



MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER CONSULTATION PRÉBUDGÉTAIRE 2023 DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Présenté à la Commission sur les finances et l'administration
10 juin 2022

Table des matières

Préambule	2
Axe A – Le financement des activités assumées par Montréal dans son rôle de métropole du Québec	3
Maximiser l'utilisation des fonds pour garantir l'abordabilité à long terme des nouveaux logements pour les ménages à faible ou modeste revenu	3
Produire de nouveaux ensembles résidentiels résilients.....	4
Miser sur des partenariats	4
Axe B – La diversification des sources de financement des activités de la Ville	4
Conclusion	5
Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier.....	6
Annexe B – Pourquoi l'habitation communautaire et sociale ?	7

Préambule

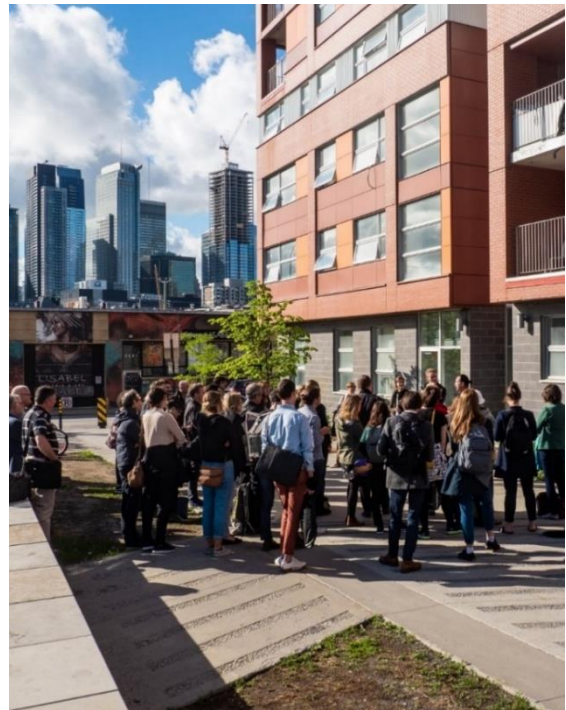
De toute histoire, le développeur immobilier communautaire Bâtir son quartier¹ s'est intéressé à l'évolution de la Ville de Montréal et de ses quartiers. À chaque exercice de consultation publique, nous mettons de l'avant notre **vision d'une municipalité inclusive et solidaire** où il fait bon vivre pour tous les citoyens et citoyennes, peu importe leur condition socioéconomique, leur âge, leur origine ou d'autres facteurs susceptibles d'entraîner leur marginalisation. Les recommandations émises visent à **soutenir le développement de milieux de vie sains, sécuritaires et bien desservis** répondant aux besoins des ménages montréalais à faible ou modeste revenu, qu'ils aient ou non des besoins particuliers en matière de logement.

Nous sommes conscients de la complexité de l'exercice budgétaire de la Ville de Montréal ; de son pouvoir et de ses ressources limitées pour faire face aux enjeux liés à l'habitation et, plus largement, aux défis découlant des phénomènes de pauvreté, d'exclusion, d'itinérance, de vieillissement de la population et de migration géographique des familles.

Nous sommes d'avis que le développement de **projets d'habitation communautaire ou sociale**² est une piste pertinente et nécessaire pour **répondre à l'ampleur des besoins en logements**, d'autant plus en contexte de **crise du logement**. L'accroissement de la taille du parc locatif financièrement accessible – et son maintien en état – contribuera aussi à prévenir des crises ultérieures.

Nous tenons d'ailleurs à souligner l'engagement et les efforts de la Ville de Montréal dans la réponse aux besoins en logements financièrement accessibles et dans les démarches de représentation visant à accroître les investissements des autres paliers gouvernementaux en la matière. Nous souhaitons aussi souligner l'engagement de la Ville de Montréal dans la recherche de solutions aux enjeux liés au phénomène d'itinérance, bien que ce dossier ne relève pas non plus spécifiquement d'elle.

Nous nous concentrerons aujourd'hui sur certains éléments de l'exercice de consultation qui touchent notre rôle et notre mission, soit : le thème de l'habitation dans l'axe A (Le financement des activités assumées par Montréal dans son rôle de métropole du Québec) et l'axe B (La diversification des sources de financement des activités de la Ville). Nous espérons que ces éléments alimenteront les réflexions de la Ville de Montréal dans l'élaboration de son prochain budget.



Crédit photo : Antoine Chin

¹ Voir Annexe A pour une présentation de Bâtir son quartier

² Voir Annexe B pour une présentation des formules communautaires et publiques en habitation et leur contribution au développement social et économique des ménages et de la collectivité.

