

Projet de Politique métropolitaine d'habitation

Mémoire présenté à la Communauté métropolitaine de Montréal



D E V I M C O
I M M O B I L I E R

15 août 2022

Table des matières

1. SOMMAIRE EXÉCUTIF	2
2. INTRODUCTION	3
3. PRÉSENTATION DE DEVIMCO IMMOBILIER INC.	4
4. DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE : CONSTATS ET ENJEUX	4
4.1. UNE CRISE DU LOGEMENT ET DES DÉFIS D'ABORDABILITÉ.....	4
4.2. DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES À CONSIDÉRER	5
4.3. LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DANS L'HABITATION ET LES MILIEUX DE VIE	6
5. PISTES DE RÉFLEXION ET RECOMMANDATIONS.....	7
5.1. L'HABITATION DANS LE GRAND MONTRÉAL : UNE RESPONSABILITÉ GOUVERNEMENTALE ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES RÉALITÉS LOCALES.....	7
5.2. L'AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT : UNE NÉCESSITÉ POUR ENCOURAGER L'ABORDABILITÉ DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	9
6. CONCLUSION	14

1. SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le présent mémoire a pour objet de proposer des pistes de réflexion et des recommandations pour bonifier le projet de Politique métropolitaine d'habitation élaboré par la Communauté métropolitaine de Montréal.

Les recommandations de Devimco Immobilier Inc. visent la responsabilité gouvernementale adaptée à la diversité des réalités locales et l'augmentation de l'offre de logement pour encourager l'abordabilité dans une logique de développement durable.

Recommandation	Contenu	Référence
1	Créer un lieu permanent et régulier d'échange et de partage de l'information entre toutes les parties prenantes dans la production de logement de la région métropolitaine pour garantir une cohérence des stratégies à développer en fonction des atouts et des contraintes des territoires du Grand Montréal	pistes d'action 24, 41
2	Définir les cibles annuelles à atteindre en termes de production et de rénovation cibles d'unités résidentielles et identifier les secteurs prioritaires de développement résidentiel et mixte	piste d'action 34
3	Garantir efficacement le financement suffisant des projets de logement social et abordable par les différents paliers de gouvernement et les municipalités pour faciliter leur planification et leur montage financier par les développeurs immobiliers	objectif 1
4	Évaluer annuellement le niveau d'atteinte des cibles définies collectivement par les parties prenantes pour ajuster les objectifs à fixer pour l'année suivante	piste d'action 34
5	Maximiser l'utilisation du foncier disponible, qu'il soit propriété du secteur public, institutionnel ou privé	pistes d'action 2, 6, 32, 35
6	Innover pour accroître l'offre de logement dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de « construction de la ville sur la ville »	pistes d'action 2, 6, 32, 35
7	Favoriser l'augmentation de la densité et de la hauteur dans les secteurs stratégiques de l'aire métropolitaine pour encourager la création de milieux de vie complets et bien desservis en transport collectif, tout en présentant le concept auprès de la population comme une solution au manque d'offre	objectif 6 piste d'action 33
8	Privilégier les projets immobiliers mixtes qui répondent à la fois aux préoccupations sociales, environnementales et économiques considérant le contexte d'insertion de chaque projet	pistes d'action 12, 33, 35
9	Mobiliser le secteur public pour rénover les pratiques et ainsi faciliter la production de logements	pistes d'action 16, 18
10	Explorer de nouvelles avenues avec toutes les parties prenantes pour augmenter l'offre de logement tout en permettant l'innovation dans les modèles et les formules de projets	piste d'action 35
11	Augmenter le volume de logements à construire pour diversifier l'offre et mieux répondre aux besoins de la population tout en ralentissant le phénomène d'étalement urbain	piste d'action 30

2. INTRODUCTION

Mise en contexte

Dans la planification multisectorielle du développement des 82 municipalités et des 14 municipalités régionales de comté (MRC) qui la composent, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) assure un rôle clé pour affirmer la compétitivité, l'attractivité et la solidarité de la région métropolitaine.

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), entré en vigueur en 2012, est l'outil qui repose sur trois grandes orientations (l'aménagement, l'environnement et le transport) pour assurer la compétitivité et l'attractivité du Grand Montréal dans une perspective de développement durable.

