

# Sauver Montréal

DE LA SURCHAUFFE IMMOBILIÈRE



## Consultation prébudgétaire 2022



Opinion présentée à la  
Commission sur les finances  
et l'administration de la Ville de Montréal

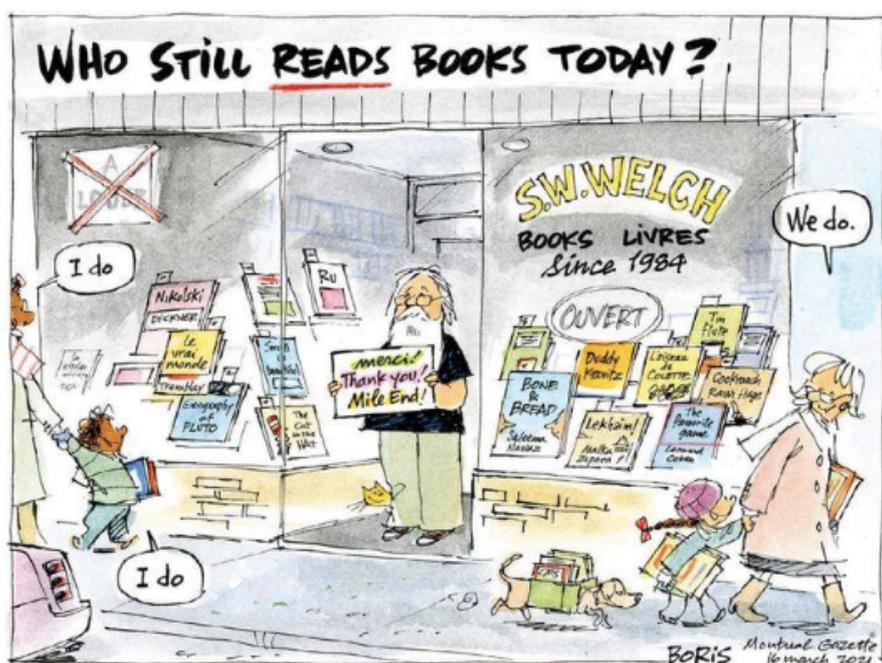
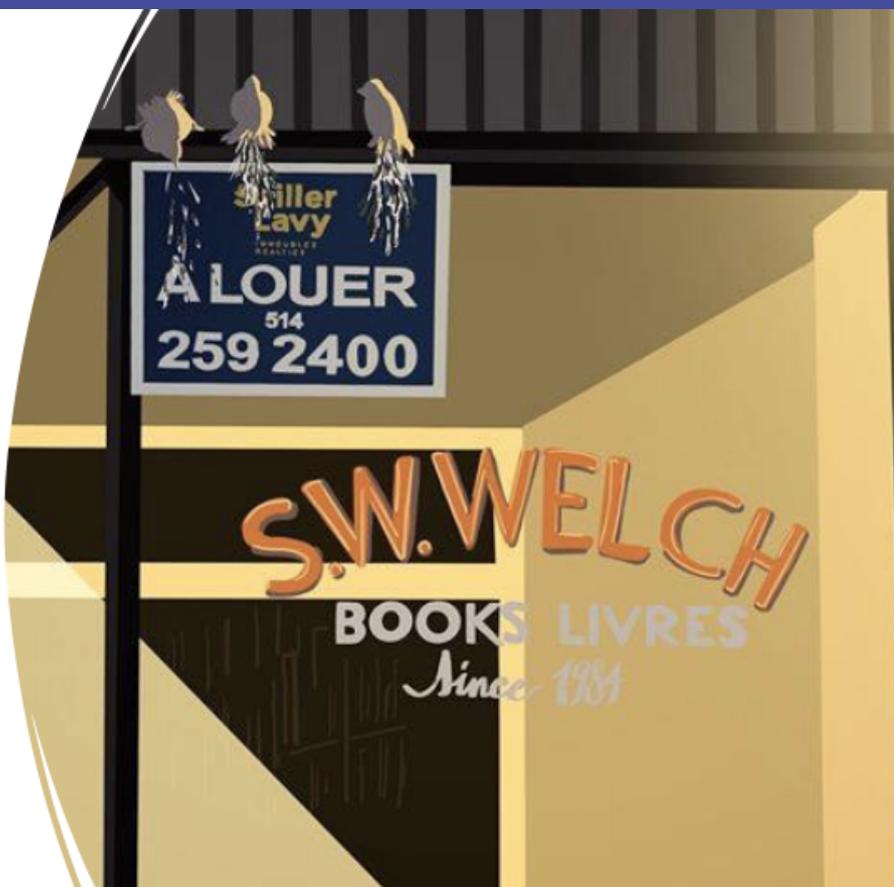
Stéphanie Bourbeau, 5 mai 2021