Axe A – Le financement des activités assumées par Montréal dans son rôle de métropole du Québec

Nos recommandations à la Ville de Montréal en matière d’habitation portent sur trois aspects tenant compte de l’organisation actuelle de l’écosystème du développement de l’habitation communautaire et sociale au Québec :

- Maximiser l’utilisation des fonds pour garantir l’abordabilité à long terme des nouveaux logements pour les ménages à faible ou modeste revenu
- Produire de nouveaux ensembles résidentiels résilients
- Miser sur des partenariats

Maximiser l’utilisation des fonds pour garantir l’abordabilité à long terme des nouveaux logements pour les ménages à faible ou modeste revenu

Les recommandations ci-dessous s’appliquent tant aux projets de construction neuve et de recyclage d’immeubles industriels/institutionnels/religieux qu’aux projets d’achat-rénovation visant à intégrer des immeubles existants au parc immobilier collectif.

Nous invitons la Ville de Montréal et les services concernés à :

- **Favoriser l’arrimage des programmes municipaux aux programmes des autres paliers gouvernementaux**
Le contexte actuel de financement des projets d’habitation communautaire ou sociale implique souvent plusieurs programmes ayant chacun leurs normes et exigences. Afin de ne pas perdre de vue l’objectif central de produire des logements de qualité, financièrement accessibles à long terme et adaptés aux besoins des ménages, nous invitons l’ensemble des bailleurs de fonds publics à maintenir un caractère flexible pour les différents outils de financement, un traitement rapide des demandes et, dans la mesure du possible, une entrée continue.
- **Investir et canaliser des sommes provenant des gouvernements supérieurs vers un programme permettant la réalisation d’au moins 3000 logements communautaires ou sociaux annuellement**
- **Privilégier l’octroi des subventions du programme de supplément au loyer dans les projets de logements sociaux ou communautaires**
- **Permettre aux organismes bénéficiant des programmes municipaux en logement social et abordable de la Ville de mettre en place des mécanismes innovants visant à garantir l’abordabilité à long terme des projets mis en place avec ces programmes**
- **Établir une politique relative à la cession de propriétés municipales à faible coût pour les projets d’habitation communautaire (emphytéose, droit de superficie à coût limité, etc.)**

Produire de nouveaux ensembles résidentiels résilients

Nous invitons la Ville de Montréal et les services concernés à :

- Favoriser l'émergence de projets communautaires ou sociaux répondant aux engagements municipaux en matière de lutte contre les changements climatiques
- Faciliter l'adaptation des logements aux ménages éprouvant des difficultés en matière d'accessibilité

Miser sur des partenariats

Nous invitons la Ville de Montréal et les services concernés à :

- Favoriser la synergie entre les promoteurs privés et les acteurs de l'habitation communautaire dans l'application du Règlement pour une métropole mixte
- Favoriser l'émergence de projets de sauvegarde du parc de logements abordables avec l'aide des fonds destinés à cette fin (Fonds d'investissement de Montréal, Fonds immo social, Capital social d'investissement immobilier, etc.) et contribuer financièrement à l'acquisition des immeubles par des organismes communautaires

Le maintien de l'abordabilité du parc montréalais repose notamment sur le retrait des immeubles locatifs existants du marché. La Ville de Montréal a déjà contribué en 2018 et 2019 à l'acquisition par des OBNL d'habitation de 307 logements dans les arrondissements de Rosemont-La Petite-Patrie, Ahuntsic-Cartierville et Lachine. La municipalité avait alors fait preuve de créativité et d'audace en utilisant ses nouveaux pouvoirs (Réflexe Montréal) lui permettant d'agir à la fois comme contributeur et comme investisseur aux côtés du secteur privé (ici, les investisseurs du Fonds d'investissement de Montréal – FIM).



Crédit : Denis Tremblay

Axe B – La diversification des sources de financement des activités de la Ville

Afin d'atteindre une cible ambitieuse en matière de création de logements communautaires ou sociaux – dans l'objectif d'améliorer la qualité de vie des ménages montréalais à faible ou modeste revenu, il nous apparait essentiel que la Ville de Montréal :

- S'assure de recevoir sa quote-part des financements accordés par le fédéral et le provincial en matière d'habitation

- **Veille à être associée aux discussions entourant la négociation des ententes bilatérales, compte tenu de son poids démographique et son statut de métropole**

Nous invitons aussi la Ville de Montréal à :

- **Envisager d’acquérir le pouvoir de taxation sur l’achat de propriétés individuelles par des non-résidents canadiens et que ces nouveaux revenus soient redirigés vers des interventions sur le logement**
- **Dans le contexte de crise du logement, prendre des mesures pour empêcher la location de courte durée de type Airbnb; s’il n’est pas possible de l’empêcher, envisager l’imposition d’une redevance réglementaire dissuasive sur ce type d’activité et que ces nouveaux revenus soient redirigés vers des interventions sur le logement**

Conclusion

L’ensemble de nos recommandations vise à permettre à la Ville de Montréal de continuer à jouer un rôle important dans la réponse aux nombreux enjeux affectant la qualité de vie de ménages, notamment ceux à faible ou modeste revenu. Aux défis financiers, évoqués plus tôt, s’ajoutent néanmoins des défis relatifs à la capacité administrative de mettre en œuvre les programmes soutenant la réalisation de projets d’habitation communautaire ou sociale.