Le suivi des enjeux urbains d'actualité sur le territoire de la CMM se trouve dans les « Cahiers métropolitains » publiés régulièrement. Cette revue porte sur des thématiques aussi variées que le développement urbain, le transport et le suivi du PMAD depuis son entrée en vigueur. La dernière édition des Cahiers, publiée en mai 2022¹, présentait le portrait de l'habitation dans le Grand Montréal auquel le projet de Politique métropolitaine d'habitation fait référence à plusieurs reprises.

La démarche de consultation sur ce projet inédit de politique métropolitaine a débuté au mois de juin 2022 et se clôture le 15 août 2022.

Implication de Devimco Immobilier Inc. dans ces orientations

Devimco Immobilier Inc. (Devimco) présente ce mémoire dans le cadre de la consultation menée par la CMM. Depuis plusieurs années déjà, Devimco est un acteur important dans le développement immobilier de la région de Montréal. Ses projets ont notamment contribué à la revitalisation de Griffintown, du quartier des Grands jardins ainsi qu'à la création du nouveau quartier Solar Uniquartier. Préoccupée par le développement résidentiel de l'aire métropolitaine, Devimco désire partager son expertise concernant les pistes d'actions identifiées pour permettre d'atteindre les objectifs retenus ainsi que répondre aux orientations du projet de Politique métropolitaine d'habitation.

Devimco est particulièrement vigilante à la création de milieux de vie de qualité, dynamiques, mixtes et à échelle humaine dans le respect des atouts et des contraintes des contextes urbains dans lesquels ses projets immobiliers se développent.

Pour Devimco, la Politique métropolitaine d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal devrait notamment permettre :

- De répondre aux besoins variés des ménages du Grand Montréal;
- D'optimiser l'utilisation du sol en permettant la densification urbaine dans les secteurs stratégiques identifiés collectivement par les parties prenantes, organismes et acteurs du milieu de l'habitation. En effet, la construction en hauteur permet d'offrir plus d'aménagements au sol au bénéfice de la population;
- De sécuriser les financements adéquats du logement social et abordable par les différents paliers de gouvernement.

En tant que partie prenante du développement résidentiel du Grand Montréal, Devimco souhaite contribuer activement à cette nouvelle politique d'habitation en apportant son expertise pratique et économique.

¹ https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

3. PRÉSENTATION DE DEVIMCO IMMOBILIER INC.

Chef de file en développement immobilier au Québec depuis plus de 20 ans, Devimco fait sa marque en élaborant et réalisant des projets immobiliers d'envergure à vocation multiple qui incluent des composantes commerciales, d'hôtellerie, d'affaires, récréatives et résidentielles. Ses projets immobiliers se distinguent par la création de milieux de vie uniques qui répondent aux besoins de la communauté. C'est le cas notamment des projets O'Nessy et Shaughn qui ont permis la mise en valeur de la Maison Saint-Édouard aux abords du boulevard René-Lévesque Ouest tandis que le redéveloppement du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants permettra d'intégrer le centre culturel et communautaire de Peter-McGill et inclut l'agrandissement des parcs Hector-Toe-Blake et Henri-Dunant. Enfin, le projet District Griffin^{MD}, que Devimco développe depuis 2005 dans le quartier Griffintown, a permis de créer une véritable communauté mixte (commerces, bureaux, hôtel, logements, etc.) en continuité avec le centre-ville de Montréal.

Ainsi, Devimco s'inscrit dans le paysage urbain de la région métropolitaine depuis plusieurs décennies en favorisant le développement de projets porteurs, ancrés dans leur quartier et redynamisant les milieux urbains faisant partie du territoire de la CMM.

4. DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE : CONSTATS ET ENJEUX

Il est primordial que la Politique métropolitaine d'habitation établisse à la fois des orientations et objectifs clairs ainsi que des pistes de solutions concrètes. Ceci dans le but de permettre aux divers acteurs privés et publics d'anticiper les besoins et les exigences de développement ainsi qu'assurer la mise sur pied de projets répondant aux multiples enjeux influençant l'abordabilité pour tous.

Le portrait de la situation élaboré par la Communauté métropolitaine de Montréal² met en évidence des enjeux qui interpellent particulièrement Devimco en tant que développeur immobilier participant activement à la production d'une offre résidentielle importante et diversifiée dans la région métropolitaine de Montréal.

