

Codification intégrant les amendements qui ont été apportés lors des délibérations entourant l'adoption de la résolution CM26 0582

Assemblée ordinaire du conseil municipal du 11 mai 2026

MOTION - RÉVISION DU PROGRAMME D'AIDE À L'ACHAT RÉSIDENTIEL ET CRÉATION D'UN FONDS MUNICIPAL DE SOUTIEN AU LOYER POUR PRÉVENIR L'ITINÉRANCE

Attendu que le gouvernement du Québec a annoncé une nouvelle mesure permettant aux premiers acheteurs d'une résidence principale d'obtenir un remboursement substantiel des droits de mutation immobilière (« taxe de bienvenue »), jusqu'à concurrence de 5 875 \$, par l'entremise d'un crédit d'impôt remboursable;

Attendu que cette mesure prévoit le remboursement de 100 % des premiers 5 000 \$ payés en droits de mutation et de 25 % des montants additionnels, ce qui constitue un soutien financier important pour les ménages accédant à la propriété;

Attendu que cette mesure provinciale procure un allègement financier direct aux premiers acheteurs sans entraîner de diminution des revenus municipaux provenant des droits de mutation immobilière;

Attendu que l'accès à la propriété s'est détérioré ces dernières années, avec plus d'épargne et de revenus nécessaires, et que la compétition grandissante avec les acheteurs expérimentés et les investisseurs fait reculer les premiers acheteurs et les familles;

Attendu que la Ville de Montréal a mis en place, en 2018, le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle afin de faciliter l'accès à la propriété pour les ménages montréalais, notamment les premiers acheteurs et les familles, dans l'objectif de favoriser le maintien des ménages sur le territoire montréalais et de soutenir la vitalité des quartiers;

Attendu que la Commission sur le développement économique, urbain et habitation (CDEUH) a déposé en janvier 2025 son rapport sur le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle (PAAR), lequel a mené le Service de l'habitation à entreprendre une démarche d'analyse incluant l'attractivité de Montréal, l'état du marché, la performance du PAAR et une consultation des partenaires;

Attendu que cette nouvelle réalité modifie le contexte dans lequel s'inscrit le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle de la Ville de Montréal et justifie une réflexion quant à la pertinence et à l'atteinte de ses objectifs actuels;

Attendu que la crise du logement à Montréal affecte particulièrement les ménages locataires à faible revenu, dont plusieurs vivent des difficultés financières temporaires pouvant entraîner des retards de paiement de loyer et des risques accrus de perte de logement;

Attendu que la prévention de la perte de logement constitue un moyen efficace de réduire les situations d'itinérance, de limiter la pression sur les services d'hébergement d'urgence et de favoriser la stabilité résidentielle;

Attendu que la Maison du père est un organisme communautaire montréalais qui œuvre depuis plusieurs décennies en prévention de l'itinérance et en accompagnement des personnes et des ménages en situation de vulnérabilité;

Attendu que la Maison du père a mis en place une banque d'aide au loyer, soit un service de soutien financier ponctuel destiné aux ménages faisant face à une difficulté temporaire de paiement de leur loyer, dans le but d'éviter la perte de leur logement;

Attendu que cette banque d'aide au loyer s'inscrit dans une approche intégrée combinant l'octroi d'une aide financière ciblée et un accompagnement visant à favoriser l'autonomie financière des personnes aidées et l'utilisation efficiente des fonds disponibles;

Attendu que les interventions rapides et ciblées en matière d'aide au loyer permettent de prévenir des trajectoires de précarisation plus lourdes pour les ménages concernés et plus coûteuses pour la collectivité;

Attendu que la Ville de Montréal a la responsabilité de soutenir des outils de prévention en matière de logement et peut, à cette fin, se doter de mécanismes municipaux ou conclure des ententes avec des organismes communautaires disposant d'une expertise reconnue sur le territoire montréalais;

Il est proposé par Caroline Braun

appuyé par Benoit Langevin

- 1 - que le conseil municipal prenne acte de la nouvelle mesure provinciale permettant le remboursement des droits de mutation immobilière pour les premiers acheteurs;
- 2 - que le conseil municipal reconnaisse que cette mesure offre à la Ville de Montréal l'occasion de revoir la pertinence, la portée et les objectifs du Programme d'appui à l'acquisition résidentielle;
- 3 - que le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle soit revu afin de soutenir les premiers acheteurs de propriétés neuves notamment par la mise en place d'instruments financiers facilitant l'obtention de la mise de fonds initiale;
- 4 - que la Ville bonifie le financement aux organismes communautaires montréalais qui soutiennent les personnes vulnérables sur le terrain en prévention et en recherche de logement, dont la Maison du père et la Mission Bon accueil, afin de soutenir une banque de logements et l'aide au loyer;
- 5 - que la Ville poursuive les discussions avec le groupe de travail en matière de prévention et de lutte contre l'itinérance qui comprend les organismes tels que FRAPRU, OMHM, FOHM, RAPSIM, SSIH, DRSP, UQAM et le CIUSSS;
- 6 - que l'administration municipale évalue les modalités permettant d'assurer un suivi rigoureux des sommes investies et de maximiser les impacts en matière de prévention de la perte de logement et de l'itinérance.

Adopté à la majorité des voix.

65.01