

PROJET DE LOI N° 121

Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec



Le logement à Montréal :
quels nouveaux pouvoirs?

MÉMOIRE DU FRONT D'ACTION POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (FRAPRU)
DÉPOSÉ À LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Présenté le 28 mars 2017

Présentation

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement formé de **164** organismes communautaires actifs dans différentes régions et villes du Québec, dont **28** qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions, parmi lesquels **17** sont à Montréal.

Il existe depuis 1978 et intervient principalement pour droit au logement et la lutte à la pauvreté. Il est également actif sur des enjeux tels que le développement urbain, la reconnaissance et le financement des organismes d'action communautaire autonome, ainsi que la protection des services publics et des programmes sociaux.

Table des matières

- Introduction4**
- Situer Montréal dans la métropole.....8**
- Des pouvoirs accrus pour favoriser le respect du droit au logement.....8**
 - Inclusion.....8**
 - Expropriation versus saisie..... 10**
 - Pouvoir de préemption 11**
- Permettre à Montréal d'utiliser ses nouveaux pouvoirs sans brimer l'exercice
démocratique et la participation citoyenne 12**
 - Donner à Montréal les moyens de ses ambitions en matière de droit au logement 12**
 - Démocratie, consultation citoyenne et respect des politiques nationales..... 13**
- Recommandations 16**

Projet de loi 121

Introduction

Le projet de loi 121 (PL 121), dont l'objectif est d'augmenter l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, soulève des questions et des inquiétudes, notamment sur l'enjeu du droit au logement et des mécanismes pour en assurer son respect.

Montréal joue un rôle fondamental dans le développement du logement social sur son territoire, est redevable auprès des ménages mal-logés montréalais et doit s'assurer de la salubrité des logements locatifs. D'ailleurs, la Ville porte ces préoccupations, comme en témoignent le rapport qui vient d'être déposé concernant sa Politique de développement social, dont un des trois axes prioritaires d'intervention identifié est le logement, les allocutions répétées du Maire Coderre et de son équipe dans les médias ces dernières années, ou encore le fait que Montréal est une des rares villes au Québec à s'être dotée d'un code du logement en matière d'insalubrité.

Le logement est en effet un enjeu à Montréal qui ne peut être ignoré, tant les problèmes de mal-logement y sont importants.

Le revenu médian des ménages locataires demeure très modeste; il était de 32 629 \$ en 2010. Ainsi, quelque 34,4 % des ménages montréalais vivent sous le seuil de pauvreté, 102 480 ménages locataires consacrent plus de la moitié de leur revenu pour se loger, au détriment de leurs autres besoins essentiels, tel que la santé ou l'alimentation. Parmi eux, plus de la moitié (53 000) sont à haut risque de se retrouver sans domicile puisqu'ils engloutissent plus de 80 % de leurs revenus dans les coûts de logement¹.

Aussi, le phénomène de l'itinérance est important à Montréal². Selon les chiffres compilés par la Ville de Montréal, la fréquentation des ressources d'hébergement d'urgence est en hausse. Durant l'hiver 2015, un record, plus de 80 000 nuitées ont dû être offertes³. Par ailleurs, l'offre de

¹ [Profil des ménages et des logements, Ville de Montréal, 2014](#)

² [Bilan des activités 2015-2016 du réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal \(RAPSIM\)](#)

³ Données provenant des organismes du mécanisme de coordination des Services d'hébergement d'urgence (SHU) ; période de référence : du 15 décembre 2015 au 31 mars 2016.

logements locatifs de son territoire ne convient pas aux besoins d'une part significative de la population locale, soit parce que les loyers y sont trop élevés, ou parce que les logements y sont trop petits pour les familles, ou encore lorsque le parc y est ancien, désuet voire insalubre.

Par ailleurs, les valeurs foncières dans les quartiers centraux de Montréal ont augmenté de façon importante au cours de la dernière décennie, participant à une hausse des loyers bien au-delà de l'inflation. Les ménages à faible et à modeste revenus ont de plus en plus de difficulté à y rester. Si on y ajoute une construction intensive de condominiums, durant la dernière décennie, on retrouve dans plusieurs quartiers les premiers indicateurs d'un processus de gentrification. Or, les ménages vulnérables chassés de leur quartier par ce phénomène ne perdent pas que leur logement, mais également leurs réseaux d'entraide familiale et communautaire.