4.1. Une crise du logement et des défis d'abordabilité

4.1.1. Une crise du logement, particulièrement notable à Montréal

Avec un taux de vacance stabilisé en moyenne autour du seuil d'équilibre de 3 % dans le marché locatif traditionnel³ et malgré un volume soutenu de mises en chantier de logements locatifs, il manquerait encore environ 40 000 logements locatifs abordables dans la région montréalaise selon les estimations de la SCHL⁴.

La conséquence directe est une augmentation continue des loyers (+3,9 % selon la SCHL, la plus forte augmentation de prix depuis la crise du logement au début des années 2000⁵) qui amène certains ménages à consacrer jusqu'à près de 60 % de leur revenu au logement en 2021⁶.

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

³ De grandes disparités sont à noter entre l'île (3,7 %), le centre-ville y compris l'île des Soeurs (1,3 %) et la banlieue (1,1 %)

⁴ [Logements locatifs | L'île de Montréal fait bande à part | La Presse](#)

⁵ [RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF - Février 2022 \(cmhc-schl.gc.ca\)](#)

⁶ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/observateur-du-logement/2022/retablir-labordabilite-dici-2030>

Pour ce qui est de l'accès à la propriété, le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté deux fois plus rapidement que le revenu des ménages depuis le début des années 2010. Pendant la pandémie, les prix de vente ont continué à augmenter. Les reventes rapides et les ventes sans garanties légales sont devenues la norme.

Pour la part du marché locatif, les études montrent que 45 % de la population du Grand Montréal est locataire, cette répartition atteint 80 % pour les ménages à faible revenu⁷. En 2021, seulement 13 % des appartements pouvaient être considérés abordables pour les 20 % de ménages locataires les moins fortunés (revenu de moins de 25 000 \$)⁸ et 200 000 ménages locataires à faible revenu du Grand Montréal consacrent 30 % et plus de leur revenu à se loger⁹.

4.1.2. Un sous-financement chronique du logement social et communautaire

Malgré le boom de la construction de logements locatifs privés des dernières années, les logements sociaux et communautaires ne représentent qu'une faible proportion de ces nouveaux logements locatifs mis en chantier entre 2017 et 2020, soit 7,3 %. En outre, seulement 589 logements sociaux et communautaires en moyenne ont été livrés chaque année durant cette même période, sur près de 22 000 nouveaux logements achevés annuellement¹⁰.

Le manque d'offre de logement social et communautaire (9,1 % des logements locatifs existants de l'aire métropolitaine) s'explique par un cumul de situations touchant tant l'investissement que l'exploitation :

- Une absence de construction neuve de logements HLM depuis 1994;
- Une absence de nouvelle programmation substantielle du Programme Accès Logis depuis 2018;
- Un déficit d'entretien d'environ 700 unités HLM barricadées pour cause de vétusté.¹¹

Ce manque de financement questionne bien évidemment l'application efficace du Règlement pour une Métropole Mixte sur le territoire de la Ville de Montréal aux nouveaux projets de développement immobilier.

Enjeux :

- ➔ Augmentation de la mise en chantier de logements abordables
- ➔ Financement adéquat des paliers de gouvernements
- ➔ Mesures de pérennisation de l'abordabilité tenant compte de la réalité du marché

4.2. Des projections démographiques à considérer

4.2.1. Une tendance à la diminution de la taille des ménages

Pour dresser un portrait réaliste de la situation actuelle, il est important de préciser que les analyses démographiques récentes soulignent deux dynamiques :

⁷ https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

⁸ [RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF - Février 2022 \(cmhc-schl.gc.ca\)](#)

⁹ https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

¹⁰ [Rapport sur le suivi du financement et des programmes d'habitation soutenus par la CMM, 2020](#)

¹¹ [Rapport sur le suivi du financement et des programmes d'habitation soutenus par la CMM, 2020](#)

- Un vieillissement durable de la population : en 2021, 20,5 % de la population est âgée de 65 ans et plus et la projection pour 2030 est à 25 % selon les chiffres de l'INSPQ¹² ;
- Une augmentation des ménages d'une seule personne et une diminution de la part des couples avec enfants dans les ménages : 66 % des ménages de la CMM comptent deux personnes ou moins et 60 % des ménages locataires comptent une personne seule ou une famille monoparentale.¹³

4.2.2. Une projection démographique en croissance constante

Pour arrimer la production de logements avec la réalité démographique, et surtout avec les prévisions d'augmentation de population dans le Grand Montréal, il est bon de rappeler que la croissance de la population de l'aire métropolitaine est un phénomène continu.

