Pour une réforme de l'habitat

Les Québécois sont de plus en plus nombreux à être touchés par la pénurie de logements abordables. Les récentes données de l'Observatoire Grand Montréal révèlent en effet de grands besoins en matière d'habitation dans de nombreux secteurs de la province. Revoir l'aménagement du territoire permettrait d'offrir des espaces adaptés aux ménages actuels et à venir, tout en tenant compte de la crise climatique, dont les répercussions se font sentir partout, et ce, dans les grandes villes comme dans les plus petites. L'adoption future de la première Politique métropolitaine d'habitation pour le Grand Montréal, élaborée par la Communauté métropolitaine de Montréal, aura pour mission de développer et de façonner le territoire des 14 MRC et agglomérations qui la composent et de s'attaquer à différents dossiers qui concernent 4,1 millions de Québécois, soit près de la moitié de la population. En collaboration avec la CMM, ce cahier donne la parole aux spécialistes du domaine de la construction, de l'habitation et des collectivités viables ainsi qu'aux acteurs des municipalités, engagés à diversifier leurs quartiers et à améliorer la qualité de vie des citoyens et celle des prochaines générations.

UNE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE EN RÉPONSE À LA CRISE DU LOGEMENT **E 2**

DÉCHIFFRER LE PROBLÈME DE L'ABORDABILITÉ **E 3**

PENSER LES MILIEUX DE VIE POUR AFFRONTER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE **E 7**

La coopérative Le Coteau Vert, à Montréal CMM

Le contexte en habitation n'est pas simple actuellement. Toutes les zones de la CMM vivent des défis, dont certains — comme l'accès à des logements sociaux ou la rareté des logements — étaient autrefois plutôt l'apanage de Montréal.
OLIVIER ZUIDA

Une politique métropolitaine en réponse à la crise du logement

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) adoptera bientôt sa première politique d'habitation. Elle servira à mieux coordonner la réponse des 82 municipalités de la CMM aux multiples défis que pose l'habitation dans le Grand Montréal.

JEAN-FRANÇOIS VENNE
Collaboration spéciale

Le 9 décembre 2021, la CMM a officiellement confié à sa Commission de l'Habitation et de la Cohésion sociale (CHCS) le mandat d'élaborer un projet de Politique métropolitaine d'habitation (PMH). La CHCS s'est appuyée sur un diagnostic de l'habitation qui dresse le portrait d'une région métropolitaine en proie à une forte croissance démographique, au vieillissement de sa population et à des problèmes importants d'accès au logement, tant sur le marché locatif que sur celui de la propriété.

La commission a présenté une première version de sa politique le 14 juin dernier. Cette mouture initiale fera l'objet d'une consultation publique du 7 au 14 septembre, lors de séances qui se tiendront à Mascouche, Montréal et Longueuil.

« Nous avons mis de l'avant plusieurs pistes de solutions et l'heure est maintenant venue d'en discuter avec les municipalités ainsi que les organismes et les citoyens intéressés par la question de l'habitation, explique le maire de Mascouche, Guillaume Tremblay, qui préside la CHCS. Nous devons trouver des manières qui permettent aux municipalités du Grand Montréal d'améliorer la situation de l'habitation. »

L'habitation en crise

En effet, le contexte en habitation n'est pas simple actuellement. Toutes les zones de la CMM vivent des défis, dont certains — comme l'accès à des logements sociaux ou la rareté des logements — étaient autrefois plutôt l'apanage de Montréal.

Les municipalités, les organismes et les citoyens sont invités à la consultation publique du 7 au 14 septembre 2022 pour donner leur avis sur le projet de la PMH, composée de 41 pistes d'action

« La réalité est devenue très comparable sur l'ensemble du territoire de la CMM, où pas mal toutes les municipalités sont susceptibles de connaître des pénuries de logements et des difficultés d'abordabilité ou d'accès à la propriété », reconnaît le maire de Mascouche. En 2021, le taux d'inoccupation des logements de Mascouche/Terrebonne était de 0,1 % et de 1,1 % pour l'ensemble des banlieues, contre 3,7 % sur l'île de Montréal.

Le prix des résidences a fortement augmenté ces dernières années dans la région métropolitaine de Montréal. Depuis 2017, la hausse du coût médian des maisons unifamiliales y a varié entre 66 % et 77 %, alors que la progression de celui des copropriétés se situait entre 47 % et 62 %. Le prix de l'immobilier résidentiel y a augmenté deux fois plus rapidement que le revenu des ménages depuis 2010.

La situation n'est guère plus rose sur le marché locatif. Dans les quatre années avant la pandémie, le taux d'inoccupation des logements a grandement baissé, ce qui a contribué à gonfler le niveau des loyers. L'augmentation annuelle de 3,7 % du loyer moyen entre 2020 et 2021 marquait la troisième année de hausse supérieure à la moyenne des 20 années précédentes.

