Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

Organisme :	Table des préfets et élus de la Couronne-Sud	**Nº de réf. :**	**CHCS_01_005**
Représentant :	Marie-Laurence Bohémier	**Nbre de pages :**	16
Date :	11 août 2022	**Avec résumé :**	Oui
Synthèse des informations du mémoire			
Description de l'organisme	La Couronne-Sud est l'un des cinq secteurs formant la communauté métropolitaine de Montréal (CMM). La Table des préfets et élus de la Couronne-Sud (ci-après la « Table ») représente 40 municipalités réparties dans six municipalités régionales de comté. La Table prend position notamment sur les enjeux de mobilité, de transport, d'habitation, de développement économique, d'aménagement du territoire, d'environnement et de gestion des matières résiduelles. Par l'entremise de ses représentantes et de ses représentants, la Table défend et fait connaitre les consensus et positions stratégiques dont elle se dote auprès des diverses instances, tant sur l'échiquier métropolitain qu'auprès des gouvernements du Québec et du Canada. Bref, la Table permet à la Couronne-Sud de jouer pleinement son rôle à l'intérieur de la CMM, au moyen d'interventions et de prises de position pertinentes, éclairées et responsables.		
Résumé du mémoire	**Commentaires généraux** • Reconnaît l'importance de s'attaquer aux enjeux d'accessibilité et d'abordabilité du logement. • Demande, tel que le stipulait le mandat confié à la commission, que la politique métropolitaine d'habitation soit insérée dans les outils de la CMM de manière à être complémentaire avec le PMAD actuellement en vigueur et que celle-ci ne le modifie d'aucune manière ni ne rende caduque l'une ou l'autre de ses dispositions. De surcroît, le contenu ne doit, en aucun cas, être considéré comme partie prenante d'une future mouture du PMAD. o Une analyse détaillée de l'atteinte des densités minimales actuelles dans les aires TOD et à l'extérieur des aires TOD doit être réalisée en amont de leur reconduction ou de leur modification. • Salue le portrait de l'habitation réalisé, dont le contenu est très pertinent. Recommande que celui-ci soit mis à jour à la lumière des données du recensement de 2021 de Statistique Canada. • Près de 25 % des pistes d'actions de la politique sont de compétences locales; la couronne Sud se questionne sur le rôle que souhaite jouer la CMM en matière d'habitation. Rôle contraignant ou profiter de sa visibilité pour faire des représentations auprès du gouvernement afin d'obtenir plus de financement ? o Recommande que la PMH n'entraine pas l'obligation de conformité comme le PMAD, afin d'assurer l'autonomie des municipalités et d'éviter les actions contraignantes (recommandation 3). o Recommande un arrimage dans les différents paliers de la CMM afin de s'assurer de jouer un rôle métropolitain et de respecter les compétences de chaque échelle de planification en se concentrant sur les enjeux métropolitains (recommandation 4). **Commentaires spécifiques** <u>Orientation 1</u> • Recommande que la CMM finance davantage le soutien communautaire des organismes en habitation pour les clientèles à besoins particuliers, en tout respect des compétences municipales (recommandation 5). • Travailler à établir un programme de financement aux organismes communautaires en habitation sur la forme de la Trame verte et bleue, soit à la demande des municipalités, peut être une option intéressante.		

- Demande que l'adoption de cette politique ne puisse, en aucun cas, affecter à la hausse les quotes-parts des municipalités (recommandation 6).
- Action 7 : Incompatible avec l'action 34 qui vise à « Fixer des cibles de logements sociaux, communautaires, abordables et familiaux à atteindre dans les aires TOD et hors TOD ». Encourager l'adoption de règlements est totalement différent que de fixer des cibles en matière d'inclusion puisque ce dernier possède un caractère contraignant.
- Action 13 : Pour la mise en œuvre de mesures protégeant le droit au logement, il est nécessaire qu'il y ait des représentations auprès du gouvernement pour changer les lois.
- Action 15 : La mise en œuvre de cette action (pour le zonage locatif) requiert des changements législatifs comme indiqué à la page 30. Pourquoi la CMM ne s'engage-t-elle pas à faire des démarches officielles pour évaluer certaines modifications législatives ?