Il suffit de mentionner les données suivantes :

- Le Grand Montréal compte 4,1 millions d'habitants en 2022, la population de l'île a augmenté d'environ 115 000 nouveaux habitants depuis 2011;
- Les projections de croissance démographique sont estimées à environ 243 000 nouveaux ménages d'ici 2041;
- La croissance démographique repose principalement sur l'immigration internationale (28 % des ménages de la région sont issus de l'immigration);
- Les 65 % de la croissance des ménages se trouvent dans le groupe des 75 ans.

Enjeux :

- ➔ **Diversification de l'offre de logements (aînés, petits ménages)**
- ➔ **Augmentation de l'offre de logements**

4.3. La transition écologique dans l'habitation et les milieux de vie

Le réchauffement climatique se fait particulièrement ressentir depuis quelques années (inondations, canicules, etc.) et questionne la planification de l'urbanisation des villes, mais aussi à une échelle plus fine la nature des projets de développement immobilier. En effet, des efforts ont été entrepris ces dernières années, mais les constats restent les suivants¹⁴ :

- 41 % des nouveaux logements ont été construits dans les aires TOD, à proximité de points d'accès au réseau structurant de transport collectif;
- 1/3 des logements de la région sont encore situés dans un îlot de chaleur urbain;
- Des coûts importants dus à la redevance REM;

¹² [Population âgée de 65 ans et plus | Santéscope | INSPQ](#)

¹³ https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

¹⁴ https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

- Un seuil minimal de densité trop bas dans les aires TOD : dans les secteurs identifiés au Plan d'urbanisme, la densité visée est souvent d'un seuil de 80 logements/ hectare brut dans le kilomètre autour d'une aire TOD, alors qu'elle pourrait atteindre en moyenne 150 unités/hectare;

Enjeux :

- ➔ **Des projets résidentiels plus résilients : densité, mixité, verdissement**
- ➔ **L'identification du foncier disponible**

5. PISTES DE RÉFLEXION ET RECOMMANDATIONS

Pour Devimco, la Politique métropolitaine d'habitation doit prendre en compte les différentes réalités des territoires qui la composent et encourager la production de logements en rappelant la responsabilité des différents paliers de gouvernement ainsi que des municipalités et en innovant dans toutes les directions.

5.1. L'habitation dans le Grand Montréal : une responsabilité gouvernementale adaptée à la diversité des réalités locales

L'implication de toutes parties prenantes mobilisées dans le développement résidentiel métropolitain est absolument incontournable, tant pour le partage des informations en matière de diagnostic du contexte de chaque projet, de fixation des objectifs à atteindre que pour la recherche de solutions réalistes économiquement et socialement.

Cependant, sans financement adapté suffisant et adéquat du logement social et abordable par les différents paliers de gouvernement, aucune mise en œuvre concrète ne sera possible.

Enfin, il ne faut pas oublier de souligner l'enjeu de garantir la présence de ressources suffisantes dans les municipalités tant pour la planification que pour l'approbation des projets de développement immobiliers résidentiels attendus.

5.1.1. Réaliser et partager les études et diagnostics de la situation existante

Afin de s'assurer de répondre le plus adéquatement possible aux besoins, il convient toujours de commencer le travail par l'analyse fine et multicritères de la situation initiale. C'est dans cette logique que Devimco souhaite souligner la nécessité de mettre en œuvre deux actions :

- Réaliser des études solides avec des données ciblées transversales (logement, santé, éducation, déplacement, emploi) et probantes en mobilisant les établissements de recherche (universités, organismes, etc.), la SCHL et les municipalités;
- Partager les conclusions et les informations avec les parties prenantes (public/privé/communautaire) pour identifier finement tous les besoins en termes de logements (types de logement, etc.).

La création de tables rondes serait un premier pas dans la bonne direction. Celles-ci seraient l'occasion de partager les constats sur l'état des lieux et de trouver collectivement des solutions tout à la fois ancrées dans le contexte économique connu des développeurs et dans la réalité des territoires qui composent la région métropolitaine.

Recommandation 1 : Créer un lieu permanent et régulier d'échange et de partage de l'information entre toutes les parties prenantes dans la production de logement de la région métropolitaine pour garantir une cohérence des stratégies à développer en fonction des atouts et des contraintes des territoires du Grand Montréal (pistes d'action #11, #19, #20, #22, #24, #41).