La progression est encore plus forte dans certaines municipalités de la CMM comme Saint-Lin-Laurentides (14 %), Mascouche/Terrebonne (8,1 %) et Saint-Jean-sur-Richelieu (7 %). Les logements sociaux et abordables deviennent trop rares et plusieurs d'entre eux se trouvent en mauvais état.

« Le logement social et abordable dépend de plusieurs acteurs, rappelle Guillaume Tremblay. Bien sûr, les municipalités et la CMM ont un rôle à jouer, mais elles auront besoin de l'appui, notamment financier, du gouvernement du Québec et même du gouvernement fédéral pour finalement résoudre la crise du logement. »

Alimenter le débat

La CMM compte adopter sa nouvelle politique avant la fin de l'année. Elle guidera par la suite ses actions et celles de ses 82 municipalités en habitation. Son projet actuel comporte 41 pistes d'action réparties au sein de trois orientations : assurer l'abordabilité

L'habitation en chiffres

45 % des ménages de la CMM sont locataires

Près de **200 000** ménages locataires à faible revenu éprouvent présentement des problèmes d'abordabilité du logement

8 % des ménages locataires vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures

10 % vivent dans un logement surpeuplé

Source : *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*, CMM

du logement, développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins de la population, et soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité, conçus pour lutter contre les changements climatiques et s'y adapter.

Dans la région métropolitaine de Montréal, le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté deux fois plus rapidement que le revenu des ménages depuis 2010

Les consultations de septembre visent à raffiner la politique ainsi qu'à renforcer le consensus envers les solutions qu'elle propose. Guillaume Tremblay espère que la population répondra présente à ces sessions et que les citoyennes et citoyens donneront leur avis sur le projet et n'hésiteront pas à la commenter sur les médias sociaux, afin de continuer d'alimenter le débat sur la question de l'habitation. Chacune de ses rencontres comportera d'ailleurs une période de questions. « Nous entreprenons cet exercice avec beaucoup d'ouverture, affirme-t-il. Nous souhaitons comprendre ce qui se passe dans les différents milieux afin de présenter de nouvelles idées, qui sortent des sentiers battus. C'est surtout important que l'on continue de parler de logement, en particulier dans une période d'élections provinciales. »

Déchiffrer le problème de l'abordabilité

L'abordabilité du logement est au cœur du projet de Politique métropolitaine d'habitation présentée par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Mais répondre aux besoins des familles à faible revenu, qui dépensent actuellement plus de 30 % de leurs ressources pour se loger, représente un défi colossal.

CAROLINE RODGERS
Collaboration spéciale

Les ménages considérés comme étant aux prises avec ce problème d'abordabilité sont ceux dont le revenu familial est inférieur à 50 000 $.

« On parle ici de gens qui travaillent, et non de la clientèle des logements sociaux, dit Massimo Iezzoni, directeur général de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Ils ont des revenus, mais pas assez pour répondre à leurs besoins de logement. Un des premiers postulats de notre politique d'habitation, c'est un logement pour tous, mais ce problème d'abordabilité touche autant le marché privé que le logement social et communautaire. »

L'abordabilité des logements dépend évidemment de l'ensemble de la situation dans l'immobilier. Or, selon le bulletin du mois de juin *Pleins feux sur le logement au Canada* de la RBC-Banque Royale, la flambée des prix de l'immobilier et la hausse des taux d'intérêt restreignent fortement l'accessibilité à la propriété au Canada.

Ainsi, toujours selon la RBC, la part du revenu d'un ménage nécessaire pour couvrir les coûts liés à l'habitation à Montréal est de 43,2 %. La moyenne pour le Canada est de 54 %, et Vancouver détient le record avec 82 %. Les jeunes ménages incapables d'accéder à la propriété demeurent dans leur logement plus longtemps, ce qui augmente la pression sur le marché locatif.

