



Chambre de commerce
du Montréal métropolitain
Board of Trade of Metropolitan Montreal

Le 2 mai 2005

Monsieur Richard Deschamps
Président de la commission permanente du conseil
sur la mise en valeur du territoire et le patrimoine
Ville de Montréal
Direction du greffe
275, rue Notre-Dame Est, bureau R-126
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Avis de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain dans le cadre de la consultation publique sur la stratégie d'inclusion du logement abordable de la Ville de Montréal

Monsieur,

C'est avec intérêt que la Chambre de commerce du Montréal métropolitain a pris connaissance du document de consultation intitulé « Inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels ». Par la présente, nous vous faisons part de quelques réflexions et recommandations à l'égard de ce document, dont l'objet fait référence à l'une des composantes majeures de la métropole montréalaise soit, la mixité sociale des citoyens qui la composent.

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain compte quelque 7 000 membres. Sa mission est de représenter les intérêts de la communauté des affaires de l'agglomération urbaine de Montréal et d'offrir une gamme intégrée de services spécialisés aux individus, aux commerçants et aux entreprises de toutes tailles de façon à les appuyer dans la réalisation de leur plein potentiel en matière d'innovation, de productivité et de compétitivité. La Chambre est le plus important organisme privé au Québec voué au développement économique.

Le logement en tant qu'élément de qualité de vie pour les Montréalais

D'emblée, la Chambre est consciente que la Ville de Montréal fait face à de nombreux défis entourant le logement et l'habitation sur son territoire. Le fait que la Ville ait sciemment choisi, dans le cadre de cette stratégie, de traiter des enjeux liés au logement abordable et de ne pas se restreindre uniquement aux logements sociaux est, pour la Chambre, tout à fait approprié. Bien que consciente des nombreux problèmes de logement sociaux présents sur le territoire de la ville, la Chambre salue l'initiative de produire une stratégie basée, de façon inclusive, sur le logement abordable. Cette stratégie, qui s'articule, notamment, autour du développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements, de la réalisation de logements sociaux et communautaires et enfin, de propriétés à prix abordables, devrait, aux yeux de la Chambre, favoriser la mixité sociale des citoyens sur le territoire.

La Chambre, dès 1989, à l'occasion de l'audience publique de consultation de la Ville de Montréal à l'égard de l'énoncé de politique d'habitation « Habiter Montréal », soulignait sa préoccupation à l'égard des « exigences de logement des clientèles à revenus moyens ou élevés, auxquelles Montréal actuellement ne répond pas adéquatement, comparativement aux villes périphériques et de banlieue ». Bien que la situation politico-économique de la Ville de Montréal ait été considérablement modifiée depuis la consultation de l'époque, la Chambre demeure soucieuse de la qualité de vie qui s'offre aux citoyens, notamment à l'égard des jeunes nouvellement arrivés sur le marché du travail ou des jeunes familles, et incidemment, par la place prépondérante qu'occupe l'habitation dans la planification et l'aménagement urbain de la ville.

Pour la Chambre, il ne fait aucun doute que les enjeux liés à l'amélioration de l'habitat offert aux Montréalais contribue largement à la compétitivité de la métropole face à ses concurrentes, non seulement sur les scènes québécoise et canadienne, mais également internationale. En effet, si Montréal offre déjà une qualité de vie enviée par de nombreuses métropoles, elle peut certainement, aux yeux de la Chambre, l'accroître sensiblement en favorisant l'attraction et la rétention sur son territoire de jeunes ménages d'étudiants, de professionnels, d'entrepreneurs ou d'ouvriers. Selon l'Institut de la statistique du Québec, 60 000 personnes, dont près de 50 % dans la tranche d'âge des 25 à 39 ans, ont quitté Montréal pour s'établir dans d'autres régions administratives du Québec au cours des trois dernières années¹. Cela s'explique en grande partie par le fait que les jeunes ménages ne peuvent acquérir de propriétés sur l'île de Montréal en raison des prix élevés, de sorte qu'elles tendent à acheter des propriétés moins coûteuses dans les banlieues.

Aussi, pour la Chambre, un des résultats de la stratégie de la Ville, qui lui apparaît des plus importants, sera de favoriser l'établissement des travailleurs à proximité de leur lieu de travail afin d'éviter les longues périodes de déplacement qu'oblige la vie en banlieue. Pour la Chambre, l'initiative de la Ville à l'égard du logement abordable s'intègre de près à une des avenues proposées dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, rendu public en avril dernier, à l'égard de l'établissement des résidents près des lieux d'emploi. Pour la Chambre, ces deux initiatives sont étroitement liées et elles favoriseront certainement l'établissement de résidents sur le territoire de la Ville. À l'opposé des nouveaux développements résidentiels de banlieue, la densification de la trame urbaine, sur l'île, permet d'éviter la construction de nouvelles infrastructures municipales et met à profit celles déjà existantes.

Dans son mémoire présenté dans le cadre de la consultation sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, la Chambre saluait la volonté de l'administration municipale de densifier le tissu urbain de Montréal. Du point de vue du développement urbain, l'accroissement du nombre de logements abordables à Montréal, qu'engendrera notamment la densification urbaine, aura pour la Chambre, deux effets bénéfiques majeurs. D'une part, le tissu urbain montréalais, par l'ajout de logements, sera densifié, et c'est précisément une des préoccupations que soulignait la Chambre à la consultation sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Pour la Chambre, nombre de terrains situés aux pourtours du centre-ville de Montréal, dont le potentiel de développement est majeur en raison de la proximité des services et du centre-ville, devraient être mis en valeur rapidement.