5.1.2. Compter sur la coopération effective des parties prenantes

La Politique métropolitaine d'habitation ne peut s'appliquer de façon uniforme sur tout le territoire du Grand Montréal car les réalités locales sont bien trop différentes (urbain/péri-urbain/rural). C'est pourquoi cette politique exige un travail commun des acteurs de l'habitation, tant du secteur public que du secteur privé et du secteur communautaire pour :

- Fixer collectivement des cibles de production et de rénovation de logements annuelles adaptées aux contextes locaux;
- Identifier des secteurs prioritaires (aires TOD, friches urbaines, terrains publics, etc.);
- Faire en sorte que dans la mise en œuvre de cette orientation, la nouvelle politique permette d'éviter la compétition des territoires pour garantir une bonne répartition de l'offre;
- Pérenniser et adapter la politique dans le temps pour ajuster les orientations et les actions avec la durée des projets et pour sécuriser les plans de financement des projets.

Recommandation 2 : Définir les cibles annuelles à atteindre en termes de production et de rénovation cibles d'unités résidentielles et identifier les secteurs prioritaires de développement résidentiel et mixte (piste d'action #34).

5.1.3. Garantir des programmations adéquates et pluriannuelles de financement du logement social et abordable

Une programmation pluriannuelle de financement du logement social et du logement abordable permettrait aux développeurs d'anticiper efficacement le niveau de production de logements et aux municipalités de prévoir le soutien communautaire et individuel des ménages adéquat. Pour ce faire, les conditions de réussite suivantes devraient être identifiées :

- Une volonté politique de tous les paliers de gouvernement.

Remarque : Faire en sorte que le logement soit une priorité tant pour le fédéral que pour le provincial est essentiel pour répondre à la crise du logement.

- Une collaboration étroite de tous les paliers de gouvernement pour arrimer les programmes en partageant objectifs, normes, cibles et budgets.

Remarque : La coopération des gouvernements et des municipalités est essentielle pour que la construction de logements puisse réellement se développer sur le territoire.

- Une cohérence des actions fédérales, provinciales et municipales en matière d'habitation et de création de milieux de vie et une vision commune hors silo (logement, santé, emploi, etc.).

Remarque : À titre d'exemple, il faut noter que l'abandon par le gouvernement du Québec du programme Accès Logis pour financer le logement social et communautaire depuis 40 ans remet

en cause l'efficacité du RMM de la Ville de Montréal pour soutenir le développement de son volet social.

- Un ajustement des niveaux de subventions aux coûts réels constatés, voire une indexation des subventions si les échéanciers de projet tardent trop, et aux réalités locales.

Remarque : Les subventions doivent prendre en compte la forte augmentation des coûts de construction, les grilles d'honoraires des différents ordres professionnels, l'inflation mais aussi le coût du foncier qui varie en fonction des réalités locales et impacte très fortement l'équilibre financier des projets immobiliers.

Il est également intéressant de souligner ici que l'absence de financement du logement social, communautaire et abordable risque de peser sur les dépenses de santé et de soutien communautaire et individuel.

Recommandation 3 : Garantir efficacement le financement suffisant des projets de logement social et abordable par les différents paliers de gouvernement et les municipalités pour faciliter leur planification et leur montage financier par les développeurs immobiliers (objectif #1).

5.1.4. Évaluer collectivement l'atteinte des cibles annuelles

Pour mesurer l'efficacité de cette nouvelle politique d'habitation, tant en termes d'abordabilité du logement (orientation 1) que de quantité et de qualité de l'offre (orientation 2) et d'aménagement de milieux de vie et de densification réfléchie (orientation 3), il convient de prévoir des dispositifs d'évaluation de l'atteinte des cibles fixées collectivement.

- Des redditions de comptes annuelles;
- Un partage des bonnes pratiques et des pistes de solution à retenir.

Recommandation 4 : Évaluer annuellement le niveau d'atteinte des cibles définies collectivement par les parties prenantes pour ajuster les objectifs à fixer pour l'année suivante (pistes d'action #11, #34).

