



SOMMAIRE DÉCISIONNEL

OBJET : Déclaration métropolitaine pour l'abordabilité du logement	Conseil <input checked="" type="checkbox"/>
	Comité exécutif <input type="checkbox"/>
	Commission <input type="checkbox"/>
SERVICE : Politiques, interventions et développement	CCA <input type="checkbox"/>
	DG <input type="checkbox"/>

Recommandation

IL EST RECOMMANDÉ

D'adopter la déclaration de la Communauté ci-jointe concernant l'abordabilité du logement et d'en transmettre une copie à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Mme Andrée Laforest.

Approbation

Préparé par : Nathalie Chicoine, conseillère en recherche	Date : 2021-11-30
Autorisé par : Stéphane Pineault, coordonnateur exécutif - Direction des politiques, interventions et développement	Date : 2021-11-30
Autorisé par : Tim Seah, secrétaire de la Communauté	Date : 2021-11-30

Résumé du dossier

Les dernières élections municipales ont permis de constater que l'enjeu du logement a fait l'objet d'engagements de plusieurs plateformes dans le Grand Montréal, notamment à l'égard de l'abordabilité.

Il est recommandé d'adopter la déclaration ci-jointe et de la transmettre au gouvernement du Québec afin que les demandes métropolitaines soient intégrées au Plan d'action gouvernemental en habitation, aux nouveaux programmes d'habitation et à la *Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire* que le gouvernement du Québec adoptera d'ici le printemps 2022.

Cette déclaration permettra également aux élu.e.s de la CMM d'avoir une position commune pour d'autres représentations auprès des gouvernements.

La déclaration s'appuie sur une analyse des besoins de la population du Grand Montréal à l'égard de l'accession à la



propriété abordable, de l'accès au logement locatif abordable et de l'accès au logement social. Elle tient compte des différents engagements qui ont été pris par les élu.e.s des municipalités durant la dernière campagne électorale. Elle reprend les demandes traditionnelles de la Communauté qui sont toujours cohérentes avec les engagements des nouvelles administrations municipales. Elle anticipe également les prochains programmes d'habitation qui devraient être annoncés par le gouvernement du Québec au printemps 2022.

Pièce(s) jointe(s)

Nom : Déclaration concernant l'abordabilité du logement
Engagements en logement des maires et mairesses élu.e.s le 7 novembre 2021

UN TOIT POUR TOUS AU SEIN DE MILIEUX DE VIE COMPLETS DANS LA CMM

Projet de déclaration soumis au conseil de la CMM – 9 décembre 2021

L'abordabilité du logement est un atout essentiel pour la qualité de vie, l'économie et la cohésion sociale du Grand Montréal dans une perspective de développement durable et de transition écologique.

La difficulté à laquelle une grande partie de la population est confrontée pour accéder à la propriété, habiter un logement locatif abordable ou obtenir un logement social nuit à l'atteinte des orientations et des objectifs métropolitains en matière de mixité et de cohésion et de développement économique pour maintenir son rang avantageux de région métropolitaine la plus abordable au Canada (voir tableau en annexe).

Depuis 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'est donnée comme orientation principale d'assurer un accès à un logement de qualité pour chaque ménage. Elle a également adhéré aux principes et aux objectifs du nouveau programme pour les villes d'Habitat III¹ qui reconnaît le droit à un logement adéquat à coût abordable.

La CMM agit en matière de logement social et abordable dans le cadre de ses compétences en aménagement du territoire et en assurant le partage métropolitain de la contribution municipale aux programmes d'habitation du gouvernement du Québec.

La CMM adoptera en 2022 sa première politique métropolitaine pour mieux encadrer ses interventions en habitation, et ce, en lien avec l'aménagement.

La population du Grand Montréal est confrontée à un écart croissant entre ses revenus, d'une part, et le prix des loyers et des maisons, d'autre part. Ainsi, malgré les aides fiscales et les prestations gouvernementales, 200 000 ménages locataires à faible revenu du Grand Montréal éprouvent toujours des problèmes d'abordabilité, ce qui représente 56 % de ménages québécois dans cette situation.

Les élections municipales de 2021 ont démontré plus que jamais l'importance de préserver et d'améliorer l'abordabilité en habitation : plusieurs municipalités visent ainsi la bonification des programmes de financement et le renforcement de leur coffre à outils.

Ces demandes visent à répondre aux besoins urgents de la population du Grand Montréal et ont été préparées dans le contexte où le gouvernement du Québec a complété des consultations sur le plan d'action gouvernemental en habitation, qui devrait prévoir d'augmenter la livraison du nombre de logements abordables.

