



Penser Montréal avec l'abordabilité pérenne en tête

Consultations prébudgétaires 2024

PROPOSITIONS présentées à
la mairesse de Montréal, Valérie Plante
et aux
membres de la Commission sur les finances et l'administration

Ville de Montréal

Avril 2023



Table des matières

1. Qui sommes-nous?	2
2. Contexte économique montréalais et crise du logement	3
3. Vision : l'habitation comme pilier de développement économique, social et territorial	4
4. Propositions pour le budget montréalais 2024	4



1. Qui sommes-nous ?

L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal (ACHAT) est un regroupement d'entreprises collectives en immobilier - propriétaires, opérateurs et développeurs à but non lucratif - unique en son genre dans le réseau québécois et canadien de l'économie sociale. Notre mission consiste à soutenir nos membres dans la recherche d'innovations et le déploiement de stratégies d'affaires visant à accroître de manière significative l'offre de logements sociaux et abordables à perpétuité dans le Grand Montréal, et ce, au bénéfice des communautés locales. L'ACHAT est un lieu d'échange et de concertation, de recherches spécialisées et de mutualisation visant à soutenir le développement des capacités organisationnelles et financières de ses membres afin de développer un volume d'unités de logements abordables pérennes plus grand; et ce de manière à contribuer à une meilleure structuration de l'offre de logements abordables pérennes dans le marché résidentiel de la région métropolitaine.

Nos huit membres (*Corporation Mainbourg, Espace La Traversée, Habitations Loggia, Hapopex, Interloge, SHAPEM, SOLIDES, UTILE*) détiennent un parc immobilier de 4500 logements locatifs abordables d'une valeur foncière de plus de 600 M\$ et comptent actuellement plus de 3000 nouvelles unités en développement dans l'horizon 2023-2025. Nos immeubles, principalement situés dans le Grand Montréal, sont de petites, moyennes et grandes tailles, récents, âgés ou patrimoniaux. Nous offrons des logements locatifs abordables de qualité (avec services dans certains cas) aux familles, aînés, immigrants, étudiants, personnes monoparentales, à faibles revenus, avec problèmes de santé mentale, en réintégration sociale, en situation de handicap, etc.

ACHAT, Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal

1503 rue La Fontaine
Montréal, QC, H2L 1T7
info@achat-habitation.org
(438) 366-6757

Site web (français et/and english)

achat-habitation.org



[@achathabitation](https://twitter.com/achathabitation)



[ACHAT - Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal](http://achat-habitation.org)



2. Contexte économique montréalais et crise du logement

La Ville de Montréal met en œuvre depuis 2018 d'ambitieuses politiques en matière de logement social et abordable, qui culmineront en 2023 vers l'adoption et la mise en œuvre de propositions émanant du Chantier Montréal abordable (CMA), auquel participent activement quelques membres de l'ACHAT (Interloge, UTILE, SOLIDES, Mainbourg). Dans la région montréalaise, nous menons actuellement des discussions avec plusieurs partenaires du secteur, tels que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et des municipalités qui en sont membres, le Centre de transformation du logement communautaire (CTLC), la Fondation Lucie et André Chagnon, Centraide, la DRSPM, le TIESS, l'AGRTQ, plusieurs promoteurs privés, par exemples, tous engagés dans la mise en place de solutions structurantes à la crise du logement¹.

Le modèle d'affaires que nous proposons d'étendre à grand volume offre des solutions immédiates à plusieurs enjeux connus et documentés qui découlent de la crise du logement dans la région montréalaise :

- spéculation immobilière menant à une hausse artificielle des valeurs foncières et à une déstructuration de l'offre en regard des besoins réels de la population;
- hausse incontrôlée du prix des loyers, spécialement dans les quartiers centraux;
- multiplication des stratagèmes d'évictions abusives ou illégales (*rénovictions*);
- effritement du parc locatif au profit de l'hébergement touristique temporaire (*de type airbnb*);
- diminution du pouvoir d'achat des ménages à revenus modestes et moyens;
- délocalisation de travailleurs essentiels en périphérie des quartiers centraux (*étalement urbain*);
- augmentation de la précarité économique et de l'itinérance;
- problèmes de santé publique directement liés à la hausse du coût des loyers et/ou à l'insalubrité des logements;

Nos entreprises collectives, dans ce contexte inquiétant pour l'avenir des Montréalaises et des Montréalais, garantissent de ne pas reproduire ou amplifier ces phénomènes néfastes pour l'économie québécoise. Qui plus est, elles sont résilientes en période de crise économique, ne peuvent être vendues à des intérêts étrangers ou spéculatifs et leur présence contribue grandement au maintien d'un marché immobilier sain et équilibré.

¹ La SCHL calcule un manque à gagner de 620 000 unités d'habitations pour le Québec, et Desjardins prévoit que la crise du logement ne s'atténue pas si nous n'atteignons pas de meilleurs résultats.

