



Projet de loi 16

Aménager le Québec avec l'abordabilité pérenne en tête

PROPOSITIONS présentées
à la Ministre des Affaires municipales
Andrée Laforest
et
aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire

Ministère des Affaires municipales, Gouvernement du Québec

Avril 2023



Table des matières

1. Qui sommes-nous?	2
2. Contexte économique québécois, crise du logement, rapport d'étape et déclaration du Chantier Montréal abordable	3
3. Vision : l'habitation comme pilier de développement économique, social et territorial	5
4. <u>Propositions pour le Projet de loi 16</u>	5
5. Conclusion	7



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 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 abordables pérennes 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 plus grand; et ce de manière à contribuer à une meilleure structuration de l'offre de logements abordables dans le marché résidentiel de la région métropolitaine.

Nos huit membres (*Corporation Mainbourg, Espace La Traversée, Habitations communautaires 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 à 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

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 québécois, crise du logement, rapport d'étape et déclaration du Chantier Montréal abordable

La révision de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) aura un impact direct sur les mécanismes et les stratégies de développement immobilier au Québec, tandis qu'en parallèle, le gouvernement et la Société d'habitation du Québec (SHQ) mettent en œuvre différentes politiques et programmes d'habitation basés sur des principes d'amélioration continue et de création rapide de logements abordables¹. Les membres de l'ACHAT sont des acteurs incontournables de ce développement, et croient fermement qu'il faut profiter de cette occasion pour améliorer les conditions de production de logements abordables pérennes. Dans la région montréalaise, nous menons actuellement des discussions avec plusieurs partenaires, tels que les municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Centre de transformation du logement communautaire, la Fondation Lucie et André Chagnon, par exemples, tous engagés dans la mise en place de solutions structurantes à la crise du logement.

Le modèle d'affaires que nous proposons d'étendre à grand volume (la détention à long terme et le développement par portefeuille) offre des solutions immédiates à plusieurs enjeux connus et documentés qui découlent de la crise du logement au Québec :

- 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 centres urbains;
- 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 à faibles revenus en périphérie des centres urbains (*étalement*);
- augmentation incontrôlée du taux d'effort des ménages lié au logement, 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;

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>



Nos entreprises collectives, dans ce contexte inquiétant pour l'avenir des Québécoises et des Québécois, garantissent de ne pas reproduire ou d'amplifier ces phénomènes néfastes pour l'économie nationale. 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.

Rapport d'étape et déclaration du Chantier Montréal abordable parue le 12 avril²

Le Chantier Montréal abordable (CMA), regroupant des représentants des secteurs privé, communautaire, syndical et public, a fait paraître le 12 avril dernier un rapport d'étape et une déclaration qui devraient, selon nous, trouver échos ailleurs au Québec, où se vivent également des enjeux d'offre et d'abordabilité en habitation.

Dans un contexte d'inflation et de crise du logement, le CMA propose une répartition par quintile des revenus des ménages montréalais, et nous indique 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 un peu 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 que l'on observe un peu partout 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. Les trois premières propositions qui sont émises nous semblent particulièrement pertinentes en regard des travaux de la présente Commission, à savoir qu'il faut que l'appareil public soit mis au service de la création de logements abordables pérennes de manière transversale (P1), que les processus d'approbation et les cadres réglementaires favorisent la création rapide de logements abordables pérennes (P2), et que le zonage différencié soit rendu possible afin de créer de la valeur ajoutée aux projets abordables pérennes (P3).

² <https://montreal.ca/articles/chantier-montreal-abordable-pour-des-logements-cout-accessible-34118>



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 proposons, dans le cadre des consultations de la Commission sur l'aménagement du territoire sur le PL-16, tout comme nous l'avons fait dans le cadre des récentes consultations prébudgétaires³, de fixer une cible de 20% du parc locatif québécois à but non lucratif afin d'assurer une solution définitive à la crise du logement. 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 but 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 Projet de loi 16 - Favoriser l'essor de logements abordables pérennes partout sur le territoire

D'entrée de jeu, nous saluons la volonté du gouvernement de moderniser la LAU, puis appelons à une cohérence et une ambition communes à résoudre la crise du logement au Québec dans le cadre de cet important travail. À l'égard de la proposition à l'étude par la Commission, voici quelques suggestions de bonifications visant à favoriser le développement de logements abordables pérennes partout sur le territoire :

- afin de générer un impact durable et structurant, prioriser de manière transversale dans la Loi 16 le développement de projets à 100% de logements abordables pérennes pilotés et détenus à long terme par des organisations à but non lucratif (OBNL, Offices d'habitation et coopératives) reconnues par la Loi sur l'économie sociale, et ce afin de répondre au nouvel énoncé de l'article 2.2.1 alinéa 3, visant *le développement et le maintien d'une offre en habitation répondant à la diversité des besoins du moment et du futur*. En ce sens, par exemple, l'alinéa 6 du même article devrait comprendre *le*