D'autre part, le parc de logement locatif vieillit. En effet, 43 % des logements à Montréal ont été construits avant 1960. Selon l'Enquête nationale sur les ménages, menée par Statistique Canada en 2011, le pourcentage de ménages locataires dont le logement a besoin de réparations majeures est de 9,5 %⁴. L'insalubrité est aussi un problème substantiel à Montréal.

Enfin, plus d'une famille sur cinq avec enfants mineurs (39 300) vit dans un logement de dimensions inadéquates⁵.

Pendant ce temps, les logements sociaux manquent à Montréal. Alors que 25 000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation pour un HLM⁶, plusieurs milliers d'autres attendent pour une coopérative d'habitation ou un logement sans but lucratif.

Au regard de ces constats alarmants, il est clair que le PL 121 ne peut faire fi de la question du droit au logement. En effet, bien que le droit au logement soit d'abord du ressort des gouvernements supérieurs et que les ressources à y consacrer doivent provenir de leurs goussets, la Ville de Montréal est au cœur des mécanismes qui peuvent garantir sa réalisation sur son territoire, ou a contrario, se traduire par des dénis de droit menant à un accroissement des inégalités sociales, voire à l'exclusion sociale des plus vulnérables.

⁴ [Enquête nationale sur les ménages de 2011](#)

⁵ [Rapport de la Direction de la santé publique de Montréal : Pour des logements salubres et abordables, 2015, p. 52](#)

⁶ [Rapport annuel de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 2015, p. 21](#)

Ainsi, les décisions de la Ville en matière de développement urbain peuvent avoir des conséquences désastreuses sur les ménages les plus pauvres, particulièrement les locataires qui ne disposent pas ou de peu de leviers pour résister aux déplacements forcés. Faut-il rappeler que dans de telles situations, les locataires ne peuvent généralement espérer que de maigres dédommagements, couvrant à peine les frais de déménagement ?

Pourtant, le PL 121 ne s'intéresse que partiellement à l'enjeu du droit au logement en n'accordant pas à Montréal tous les outils nécessaires afin d'en permettre la réalisation. En ce sens, le FRAPRU est d'avis que cette absence de moyens peut aller jusqu'à conduire la Ville à accroître, parfois malgré elle, les problèmes de logement et les inégalités sociales.

Cela étant, notre regroupement tient à affirmer que, pour que Montréal accomplisse ses mandats en matière d'aménagement du territoire et de logement, elle doit :

1. choisir de ne pas considérer le logement comme une marchandise, une opportunité d'affaires, un prétexte de rivalité ou de concurrence, dynamique malheureusement trop souvent constatée entre villes voisines ;
2. et opter pour le logement social, la formule la plus durable et véritablement structurante pour garantir aux familles et aux personnes à faible et à moyen revenus leur droit au logement ; nous parlons ici de logement sans but lucratif, subventionné afin d'assurer un loyer véritablement abordable pour toutes et tous, qui est possédé collectivement, dans lequel les locataires peuvent exercer un contrôle sur leurs conditions de logement.

Et s'il faut en ajouter davantage, afin que la Ville, et le gouvernement, s'engagent dans le développement de nouveaux logements sociaux, notons que ceux-ci contribuent également à l'économie locale :

- d'abord en soutenant l'emploi local, notamment dans le domaine de la construction ;
- ensuite parce que les montants de loyer, épargnés par les ménages à faible et à modeste revenus qui y habitent, sont le plus souvent utilisés dans l'achat de biens et de services de premières nécessités dans les commerces et les services de proximité.

À la lumière de l'ensemble de ces observations, il s'avère primordial que le PL 121, en plus d'accroître son autonomie et ses pouvoirs, mette à la disposition de la ville de Montréal les

moyens adéquats afin de lui permettre de répondre à ses rôles et responsabilités en matière de logement. C'est pourquoi le présent mémoire fera état des questions, des manques et des inquiétudes que soulèvent le projet de loi en cette matière.

Situer Montréal dans la métropole

Le titre de Métropole que le PL 121 souhaite décerner à la Ville de Montréal ne représente pas la réalité dans la mesure où le territoire du Montréal métropolitain s'étend à la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et non pas seulement à la Ville centre. En ce sens, le PL 121 mériterait d'identifier clairement que celui-ci concerne la Ville et non la métropole. En effet, Montréal a des défis importants à relever en termes de pauvreté, de mal-logement et d'immigration.

Des pouvoirs accrus pour favoriser le respect du droit au logement

Pour que Montréal soit en mesure d'assumer ses nouvelles responsabilités en matière de droit au logement, celle-ci doit impérativement disposer des pouvoirs et des moyens suffisants pour garantir sa capacité à développer, orienter et sanctionner.