<https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2022-06-23/abordabilite-du-logement/il-faut-doubler-le-nombre-de-mises-en-chantier-par-annee.php>

<https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-03-02/crise-du-logement/on-n-a-encore-rien-vu-previent-desjardins.php>



3. Vision : l'habitation comme pilier de développement économique, social et territorial

L'ACHAT et ses membres proposent d'opérer dès maintenant - en partenariat avec tous les acteurs du milieu de l'habitation - un important changement d'échelle afin d'augmenter considérablement l'impact de nos actions en matière d'habitation. Nous avons récemment proposé aux gouvernements fédéral et provincial, dans le cadre des consultations prébudgétaires, de fixer une cible de 20% du parc locatif à but non lucratif². Nos entreprises collectives ont atteint un niveau de maturité et une taille qui permettent d'utiliser nos actifs immobiliers et nos expertises de manière performante, en partenariat avec les administrations publiques et les acteurs financiers privés et philanthropiques. En augmentant de quelques milliers d'unités par année notre parc de logements abordables à but non lucratif, nous contribuons à structurer durablement l'offre dans le marché, en phase avec les objectifs publics canadiens, québécois et municipaux en matière de développement du territoire, de développement social, de santé publique et de lutte aux changements climatiques.

4. Propositions pour le Budget montréalais 2024

D'entrée de jeu, nous recommandons la poursuite - et l'accélération lorsque possible - de la mise en œuvre de politiques montréalaises innovantes et ambitieuses en matière d'habitation; cela devrait conséquemment continuer de se refléter dans le budget. Nous adhérons à plusieurs éléments de vision qui se retrouvent dans les programmes de la Ville de Montréal, et saluons l'ambition de l'administration en vue de les réaliser. Nous croyons que les objectifs décennaux d'abordabilité résidentielle qui ont été fixés en 2021 sont énormes mais réalisables; pour y arriver, il faudra selon nous mobiliser l'ensemble des leviers municipaux, et non pas seulement ceux du Service de l'habitation, ce qui nous mène donc à émettre nos propositions dans le cadre de cette consultation prébudgétaire. Voici quelques propositions visant à améliorer le partenariat entre la Ville de Montréal et les acteurs de l'immobilier collectif comme les membres de l'ACHAT, et à s'approcher ensemble des cibles à atteindre :

- continuer d'investir davantage dans les programmes de financement municipaux qui permettent de saisir agilement des opportunités sur le marché immobilier à moindre coûts de subventions par portes acquises ou construites;
- soutenir financièrement, dès maintenant et de manière flexible, le développement organisationnel des entreprises immobilières collectives d'économie sociale (OBNL et coopératives) en échange d'objectifs de croissance de leur parc immobilier et de certains

² <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-02-25/il-faut-au-moins-20-de-logements-sociaux-et-abordables.php>



paramètres de performance organisationnelle. L'ACHAT, par exemple, achève ces jours-ci le portrait financier et humain complet de ses organisations membres afin de chiffrer rigoureusement les besoins nécessaires à l'opérationnalisation rapide du changement d'échelle souhaité, c'est-à-dire à l'atteinte d'un rythme de croissance (autonome à terme) de quelques milliers de nouvelles unités par année. Pour aller un peu plus loin encore, il serait possible de mettre au service du secteur de l'habitation collective les outils de développement économique de la Ville de Montréal et/ou de la CMM afin d'arriver, par exemple, à la création d'une véritable grappe métropolitaine du logement social et abordable;

- dans le cadre des travaux de la *Cellule facilitatrice*, tout mettre en œuvre pour alléger les coûts de permis et d'occupation du domaine public pour projets d'habitations abordables pérennes;
- dans le cadre de la révision du *Plan d'urbanisme* (et dans les représentations pour les modifications à la LAU via le PL-16 du gouvernement du Québec), offrir des mesures de zonage différencié pour augmenter la valeur des terrains développés par des entreprises immobilières à but non lucratif dont 100% des logements sont abordables à perpétuité. Ce genre d'initiative de type « bonus de zonage » ou « bonus à la densification à but non lucratif » est un soutien financier concret et structurant pour le développement d'habitations abordables pérennes, et ce à moindre coût pour les pouvoirs publics;
- dans le cadre du *Chantier sur la fiscalité*, évaluer la mise en place d'outils d'allègement fiscaux (congé, report ou tarif différencié) pour les propriétaires développeurs de logements abordables à but non lucratif;
- dans le cadre de l'application du *Règlement pour une métropole mixte*, financer la mise en place d'un *modus operandi* partenarial efficace et agréable entre les promoteurs privés et les promoteurs à but non lucratif dans le cadre de projets où le s'applique, et s'assurer que l'obligation de « logement social » permette aux OBNL et coopératives de capter les unités même si elles ne sont pas absolument financées via un programme de la SHQ ou de la SCHL;
- afin de protéger le parc locatif existant et de capter à tout jamais une partie de l'abordabilité actuelle dans nos quartiers, investir dans une vaste campagne publicitaire d'achat d'immeubles et/ou de terrains, en partenariat avec des propriétaires développeurs immobiliers collectifs comme l'ACHAT (voir par exemple le bouton « Vendre » sur la page d'accueil de notre site web) et d'autres municipalités de la CMM qui pourraient être intéressées à participer suite à l'adoption de la nouvelle Politique métropolitaine d'habitation. Dans le contexte sévère de crise du logement, les impacts positifs en matière de notoriété pour les municipalités participantes et pour notre modèle d'habitation abordable pérenne seraient potentiellement forts intéressants;



- à l'instar des membres de l'ACHAT, la SHDM et l'OMHM doivent être incités et soutenus par la Ville de Montréal à opérer eux aussi un changement d'échelle en utilisant leurs importants actifs immobiliers comme moteur de croissance rapide, et ce malgré leur statut juridique particulier;