5.2. L'augmentation de l'offre de logement : une nécessité pour encourager l'abordabilité dans une logique de développement durable

L'augmentation de l'offre contribue notablement à diminuer les prix d'acquisition et de location, ce qui a un impact direct sur le niveau d'abordabilité des logements. Cependant, répondre à la crise du logement en augmentant le rythme de construction annuel (autour de 24 000 unités ces dernières années) dans un contexte de pénurie de main d'œuvre et d'augmentation des coûts de construction reste un défi majeur et exige une forte implication des secteurs publics et privés.

Selon la SCHL, pour rétablir l'abordabilité, il faudrait ajouter 3,5 millions de logements abordables d'ici 2030, soit 22 millions de logements d'ici 2030¹⁵.

¹⁵ [Pénurie de logements au Canada : Rétablir l'abordabilité d'ici 2030 | SCHL \(cmhc-schl.gc.ca\)](https://www.schl.gc.ca/fr/ressources/publications/2021/04/penurie-logements-au-canada-retablir-labordabilite-dici-2030)

5.2.1. Optimiser le foncier disponible et miser sur la créativité

La première approche pour accroître la production de logements dans le Grand Montréal consiste à considérer l'optimisation des terrains disponibles pour la construction et les bâtiments vacants à transformer ou à recycler.

Tout d'abord, la mobilisation des propriétés de l'autorité régionale de transport métropolitain (ARTM) et du ministère du Transport du Québec (MTQ) autour des pôles de transport permettrait de reconsidérer la densification des aires TOD, d'envisager de façon plus systématique la cession de droits aériens au-dessus des édifices de métro pour développer l'offre de logement à proximité immédiate de pôles de transport structurant. Dans cette optique, le récent projet de densification urbaine autour de la station de métro Rosemont dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie est particulièrement instructif, tout comme la construction de tours résidentielles au-dessus du métro de Longueuil.

Ensuite, les centres de services scolaires pourraient également participer à l'effort collectif en acceptant d'envisager des projets intégrés. En effet, les villes, ayant désormais l'obligation de céder gratuitement leurs terrains pour la construction d'écoles (Loi 40 adoptée en 2020), pourraient négocier la cession en contrepartie de droits à construire en superstructure au-dessus pour optimiser l'utilisation du foncier, comme cela se fait dans de nombreuses villes d'Amérique du Nord, y compris au Canada. Toronto a, par exemple, fait le choix de développer avec un promoteur privé un projet mixte intégrant une école élémentaire sur quelques niveaux dans une tour résidentielle de 60 étages, il s'agit du projet Lower Yonge Precinct de Menkès Development¹⁶. À Montréal, un projet innovant d'école intégrée à un programme de logements communautaires devait voir le jour dans le secteur des Bassins du Nouveau Havre, dans le quartier de Griffintown, mais le centre de services scolaires de Montréal (CSSDM) n'a finalement pas souhaité donner suite à la proposition, malgré l'appui de la Ville de Montréal et de la SIC. Ce dernier est un exemple marquant d'une perte d'occasion d'améliorer l'offre en logement dans un milieu dense et propice à la réalisation de projets innovants.

De plus, la transformation des terrains sous-utilisés (friches urbaines et golfs lorsque leur qualité de milieu naturel n'est pas acquise) et la reconversion des bâtiments vacants non résidentiels en logements apparaît comme une piste sérieuse à explorer. Sur ce dernier point, la situation après-pandémie interroge notamment la faisabilité de convertir des tours de bureaux actuellement vides du centre-ville en tours de logements (faisabilité technique, juridique, réglementaire et financière à examiner) pour augmenter l'offre dans des secteurs idéalement desservis en services et commerces de proximité ainsi qu'en transport en commun.

Enfin, la rénovation du parc immobilier existant est également un enjeu important qui permettrait de réduire la pression actuelle sur l'offre. En effet, les développeurs pourraient mettre à disposition leur savoir-faire pour assumer les travaux de mise aux normes des logements rendus nécessaires en échange de la transformation d'une portion à définir de ces logements en logements au prix du marché pour absorber ces coûts de rénovation. À titre d'exemple, la majorité des 700 unités HLM barricadées pourraient être remises en circulation et sans doute d'autres logements abordables connaissant des problèmes de salubrité.

Recommandation 5 : Maximiser l'utilisation du foncier disponible, qu'il soit propriété du secteur public, institutionnel ou privé (pistes d'action #2, #6, #32, #35).

