
Mémoire présenté par la MRC de Vaudreuil-Soulanges

**PROJET DE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION DE LA
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL 2022**

Août 2022

Table des matières

Résumé exécutif	3
1. Une politique qui reconnaît le besoin urgent de construire du logement abordable sans mettre en place les moyens nécessaires pour y parvenir	4
2. Un projet qui s’inscrit dans le non-respect des compétences des municipalités et des MRC.....	6
3. Une politique qui s’égare dans le reste des politiques et enjeux de la CMM.....	7

Résumé exécutif

Dans un contexte de crises sanitaire et climatique jumelées à des changements démographiques sans précédent, où un nombre croissant de ménages de la Communauté métropolitaine de Montréal peinent à se loger dignement, une politique métropolitaine d'habitation a évidemment lieu d'être. Toutefois, après analyse du projet présenté par la CMM en juin 2022, la MRC de Vaudreuil-Soulanges considère que, dans sa forme actuelle, ce dernier risque de ne pas répondre aux attentes des quelques 171 600 ménages du Grand Montréal qui éprouvent déjà des **besoins impérieux**¹ de logement,² et ce, même si le projet de politique métropolitaine décrit bien les besoins importants en logement social et abordable.

Considérant que la CMM consacre une forte portion de son budget (variant de 30 à 50 % selon les années³) à cet enjeu, il est sidérant de constater le peu de résultats concrets obtenu jusqu'à présent et le peu d'ambition de la politique proposée par la CMM. Alors que 213 000 ménages consacrent actuellement plus de 30 % de leur revenu en logement⁴, la CMM accuse un retard important dans son offre de logements sociaux et abordables (23 529 ménages en attente d'habitations à loyer modique (HLM) ou d'un supplément au loyer au 31 décembre 2020⁵). Sachant que la majorité de ces ménages en situation de vulnérabilité sont constitués de personnes âgées vivant seules et que le panier d'épicerie et les fournitures essentielles coûtent de plus en plus cher, il y a fort à parier que ces besoins augmenteront fortement au cours des prochaines années.

Ainsi, la future politique métropolitaine devrait : (1) mettre de l'avant des pistes d'actions à la hauteur de la gravité de la situation; (2) laisser aux municipalités et aux MRC la marge de manœuvre nécessaire au développement de projets en cohérence avec les compétences des municipalités et des MRC; (3) se concentrer davantage sur les enjeux directement en lien avec ce besoin essentiel, soit celui de se loger au lieu de s'égarer dans les diverses autres planifications de la CMM. Le présent mémoire se concentre brièvement sur ces trois objectifs à atteindre et représente une invitation pour la CMM de présenter une réelle stratégie que commande l'urgence de la situation actuelle et les importantes sommes investies par les 82 municipalités qui la composent, en quotes-parts dédiées au logement.

Dans les pages qui suivent, la MRC de Vaudreuil-Soulanges appuyée par l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges (ORHVS) émet neuf recommandations visant à bonifier le projet de Politique métropolitaine d'habitation soumis par la CMM.

¹ Selon Statistique Canada, « on dit d'un ménage qu'il éprouve des « besoins impérieux en matière de logement » si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité. » (Source : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage037-fra.cfm>)

² Source : https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

³ Source : <https://cmm.qc.ca/grands-enjeux/inclusion-logements-sociaux-abordables-familiaux/>

⁴ Source : <https://cmm.qc.ca/grands-enjeux/inclusion-logements-sociaux-abordables-familiaux/>

⁵ Source : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/habitation-en-bref-2021.pdf>

1. Une politique qui reconnaît le besoin urgent de construire du logement abordable sans mettre en place les moyens nécessaires pour y parvenir

Si le projet de politique présenté détaille les besoins grandissants de la population de la CMM en matière de logement de manière relativement éloquente, le cahier métropolitain de la CMM fournit quant à lui toutes les données nécessaires à une estimation réaliste en la matière.

Ainsi, on constate que, malgré une hausse importante de la construction de logements locatifs depuis 2010 dans les 5 secteurs de la CMM incluant une année record de 30 000 unités en 2021, il s'agit essentiellement d'appartements à loyers élevés ne répondant pas aux besoins des plus vulnérables⁶. Les principaux programmes sur lesquels repose la construction de logements sociaux et abordables (AccèsLogis et Logement abordable Québec) n'auront permis la création d'à peine plus de 21 000 logements en une vingtaine d'années⁷.