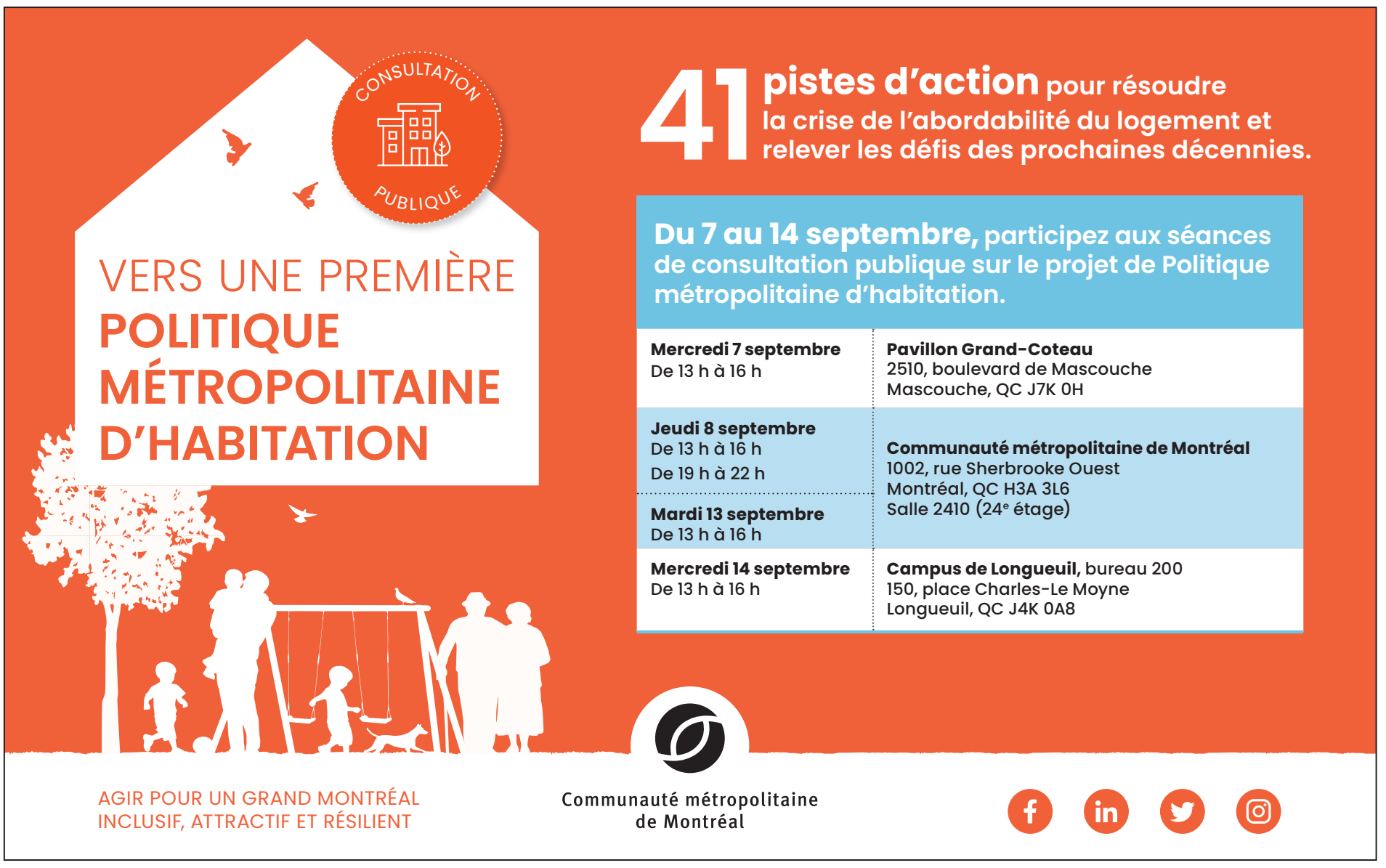
« Au premier trimestre de 2022, l'abordabilité était à son pire niveau depuis le début des années 1990 au Canada », dit Paul Cardinal, directeur du service économique de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

Un problème d'offre

Cette crise d'abordabilité actuelle est notamment engendrée par une offre insuffisante dans la province.

« On n'a pas suffisamment construit au cours des dernières années, et on a accumulé un déficit d'habitations, y compris les propriétés et les logements, que l'on estime à 100 000 présentement, dit Paul Cardinal. En plus des logements à louer, il manque aussi beaucoup d'habitations pour les propriétaires occupants, car il n'y a pas assez de propriétés à vendre, ce qui a fait en sorte que les prix se sont envolés », ajoute-t-il.

VOIR PAGE E 4 : LOGEMENT



Le logement social, un vaste chantier à relancer

Afin de combler le manque important en logements sociaux, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) envisage diverses approches, mais une aide financière de l'État demeure nécessaire.

CAROLINE RODGERS
Collaboration spéciale

« Les ménages à faibles revenus s'attendent à avoir accès à du logement social et communautaire. À la CMM, on sait qu'on a suffisamment d'espace pour construire plus de logements sur tout le territoire. En aménageant le territoire, il faut donc favoriser la mixité des usages », dit Massimo Iezzoni, directeur général de la CMM.

Sur le plan du vocabulaire, « logement social » et « logement abordable » ne représentent pas la même réalité. Si le logement dit abordable est défini comme tel par son prix sur le marché et le taux d'effort qu'il demande à un ménage pour payer le loyer, le logement social désigne une initiative de logement subventionnée par les gouvernements qui assure aux ménages en bénéficiant de ne pas consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer.

À l'heure actuelle, les logements sociaux et communautaires correspondent à environ 5 % de l'ensemble des logements du Grand Montréal, selon la CMM.

