

**Unité de travail pour l'implantation
de logement étudiant (UTILE)**

1 (438) 933-8381
utile.org
Montréal

Mémoire de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant

Avril 2023

Déposé dans le cadre des consultations sur le projet de loi 16 –
*Renouveler le régime d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins des
Québécoises et des Québécois*

À propos de l'UTILE

L'UTILE est un OBNL d'habitation dont la mission consiste à développer et à gérer des immeubles de logements étudiants abordables, en plus de faire la promotion de l'accès au logement pour la population étudiante et d'étudier ses habitudes résidentielles.

L'UTILE détient présentement 213 logements abordables à Montréal, et des projets pouvant héberger 1500 personnes supplémentaires sont en construction ou en développement à Québec, Trois-Rivières, Sherbrooke et Montréal. En restant propriétaire des immeubles qu'elle construit, l'UTILE s'assure que ces logements resteront abordables à perpétuité.

L'UTILE publie périodiquement l'enquête PHARE, une grande enquête statistique qui dresse le portrait de la situation résidentielle des étudiant·es. L'organisation, en pleine croissance, s'appuie aujourd'hui sur une équipe de plus de 30 employé·es pour réaliser sa mission à l'échelle du Québec.

Contact

Pour toutes questions en lien avec le présent mémoire, veuillez contacter Maxime Pelletier, directeur adjoint aux affaires publiques de l'UTILE, à l'adresse maxime.pelletier@utile.org.

Commentaires généraux

De manière générale, l'UTILE salue le projet de réforme de la LAU.

L'UTILE salue de manière générale la réforme de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme comprise dans le Projet de loi 16. Les logiques d'aménagement que le Projet de loi prévoit sont jugées pertinentes et l'UTILE encourage que soient fixées par le gouvernement des cibles relatives au logement abordable.

Par ailleurs, l'UTILE est favorable à la création d'un nouvel outil de zonage incitatif pour les municipalités, même si elle juge qu'il gagnerait à être précisé pour assurer la pérennité de l'abordabilité des logements des projets favorisés et pour permettre aux municipalités d'inciter spécifiquement des projets composés à 100 % de logements sociaux, abordables ou familiaux.

Finalement, l'UTILE est d'avis que dans un contexte de crise du logement où l'action gouvernementale en habitation est appelée à se diversifier et à s'intensifier dans certains champs, l'orientation du Projet de loi visant à mieux baliser les recours référendaires est pertinente et gagnerait à être spécifiquement mobilisée en appui au logement à but non lucratif. C'est ce que ce mémoire vise à proposer.

Constats

Des projets de construction de logements sociaux et abordables portés par des OBNL se voient fréquemment bloqués par les levées de boucliers très circonscrites. Effectivement, lorsqu'un projet requiert des changements aux plans ou règlements d'urbanisme des municipalités, il n'est pas rare de voir une poignée de résident·es se mobiliser pour réclamer la tenue d'un référendum local et faire tomber des projets de logements communautaires structurants. En effet, les lois en vigueur font en sorte que quelques personnes peuvent bloquer un projet même s'il est soutenu par une majorité des citoyen·nes.

C'est pourquoi l'UTILE appuie une réforme raisonnable des recours référendaires pour éviter que l'abus de ces recours ne puisse nuire aux objectifs de réalisation de logements étudiants abordables (et de logements abordables en général) des municipalités et du gouvernement du Québec.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (article 123.1) et les Chartes des villes de Montréal, Longueuil et Québec (respectivement art. 89 al.1 par.4; art. 58 al.2 par. 4; art. 74 al.4 par.4) prévoient déjà

que certains projets structurants, équipements collectifs, immeubles patrimoniaux et projets « d'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement » soient soustraits de l'approbation des personnes habiles à voter ; justement pour éviter l'effet de « pas dans ma cour ». Il y aurait lieu de clarifier et élargir ce pouvoir par le biais du projet de loi 16 présentement à l'étude à tous les projets de logements à but non lucratif.