Inclusion

Le FRAPRU se réjouit que le PL 121 prévoit, par le biais de l'article 18, que la Ville puisse contraindre les promoteurs immobiliers à accepter de l'inclusion de logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limités aux projets nécessitant une modification dérogatoire, et ce, en proportion des besoins les plus urgents. Cela doit être fait de manière à ne pas laisser l'inclusion à la merci des négociations entre la Ville et les promoteurs, autour des enjeux de zonage. Cela dit, il est primordial que l'administration Coderre renforce aussi ses objectifs d'inclusion afin d'augmenter substantiellement le pourcentage de logements sociaux que les promoteurs devront dorénavant accepter dans leurs projets.

En effet, si la Ville a la réelle volonté d'augmenter l'offre de logements accessibles financièrement aux ménages mal-logés, c'est uniquement par du logement social qu'elle peut y parvenir. À cet égard, le projet de loi qui utilise le vocable « logement abordable et familial » aurait avantage à être plus précis. Le terme « abordabilité » est une notion floue, voire élastique, qui n'indique rien sur les ménages visés et les loyers ciblés. Ce qui est abordable pour l'un ne l'est pas nécessairement pour l'autre. Avec un revenu annuel médian de 9740 \$ (en 2010), les ménages locataires qui doivent en consacrer au moins la moitié en loyer, ne peuvent le faire

sans pâtir à la réponse à leurs autres besoins essentiels. Les seuls logements permettant une offre de logements réellement abordables sont les logements sociaux. C'est donc le modèle que le PL 121 devrait favoriser. L'offre de logements privés dits abordables ne permet effectivement pas de répondre aux besoins des locataires à faible et modeste revenus. Pour s'en convaincre, prenons pour exemple lorsque le gouvernement du Québec et la Ville ont mis des subventions à la disposition des promoteurs privés pour réaliser des logements « abordables », à la fin des années 2000 : ils ont finalement mis en location des unités dont les loyers étaient de l'ordre de 1000 à 1200 \$ par mois. C'était bien loin de ce que peuvent payer les ménages montréalais ayant des besoins impérieux de logement.

Para ailleurs, le nombre total de mises en chantier de logements à Montréal, pour l'année 2016, a légèrement augmenté par rapport à 2015, passant de 5361 à 5522 unités, toutes catégories confondues. Ainsi, le nombre de condominiums mis en chantier a diminué, passant de 3823 à 3034, soit une diminution de 30,63 %; alors que le nombre d'unités locatives a augmenté significativement, passant de 1538 à 2488, soit une hausse de 38 %. Cette augmentation du nombre de mises en chantier a sûrement contribué à ce que le taux de logements locatifs inoccupés demeure légèrement au-dessus du seuil d'équilibre de 3 %. Ainsi, les tendances des dernières années concernant le logement locatif privé se confirment, avec un taux moyen d'inoccupation de 4 % pour l'île de Montréal. En revanche, il manque toujours de grands logements familiaux. Pour citer quelques exemples, les arrondissements d'Anjou et de Saint-Léonard ont un taux d'inoccupation des logements de trois chambres à coucher et plus de 0,2 % et de 0,3 % dans Ahuntsic-Cartierville. Cette situation s'avère problématique pour les familles montréalaises qui finissent par n'avoir d'autres choix que de quitter l'île afin de se loger convenablement. Celles qui restent se retrouvent le plus souvent en situation de surpeuplement et cela n'est pas sans conséquences sur la santé des personnes, adultes comme enfants, et sur le parcours scolaire des plus jeunes. L'Observatoire des tout-petits indique qu'une densité d'occupation trop élevée fait croître « le risque de développer des maladies respiratoires ou des gastroentérites ». Il y a quelques années, la Commission scolaire de Montréal rendait publique une étude démontrant que les enfants vivant dans des logements surpeuplés étaient plus à risque d'échecs scolaire et de décrochages. La Ville doit s'en préoccuper et Québec doit lui fournir les moyens de le faire.

Le PL 121 prévoit que la Ville puisse régir « les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la ville et leur conception ou construction ». Il s'agit d'une avancée afin de répondre à la pénurie de grands logements familiaux à Montréal et ainsi permettre aux familles à faible et à modeste revenus d'améliorer leurs conditions de vie. Cependant, là encore, si la Ville souhaite réellement produire des logements de grande taille à des prix véritablement abordables, il faut le faire avec des projets de logements sociaux. Québec doit s'assurer que le programme qui le permet, soit AccèsLogis, soit ajusté en conséquence.