Nous saluons la décision récente de l’administration municipale de lancer un chantier afin d’accélérer et de faciliter le développement de logements abordables dans la métropole ; et d’y faire une place significative à des représentant(e)s du secteur de l’économie sociale. Il va sans dire que nous espérons qu’une proportion significative de ces logements correspondra à la capacité financière des ménages à faible ou modeste revenu et qu’ils seront développés dans une formule communautaire ou sociale assurant que l’abordabilité soit maintenue de façon pérenne.

Nous tenons à remercier la Ville de Montréal et sa Commission sur les finances et l’administration pour l’opportunité de participer à cet exercice de consultation en vue de l’adoption du projet budget municipal.



Crédit photo : Denis Tremblay

Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier



Bâtir son quartier est une **entreprise d'économie sociale** qui coordonne la réalisation de **projets immobiliers communautaires ou sociaux**, afin de créer des milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des **ménages à faible ou modeste revenu**.

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés patrimoniales. Les formules coopératives, à but non lucratif et publiques permettent d'offrir des logements adéquats, dont les loyers demeurent **financièrement accessibles à long terme**, tant pour les familles, les aîné(e)s que les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

L'approche de Bâtir son quartier repose sur un accompagnement soutenu offert aux organismes à but non lucratif, aux citoyens et citoyennes regroupés au sein de coopératives et aux offices municipaux d'habitation; de l'émergence des projets à la mise en opération des bâtiments.

Depuis **45 ans**, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **14 629 logements communautaires dans 454 projets** dans la région métropolitaine de Montréal, en plus d'une **quarantaine de projets d'infrastructures communautaires** (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Bâtir son quartier coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logement : le Fonds d'investissement de Montréal et le Fonds d'acquisition de Montréal, respectivement depuis 1997 et 2007.

Sous la direction d'Edith Cyr depuis plus de 35 ans, l'équipe de Bâtir son quartier est constituée de 50 professionnels et professionnelles qui mettent leurs compétences au service de la mission de l'entreprise.

Depuis sa création, Bâtir son quartier considère la participation aux exercices démocratiques à la fois comme un privilège et comme un devoir et a pris part à de nombreuses consultations publiques aux échelles fédérale, provinciale, métropolitaine et municipale.

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

Annexe B – Pourquoi l’habitation communautaire et sociale ?

L’habitation communautaire repose sur des **formules à but non lucratif** (coopérative, OBNL d’habitation) et un contrôle par les ménages de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie. L’habitation sociale est quant à elle propriété d’un porteur public (par exemple, un office municipal d’habitation). Les projets communautaires et sociaux répondent aux besoins des familles, des aîné(e)s et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle. Un des aspects incontournables de l’habitation communautaire ou sociale est le **maintien à long terme de l’accessibilité financière des loyers**, ceux-ci évoluant selon les dépenses réelles et non en fonction de la recherche de profit ou par rapport au marché.

L’accès à un logement et à un milieu de vie adéquats ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté ou d’exclusion, mais il constitue une base solide sur laquelle construire sa vie. En effet, vivre dans un projet d’habitation communautaire **facilite l’insertion dans un réseau de soutien** et de solidarité à l’échelle locale : un atout précieux pour traverser des épreuves individuelles ou en période de crise, qu’elle soit économique, sociale, sanitaire ou climatique. L’accès à un logement financièrement accessible permet aussi aux ménages de **libérer des sommes** qui seront



à leur tour utilisées **pour l’achat de biens et de services essentiels** (alimentation, habillement, éducation, etc.). En effet, le coût du loyer exerce une pression très importante sur le budget des ménages locataires. Cette pression est particulièrement accentuée sur l’île de Montréal, où la proportion de ménages locataires est beaucoup plus importante et les loyers médians plus élevés.

Qu’ils soient réalisés par la **construction**, par la **transformation d’immeuble patrimoniaux** ou par **l’achat et la rénovation d’immeubles locatifs**, les interventions coordonnées offrent une **réponse structurante et durable** à de nombreux défis sociétaux, car elles contribuent notamment :

- à l’offre d’un parcours résidentiel adapté pour la population vieillissante ;
- à l’intégration des personnes immigrantes ;
- l’accès à des opportunités de stabilisation résidentielle pour les personnes marginalisées (itinérance, enjeux de santé mentale, toxicomanie, réinsertion, victimes de violence, etc.) ;
- l’établissement et à la rétention des familles en milieu urbain ;
- la transformation des secteurs géographiques ou quartiers dévitalisés ;
- la sauvegarde du parc immobilier locatif et la remise en état des ensembles insalubres ;
- la valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel ;
- le tout, en s’inscrivant dans une approche de transition socioécologique.

Le développement de l’habitation communautaire ou sociale a également **un impact positif sur l’économie**, puisqu’il crée des emplois, entraîne des dépenses dans les secteurs de la construction et des services et participe à la consolidation du territoire québécois par le biais du cadre bâti.