Je vous présente cette opinion en tant que citoyenne engagée pour sauver Montréal de la surchauffe immobilière.

Je suis une membre fondatrice de Mile End Ensemble.

## MILE END ENSEMBLE

- **Groupe citoyen**
- Fondé en février en réponse à la **fermeture annoncé** de la librairie **S.W. Welch** sur la rue St-Viateur.
- **Shiller Lavy** augmentait le loyer de **150%**, après une augmentation de 70% en 2020
- Avant: perte du **Cagibi**, de la pâtisserie **de Gaulle**, du nid de la cigogne, de l'Écume des jours, de la boulangerie Clarke, **sur St-Viateur**.



## MILE END ENSEMBLE

- Une **victoire** temporaire mais enthousiasmante en **mars 2021** : **révision significative de la hausse de loyer, pour deux ans**
- Un sentiment **d'urgence** et de désir d'action collective pour **sauver notre quartier** de la dévitalisation et de l'uniformisation
- Plusieurs **revendications** et **actions de mobilisation** pour refroidir la **surchauffe immobilière**

# Se loger pour pouvoir en profiter



## Inviter les familles à choisir Montréal

Les différents lieux des investissements municipaux pour inviter les familles à choisir Montréal ont un effet positif sur la vie des Montréalais.e.s : mobilité active, les ruelles, les parcs, les équipements sportifs et cultures, sécurité publique...

Mais comment en profiter si on ne peut plus s'y loger ?

La question de l'habitation est devenue la préoccupation principale et la plus urgente des jeunes familles.

On peut lire les raisons de l'exode des familles dans le document de consultation. En tête de liste, le besoin d'espace et en deuxième place, l'abordabilité.

On peut encore loger une famille dans un 4 ½ de 700pc à Montréal. Dans un vieux logement comme dans un condo neuf. Mais si vous cherchez un logement avec, disons, trois chambres fermées, attendez vous à payer 2000\$/ mois. C'est l'équivalent, avec les taux actuels, d'une hypothèque de 400 000\$.

On comprend que les familles quittent, et on ne sait plus trop si c'est parce qu'elles ont envie d'un abri tempo et d'une piscine hors terre ou si c'est parce qu'elles ne sont pas confortables à 4 dans un logement de 700pc.

**Moi lorsque je cherche les appartements à \$500 que François Legault a mentionnés**

1500\$

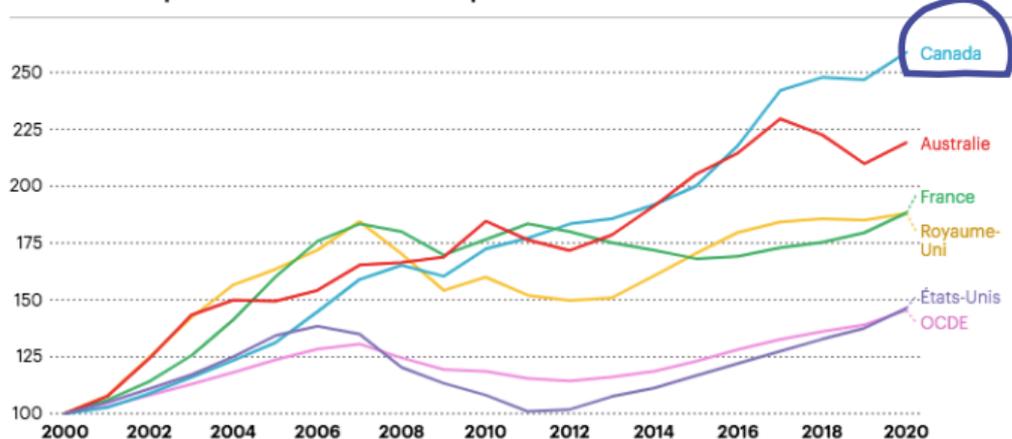
???

