectés par ce changement; - o taux de taxes foncières inférieur pour les immeubles multirésidentiels; - o frais pour les constructions en dessous des cibles de densité; - o remboursement des droits de mutation aux premiers acheteurs et en milieu densifié; - o élargissement du bassin de contributeurs aux niveaux national (programme de transfert) et local (ex. : utilisation d'une part des droits de mutation) pour le logement social et abordable; - o élimination des redevances contre-productives à l'inclusion d'habitation par projet. - Limiter la mise en place de nouveaux frais ou taxes associés à une augmentation de l'offre, notamment dans les airs TOD (ex. : redevance pour le financement de nouvelles stations sur la ligne bleue et le projet de REM dans l'Est).		
Suggestions de commentaires et questions	Points sur lesquels nous aimerions revenir : Vous proposez plusieurs pistes de solutions afin d'augmenter la densification du Grand Montréal, notamment le développement d'immeubles multirésidentiels ou de grande hauteur dans certains secteurs ciblés. Ces projets soulèvent souvent de l'opposition dans le voisinage immédiat, comme vous le mentionnez d'ailleurs. Avez-vous des propositions pour améliorer l'acceptabilité sociale de tels projets?		
Préparé par :	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">Nicolas Bernier</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">Date : 6 septembre 2022</td> </tr> </table>	Nicolas Bernier	Date : 6 septembre 2022
Nicolas Bernier	Date : 6 septembre 2022		