Résultat : 30 000 ménages patientent sur des listes d'attente pour obtenir un logement dans une habitation à loyer modique (HLM), mais aucun nouveau HLM public n'a été construit depuis 1994.

30 000

C'est le nombre de ménages qui patientent sur des listes d'attente pour obtenir un logement dans un HLM, mais aucun nouveau HLM public n'a été construit depuis 1994.

Mais les besoins en logement social ne sont pas concentrés dans la métropole. « À Montréal, 148 000 ménages ont besoin d'un logement abordable, mais les besoins se retrouvent partout sur le territoire de la CMM, dit Massimo Iezzoni. On a aussi des besoins de logements sociaux importants sur la couronne nord et la couronne sud. À Laval, 12 400 ménages ont besoin d'un logement abordable. À Longueuil, c'est 15 700 ménages. C'est un problème important auquel il faut s'attaquer. »

Dans sa Déclaration métropolitaine pour l'abordabilité du logement, adoptée en décembre 2021, la CMM vise la construction de 3000 logements sociaux par an au minimum sur le territoire du Grand Montréal. Elle vise aussi le soutien des municipalités et des organismes publics ou parapublics afin qu'au moins 9000 propriétés et logements abordables soient rendus disponibles à la population. De plus, on veut réhabiliter les HLM du Grand Montréal qui sont présentement barricadés, et accélérer les travaux de rénovation nécessaires.

Programmes et projets en cours

Au cours des 25 dernières années, AccèsLogis était le seul programme permettant la livraison de logements sociaux et communautaires. Or, selon la CMM, le sous-financement de ce programme a engendré une faible livraison au cours des dernières années.

À la fin de 2020, l'Initiative de création rapide de logements, déployée dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, a assuré le financement ou le cofinancement d'appartements avec AccèsLogis. En février dernier, le Programme d'habitation abordable Québec, quant à lui, a été mis sur pied par la Société d'habitation du Québec. En date du 29 juin 2022, 41 projets avaient déjà été sélectionnés, ce qui représente environ 1723 portes.

Toutes les villes de la CMM ont pris l'engagement de réaliser des logements sociaux, et certains projets sont en démarrage. Parmi ceux-ci, mentionnons une nouvelle coopérative d'habitation dont la construction a commencé en mai dans l'arrondissement de Saint-Laurent, et qui comprendra 169 logements sociaux et abordables. Ce projet est financé par les gouvernements du Québec et du Canada, ainsi que par la Ville de Montréal et l'ensemble des municipalités de la CMM.

À Laval, on a renouvelé le complexe Val-Martin, un ensemble construit dans les années 1950 qui avait dû être démoli il y a quelques années en raison de problèmes d'insalubrité. Les 124 appartements ont été remplacés par des neufs entre autres grâce à des fonds fédéraux, et 160 nouveaux logements ont été construits grâce à AccèsLogis.

Règlement d'inclusion

Pour augmenter l'offre de logement social ou abordable et favoriser la mixité, une municipalité peut également adopter un règlement d'inclusion. « Si on veut déterminer le type de logements dans une propriété, on peut avoir ce type de règlement qui détermine le type de ménages qui feraient partie d'un projet immobilier.

Un défi de taille pour la construction

LOGEMENT

SUITE DE LA PAGE E 3

Parmi les autres explications avancées par l'APCHQ, on compte une croissance démographique plus importante que prévu, en raison entre autres d'une augmentation des résidents non permanents venus comme étudiants ou travailleurs temporaires, qui sont locataires à 90 %.

Pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il faudrait construire 620 000 logements pour l'ensemble du Québec. Ces chiffres ne représentent pas le total à construire, mais bien le manque à gagner pour ramener l'abordabilité. « En réalité, au total, ce sont près de 1,2 million de logements qu'il faut construire d'ici 2030 », indique Paul Cardinal.

La grande question est de savoir si l'industrie de la construction sera en mesure d'y arriver. Et la réponse est non, selon lui. « Cela veut dire qu'il faudrait pratiquement doubler le nombre de mises en chantier actuel, dit-il. Or, comme ailleurs, on a une pénurie de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction. En 2020, on avait construit 56 000 logements, et en 2021, on a bondi à 68 000 mises en chantier résidentielles au Québec, mais, selon les enquêtes que l'on fait auprès de nos entrepreneurs, la pénurie de main-d'œuvre est devenue le problème numéro un, et plusieurs ont pris la décision d'accepter moins de contrats. »

Des pistes de solutions

À la CMM, on évalue que l'espace est

Pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il faudrait construire 620 000 logements pour l'ensemble du Québec d'ici 2030 pour ramener l'abordabilité.
JACQUES NADEAU

Montréal le fait actuellement. La CMM a préparé un guide en ce sens, que les municipalités peuvent utiliser. Le principe du PMAD [Plan métropolitain d'aménagement et de développement], c'est de s'assurer de la mixité dans les logements, mais la détermination vient avec chaque règlement municipal. »