Dans les circonstances actuelles de crise et considérant ce mince historique de réalisations, nous comprenons pourquoi un organisme tel que le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) réclame la construction de 50 000 logements au courant des cinq prochaines années afin de répondre « aux besoins les plus urgents ».

Dans son étude sur le logement social et abordable en Montérégie-Ouest réalisée en 2020⁸, Gaudreault constate que le taux de pénétration du logement social du secteur est nettement en deçà de celui du Québec qui comptait, en 2019, 44 logements sociaux pour 1 000 ménages, comparativement à 21 pour 1 000 en Montérégie-Ouest. Selon cette étude, en 2019, pour atteindre un taux équivalent à celui de la province, il faudrait ajouter 1 190 logements au parc existant uniquement dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges et majoritairement dans le territoire inclus dans la CMM.⁹ Selon l'Office Régional d'Habitation de Vaudreuil-Soulanges (ORHVS), la MRC est aujourd'hui en déficit de 2 500 logements sociaux et abordables à être construits majoritairement sur le territoire de la CMM.

Dans ce contexte, il est difficile d'appuyer une piste d'action visant à faire pression sur les gouvernements pour assurer la réalisation de 3 000 logements sociaux par année durant dix ans. Bien que ces 30 000 logements représentent le « minimum » à financer, il s'agit d'une cible nettement en deçà des besoins urgents qui, par conséquent, ne permettra pas de relever les défis actuels et à venir au courant de la prochaine décennie. La politique d'habitation proposée par la CMM ne parviendra pas à répondre aux

⁶ Source : https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf (p. 55)

⁷ Source : idem

⁸ Gaudreault, Allan (2020). Le logement social et abordable en Montérégie-Ouest : Portrait et perspectives de développement 2020-2025. Étude financée dans le cadre du Fonds d'appui au rayonnement des régions (FARR)

⁹ En 2016, dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges, on comptait 41 945 ménages sur le territoire de la CMM pour 655 logements sociaux et communautaires (incluant 216 AccèsLogis et 179 HLM), soit un taux de pénétration équivalent à 15,6 logements par 1 000 ménages.

besoins et à l'urgence de la situation, car elle rate la cible et ne suggère aucun moyen innovant de loger les citoyens de la CMM.

Sur le plan du financement, les 11 municipalités de Vaudreuil-Soulanges incluses dans le territoire de la CMM ont contribué à hauteur de 1 026 542 \$ en 2022 au Fonds du logement social de la CMM. Année après année, ces sommes sont envoyées à la CMM sans que la MRC reçoive sa part d'investissement. Les villes ne sont pas actuellement traitées équitablement par la CMM quant à la distribution des mises de fonds dans les divers projets en logements sociaux et abordables et cette situation mérite d'être adressée par la nouvelle politique.

À titre indicatif, comme le démontre le rapport annuel 2021 de l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges¹⁰, les bâtiments hors du territoire de la CMM ont bénéficié de 3 094 977 \$ d'investissement contre 160 551 \$ d'investissement pour les bâtiments inclus dans le périmètre de la CMM pour toute l'année 2021. Pourtant, les besoins sont immenses en rénovation et en remise en état pour les bâtiments inclus dans la CMM. Cette situation est le reflet d'une problématique encore plus large que nous souhaitons voir être adressée par la Communauté métropolitaine de Montréal. Près de 10 % du parc immobilier géré par l'ORHVS est vacant, car il n'y a aucun fonds pour rénover les logements alors que la majorité de ces logements vacants sont dans sur le territoire de la CMM.