¹⁶ [Les écoles « verticales », une voie d'avenir dans les centres-villes? | Radio-Canada.ca](https://www.radio-canada.ca/actualite/monreal/2022/08/15/les-ecoles-verticales-avenir-centres-villes/)

Recommandation 6 : Innover pour accroître l'offre de logement dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de « construction de la ville sur la ville » (pistes d'action #2, #6, #32, #35).

5.2.2. Privilégier une densité heureuse

La densité offre plusieurs avantages, tant au niveau social qu'économique et environnemental. Elle permet notamment de favoriser l'abordabilité, d'optimiser le foncier, de limiter l'étalement urbain et d'offrir des quartiers complets.

Densifier c'est aussi démocratiser l'espace/les services/les commerces que l'on partage à plusieurs, maximiser l'utilisation des services publics existants et justifier d'autres investissements publics pour rehausser la qualité de vie.

Aussi Devimco est en faveur d'un développement résidentiel de plus haute densité, surtout dans les aires TOD et dans des secteurs de transformation urbaine majeure (comme par exemple les reconversions de centres commerciaux).

Devimco souligne ici la nécessité de mieux sensibiliser la population à l'enjeu d'optimisation du foncier disponible dans une logique de ville des 15 minutes autour des orientations suivantes :

- Optimisation d'un foncier rare et cher, notamment dans les aires TOD;
- Lutte contre les îlots de chaleur;
- Échelle humaine préservée;
- Mixité des fonctions et mixité sociale;
- Espaces publics qualitatifs et espaces verts;
- Proximité au transport collectif et réduction du recours à l'auto-solo.

Devimco souhaite démocratiser les hauteurs plus importantes afin de dégager les espaces au sol au profit des collectivités et des communautés. Mais aussi revisiter le principe d'échelle humaine qui priorisait des bâtiments larges et de faible hauteur, et travailler des basiliaires de façon à renforcer le dynamisme du domaine public.

En termes d'outils et de mesures à mettre en œuvre, Devimco propose d'examiner les avenues suivantes :

- Limiter les taxes foncières de type redevances qui contribuent à la hausse des prix de vente des unités résidentielles et deviennent donc contre-productives;
- Sortir du calcul de densité les superficies des projets dédiées au logement social et abordable;
- Sortir du calcul de la hauteur maximale autorisée les étages dédiés au logement social et abordable.

Recommandation 7 : Favoriser l'augmentation de la densité dans les secteurs stratégiques de l'aire métropolitaine pour encourager la création de milieux de vie complets et bien desservis en transport collectif, tout en présentant auprès de la population le concept comme une solution au manque d'offre en logements (objectif #6, piste d'action #33).

5.2.3. Viser la mixité

L'accueil de commerces de proximité, de services à la population, d'une nouvelle offre de logements et de lieux d'emplois de qualité sont le gage du développement d'un environnement propice à la construction d'une véritable vie de quartier, de milieux de vie complets, inclusifs et dynamiques.

Tout d'abord, la mixité de fonctions ou la mixité d'usages permet tout à la fois de :

- Réduire les déplacements (exemple : déplacements domicile-travail et établissements scolaires-logement-travail);
- Rendre attractif les nouveaux projets immobiliers et répondre aux besoins d'une communauté élargie (éducation, santé, culture, loisirs et sport, espaces verts);

Enfin, pour répondre plus adéquatement à la diversité des besoins de la population du Grand Montréal, il faudrait viser la mixité générationnelle et la diversité de « produit logement ». En effet, les primo-accédants, les aînés et les immigrants, ont tendance à rechercher des petits logements qui correspondent à leurs moyens financiers souvent limités, alors que les familles recherchent des superficies plus grandes à des loyers abordables.

Recommandation 8 : Privilégier les projets immobiliers mixtes qui répondent à la fois aux préoccupations sociales, environnementales et économiques actuelles tout en offrant des logements abordables (pistes d'action #12, #33, #35).