¹ Ville de Montréal, Inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, 2005.

D'autre part, la mixité sociale de la métropole constitue une des composantes majeures de la qualité de vie dont jouissent les Montréalais. La présence d'habitations variées et de résidents aux statuts socio-économiques divers permet d'assurer une vitalité économique au quartier, ainsi qu'un accès à des services diversifiés.

De plus, la démarche entreprise par la Ville ne pourra aux yeux de la Chambre, se réaliser convenablement que si des initiatives créatrices sont mises en place pour impliquer, à la fois, les divers paliers de gouvernement, les autorités municipales, les entrepreneurs, ainsi que les futurs résidents dans les projets de construction de logements abordables. À cet égard, la Chambre appuie la Ville dans sa décision de céder de ses propres terrains, ou d'encourager l'octroi de terrains appartenant à des organisations gouvernementales ou paragouvernementales, pour y construire des projets immobiliers dont une proportion serait attribuée à ce type de logement.

En outre, un élément supplémentaire qui contribue à la qualité de vie des Montréalais, et qui est en lien direct avec l'habitation, est que Montréal est une des rares métropoles d'Amérique du Nord à détenir un centre-ville aussi fréquenté et animé, ce qui s'explique en grande partie par le fait qu'il est largement habité, comparé à d'autres centres-villes tels que Toronto ou Pittsburgh, pour ne prendre que deux exemples.

Des éléments à considérer en priorité

C'est dans ce contexte et à la lumière de l'impact positif, pour la compétitivité de Montréal, qu'engendrera cette stratégie – ainsi que pour son développement urbain et social –, que la Chambre désire mettre en relief certains éléments qu'elle juge important de prioriser :

- selon le document de consultation : « L'approche qu'entend favoriser l'administration municipale est de nature incitative et vise à maximiser sa capacité d'intervention à l'intérieur des pouvoirs qui lui sont conférés par la Charte de la Ville de Montréal ». Pour la Chambre, cette approche est porteuse puisqu'elle met en valeur les initiatives déjà existantes au sein de l'organisation, plutôt que de créer de nouveaux programmes et de nouvelles structures. De plus, la Chambre est d'avis que cette stratégie devrait demeurer incitative, de façon à garantir aux entrepreneurs impliqués dans les projets toute la viabilité financière requise;
- la Chambre recommande que les initiatives mises de l'avant par la Ville de Montréal pour la construction de logements abordables le soient en fonction de priorités géographiques et de densification du tissu urbain. Aussi, la Chambre suggère qu'une attention particulière, pour leur construction, soit portée aux friches industrielles, ainsi qu'aux terrains vagues situés au pourtour du centre-ville, où les accès au centre offrent des potentiels de développement importants. À cet égard, les abords du canal Lachine et certains terrains du Havre de Montréal, qui appartiennent notamment au gouvernement fédéral, en sont des exemples notables;
- dans le mémoire que la Chambre présentait à l'Office de consultation publique de Montréal, en février dernier, dans le cadre de sa consultation sur le projet de Politique du patrimoine de la Ville de Montréal, la Chambre insistait sur l'importance de la qualité des aménagements et que cette dernière devrait constituer un préalable pour la mise en œuvre de projets. Dans la mesure où cette qualité constitue généralement un gage de durabilité des investissements, la Chambre mentionnait que « c'est par la réalisation de projets structurants de qualité que les entreprises seront incitées à investir et à prendre part aux projets ». La Chambre incite donc la

Ville à n'entreprendre, dans le cadre de la stratégie d'inclusion de logements abordables, que des projets immobiliers de qualité, ainsi que des projets qui permettront de mettre en valeur le patrimoine existant lorsque les projets toucheront à des éléments patrimoniaux. Que la ville soit dotée d'immeubles de qualité constitue, indéniablement, pour la Chambre, un facteur positif pour attirer et retenir des entreprises et des travailleurs, tout en contribuant au rayonnement international de la métropole;

- de plus, la Chambre est d'avis que le dépôt, au Conseil municipal, d'un bilan annuel de la production de logements abordables et du suivi de l'évolution du marché immobilier résidentiel est un élément primordial de la réussite de la stratégie;
- enfin, la Chambre incite la Ville de Montréal, en tant que catalyseur des ressources des paliers de gouvernement supérieurs et des organismes publics, à agir promptement dans la mise en œuvre des premiers projets immobiliers de logements abordables. Dans la mesure où de tels partenariats avec des entités publiques peuvent nécessiter de longues périodes, notamment pour l'octroi de terrains et de bâtisses, la mise en place de premiers projets permettraient de servir de modèles et de convaincre les investisseurs de prendre part, rapidement, aux futurs projets.

Par cette lettre et les recommandations qu'elle contient, la Chambre a voulu, d'une part, participer au processus de mise en place de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et, d'autre part, contribuer, dès cette étape préliminaire, à identifier les initiatives les plus susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de vie des citoyens, ainsi que sur le développement et la compétitivité de la ville.

La Ville de Montréal, outre le rôle de catalyseur des ressources des divers paliers de gouvernement qu'elle doit assumer pour favoriser la construction de logements abordables sur son territoire, devra se charger d'assurer la cohérence de la mise en place sa stratégie avec les instruments de développement urbain que sont le Plan d'urbanisme et la Politique du patrimoine.

Et pour atteindre ces objectifs, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain tient à assurer la Ville de Montréal de son entière collaboration et de son appui indéfectible.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

La présidente et chef de la direction,



Isabelle Hudon