Il importe que ce plan s'appuie sur un portrait métropolitain de l'habitation notamment parce que les 82 municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal se partagent la contribution municipale aux programmes gouvernementaux d'habitation sur la base de leur potentiel fiscal respectif.

Il est urgent que le gouvernement du Québec appuie des interventions en matière d'habitation qui contribuent à développer des milieux de vie de qualité pour tous qui favorisent la densification intelligente, les déplacements actifs, le transport en commun, la protection du territoire agricole et des milieux naturels comme le spécifie le plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM et la future politique

¹ Résolution CC17-003 de la CMM qui adhère au Nouveau Programme pour les villes de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III). Le NPL reconnaît, par ailleurs, le rôle clé des aires métropolitaines pour un développement durable faisant ainsi écho à la Déclaration de Montréal sur les aires métropolitaines adoptée en octobre 2015.

nationale d'architecture et d'aménagement du territoire qui prévoit notamment une offre suffisante de logements de qualité accessibles et abordables répondant à une diversité de besoins.

AINSI, LES ÉLUS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL DÉCLARENT QUE LES MESURES SUIVANTES DOIVENT ÊTRE INTÉGRÉES DANS LE PROCHAIN PLAN D'ACTION GOUVERNEMENTAL POUR L'HABITATION ET LA PROCHAINE POLITIQUE NATIONALE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE :

1. Mettre en place des mesures pour limiter la surchauffe du marché immobilier notamment en favorisant l'augmentation de l'offre de propriétés abordables et l'accession à la propriété des premiers acheteurs ainsi que des ménages à revenus modestes et moyens.
2. Octroyer les sommes supplémentaires nécessaires pour permettre le plus rapidement possible la livraison des quelque 2 500 unités AccèsLogis programmées sur le territoire de la CMM et qui ne peuvent être complétées en raison des normes du programme qui ne reflètent plus les coûts de construction actuels.
3. Prévoir un financement gouvernemental pour une période de dix ans afin de :
 - construire minimalement 3 000 unités de logements sociaux publics par an sur le territoire du Grand Montréal;
 - soutenir les municipalités du Grand Montréal, les offices d'habitation, les organismes publics, parapublics et paramunicipaux, les coopératives et les OBNL d'habitation pour qu'au moins 9 000 propriétés et logements abordables supplémentaires par année soient rendus disponibles à la population en garantissant leur abordabilité à long terme;
 - réhabiliter les logements HLM du Grand Montréal qui sont barricadés et accélérer la rénovation de tous ceux qui ont besoin de travaux.

4. Accompagner ces investissements des mesures suivantes :
 - augmenter le financement des interventions de soutien communautaire et individuel requises par les ménages résidant dans des logements sociaux, communautaires ou abordables;
 - s'assurer que les programmes favorisent la construction et la réhabilitation d'immeubles de qualité en intégrant notamment de hauts standards de performance écoénergétique pour minimiser leur impact écologique et les frais d'exploitation à moyen et à long termes;
 - établir des exigences élevées en matière d'accessibilité universelle.
5. Assurer aux municipalités une prévisibilité du financement et les outils réglementaires qui leur permettront notamment :
 - d'acquérir des terrains pour réaliser les projets de logements sociaux et abordables par l'entremise d'un droit de préemption et d'une loi sur l'expropriation révisée pour que les indemnités aux propriétaires soient mieux balisées;
 - de déployer une stratégie d'inclusion du logement social, abordable et familial assurant la mixité sociale dans les nouveaux ensembles résidentiels, et notamment dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun dans le cadre de la *Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire* prévu en avril 2022;
 - de mettre en place de nouvelles formules de pérennisation de l'abordabilité, telles que les fiducies foncières d'utilité sociale et la possibilité de les arrimer aux programmes de subvention gouvernementaux.
6. Mieux encadrer le marché locatif privé en adoptant des mesures pour notamment contrer l'augmentation abusive des loyers, les « rénovictions », l'insalubrité, la discrimination et le harcèlement.
7. Établir un diagnostic métropolitain de l'habitation qui identifie les besoins de la population des 82 municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière d'accession à la propriété, d'abordabilité du logement locatif et de logements sociaux afin de contribuer au développement de milieux de vie complets.