# L'éléphant dans la pièce

## La hausse efrénée des valeurs immobilières

Depuis 2000, les prix réels de l'immobilier au Canada ont grimpé de près de 160% selon des données de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). C'est bien plus que l'évolution observée aux États-Unis (+46,3%) ou dans l'ensemble des pays de l'OCDE (+45,4%).

### Évolution des prix réels de l'immobilier depuis 2000



(L'année 2000 est utilisée comme base de référence 100)  
Graphique : Le Devoir • Source : OCDE



### Certaines conséquences :

- Pression à la hausse sur le parc locatif
- Augmentation des « rénovictions »
- Transformation de l'habitation en ville d'une fonction sociale, d'un usage, à une valeur marchande, un produit d'investissement.
- Grands propriétaires immobiliers qui accélèrent le rythme des transactions immobilières (pas de valeur d'usage mais valeur marchande) et qui font grimper les prix
- Incidence sur les prêts qu'obtiennent ceux qui se portent acquéreurs de plex (revenus potentiels)

## Des quartiers sous pression

Bref, on connaît la situation actuelle. On sait la détresse dans laquelle se trouvent les plus vulnérables, ceux qui dorment sur les parvis des églises et celles qui dorment en tentes. On connaît la réalité des gens menacés d'éviction, celle aussi des évincés. On connaît celle de ceux et celles qui ont dû déménager trois, quatre fois dans les quelques dernières années parce que l'immeuble était vendu et que le logement faisait l'objet d'une reprise.

Notre groupe, Mile End Ensemble, a préparé deux pétitions pour faire pression sur Québec afin que le gouvernement provincial mette en place des mesures pour sauver la vitalité, l'abordabilité et la diversité de nos quartiers de la spéculation immobilière.

Pour ce faire, nous demandons des mesures pour protéger les commerces de quartier indépendants des conséquences de la spéculation (contrôles des loyers commerciaux, registre des baux, forme de taxe à la vacance, programmes d'aide aux petits commerçants « patrimoniaux » pour qu'ils fassent l'acquisition de leur immeuble suivant certains critères, etc.).

Nous demandons également un plan pluriannuel pour que tous les ménages aient accès à un logement convenable. On demande un mécanisme de taxation qui soit plus juste au regard de la mutation relativement récente de l'immobilier en produit financier.

On sait que l'État, québécois et canadiens, sont tenus de veiller au respect du droit à un logement convenable et de sanctionner les acteurs financiers qui portent atteinte à ce droit.

Mais on pense que la ville de Montréal a aussi son rôle à jouer, et que ce rôle devra être pleinement assumé par la Ville.



# Vancouver, Toronto, Montréal



## À Montréal de revendiquer Montréal !

On parle souvent de la transformation de Montréal, qui se rapproche progressivement de la réalité torontoise. On voyait ce qui se passait à Vancouver comme une situation triste, mais lointaine, très peu menaçante. Il nous semble à tous et toutes évidents aujourd'hui que le spectre de l'inhospitalité de la ville est arrivée chez nous, que sa présence est bien réelle, et qu'il a déjà commencé à affecter le destin des Montréalais et Montréalaises ainsi que leur qualité de vie.

Si on ne veut pas que Montréal devienne Vancouver, qu'elle devienne Toronto, c'est d'abord à Montréal de faire en sorte qu'il en soit ainsi. C'est à nous de revendiquer notre désir d'habiter une ville juste et accueillante, diversifiée, bref vivante, puisqu'abordable. Ce n'est pas Québec qui va nous la donner cette ville là !



# SOLUTIONS DÉJÀ MISES EN PLACE

---

## Programme d'aide à l'acquisition d'une propriété

- Pouvoir d'achat diminue rapidement dans un marché en surchauffe

## Règlement pour une métropole mixte

- Brèches à surveiller et colmater



Si rien n'est fait pour freiner l'augmentation importante de la valeur marchande des propriétés immobilières, le programme d'aide à l'acquisition d'une propriété (Accès Condos en collaboration avec la SHDM) deviendra en quelques années seulement complètement inefficace.