Recommandations

- 1.1 Que la CMM révise sa politique de financement afin que les sommes investies par les villes de la CMM soient réinvesties équitablement dans chacun des territoires respectifs.**
- 1.2 Que la CMM révise à la hausse ses cibles de construction de logement social et abordable en tenant compte de l'urgence de la situation actuelle.**
- 1.3 Les villes de la CMM sont prêtes. Elles ont des terrains et sont même prêtes à réaliser les contributions financières pour mettre de oeuvre de nouveaux projets de logements abordables. Il est primordial que la CMM réduise les délais administratifs et agisse surtout comme un partenaire financier et un agent facilitateur pour la réalisation rapide de tels projets.**
- 1.4 Que la CMM joue un rôle plus important dans la recherche de financement auprès des paliers provincial et fédéral.**

¹⁰ Vaudreuil-Soulanges, Réalisations 2021, page 81. https://mrcvs.ca/wp-content/uploads/2022/06/R%C3%A9alisations-2021_web.pdf

2. Un projet qui s'inscrit dans le non-respect des compétences des municipalités et des MRC

Si d'un côté la CMM déclare que la solution en matière de logement social réside dans « une plus grande autonomie municipale en matière de développement de logements sociaux »¹¹ et abordables, de l'autre côté, elle prive les villes et les MRC de cette liberté en proposant de geler des terrains dans les TOD (*transit oriented development*) situés sur le territoire de la CMM.

Bien que nous comprenions l'importance d'orienter le développement de manière à densifier et aménager des quartiers favorisant les déplacements actifs et l'accessibilité aux services tels que les TOD, cette façon de développer ne devrait pas limiter le développement de l'offre de logements sociaux et communautaires. Comme le souligne Gaudreault (2020), ces logements hors marché doivent répondre à des besoins diversifiés et, de ce fait, être planifiés par des acteurs locaux ayant une fine compréhension du territoire et de la population à desservir. Par exemple, contraindre la construction de logements pour aînés dans les secteurs identifiés par la CMM pour l'aménagement de TOD risque d'aller à l'encontre de l'objectif de favoriser le maintien des personnes aînées dans leur communauté. Rappelons que l'isolement qui peut survenir à la suite d'un déménagement a des impacts importants sur la santé cognitive, mentale et physique de ces personnes. Pour maintenir la participation sociale de ces personnes dans leur milieu, il importe d'y ancrer plus finement nos projets et stratégies de développement, ce qui risque d'être compromis par un cadre trop rigide. Le projet de politique de la CMM doit laisser aux municipalités et MRC la marge de manœuvre nécessaire pour répondre le plus adéquatement possible aux besoins propres à leur territoire.

Encore plus spécifiquement, la piste d'action 8 « Promouvoir l'élargissement du droit de préemption à l'ensemble des municipalités » est une action que nous demandons expressément d'être retirée du cahier puisque la Loi 37 *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* sanctionnée le 10 juin 2022 satisfait l'ensemble du milieu municipal qui a dorénavant les leviers nécessaires pour se prévaloir du droit de préemption. Un élargissement de ce pouvoir à la CMM n'est nullement souhaitable.

Recommandations

- 2.1 Que soit retirée la piste d'action 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 » puisqu'elle empiète sur les compétences des municipalités.**
- 2.2 Que soit retirée la piste d'action 8 « Promouvoir l'élargissement du droit de préemption à l'ensemble des municipalités ».**

¹¹ Source : CMM *ibid.*

3. Une politique qui s'égare dans le reste des politiques et enjeux de la CMM

La politique métropolitaine d'habitation gagnerait à se concentrer davantage sur les enjeux directement liés au logement. En s'attardant à des points déjà abordés dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et autres outils et politiques de la CMM comme la Trame verte et bleue ou l'accessibilité aux parcs, le présent document dilue les enjeux majeurs sur lesquels devraient réellement se concentrer les acteurs de la CMM en matière de logement en ajoutant aux pistes d'action susceptibles d'améliorer la situation actuelle des pistes d'action déjà mises de l'avant dans les plans et politiques existants.

Notamment, la piste d'action 31 « Conserver le même périmètre d'urbanisation métropolitain dans le PMAD » se présente comme un impératif, mais qui n'a absolument aucun lien avec l'accessibilité au logement. Il est par ailleurs biscornu qu'une piste d'action consiste à ne rien faire sur l'une des planifications de la CMM qui cause la hausse des prix des terrains. L'explosion du développement des 2^e et 3^e couronnes autour de Montréal est d'ailleurs de plus en plus forte, comme l'a démontré une étude de Statistique Canada en 2022¹² qui indique que les couronnes les plus éloignées ont crû 7 % de plus que les villes en périphérie de Montréal. Il n'y a donc clairement aucun lien entre le maintien du périmètre d'urbanisation du PMAD et l'accessibilité au logement. Cela étant établi, si la MRC de Vaudreuil-Soulanges s'accorde avec certains des préceptes de la densification, il n'est d'aucune nécessité, à moins que la démonstration en soit faite, de laisser comme piste d'action, le statu quo du périmètre d'urbanisation du PMAD.