Enfin, le projet de loi stipule que Montréal « peut, par ailleurs, établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine ». Le fait d'introduire la possibilité de déterminer une durée limitée de l'accessibilité à des logements abordables, en autant qu'ils le soient réellement, implique une absence de pérennité; cela fragilise, voire compromet, le maintien des ménages vulnérables dans leur milieu ou leur remplacement par d'autres ménages ayant des besoins semblables. Il est naïf de penser que les ménages, à long terme, n'auront plus besoin de logement qu'ils sont en mesure de payer. Pour obtenir des résultats structurants et durables dans le temps, le FRAPRU pense que l'obligation d'accessibilité financière doit être permanente.

Expropriation versus saisie

Les cas de logements insalubres sont trop fréquents à Montréal et le problème prend une ampleur de plus en plus préoccupante.

Bien que sa mise en œuvre laisse à désirer, le Règlement sur la salubrité de la Ville (aussi appelé « code du logement ») n'est pas en cause. Le FRAPRU le considère même comme exemplaire et souhaite que le gouvernement s'en inspire pour en adopter un, à l'échelle du Québec, afin que tous les locataires, où qu'ils vivent sur le territoire, puissent s'en prévaloir.

Cependant, le parc de logements montréalais vieillit, la négligence des propriétaires délinquants reste souvent impunie et le délai de traitement des recours déposés par les locataires lésé.e.s, à la Régie du logement, sont (trop) longs. À défaut de pouvoir influencer l'administration de la Régie, les autorités municipales doivent faire montre de plus de conviction pour régler le problème, à

partir de leur propre champ de compétence. Le PL 121 leur promet des nouveaux recours, mais ceux-ci s'avèrent lacunaires.

En effet, l'article 12 du présent projet de loi stipule qu'une municipalité aurait le pouvoir d'« acquérir de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours et sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués ». Bien qu'il s'agisse d'un pas en avant, celui-ci est insuffisant. En effet, c'est d'un **pouvoir de saisie** des bâtiments dont la Ville devrait être investie (comme dans les cas de non-paiement des taxes), notamment dans le cas d'édifices à logements appartenant à des propriétaires multirécidivistes. La Ville devrait pouvoir l'appliquer pour « se rembourser » si elle doit effectuer des travaux de rénovation pour assurer la sécurité des locataires occupants, en lieu et place du propriétaire, et que ce dernier refuse ou tarde à rembourser les dits travaux. Ce pouvoir permettrait d'éviter que Montréal ne doive acquérir ces immeubles « à leur juste valeur marchande », ce qui a pour effet de récompenser les propriétaires négligents pour leurs agissements, plutôt que de les pénaliser. D'autre part, afin de permettre l'application des mesures coercitives à l'encontre des propriétaires délinquants, la Ville a besoin de plus d'inspecteurs et d'inspectrices et elle doit pouvoir y consacrer les ressources financières requises.

Pouvoir de préemption

Le FRAPRU accueille favorablement que Montréal puisse, en vertu de l'article 17, disposer d'un pouvoir de préemption sur tout terrain ou bâtiment non public aux fins déterminées par la municipalité, dont la création de logements sociaux. Un tel pouvoir permettrait la constitution d'une véritable réserve de terrains et de bâtiments à des fins de logement social, tel que le revendique les groupes de Montréal du FRAPRU, depuis des années. Afin qu'une telle réserve de sites puisse être constituée, il faudra toutefois que l'administration Coderre révisé sérieusement à la hausse les 3 millions \$ en trois ans prévus aux fins de réserve de terrains dans le Programme triennal d'immobilisations (PTI) depuis 2015.

Permettre à Montréal d'utiliser ses nouveaux pouvoirs sans brimer l'exercice démocratique et la participation citoyenne

Lors de l'adoption de son plan d'aménagement, Montréal a des responsabilités : elle doit en effet s'assurer que le développement soit structuré et cohésif tout en répondant à une diversité de besoins, et que celui-ci ne se fasse pas au détriment des ménages à faible revenus, qu'il comprenne et prévoit le développement de logements véritablement abordables, soit des logements sociaux.