En effet, dans le contexte actuel, la ville est appelée à dépenser 15% de plus (prise de valeur) annuellement, pour répondre aux mêmes objectifs.

Règlement pour une métropole mixte est accueilli avec reconnaissance. On espère que la Ville sera très réactive dans le suivi et l'étude de l'efficacité du règlement au regard du problème du logement et qu'elle colmatera rapidement les brèches.

# Des solutions viables à la crise du logement

## Programme d'aide à l'acquisition d'une propriété

Diriger ces sommes pour soutenir des acteurs de l'économie sociale comme **Village Urbain** et favoriser la construction de milieux de vie participatifs, en cohabitat, qui permettent de créer justement cela : des **milieux de vie**.

### Les avantages :

- a. Meilleure qualité de vie, plus grande résilience, plus d'entraide.
- b. Prise en charge de problèmes sociaux actuels (isolement, vieillissement, familles monoparentales et recomposées)
- c. Constructions moins onéreuses parce qu'elles ne s'inscrivent pas dans un modèle d'entreprise à but lucratif (pas de profits pour les développeurs).
- d. Participent à la transition écologique (espaces communs, ressources communes, jardins)



## Une réponse aux grands enjeux des villes

Cette forme d'organisation du « vivre ensemble » est une réponse aux problèmes de société actuels tels que la montée de l'urbanisation, l'isolement social, le vieillissement de la population et l'éclatement de la famille traditionnelle (de plus en plus de familles monoparentales et recomposées et la multiplication des petits ménages).

De la même manière, la prise de conscience des enjeux sociaux et environnementaux influence le mode de vie de plus en plus de personnes. Le phénomène des écocollectivités – écoquartier, écovillage et cohabitat – est une réponse qui intègre cette nouvelle conscience.



# Stimuler la construction de logements de grande taille, abordables et accessibles

EXCELLENTE IDÉE ! Mais, il est impératif de confier ces projets de développement à des acteurs du milieu de l'économie sociale (ex : Bâtir son quartier).

Réitérons l'importance que ces logements s'inscrivent dans une perspective de milieu de vie, avec ses services et ses ressources en commun.

Le modèle du cohabitat est celui vers lequel la ville doit tendre, aussi pour soutenir et accélérer la transition écologique



## Sortir des immeubles du marché spéculatif au plus vite !

### La fiducie d'utilité sociale

**investir dans chaque arrondissement** pour aider les communautés de citoyens à sortir des immeubles du marché spéculatif en en faisant l'acquisition sur le modèle de la **Fiducie d'utilité sociale**. Les gens sont déjà mobilisés dans tous les quartiers de la ville et attendent de l'aide pour pouvoir s'approprier et s'investir dans des lieux physiques.

Ces immeubles commerciaux et résidentiels permettraient d'offrir des logements abordables, notamment à des ménages discriminés sur le marché locatif privé, et à offrir un espace abordable à des organisations communautaires ou à des services de proximité qui sont essentiels mais qui ne sont pas suffisamment profitables pour s'offrir des loyers au prix du marché dans les quartiers chauds (fruiterie, couturière, librairie, magasin pour enfants, bibliothèque d'outils, cuisine communautaire, espace pour une garderie, etc.).

La présence de ces commerces et services de proximité contribue non seulement à l'attractivité des quartiers et à la qualité de vie des Montréalais, elle crée un tissu social en dehors de la sphère privée, qui est particulièrement important pour les personnes seules, les personnes âgées, les personnes malades ou victimes de violence. Ces services de proximité diminuent les besoins en matière de transport et contribuent à diminuer l'empreinte écologique des montréalais.e.s.

# Vers un revenu plus juste ?

## Une alliance avec les autres municipalités du Québec

Demander au Canada de suivre des pays qui ont choisi une forme de taxation municipale beaucoup plus progressiste que la taxe foncière. Une taxe municipale sur le revenu permettrait de mieux distribuer le fardeau fiscal entre les montréalais et diminuerait le loyer de l'ensemble des ménages, ce qui soulagerait ceux qui sont les plus vulnérables. Ce genre de taxe permet de rendre visible l'effort fiscal des locataires en plus de ne pas forcer des propriétaires défavorisés à se départir de leur maison dont la valeur marchande, sous l'effet de la surchauffe immobilière, engagerait des taxes foncières dont ils n'ont plus les moyens.