Au cours des 25 dernières années, AccèsLogis était le seul programme permettant la livraison de logements sociaux et communautaires

« En ce moment, les villes demandent au gouvernement de créer encore plus de programmes, car elles sont au rendez-vous, dit Stéphane Pineault, coordonnateur exécutif des Politiques, interventions et développement à la CMM. Les villes participent déjà aux programmes mis en place, mais chaque année, on constate que ce n'est pas suffisant pour répondre à la demande. Les villes se tournent vers d'autres approches, comme les sociétés acheteuses, les coopératives, les banques de terrain. Mais le nerf de la guerre, ça reste la subvention gouvernementale qui va permettre de réaliser les projets. Pour faire du logement social destiné aux locataires à faibles revenus, ça prend une aide de l'État. »

La CMM vise la construction de 3000 logements sociaux par an au minimum sur le territoire du Grand Montréal.
OLIVIER ZUIDA

suffisant pour recevoir la croissance de logements d'ici 2030 dans tous les secteurs du territoire. Le problème n'est pas là. « Cela concerne des espaces vacants, mais aussi des espaces en redéveloppement, par exemple, la reconversion de stationnements commerciaux, dit Massimo Iezzoni. On a beaucoup de propriétaires de centres commerciaux de première génération qui commencent à considérer l'insertion d'espaces résidentiels. »

La densification douce

Côté démographique, le vieillissement de la population favorise la diminution de la taille des ménages. Dans l'avenir, on aura plus de ménages de deux personnes ou moins.

« Au cours des dix dernières années, il s'est construit beaucoup plus d'appartements que de maisons individuelles, ajoute-t-il. Notre modèle d'aménagement est propice pour une densification douce. Pour les couples avec enfants, le stock de maisons individuelles est suffisant pour répondre à la demande », prévoit-il.

Plusieurs solutions pour favoriser la construction d'habitation sont aussi étudiées. « Il faut utiliser tous les outils possibles pour que les villes favorisent l'habitation, explique Massimo Iezzoni. [...] À la CMM, on veut créer des conditions prévisibles à long terme pour la densification et de cibles de logement social. Quand on pense aux mises en chantier, il faut maintenant penser à l'abordable, au social et au communautaire. »

43,2 %

C'est la part du revenu d'un ménage nécessaire pour couvrir les coûts liés à l'habitation à Montréal.

Le gouvernement du Québec demande aux municipalités de prévoir des mesures pour favoriser la disponibilité de logements de façon à répondre aux besoins des ménages.

« C'est un grand chantier qui est important parce qu'il fait partie des fondements de l'aménagement du territoire. On constate que dans tous les secteurs de la CMM, la population vieillit et qu'il faut regarder le type de ménage qu'on va avoir, pour ajuster l'offre de logement en conséquence, et fixer des cibles en ce sens.

Ce cahier spécial a été produit par l'équipe des publications spéciales du *Devoir*, grâce au soutien des annonceurs qui y figurent. Ces derniers n'ont cependant pas de droit de regard sur les textes. La rédaction du *Devoir* n'a pas pris part à la production de ces contenus.

Mieux loger les différents ménages

Vieillissement de la population, diminution de la taille des familles, hausse de l'immigration, besoins de mobilité… La nécessité d'adapter l'offre de logements à l'évolution des ménages d'ici 2041 fait partie des préoccupations de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Tour d'horizon.

LEÏLA JOLIN-DAHEL
Collaboration spéciale

« Autant, avant, on avait un ménage moyen qui était plutôt homogène, on se retrouve aujourd'hui avec vraiment beaucoup de diversité », constate Sébastien Lord, professeur agrégé à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'UdeM et directeur de l'Observatoire Ivanoé Cambridge du développement urbain et immobilier.

Selon le *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal* publié en mai dernier par la CMM, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) prévoit une augmentation du nombre des ménages d'environ 243 000 d'ici 2041 (pour un total de 1 968 000 ménages), et 65 % de cette croissance se verra chez les 75 ans et plus. La pandémie a compliqué leur plan de vendre leur maison pour s'établir en résidence pour personnes âgées, explique M. Lord. « Alors que les plus jeunes ont accéléré leur projet [d'acheter une propriété], chez les personnes âgées, on a mis les projets sur pause », a-t-il indiqué.

Il observe également une tendance vers des logements plus petits en zone urbaine, à cause des prix plus élevés. « Pour une famille, ça devient compliqué de trouver un logement à un prix raisonnable en ville », dit-il.

Mais ces ménages trouveront leur compte dans les prochaines années, avec les aînés qui seront plus nombreux à se départir de leur résidence unifamiliale dans les banlieues, croit de son côté Philippe Rivet, chef d'équipe à la CMM et responsable de l'Observatoire Grand Montréal. « Ça va avoir pour effet de libérer progressivement des maisons individuelles sur le marché de la revente », prédit-il.