³ <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-02-25/il-faut-au-moins-20-de-logements-sociaux-et-abordables.php>

http://www.finances.gouv.qc.ca/ministere/outils_services/consultations_publicques/consultations_prebudgetaires/2023-2024/memoires/Memoire_ACHAT.pdf

www.achat-habitation.org



développement de communautés prospères, dynamiques, attractives « et durablement mixtes sur le plan socioéconomique ». Ou encore par exemple, l'article 125 (145.35.2.) devrait notamment stipuler « abordable pérenne » plutôt que « abordable »;

- permettre aux municipalités de faire du zonage incitatif et différencié (article 125, ajout de la section X.1, 145.35.1 à 145.35.4) uniquement pour les requérants à but non lucratif, et ce sur la base du fait qu'ils répondent mieux aux objectifs publics d'abordabilité pérenne et de développement durable du territoire pour tous. Une telle modification visant à créer de la valeur ajoutée à certains terrains permettrait aux projets portés par un OBNL, un Office d'habitation ou une coopérative de bénéficier d'un avantage concurrentiel et financier, puis dans certains cas, de réduire les besoins de subventions. À l'inverse, offrir cette nouvelle valeur ajoutée au secteur privé, en échange d'une proportion réduite d'unités de logements abordables à durée limitée, viendrait carrément freiner la création de logements abordables pérennes dans la logique concurrentielle de marché que nos entreprises membres intègrent actuellement. De faire cette distinction dès maintenant dans la Loi 16 serait un moyen efficace et peu coûteux pour les pouvoirs publics d'encourager le développement de l'habitation sociale et abordable;
- encourager les différents paliers municipaux et régionaux à se doter de cibles de création de logements sociaux et abordables et à les intégrer respectivement à leur plan métropolitain d'aménagement et de développement, aux différents schémas d'aménagement, plans d'urbanisme et/ou plans particuliers d'urbanisme (PPU), et ce, en comptabilisant les nouvelles constructions, les transformations et acquisitions d'immeubles locatifs existants (l'ACHAT propose pour sa part d'atteindre 20% du parc locatif total);
- à l'instar du « test territoire » que l'organisme Vivre en ville a déjà proposé à la Commission, nous proposons d'inclure un « test abordabilité » qui permettrait d'assurer que les milieux de vie développés offriront, à long terme, une quantité suffisante de logements abordables répondant aux besoins des différentes populations ayant des besoins particuliers et des revenus modestes;
- spécifier, à l'article 16, que les schémas d'aménagement des agglomérations et des MRC de la région métropolitaine doivent être en concordance avec le PMAD;
- puisque la Loi sur la fiscalité municipale est également modifiée dans le cadre de l'exercice, s'assurer que cette loi permette une fiscalité municipale adéquate et cohérente avec les objectifs ci-haut nommés afin de provoquer un essor dans le développement de projets d'habitations abordables pérennes pilotés et opérés à long terme par des OBNL, Offices d'habitation et coopératives. Un congé, report ou tarif différencié de taxes foncières pour les entreprises reconnues par la Loi sur l'économie sociale serait un levier important de soutien au développement de l'habitation sociale et abordable.



5. Conclusion

À l'Alliance des corporations d'habitations abordables du Grand Montréal (ACHAT), nous tendons la main aux pouvoirs publics afin d'atteindre conjointement des résultats tangibles et rapides qui serviront durablement les intérêts des citoyennes et des citoyens du Québec.

Que se soit en améliorant les programmes de subventions et les règles d'attribution aux groupes porteurs de projets d'habitations abordables pérennes, en saisissant l'opportunité de modification du PL-16 à la faveur du développement immobilier collectif, en implantant des cibles de logement social et abordable pérenne partout sur le territoire, il va de soi que le gouvernement du Québec a l'occasion historique d'envoyer un signal clair d'apaisement et de résolution de la crise du logement; tous les outils sont à sa disposition pour y arriver.

Depuis plusieurs décennies, l'économie sociale a contribué de manière significative à l'essor de l'économie québécoise et de son modèle distinctif; c'est là un trait sans équivoque de notre société. Plus résiliente en temps de crise, plus agile et plus connectée aux besoins des différents milieux, les entreprises d'économie sociale bien administrées ont su se démarquer et conquérir des parts importantes de marché dans plusieurs secteurs clés. Le Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996 a propulsé ce secteur par le développement d'outils de financement (la création du Réseau d'investissement social du Québec - RISQ), par le développement du réseau des Centres de la petite enfance (CPE), par l'implantation d'entreprises d'économie sociale en soutien à domicile (EÉSAD) offrant des services aux personnes âgées et/ou vulnérables, et en reconnaissant l'importance de développer un parc de logement social, qui mena à la création du programme AccèsLogis Québec et à du soutien au développement des Groupes de ressources techniques (GRT).

Pour évoluer dans le contexte actuel de diversification des sources de financement immobilier et de multiplication des stratégies performantes de développement axé sur la détention à long terme et l'approche par portefeuille, le secteur de l'habitation à but non lucratif est en pleine transformation et demande l'appui concret du gouvernement québécois.