De surcroît, le document propose aussi que les connaissances sur les zones d'inondation doivent être accrues par la CMM, à la piste d'action 41. Cette connaissance ayant été acquise et les propositions de zones inondables ayant déjà été réalisées à cet égard par la CMM, il est surfait d'ajouter cet enjeu spécifique lorsqu'on le compare aux autres problèmes connus de la planification en matière de logement.

Un travail est requis pour diminuer les redondances et faire de cette politique un outil réellement efficace. Ainsi, nous recommandons que la CMM limite ses forces et ses énergies à l'objectif premier qui est de soutenir la construction de logements sociaux et abordables plutôt que de s'égarer dans 3 orientations, 7 objectifs et 41 pistes d'action. Enfin, il serait utile que la politique détaille des moyens concrets à préconiser pour parvenir à la construction d'habitations sociales ou abordables, et ce, en détaillant une stratégie qui lui permet d'y parvenir. L'urgence que commande la situation actuelle en matière de logement ainsi que la quantité d'argent investie annuellement par les 82 municipalités de la CMM exige une planification claire, resserrée et axée sur les résultats au bénéfice des villes et municipalités qui composent la CMM.

Plus spécifiquement, dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges qui accuse déjà un retard immense en nombre de logements sociaux et abordables. La croissance démographique, la croissance économique, la venue de l'hôpital de Vaudreuil-Soulanges, la venue de nouveaux employeurs tels Purolator, Canadian Tire ou

¹² Statistique Canada : La croissance et l'étalement se poursuivent dans les grands centres urbains au Canada
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220209/dq220209b-fra.htm>

Amazon créent une pression sur le parc existant de logements et il est à prévoir que le déficit de logements abordables s'accroîtra si aucune action concrète n'est mise de l'avant. Enfin, les pressions inflationnistes décrites dans le projet de politique de la CMM, le risque de récession causé par les tensions mondiales ainsi que la pandémie sont des facteurs particulièrement importants à prendre en compte dans la planification métropolitaine puisque ce sont les villes qui auront à gérer tous les besoins qui en découleront.

Recommandations

- 3.1 Que soient resserrés le nombre d'objectifs et le nombre de pistes d'action afin que la CMM se concentre à l'objectif premier que devrait être la politique d'habitation, soit celui de soutenir rapidement la construction de logements sociaux et abordables.**
- 3.2 Que soit modifiée la piste d'action 31 « Conserver le même périmètre d'urbanisation métropolitain dans le PMAD » par « Évaluer l'impact du périmètre d'urbanisation métropolitain du PMAD sur l'accessibilité au logement sur le territoire de la CMM ».**
- 3.3 Que soient retirées les pistes d'action redondantes avec les autres planifications métropolitaines :**
 - **Piste d'action 39 « Faciliter l'accès à la nature au plus grand nombre »;**
 - **Piste d'action 40 « Accroître la protection des milieux naturels et consolider la Trame verte et bleue du Grand Montréal »;**
 - **Piste d'action 41 « Améliorer nos connaissances des risques d'inondations et adapter nos modes de développement et redéveloppement des secteurs résidentiels en conséquence ».**