Donner à Montréal les moyens de ses ambitions en matière de droit au logement

La proportion de logements sociaux, à Montréal, est d'environ 11,4 % du parc locatif. Celle-ci a peu progressé au cours des dernières années, faute d'investissements suffisants de la part des gouvernements supérieurs, cela malgré les besoins identifiés plus haut et l'impact du logement social sur tous les autres aspects de la vie des ménages en difficulté, notamment la santé et l'éducation. Le FRAPRU est d'avis que le respect du droit au logement devrait être au cœur des nouveaux pouvoirs et responsabilités consentis à la Ville.

De fait, notre regroupement souhaite que le PL 121 fixe des objectifs clairs de développement de logements sociaux. Pour ce faire, Québec doit s'engager à y consacrer le financement requis. Or, une des inquiétudes que soulèvent d'emblée le PL 121 et l'entente cadre *Réflexe Montréal* est l'absence de nouvelles sources de revenu prévues pour Montréal. Le projet de loi ne prévoit effectivement aucun fonds supplémentaires afin de permettre le développement de logements sociaux sur son territoire malgré les besoins criants. Rappelons que sur 227 835 ménages locataires mal-logés à l'échelle du Québec, 102 480 sont montréalais (45%).

Les transferts de fonds et de responsabilités de la Société d'habitation du Québec (SHQ) prévus par l'entente cadre *Réflexe Montréal* sont nettement insuffisants, ce, pour plusieurs raisons.

D'une part, le programme AccèsLogis continu de souffrir des compressions budgétaires que la SHQ s'est fait imposer depuis 2014. Le programme Rénovation-Québec que Montréal, notamment, utilisait pour bonifier le programme, est suspendu depuis 3 ans. D'autre part, les fonds alloués au logement social, en n'étant pas indexés depuis 2009, ne sont pas adaptés aux coûts en vigueur sur le marché immobilier. Enfin, les logements sociaux financés via AccèsLogis

ont diminué de moitié depuis le budget 2015-2016, n'en laissant que 550 par année à Montréal, au lieu des 1100 budgétés en 2014-2015, qui étaient déjà nettement insuffisant compte tenu des besoins. Pire, le taux de répartition des unités de logement social a aussi diminué en tombant à 36 % à l'échelle de la province, au lieu des 41% traditionnellement réservés à la Ville.

Il est clair, au regard de ces constats, que le gouvernement du Québec, via le PL 121, ne prend aucunement en considération les besoins des Montréalaises et des Montréalais en matière de logement, notamment en ce qui a trait au développement et à la rénovation du parc et que Montréal ne pourra assumer adéquatement ses nouvelles responsabilités en la matière.

L'entente cadre *Réflexe Montréal* prévoit un transfert de fonds de 83 millions \$ de Québec vers la Ville, dont le seul montant supplémentaire à ce qui lui est déjà versé, est une enveloppe de 50 millions \$ pour le développement économique ; rien de plus pour le logement social ou une meilleure application du Règlement sur la salubrité. Le PL 122 ajoute bien de nouveaux pouvoirs de taxation et de tarifications, mais ceux-ci s'exercent au détriment des personnes les plus pauvres en étant régressifs, soit en ne permettant pas de tenir compte des revenus des personnes et des ménages, contrairement à l'impôt ou aux transferts gouvernementaux établis en fonction des besoins.

C'est pourquoi, le PL 121 devrait engager le gouvernement du Québec à des transferts de fonds supérieurs à ce qui est prévu dans *Réflexe Montréal*, en même temps que le transfert de pouvoirs, afin que la Ville soit en mesure d'assumer pleinement ses nouvelles responsabilités, non seulement en matière de droit au logement, mais également d'itinérance, d'immigration, d'infrastructures et d'équipements scolaire, de culture et de patrimoine sur son territoire.

Démocratie, consultation citoyenne et respect des politiques nationales

Le FRAPRU observe une tendance, par le biais des PL 121 et 122, à fragiliser les instances consultatives et la participation citoyenne.

En effet, en prévoyant l'abandon du processus référendaire, le PL 122 vient directement fragiliser les mécanismes de consultation citoyenne au lieu de les renforcer et de les protéger. Même si l'actuel processus référendaire est imparfait et mériterait d'être amélioré, et à défaut d'alternative

satisfaisante, il s'agit du seul outil, permettant de forcer les promoteurs et les municipalités à rendre publics les projets immobiliers majeurs et, à ce titre, permettre l'exercice de la démocratie citoyenne.

À la lecture du PL 121, il est regrettable de constater que la place des citoyennes et des citoyens et de la société civile soit complètement évacuée. Il n'en est fait mention nulle part. Pourtant, le projet de loi aurait pu être une occasion de protéger, confirmer et renforcer les instances consultatives de la Ville de Montréal.