Un tel amendement serait pertinent, car de l'expérience d'UTILE, la formulation actuelle est difficile à interpréter pour plusieurs municipalités, surtout pour les projets qui ne sont pas financés par un programme de la Société d'habitation du Québec. Dans un contexte où un nombre croissant de projets de logement abordable sont réalisés en dehors du programme AccèsLogis et même du nouveau Programme d'habitation abordable Québec, il appert pertinent et opportun d'ajouter des critères à l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Recommandation

Amender l'article 106 du projet de loi 16 pour ajouter le paragraphe suivant à l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

« 2.1° à un immeuble destiné à la location résidentielle étant la propriété d'une entreprise d'économie sociale constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38), d'un office d'habitation ou d'une coopérative d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété. »

Le nouvel article 123.1 se lirait ainsi comme suit :

« 123.1. Malgré les troisième et quatrième alinéas de l'article 123, n'est pas propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire une disposition qui vise à permettre la réalisation d'un projet qui est relatif :

1° à un équipement collectif au sens du quatrième alinéa ;

2° à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) ;

2.1° à un immeuble destiné à la location résidentielle étant la propriété d'une entreprise d'économie sociale constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38), d'un office d'habitation ou d'une coopérative d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété.»

Il serait également pertinent d'ajuster en concordance les Chartes des villes de Montréal, Longueuil et Québec (respectivement art. 89 al.1 par.4; art. 58 al.2 par. 4; art. 74 al.4 par.4).

Objectifs et résultats attendus

- Exclure les projets admissibles des processus d'approbation référendaire propres à certains règlements d'urbanisme;
- Augmenter la prévisibilité et réduire les risques réglementaires pour les développeurs de logement abordable à but non lucratif.

Explication

L'opposition de certains voisin·es ne doit pas être confondue avec le niveau d'acceptabilité sociale plus large d'un projet. La très grande majorité des citoyen·nes est en faveur du développement de logement abordable. Or, ce sont quelques citoyen·nes résidant déjà dans un quartier qui peuvent dicter le sort d'un projet alors que les futur·es résident·es qui pourraient bénéficier de nouveaux projets de logement abordable n'ont pas voix au chapitre.

Dans le contexte de l'évolution rapide des programmes en habitation et du secteur de l'immobilier collectif, il est de plus en plus clair que la présente formulation de la LAU couvre de manière très inégale les projets de logements abordables portés par des acteurs du logement communautaire. Pour s'assurer de respecter l'esprit de la loi et faciliter son interprétation uniforme dans toutes les municipalités du Québec, il serait bénéfique de préciser le libellé. En choisissant d'appliquer la mesure à tout le secteur du logement à but non lucratif, le législateur s'assure que cette limitation d'un droit démocratique sert des projets qui priorisent les intérêts collectifs.

Cette mesure ne viserait toutefois pas à soustraire les projets de l'obligation de tenir une consultation publique préalablement à l'approbation d'une dérogation réglementaire. Ainsi, les résident·es resteront informé·es des projets à venir et pourront faire part de leurs réserves à leurs élu·es, lesquel·les décident ultimement du sort de tout projet de règlement.

Projets admissibles

L'UTILE propose de circonscrire cette mesure aux projets composés de 100 % de logements locatifs à but non lucratif afin de limiter le plus possible l'impact sur les droits démocratiques des citoyen·nes.

Le demandeur devrait ainsi démontrer dans sa demande de permis être une entreprise d'économie sociale constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) au moyen de pièces justificatives (lettres patentes, entente de développement clé en main, etc.). Une fois le projet construit, une convention garantissant la pérennité de l'abordabilité pourrait être une condition à l'émission du permis d'occupation.

Certaines fonctions commerciales de petite envergure, par exemple au rez-de-chaussée, pourraient être permises dans les projets admissibles selon le contexte.