Encore beaucoup à faire

Selon Sébastien Lord, il y a « beaucoup à faire » en matière de logements. « Il n'y a pas beaucoup de diversité », dit-il. Si l'offre d'habitation doit tenir compte des besoins particuliers en matière de mobilité, les solutions doivent être pensées en fonction du Grand Montréal, estime le professeur. Il donne comme exemple un ménage où un membre occuperait un emploi à Longueuil, tandis qu'un autre travaillerait plus loin encore. « Il faut se donner les moyens de faire des règlements en cohérence avec les milieux de vie des personnes, dit-il. Ça ne passe pas juste par le logement lui-même, mais aussi par l'environnement dans lequel on insère les logements. »

D'où l'importance de varier les modes d'occupation et de réfléchir à des formules mixtes, en mêlant notamment les générations, mais aussi les résidences et les commerces, ajoute le professeur. La densification urbaine doit également préconiser la création et la revitalisation de quartiers complets, croit M. Lord. « En banlieue, on construit aujourd'hui des complexes résidentiels ou des quartiers à très forte densité, mais très loin de tous les services. On n'améliore pas l'image ni la perception de la densité si on a tous les désavantages sans les avantages », souligne-t-il.

65 %

C'est la proportion de la croissance des ménages qui se verra chez les 75 ans et plus d'ici 2041.

Philippe Rivet, quant à lui, estime que la construction de logements sociaux et communautaires reste la priorité. « Presque 200 000 ménages locataires à faible revenu ont de la difficulté à se loger », rappelle-t-il.

Innover à l'avenir

Il faudra « être original » et se pencher sur d'autres solutions actuellement sous-exploitées, estime M. Rivest. Selon lui, la densification urbaine passe par la création de règlements encadrant les immeubles d'habitation accessoires, comme les minimaisons dans les cours arrière.

« Au cours des prochaines années, il va falloir vraiment miser sur une réglementation qui permet aux propriétaires d'une maison individuelle d'ajouter une habitation au fond de leur cour ou collée à un bâtiment pour faire du multigénérationnel. Il n'y a pas encore beaucoup de municipalités qui l'autorisent », observe-t-il.

M. Lord abonde en ce sens. « Ce sont des options qu'on connaît depuis des années, mais qui peinent à s'imposer. Même si ce n'est pas un grand pourcentage de personnes qui est intéressé par ces options, celles-ci ne sont souvent pas disponibles », révèle-t-il.

Les deux experts croient également que les municipalités et les gouvernements devraient offrir des incitatifs aux propriétaires et aux promoteurs pour favoriser la création de ce type de logements. « Il faut se demander ce qu'on peut donner au marché pour qu'il produise quelque chose qu'il n'arrive pas à faire naturellement. À savoir de grands logements, des logements qui peuvent être occupés par plus d'une génération, ou deux logements indépendants dans un même bâtiment », affirme M. Lord.

De son côté, la CMM désire obtenir des cibles précises concernant la construction de logements sociaux et communautaires pour tout le Grand Montréal, notamment pour accueillir le nombre croissant d'immigrants. « Avoir une offre suffisante de logements locatifs de qualité et abordables, c'est essentiel pour la bonne intégration de ces nouvelles populations. Ces ménages ont souvent des ressources financières limitées. Ça confirme toute l'importance encore d'accélérer la construction de logements sociaux et communautaires dans la région. »

« Il faut se donner les moyens de faire des règlements en cohérence avec les milieux de vie des personnes. Ça ne passe pas juste par le logement lui-même, mais aussi par l'environnement dans lequel on insère les logements. »

Pendant la pandémie, nombreux sont les jeunes ménages qui se sont lancés dans l'achat d'une propriété, contrairement aux personnes âgées, qui ont dû mettre sur pause leurs projets de vendre ou de s'établir en résidence.
SHUTTERSTOCK

À Laval, l'aménagement de rues résilientes permet de lutter contre les îlots de chaleur et de favoriser la rétention des eaux pluviales, en plus d'encourager le transport actif.
VINCENT GIRARD

Penser les milieux de vie pour affronter la transition écologique

La transition écologique occupe une place tout aussi importante dans la première Politique métropolitaine d'habitation pour le Grand Montréal. Au Québec, c'est le transport individuel qui génère le plus de gaz à effet de serre. Comment concevoir, alors, des quartiers qui contribuent à cette transition ?

CATHERINE COUTURIER
Collaboration spéciale

Construire des milieux de vie qui minimisent les déplacements, favorisent les transports actifs et collectifs et diminuent les émissions de GES, « ce n'est pas une question de choix, c'est une responsabilité », souligne la mairesse de Longueuil, Catherine Fournier. Le milieu municipal, qui sous-utilise ses pouvoirs dans ce domaine, a pourtant plusieurs outils à sa disposition.

