



Penser Montréal avec l'abordabilité pérenne en tête

Consultations prébudgétaires 2025

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

Ville de Montréal

Mai 2024



Table des matières

1. À propos	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 2025	5



1. À propos

L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT) est un regroupement d'entreprises collectives en immobilier (propriétaires, opérateurs et développeurs sans but 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 dans les régions urbaines du Québec, 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 plus grand; et ce de manière à contribuer à une meilleure structuration de l'offre de logements abordables dans le marché résidentiel.

Nos 11 membres (*Cmétis, Corporation Mainbourg, Espace La Traversée, Gérer son quartier, Habitations Loggia, Hapopex, Interloge, SHAPEM, SOLIDES, UTILE, Village Urbain*) détiennent un parc immobilier de 6600 logements locatifs abordables d'une valeur foncière de plus de 900 M\$ et comptent actuellement plus de 2000 nouvelles unités en développement à l'horizon 2024-2025. 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 Québec

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



achat-habitation.org



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



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



2. Contexte économique montréalais et crise du logement

Le [Chantier Montréal abordable](#) (CMA), regroupant des représentants des secteurs privé, communautaire, syndical et public, dont quelques membres de l'ACHAT (*Interloge, UTILE, SOLIDES, Mainbourg*), a fait paraître le 12 avril 2023 une déclaration et un [rapport d'étape](#) qui devraient, selon nous, trouver échos ailleurs au Québec, où se vivent également des enjeux d'offre et d'abordabilité en habitation.¹

Dans un contexte d'inflation et de crise du logement, le CMA propose une répartition par quintile des revenus des ménages montréalais, et évalue que ce sont les deux quintiles les plus fortunés qui parviennent actuellement à se payer un logement au prix du marché avec un taux d'effort raisonnable de 30% des revenus du ménage consacrés au logement. Les taux d'inoccupation très bas partout à Montréal et au Québec, ainsi que les hausses de coûts de construction de logements neufs, indiquent que les nouvelles habitations offertes par le marché privé ne seront accessibles qu'à une portion de plus en plus réduite de la population, alors que de plus en plus de gens devront réduire leur budget d'épicerie, de médicaments, de transport et de loisirs afin d'absorber la hausse des coûts du logement. Le rapport nous indique également que pour le quintile des ménages ayant des revenus les plus bas, seul un investissement important en logements sociaux pourra répondre adéquatement à leurs besoins d'habitation et devenir l'outil privilégié de sortie de pauvreté et de la spirale d'une précarisation. La nouvelle itinérance (maintenant dénombrée à 10 000 individus visibles dans la rue) que l'on observe partout au Québec ces dernières années compte beaucoup de personnes qui avaient encore un toit il n'y a pas si longtemps.

Quant aux pistes de solutions, le CMA convoque l'ensemble des acteurs à travailler ensemble et à lever les obstacles d'ordre financier, d'émission de permis, réglementaires, de fiscalité et de frais, en occurrence pour les acteurs réalisant de l'habitation sociale et abordable pérenne. Notons les deux dernières recommandations, visant à « maximiser l'agilité et la capacité de livraison des OSBL en privilégiant une approche portefeuille » (P9) et à « favoriser la montée en échelle de tout le secteur de l'habitation sans but lucratif » (P10). Voilà deux propositions qui pointent très exactement dans la direction du présent document, sans toutefois avancer de manières précises d'y arriver pour l'instant; il est urgent de s'y pencher selon nous.

¹ Rappelons que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) vient quant à elle d'adopter une toute première Politique métropolitaine d'habitation ([PMH](#)) fixant des cibles de logements à but non lucratif pour ses 82 municipalités, insérées à même le nouveau Plan métropolitain d'aménagement et de développement ([PMAD](#)).



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

Le modèle d'affaires professionnel à but non lucratif que nous proposons d'étendre à grand volume dans le cadre d'[Élan ACHAT](#) offre des solutions immédiates à plusieurs enjeux connus et documentés qui découlent de la crise du logement dans la région montréalaise :

- multiplication des stratagèmes d'évictions abusives ou illégales menant à une hausse incontrôlée des prix des loyers (*renovictions*);
- effritement du parc locatif au profit de l'hébergement touristique temporaire (*de type airbnb*);
- délocalisation de travailleurs essentiels à faibles revenus en périphérie des centres urbains liée à la diminution du pouvoir d'achat des ménages à revenus modestes et moyens (*étalement*);
- problèmes de santé publique et croissance de l'itinérance directement liés à la hausse du coût des loyers et/ou à l'insalubrité des logements;
- augmentation incontrôlée du taux d'effort des ménages lié au logement, de la précarité économique et de l'itinérance;
- 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;

Nos entreprises collectives membres de l'ACHAT, dans ce contexte inquiétant pour l'avenir des Québécoises et des Québécois, 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 - notamment du secteur de la construction en période d'instabilités inflationnistes.²

² La [SCHL](#) calcule maintenant un manque à gagner de 860 000 unités d'habitations pour le Québec (alors qu'elle évaluait le manque à 620 000 en 2023), tandis que la [Banque Scotia](#) propose de doubler le parc de logements sociaux au Canada. La [défenseure fédérale](#) du logement propose quant à elle, tout comme l'[ACHAT](#) en février 2023, d'augmenter les parts de marché du secteur locatif à but non lucratif à 20% à l'échelle nationale, une cible qui a également été adoptée par la municipalité de [Longueuil](#) en décembre 2023. Un [Groupe d'experts pancanadiens](#) de travail pour l'habitation et le climat a récemment proposé que 40% des 5.8M de nouveaux logements à construire au pays soient à but non lucratif.



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 lucratif. 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. L'ACHAT a par ailleurs fait paraître une [Fiche d'apprentissages et propositions pour le Québec](#) suite à une mission en Autriche, où les stratégies de volume de production de logements sociaux permettent d'atteindre plusieurs de ces cibles sans dépenser davantage d'argent public.

4. Propositions pour le Budget montréalais 2025

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 dans les précédents budgets 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 aux OBNL de saisir agilement des opportunités sur le marché immobilier à moindre coûts de subventions par portes acquises ou construites;
- continuer d'investir davantage dans l'achat de terrains destinés à développer du logement à but non lucratif et mettre en place une nouvelle politique de cession qui propulse la croissance des propriétaires-développeurs professionnels à but



non lucratif qui veulent produire du volume en continu en utilisant le principe de rotation de l'équité;

- 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 continue de leur parc immobilier et de certains paramètres de performance organisationnelle, et ce en utilisant des sommes du Service de développement économique;
- lancer un concours entrepreneurial d'économie sociale en habitation pour soutenir la création de nouvelles entreprises immobilières à but non lucratif axées sur des stratégies de volume et de développement continu;
- octroyer un mandat à *PME MTL* pour mettre à disposition une partie de ses sommes disponibles pour des prêts à des projets de croissance des entreprises d'économie sociale en habitation;
- dans le cadre des travaux de la *Cellule facilitatrice*, tout mettre en œuvre pour inciter les arrondissements à alléger les coûts de permis et d'occupation du domaine public pour les projets d'habitations à but non lucratif;
- dans le cadre de la révision du *Plan d'urbanisme*, 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* et des nouveaux pouvoirs octroyés aux municipalités dans le cadre du PL39, évaluer la mise en place d'outils d'allégement fiscaux (congé, report ou tarif différencié) pour les propriétaires de logements à but non lucratif qui s'engagent à en développer de nouveaux;
- 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;



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