Le FRAPRU déplore également que le projet de loi ne prévoit pas un arrimage aux politiques provinciales, c'est-à-dire une obligation de la Ville de respecter et réaliser les engagements adoptés par l'Assemblée nationale sur différents enjeux, tel ceux inclus dans la Politique nationale de lutte contre l'itinérance. Au contraire, le PL 121 autorise la création de nouvelles instances, de bureaux de gouvernance, qui évacuent la société civile. Le FRAPRU y voit donc un affaiblissement du processus démocratique et craint une application différente entre les programmes montréalais et gouvernementaux.

Enfin, l'article 10.1, prévoyant la suppression « de la Charte de la Ville des dispositions créant expressément certains organismes consultatifs, laissant toutefois à la Ville le pouvoir de les maintenir en fonction (et autorisant) la ville, relativement à tout domaine relevant de sa compétence, à constituer tout organisme à but non lucratif [OBNL] ayant pour objet de fournir des services avis, matières, matériaux et équipements, ou d'administrer des programmes », est également préoccupant. Non seulement cela engendre un risque de privatisation des activités municipales, mais également une perte au chapitre de la reddition de compte puisque les organismes à but non lucratif ne sont pas soumis de la même manière à la loi sur l'accès à l'information. La création d'OBNL par la Ville implique un biais de transparence et ouvre la porte à des pratiques à l'éthique douteuse, comme cela s'est produit durant les années 2000, avec la Société d'habitation et de développement de Montréal. Celle-ci, d'abord constituée à titre d'organisme para-municipal, devant répondre de ses actes devant le Conseil de ville, a été transformée en OBNL durant quelques années au cours desquelles des transactions immobilières suspectes ont eu lieu. Fort heureusement, elle a finalement retrouvé son statut de para-municipale et est de nouveau soumise au regard et au jugement des élu.e.s et de la population. Les Québécois

et les Québécoises ont largement été échaudé.e.s par les scandales de corruptions ces dernières années. La population a en conséquence plus que jamais besoin de pratiques transparentes. La réduction du contrôle et d'une surveillance externe soulève en ce sens une réflexion sur l'éthique et le fonctionnement des villes. L'assujettissement des revenus de Montréal aux taxes foncières et la promiscuité des élu.e.s avec les entrepreneurs appellent en effet à la précaution.

Dans tous les cas, l'accroissement du pouvoir de Montréal doit s'accompagner d'un renforcement de la capacité de la population d'avoir une prise réelle sur les décisions qui la concerne et de la mise en place de mécanismes formels et obligatoires de consultation.

Recommandations

Recommandation 1: Que le PL 121 identifie clairement que celui-ci concerne la Ville et non la métropole.

Recommandation 2: Que le PL 121 engage le gouvernement et Montréal à se donner un objectif commun de développement de nouveaux logements sociaux; qu'il engage Québec à soutenir financièrement la Ville dans ses efforts pour réaliser cet objectif de développement et pour maintenir en bon état, à prix abordable, les logements à loyer modique déjà réalisés (notamment les HLM, qu'elles subventionnent également), et que ce soutien financier soit indexé annuellement au coût réel de réalisation; réciproquement, que le PL 121 oblige Montréal à poursuivre le développement de nouveaux logements sociaux sur son territoire et à veiller au maintien en bon état et à l'accessibilité financière des logements à loyer modique dont elle est également responsable.

Recommandation 3: Que dans l'article 12, soit remplacé le pouvoir d'expropriation par le pouvoir de saisie.

Recommandation 4: Que le PL 121 annonce un engagement ferme de Québec à effectuer des transferts de fonds à la Ville de Montréal, supérieurs à ceux prévus dans l'Entente cadre *Réflexe Montréal*, afin qu'elle soit en mesure d'accomplir ses nouveaux mandats, notamment en matière de logement.

Recommandation 5: Que le PL 121 impose à Montréal l'obligation de mettre en place des procédures de consultations publiques pour tout projet de développement de grande envergure.

Recommandation 6: Que le PL 121 supprime l'article 10.1.

Recommandation 7 : Que le PL 121 prévoit un arrimage aux politiques provinciales, c'est-à-dire une obligation de la Ville de respecter et réaliser les engagements adoptés par l'Assemblée nationale sur différents enjeux, tel ceux inclus dans la Politique nationale de lutte contre l'itinérance.