Extrait de la résolution numéro **22-08-31-26** de la séance ordinaire du conseil de la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges, tenue au 280, boulevard Harwood à Vaudreuil-Dorion le mercredi 31 août 2022, sous la présidence de son honneur le préfet, monsieur Patrick Bousez, à laquelle sont présents les membres suivants : la mairesse de la ville de Coteau-du-Lac, Andrée Brosseau, la mairesse de la ville d'Hudson, Chloe Hutchison, le maire de la municipalité des Cèdres, Bernard Daoust, le maire de la municipalité des Coteaux, Sylvain Brazeau, le maire de la ville de L'Île-Cadieux, Daniel Martel, le préfet suppléant et maire de la ville de L'Île-Perrot, Pierre Séguin, la mairesse de la ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Danie Deschênes, le maire de la ville de Pincourt, Claude Comeau, le maire de la municipalité de Pointe-des-Cascades, Peter Zytynsky, le maire de la municipalité de Pointe-Fortune, François Bélanger, le représentant de la municipalité de Rivière-Beaudette, Ghyslain Maheu, la mairesse de la ville de Rigaud, Marie-Claude Frigault, le maire de la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton, Shawn Campbell, la mairesse de la municipalité de Saint-Clet, Mylène Labre, le maire de la municipalité de Sainte-Marthe, François Pleau, la mairesse de la ville de Saint-Lazare, Geneviève Lachance, le maire de la municipalité de Saint-Polycarpe, Jean-Yves Poirier, le maire de la municipalité de Saint-Télesphore, David McKay, le maire de la municipalité de Saint-Zotique, Yvon Chiasson, le maire de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil, Michel Bourdeau, la mairesse de la municipalité de Très-Saint-Rédempteur, Julie Lemieux, le maire de la ville de Vaudreuil-Dorion, Guy Pilon et le maire de la municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac, Mario Tremblay.

Sont également présents, messieurs Guy-Lin Beaudoin, directeur général et greffier-trésorier, Simon Bellemare, directeur général adjoint, Jean Bourassa, directeur de l'aménagement et de la gestion territoriale régionale, Réjean Guay, responsable en sécurité incendie et civile et mesdames Mylène Galarneau, responsable des ressources humaines et Linda Laplante, secrétaire de direction.

DÉPÔT D'UN MÉMOIRE DANS LE CADRE DU PROJET DE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL 2022 : AUTORISATION

CONSIDÉRANT le projet de Politique métropolitaine d'habitation déposé par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) en juin 2022;

CONSIDÉRANT QUE la MRC de Vaudreuil-Soulanges considère que, dans sa forme actuelle, ce projet de politique risque de ne pas répondre aux attentes des quelques 171 600 ménages du Grand Montréal qui éprouvent déjà des besoins impérieux de logement et qui vivent en précarité financière;

CONSIDÉRANT QUE le projet de politique devrait mettre de l'avant des pistes d'action à la hauteur de la gravité de la situation, laisser aux municipalités et aux MRC la marge de manœuvre nécessaire au développement de projets en cohérence avec les compétences des municipalités et des MRC, et se concentrer davantage sur les enjeux directement en lien avec ce besoin essentiel, soit celui de se loger;

CONSIDÉRANT QUE la CMM doit resserrer le nombre d'objectifs et pistes d'action à ceux qui ont réellement trait au logement au lieu de s'égarer dans toutes les autres planifications de la CMM;

CONSIDÉRANT QUE la somme investie annuellement par les 82 municipalités de la CMM en logement social auprès de cette dernière est considérable et commande une politique et des résultats à la hauteur de cet investissement;

POUR CES MOTIFS,

Il est proposé par monsieur **Guy Pilon**, appuyé par madame **Chloe Hutchison** et résolu :

de déposer le mémoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges dans le cadre du projet de Politique métropolitaine d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal 2022 ET **de participer** à la consultation publique organisée par la CMM à cet effet;

de faire parvenir copie de la présente et du mémoire aux 82 municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal pour appui;

de faire parvenir copie de la présente et du mémoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges à la Couronne Sud et à la Couronne Nord pour appui;

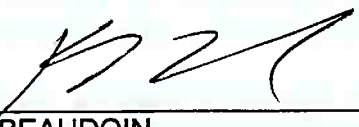
de faire parvenir copie de la présente et du mémoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges à la ministre du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, au Secrétariat de la métropole, à la Direction régionale de la Montérégie du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, ainsi qu'au Regroupement des offices d'habitation du Québec.

Proposition adoptée.

Donné à Vaudreuil-Dorion, le 6 septembre 2022.



PATRICK BOUSÉZ
Préfet



GUY-LIN BEAUDOIN
Directeur général et greffier-trésorier