« La manière dont on aménage nos villes peut favoriser la transition écologique. Les villes ont le pouvoir d'encadrer le développement et de décider ce qui peut être développé, où et comment », explique Stéphane Boyer, maire de Laval.

Or, les villes héritent des politiques d'habitation des dernières dizaines de décennies. « On n'a pas créé assez d'espaces habitables près des milieux complets », soutient Catherine Boisclair, urbaniste et coordonnatrice à Vivre en ville. Plusieurs banlieues, dont Longueuil, ont été développées sur le modèle de l'automobile. « Il y a un coup de barre à donner », acquiesce Mme Fournier.

« C'est plus facile en ce moment de construire loin. L'ensemble de l'industrie de la construction doit apprendre de la densification verte. »

Ce changement de direction passe par la protection de la nature et des terres agricoles, l'accès à des logements abordables et centraux, une meilleure offre de services de proximité et de transport. Le tout rendu possible par une densification des quartiers centraux.

« Ce n'est plus une question de savoir si on va densifier ou non, c'est comment on va le faire », affirme Mme Boisclair. La densification douce passe par les habitations accessoires, la subdivision de logements, les maisons intergénérationnelles, la construction sur des stationnements ou les immenses centres d'achats sous-utilisés.

Les municipalités doivent favoriser la construction (plus performante d'un point de vue écoénergétique) dans les cœurs villageois et les quartiers centraux. L'idéal ? Vivre à 15 minutes à pied de l'épicerie et de commerces de proximité, de l'école ou de la garderie, et près du transport en commun. « Au-delà de la transition écologique, la densification rend possible la mise en place du transport en commun », note le maire de Laval.

Protéger les milieux intacts

En plus de nourrir la population, les milieux naturels et agricoles, protégés notamment par la densification des quartiers existants, offrent à leur tour des services écosystémiques importants. Par exemple, les milieux humides, qui agissent comme de véritables éponges, jouent un rôle de protection contre les inondations.

Mais il y a encore du travail à faire. « C'est plus facile en ce moment de construire loin. L'ensemble de l'industrie de la construction doit apprendre de la densification verte », remarque Mme Boisclair. Avec son nouveau Plan de protection des milieux naturels, Longueuil souhaite par exemple donner plus de prévisibilité aux promoteurs, leur indiquant les secteurs à développer et à préserver.

Verdir la ville

Construire près du déjà bâti va de pair avec des stratégies de verdissement. Et ce, même si parfois, la construction d'habitats exige de couper des arbres. « C'est contre-intuitif, mais sinon, on détruit nos forêts », observe Mme Boisclair.

L'idéal ? Vivre à 15 minutes à pied de l'épicerie et de commerces de proximité, de l'école ou de la garderie, et près du transport en commun.

Encore une fois, les options sont multiples : trottoir en banquette, fosses de filtration, toits végétalisés… En plus de lutter contre les îlots de chaleur, ces aménagements absorbent les pluies abondantes au lieu de saturer le système d'égouts municipaux. Certaines municipalités obligent les promoteurs à retenir les eaux de pluie sur leur site, ce qui alimente aussi le verdissement, et évite que les installations de filtrage ne rejettent des eaux non traitées faute de capacité lors des pluies très abondantes.

Agir pour le bien commun

Une chose est claire : pour affronter la transition écologique, il faudra revoir nos façons d'habiter le territoire, et accélérer le processus pour construire plus d'habitations. « Chacune de nos décisions a un impact sur l'allure de la ville et sur le mode de vie des gens », résume M. Boyer.

Devant des projets de densification, on assiste souvent à une levée de boucliers. « Il faut se demander comment favoriser l'acceptabilité sociale. Pour nous, ça passe par des projets qui respectent le patrimoine, et font du verdissement », croit Mme Fournier. Si pour beaucoup, la maison unifamiliale est synonyme d'espace pour les enfants pour jouer dehors, ce n'est pas la seule option.

« On peut construire plus dense, mais en faisant de la place pour les enfants : cours intérieures, terrasses sécuritaires, etc. », énumère M. Boyer. Plus de densité signifie finalement plus de services et de commerces de proximité, et plus de transport en commun. Comme quoi, s'attaquer à la crise climatique attire aussi des solutions quant à la crise des logements abordables, et améliore la qualité de vie d'un plus grand nombre de personnes.

Des efforts coordonnés par la coopération intermunicipale

La CMM entend poursuivre ses actions amorcées il y a maintenant plus de 20 ans

JEAN-FRANÇOIS VENNE
Collaboration spéciale

C'est en voulant trouver des solutions aux défis que pose l'habitation sur son territoire et l'ensemble du Québec qu'elle a dévoilé en décembre 2021 une Déclaration métropolitaine pour l'abordabilité du logement, qui propose au gouvernement du Québec plusieurs mesures pour aider les ménages à accéder à un logement social ou abordable. Du même souffle, elle donnait à sa Commission de l'habitation et de la cohésion sociale (CHCS) le mandat de constituer une Politique métropolitaine d'habitation, qui devrait être présentée avant la fin de 2022.

