Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

Organisme :	Vivre en Ville	**Nº de réf. :**	**CHCS-01-026**
Représentant :	Christian Savard, directeur général	**Nbre de pages :**	63
Date :	15 août 2022	**Avec résumé :**	Sur leur site web
Synthèse des informations du mémoire			
Description de l'organisme	Vivre en Ville est une organisation d'intérêt public qui veille à contribuer, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération. Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.		
Résumé du mémoire	**Commentaires généraux :** En guise de mémoire Vivre en ville a déposé à la CHCS sa nouvelle publication « PORTES OUVERTES - Pour une sortie de crise durable en habitation », qui a été lancée le 23 août à la Maison du développement durable. Lors de sa participation à l'une des séances de consultation, le DG fera des liens avec orientations et pistes d'action du projet de PHM. **Propositions tirées du rapport PORTES OUVERTES :** Vivre en Ville propose une transformation de notre rapport à l'habitation organisée autour de **4 chantiers simultanés** ou 4 portes à ouvrir. Pour chacune de ces portes, il identifie 4 solutions clés (voir dans le rapport). Sont présentées ici les solutions phares : **1. Avoir plus de places que de monde qui cherche une place, près des emplois, des transports et des services** • Fait : à Montréal, en 2020, il y avait 10 acheteurs pour chaque vendeur. Il n'y a pas assez d'unités à vendre ou à louer près des emplois, des transports et des services pour accueillir tout le monde qui souhaite y vivre. • Solution phare proposée : mettre en place une fiscalité favorable à la construction d'immeubles multilogements, en ciblant les terrains sous-utilisés. • Exemple inspirant : En Pennsylvanie, l'impôt foncier est presque entièrement basé sur la valeur du terrain. Lorsqu'on transforme une maison individuelle en immeuble multilogements, le compte de taxes n'augmente pas, favorisant ainsi la densification. **2. Protéger la population des excès du marché immobilier** • Fait : Dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, entre 2008 et 2018, le prix médian des maisons individuelles a progressé de plus de 45 % alors que le revenu médian par ménage a augmenté de 36 %. • Solution phare proposée : établir un registre des loyers public, universel et obligatoire à l'échelle nationale. • Exemple inspirant : En Suisse, l'État cherche à modérer les gains excessifs générés par la surenchère immobilière. Ainsi, une partie de l'augmentation de la valeur d'une propriété est imposée : lorsqu'une personne termine de payer son hypothèque, son taux d'imposition augmente, qu'elle loue ou non sa propriété. **3. Construire une abondance de logements hors marché** • Fait : au Québec, de plus en plus de ménages se retrouvent à la rue le lendemain du 1er juillet. Ils étaient 373 en 2020 et plus de 500 en 2021. 38 000 ménages sont sur les listes d'attente pour accéder à un HLM. 196 000 ménages dépensent plus de 50 % de leur revenu pour se loger.		

Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

	• Solution phare proposée : construire des dizaines de milliers de logements sociaux dans les cinq prochaines années. • Exemple inspirant : À Vienne, le gouvernement construit et administre la majorité des logements, faisant en sorte que plus de 50 % du parc résidentiel est hors marché. Cela est seulement possible grâce à des investissements massifs et efficaces de la part de l'État. **4. Réapprendre à construire efficacement et durablement** • Fait : au Québec, un projet de construction privé prend 5 à 7 ans à se réaliser, des phases de conception à la finalisation de la construction. Les projets de construction du secteur public prennent quant à eux 8 à 10 ans à se réaliser. • Solution phare proposée : développer une chaîne d'approvisionnement locale, durable et autonome de matériaux de construction. • Exemple inspirant : À Berkeley, en Californie, le recours aux structures préfabriquées a permis de construire un complexe de logement étudiant de A à Z en seulement 4 jours.	
Suggestions de commentaires et questions	Le remercier pour nous avoir partagé un rapport bien fouillé qui alimentera notre réflexion. Les propositions avancées reposent sur les meilleures pratiques. Plusieurs exemples inspirants ! **Point sur lequel nous aimerions revenir :** Pour augmenter les capacités résidentielles des milieux déjà urbanisés, vous proposez entre autres d'envisager un zonage dynamique qui augmente automatiquement les seuils de densité permise dès que le taux d'inoccupation descend sous un certain plancher. Idée originale, vous êtes le seul acteur à mettre cette nouvelle avenue sur la table… Pouvez-vous nous en parler davantage, comment ce zonage dynamique pourrait être appliqué ? Liens ou combinaison avec le zonage différencié proposé pour donner un avantage compétitif aux projets à but non lucratif ?	
Préparé par :	Geneviève Lapointe	**Date :** 29 août 2022