Du même coup, il faut impérativement taxer le gain en capital, incluant sur la vente d'une résidence principale, pour permettre à la ville d'obtenir plus de revenus advenant l'introduction d'une taxe municipale sur le revenu. Cette taxe sur le gain en capital pourrait même être plus élevée dans le cas d'une revente rapide, pour rendre les flips et les évictions qu'ils engendrent, moins attrayants pour les montréalais.

## Un boom immobilier généralisé

PAR OLIVIA GÉLINAS, CLÉMENCE PAVIC ET ROXANE LÉOUZON  
20 avril 2021

### Ajuster les règles fiscales

Une idée que Robert Kavcic et Benjamin Reitzez proposent est l'instauration d'une «taxe sur la spéculation» qui ciblerait le gain en capital lors de la vente d'une propriété. Une telle taxe pourrait s'appliquer sur une propriété principale ou secondaire si celle-ci est vendue dans les cinq premières années suivant son achat. Cela viendrait, par exemple, freiner le phénomène du «flipping», ce procédé par lequel des investisseurs achètent une propriété pour un prix plus ou moins modique, la rénovent et la revendent plus cher par la suite.

Robert Kavcic  
Benjamin Reitzez  
Économistes de la BMO



Ils vont même jusqu'à soumettre l'idée de taxer le gain en capital sur la vente d'une résidence principale. «Le Canada est l'un des très rares pays à exempter totalement les résidences principales des gains en capital», rappellent les experts. La mise en place d'une telle mesure «ferait du logement un investissement moins attrayant», expliquent-ils.

# Ailleurs dans le monde

TABLEAU 1 Sources fiscales en proportion des revenus municipaux perçus, pays de l'OCDE (2012)

Pays	Taxe sur le revenu	Taxe de vente	Taxe foncière	Autre revenus fiscaux
Allemagne	79,30	5,86	14,69	0,14
Autriche	0,02	9,74	14,72	75,53
Belgique	33,98	7,79	57,95	0,28
Canada	0,00	2,00	97,40	0,61
Chili	0,00	57,34	42,66	0,00
Corée du Sud	17,71	25,64	44,36	12,29
Danemark	89,15	0,11	10,70	0,05
Espagne	20,78	35,69	38,63	4,90
Estonie	89,85	2,23	7,92	0,00
États-Unis	4,90	21,79	73,31	0,00
Finlande	93,34	0,02	6,56	0,08
France	0,04	23,78	51,83	24,36
Grèce	33,73	43,92	22,35	0,00
Hongrie	0,02	79,89	20,09	0,00
Irlande	0,00	0,00	100,00	0,00
Islande	81,49	1,63	16,88	0,00
Israël	0,00	5,22	94,78	0,00
Italie	25,63	30,15	15,47	28,75
Japon	49,71	19,55	29,67	1,07
Luxembourg	92,13	1,29	6,15	0,43
Norvège	87,67	1,45	10,88	0,00
Nouvelle-Zélande	0,00	11,75	88,25	0,00
Portugal	27,84	28,46	42,65	1,04
République Tchèque	0,00	44,18	55,82	0,00
Royaume-Uni	0,00	0,00	100,00	0,00
Slovaquie	0,00	48,51	51,49	0,00
Slovénie	78,46	6,28	15,26	0,00
Suède	97,32	0,00	2,68	0,00
Suisse	84,05	1,44	14,50	0,00
Turquie	26,02	49,35	13,99	10,65
Moyenne total (non pondérée)	37,10	18,84	38,72	5,34

Source : OCDE.StatExtracts, Secteur public, fiscalité et réglementation des marchés, 2012 (<http://stats.oecd.org/index.aspx?lang=fr>)

# Références

---

- IRIS, Note socio-économique: "Fiscalité municipale, peut-on faire mieux?", janvier 2015
- "Un boom immobilier généralisé" dans Le Devoir, 20 avril 2021
- Village urbain
- Bâtir son quartier
- Communauté Milton Parc



**Merci !**