5.2.4. Faciliter la construction de logements

Pour augmenter l'offre de logement dans le Grand Montréal, plusieurs mesures pourraient être mises en œuvre par le secteur municipal pour faciliter les démarches administratives et inciter les développeurs immobiliers à poursuivre leurs efforts de construction. Parmi celles-ci, Devimco propose d'examiner les pistes suivantes :

- Une souplesse réglementaire efficace avec, par exemple, la possibilité de mettre en œuvre des mesures favorisant la densité et la mixité dans une approche de Pedestrian-Oriented Development (POD) :
 - Un bonus de densité pour les projets comprenant du logement social et abordable;
 - Un zonage favorisant la mixité;
 - Une souplesse dans la considération du COS moyen, des hauteurs et des superficies de plancher.
- Une simplification administrative souhaitable pour garantir des ressources techniques adéquates (main d'œuvre), pour prévoir des modalités d'analyse et d'octroi des autorisations « fast track » pour les projets verts et intégrant des volets sociaux, communautaires et/ ou abordables et ceux dédiés aux aînés, pour créer un guichet unique pour l'analyse des demandes par la ville.
- Des incitatifs pour soutenir la production de logements comme par exemple :
 - Réduction ou exemption de frais et de taxes;
 - Crédits d'impôt pour la construction de logements locatifs abordables en échange d'un nombre minimum de logements restant abordables pendant une période déterminée;
 - Non application des redevances du REM aux logements abordables dans les aires TOD;
 - Densité supplémentaire dans les zones urbaines à forte croissance et forte demande en offrant des incitatifs pour la création de logements abordables allant au-delà de la densité permise (bonus de densité).

- Une responsabilisation des villes pour produire des logements dans les aires TOD en optimisant le foncier (zonage adéquat pour permettre la densification et participer au financement des infrastructures de transport lourd).

Recommandation 9 : Mobiliser le secteur public pour mettre à jour les pratiques et ainsi faciliter la production de logements (pistes d'action #16, #18).

5.2.5. Créer de nouveaux partenariats avec toutes les parties prenantes

L'innovation a toute sa place pour offrir de nouvelles façons de faire et de nouveaux partenariats afin de promouvoir la mise en production et la construction de logements abordables sur le territoire du Grand Montréal.

Aussi, Devimco propose les pistes d'action suivantes :

- Demander l'appui des municipalités pour l'obtention de subvention au loyer, de subvention en capital non remboursable et de réduction/exemption de taxe foncière pour les développeurs immobiliers impliqués dans la production de logement social, communautaire et abordable;
- Responsabiliser les villes pour faciliter le développement des fonciers situés à proximité des infrastructures lourdes de transport et atteindre des densités supérieures.

Recommandation 10 : Explorer de nouvelles avenues avec toutes les parties prenantes pour augmenter l'offre de logement tout en permettant l'innovation dans les modèles et les formules de projets (piste d'action #35).

5.2.6. Innover pour développer une offre résidentielle complémentaire

Pour compléter l'offre et mieux répondre aux besoins de la population, Devimco est à l'écoute des nouveaux besoins de la population et propose d'explorer collectivement de nouveaux modèles de logement, et notamment :

- Le logement intergénérationnel, en réponse au vieillissement de la population et au manque d'abordabilité de l'offre actuelle;
- Les unités d'habitation accessoires;
- Le co-habitat ou co-living (exemple : le projet de Village urbain à Lachine);
- La distinction de la propriété du sous-sol et de la propriété du dessus pour faciliter la réalisation des stationnements, espaces de rangement et aménagements extérieurs;
- L'intégration de pièces dédiées au télétravail dans les logements ou les ensembles immobiliers (Exemple : espaces de co-working partagés);
- La conception de logement évolutif ou adaptable;
- La révision des principes de pleine propriété du nadir au zénith, droit superficiaire, etc.

Recommandation 11 : L'augmentation du volume de logements à construire devrait également viser la diversification de l'offre pour mieux répondre aux besoins de la population (piste d'action #30).

6. CONCLUSION

Comme le soulignait récemment la SCHL¹⁷, pour accroître l'offre de logements, il faut un travail partenarial et un changement des pratiques en vigueur : l'arrimage des différents programmes fédéraux et provinciaux en matière d'habitation, mais aussi le dialogue avec les municipalités et les agglomérations qui se dotent de politiques et de règlements en matière d'habitation.

Devinco insiste sur le fait qu’une collaboration continue des développeurs immobiliers et des propriétaires fonciers est particulièrement souhaitable et attendue pour se donner les moyens d’atteindre collectivement les orientations de la nouvelle Politique métropolitaine d’habitation.

Devimco rappelle également que la responsabilité de l'abordabilité ne repose pas uniquement sur les propriétaires fonciers et développeurs, mais surtout et principalement sur les différents paliers de gouvernement.

¹⁷ Pénurie de logements au Canada : Rétablir l'abordabilité d'ici 2030 | SCHL (cmhc-schl.gc.ca)