« Les maires et mairesses tentent de répondre aux besoins de leurs populations locales en matière d'habitation, mais la CMM a la capacité d'étendre ces réflexions à l'échelle métropolitaine et de développer des outils et des solutions adaptées à des municipalités de tailles très variées, dont certaines sont très urbaines et d'autres plus rurales », indique Valérie Plante, mairesse de Montréal et présidente de la CMM.

Elle espère elle-même avoir pu inspirer certains de ses collègues avec les mesures mises en avant à Montréal depuis 2017. Montréal a par exemple obtenu cette année-là de Québec un droit de préemption, qui lui octroie la priorité d'achat sur des terrains et des bâtiments. L'exemple a fait des petits et la Ville de Longueuil, notamment, réclame une prérogative similaire.

Montréal a aussi adopté, en avril 2021, le Règlement pour une métropole mixte, qui exige que les projets résidentiels de plus de 450 m² comportent une part de logements sociaux, abordables et familiaux. « La CMM a repris cette idée et propose des outils et des formations pour les municipalités qui souhaitent se doter de règlements semblables », explique la présidente de la CMM.

Soutenir le logement social

Le logement social est un champ de compétence de la CMM depuis sa fondation en 2001. Elle consacre entre 35 % et 50 % de son budget au logement social et abordable. « Elle a été créée à une époque où l'on vivait une autre crise de l'habitation et où la construction de logements sociaux était au point mort, puisque le gouvernement fédéral avait cessé de la financer dans les années 1990 », rappelle Nicolas Bernier, conseiller en recherche des Politiques, interventions et développement à la CMM.

La CMM s'empresse donc dès 2003 de constituer le Fonds du logement social métropolitain, financé par la quote-part annuelle que les municipalités lui paient. La CMM alimente le fonds à partir de ces contributions et rembourse les municipalités qui participent à des programmes gouvernementaux comme AccèsLogis. « Cela évite de faire reposer un poids exagéré sur les municipalités qui ont plus de besoins de logements sociaux ou qui détiennent moins de moyens financiers », explique Nicolas Bernier.

« La CMM a la capacité d'étendre ces réflexions [en matière d'habitation] à l'échelle métropolitaine et de développer des outils et des solutions adaptées à des municipalités de tailles très variées »

L'organisme a également adopté deux plans d'action métropolitains pour le logement social et abordable (2009-2013 et 2015-2020), dont la politique attendue d'ici décembre sera la successeure. En confiant à la CHCS le projet d'élaborer cette politique, la CMM a élargi son mandat aux enjeux qui touchent le marché locatif privé et l'accession à la propriété.

« La crise de l'accès au logement ne concerne pas que la construction de logements sociaux, mais aussi l'encadrement de l'ensemble du marché privé de l'habitation, où les prix ont fortement grimpé ces dernières années », souligne Nicolas Bernier.

Le nerf de la guerre

Valérie Plante n'en démord pas : « Pour que le Grand Montréal reste une métropole dynamique et attrayante, le logement doit y demeurer accessible. » Le 25 août dernier, la CMM a présenté ses demandes aux partis politiques provinciaux. Elle les invitait à assurer la réhabilitation des logements HLM dégradés et à financer la réalisation des logements AccèsLogis déjà programmés, ainsi que la construction annuelle de 12 000 logements sociaux et abordables pendant dix ans.

La présidente de la CMM compte bien marteler son message pendant la campagne électorale provinciale. Parce que si les municipalités et la CMM détiennent certains pouvoirs pour s'attaquer à la crise du logement, l'argent reste en grande partie à Québec et à Ottawa.

Valérie Plante donne l'exemple du droit de préemption. « C'est un outil très utile pour les municipalités, mais l'achat de terrains ou bâtiments se réalise tout de même au prix du marché, donc les municipalités doivent avoir l'argent pour agir, illustre-t-elle. On n'en sort pas : il faut augmenter les capacités financières des municipalités. »

La coopérative de solidarité du Bois Ellen, à Laval, inaugurée en août 2016.
CMM

La CMM en chiffres

L'agglomération de Montréal, l'agglomération de Longueuil, Laval, la Rive-Nord et la Rive-Sud constituent les **cinq secteurs géographiques** faisant partie de la Communauté métropolitaine de Montréal

La communauté regroupe **48 %** de la population du Québec, soit près de la moitié

Le territoire représente une superficie totale de **4374 km²**

83 100 correspond au nombre de logements sociaux sur le territoire de la CMM en 2020

Source : Communauté métropolitaine de Montréal