Orientation 2

- Action 21 : Cette action est de compétence municipale et n'est pas justifiée dans le texte. D'où vient l'idée de vouloir optimiser la réglementation ? Quels sont l'objectif et l'intention derrière cette action ? Recommande à la CMM de laisser aux municipalités leur compétence en matière de processus d'approbation et de plutôt soutenir celles-ci dans leurs démarches (recommandation 7).
- Action 26 : Favoriser le maintien à domicile n'est pas une action, mais un objectif ou une cible. D'autres actions, en l'occurrence les actions 25 et 27, favorisent le maintien à domicile des aînés.
- Action 27 : Il serait intéressant d'inclure les unités d'habitations accessoires (UHA) en tant qu'exemple de cette action, car elles sont abordées dans le texte de l'orientation 3, mais non intégrées dans les pistes d'actions. De plus, les UHA répondent à l'objectif 5 qui est de permettre de développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée.

Orientation 3

- Recommande que la CMM respecte les outils de planification en aménagement du territoire afin que le contenu du PMAD soit débattu dans le cadre de sa révision **en supprimant l'orientation 3**. Si elle est maintenue, le libellé des actions 31, 33 et 34 doit être modifié afin de préciser que les éléments seront évalués dans le cadre de la révision du PMAD et non décidés dans la politique d'habitation. Les actions 31 à 36 sont légitimes dans le cadre de la révision du PMAD, mais si la communauté souhaite les garder dans la politique, les reformuler comme suit : *Évaluer [la conservation, la hausse, la fixation de cibles…] dans le cadre de la révision du PMAD par la CMM.*

    - Action 31 : Hors de question d'aborder les limites du périmètre métropolitain (conservation, agrandissement ou réduction) dans le cadre d'une politique métropolitaine d'habitation).
    - Action 32 : Déjà traitée dans les orientations 1 et 2.
    - Action 33 : Venir affirmer l'automatisme de la hausse des seuils de densité sans en avoir fait la démonstration ne semble pas avoir sa place dans une politique d'habitation, mais plutôt dans le cadre de la révision du PMAD. Il serait peut-être plus judicieux d'inscrire : *Revoir les seuils de densité à atteindre…*
    - Action 34 : Venir fixer des cibles de logements sociaux dans les aires TOD et hors TOD est une action qui se doit d'être débattue dans le cadre de la révision du PMAD. Il serait plus judicieux d'inscrire : *Évaluer la fixation de cibles […] dans le cadre de la révision du PMAD par la CMM*.

- Mettre l'accent sur les enjeux et les défis de la densification et du logement social. L'instance de concertation qu'est la CMM doit permettre, en collaboration avec les partenaires, de répondre aux défis de la densification et du logement social, notamment à travers des actions de sensibilisation.
- Objectif 6 : concernant le développement résidentiel sur des terrains de golf inutilisés, il est question que de nombreux terrains de golf laissent place à des projets résidentiels. La couronne Sud se questionne sur le sens de cette section dans un contexte où la communauté a récemment adopté un règlement de contrôle intérimaire (RCI) concernant les secteurs présentant un potentiel de reconversion en espace vert ou en milieu naturel.

	• Actions 37 à 41 : En quoi ces actions favorisant un milieu de vie de qualité assurent une politique d'habitation visant à ajouter des logements sociaux, abordables et accessibles sur le territoire ? Ces éléments doivent être discutés dans le cadre de la révision du PMAD.	
Suggestions de commentaires et questions	L'aménagement du territoire et l'habitation sont intimement liés, de sorte qu'il apparaissait important pour la commission d'arrimer ces deux aspects dans le projet de PMH et ainsi aller au-delà des enjeux d'abordabilité du logement, qui reste tout de même centrale dans ce projet. L'urgence climatique, qui passe notamment par la densification et la lutte contre l'étalement urbain, nous apparaissait inévitable dans le cadre de cette politique. PMH et mise à jour du PMAD = deux chantiers distincts, mais complémentaires. La PMH ne se veut pas un outil qui aura force réglementaire, contrairement au PMAD. C'est plutôt un outil de positionnement et de planification stratégique, qui se veut une occasion de mettre à jour notre vision collective du développement de l'habitation dans le Grand Montréal. Dans la PMH, il est possible cependant de faire des recommandations, de proposer des mesures qu'il serait souhaitable de voir intégrer au PMAD. Merci de nous avoir proposé à cet effet des nuances à apporter dans les pistes d'action de l'orientation 3. **Élément sur lequel nous souhaitons revenir :** Dans votre mémoire, vous questionnez à quelques reprises le rôle que devrait jouer la CMM et vous insistez sur l'importance de respecter les compétences des municipalités. Selon vous, pour contribuer à résoudre la crise du logement, quels rôle ou posture devraient adopter la CMM ? Quelle serait la meilleure façon d'exercer ici son leadership ?	
Préparé par :	Nicolas Bernier	**Date :** 12 août 2022
Révisé par :	Geneviève Lapointe	