Annexe 1

Tableau - Les enjeux d'abordabilité en habitation dans le Grand Montréal

Prix des maisons unifamiliales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augmentation de 63 % au cours des cinq dernières années.
Prix des loyers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augmentation supérieure à l'inflation et à l'augmentation des salaires. ▪ Le loyer moyen exigé actuellement dans le Grand Montréal fait en sorte qu'un ménage gagnant moins de 57 000 \$ par an peut difficilement se retrouver un logement en consacrant moins de 30 % de son revenu.
Offre de logement social et communautaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 % du parc résidentiel du Grand Montréal, ce qui ne répond pas aux besoins des ménages les plus démunis de notre société.
Offre d'habitation à loyer modique (HLM)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 000 ménages du Grand Montréal patientent sur les listes d'attente pour obtenir un HLM, et ce, parfois depuis plusieurs années. ▪ Aucun nouveau HLM public n'a été construit depuis 1994. ▪ Plusieurs immeubles sont barricadés ou nécessitent toujours des rénovations malgré les sommes importantes investies depuis les dernières années.
Livraisons des projets de logements sociaux et abordables au ralenti depuis quelques années	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le programme AccèsLogis fut pendant près de 25 ans, le seul programme qui a permis la livraison de logements sociaux et communautaires. ▪ Le sous-financement du programme AccèsLogis ces dernières années s'est traduit par une faible livraison de logements. ▪ En 2017, seulement 357 logements ACL ont été réalisés dans le Grand Montréal, en 2018, 603, en 2019, 859 et en 2020, 535. À titre de comparaison en 2010, 1 316 logements avaient été livrés dans le cadre de ce programme. ▪ Le gouvernement du Québec n'a pas annoncé de nouvelles programmations AccèsLogis en 2019 et 2020 et une programmation de seulement 500 unités a été annoncée en mars 2020. ▪ La révision des programmes amorcée par le gouvernement du Québec, qui devrait être complétée au printemps 2022, devrait donner lieu à la création d'au moins deux nouveaux programmes qui remplaceraient le programme AccèsLogis : un pour le logement social public et l'autre pour le logement abordable privé. ▪ Le 23 novembre 2021, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a annoncé que l'Entente Canada-Québec permettrait de réaliser environ 500 unités de logements sociaux et abordables à l'échelle du Québec pour les cinq prochaines années. ▪ Le 25 novembre 2021, le ministre des Finances a annoncé la mise en place d'un nouveau programme de logements abordable qui permettra la réalisation de 450 logements par année pour le Québec pour les cinq prochaines années.

ENGAGEMENTS EN LOGEMENT DANS LES PLATEFORMES ÉLECTORALES DE CERTAINES MUNICIPALITÉS DE LA CMM

Territoire / municipalité	Logement
Montréal	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser 60 000 logements abordables, notamment en réservant 800 M\$ sur 10 ans pour l'acquisition de terrains en s'inspirant du modèle des fiducies foncières. • Poursuivre la stratégie d'acquisition de terrains à des fins de logement social, élargir la portée du droit de préemption, et y allouer 100 M\$ sur 10 ans • Registre public des loyers (8 logements et plus) • 6 M\$ dédiés à l'itinérance (budget doublé) • Moduler les droits de mutation (pour éviter les flips)
Longueuil	<ul style="list-style-type: none"> • Tenir un sommet sur l'habitation (engagement conjoint avec la Ville de Laval) • Adopter un règlement d'inclusion obligeant les promoteurs à contribuer à l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux • Se prévaloir du droit de préemption • Financer des initiatives ciblées pour les femmes en situation d'itinérance • Faciliter l'accès aux permis pour les projets de logements communautaires
Laval	<ul style="list-style-type: none"> • Tenir un sommet sur l'habitation (engagement conjoint avec la Ville de Longueuil) • Financer les organismes venant en aide à des personnes vulnérables, 25 M\$ pour la réalisation des meilleures idées pour favoriser l'accès au logement
Boucherville	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la construction de logements et de projets d'habitations à loyers modiques
Brossard	<ul style="list-style-type: none"> • Opter pour une mixité de types d'habitations, incluant des logements abordables
Saint-Bruno-de-Montarville	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter l'offre de logements abordables et faciliter l'implantation d'habitations intergénérationnelles • Soutenir les projets de logements sociaux et abordables
Saint-Lambert	<ul style="list-style-type: none"> • Justifier les projets de développement immobilier sur des données démographiques et économiques professionnelles et fiables
Couronne Nord	
Blainville	<ul style="list-style-type: none"> • Joindre la Coalition des municipalités inclusives de l'UNESCO afin d'appliquer les meilleures pratiques et initiatives en matière d'inclusion sociale et de diversité • Réfléchir à des initiatives favorisant l'accès à la propriété
Boisbriand	<ul style="list-style-type: none"> • Réviser les règlements d'urbanisme afin de répondre aux besoins présents et futurs en logements abordables
Mascouche	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l'offre de logement en intégrant des seuils minimaux de loyers abordables et familiaux. • Soutenir les partenaires du milieu travaillant à intégration et l'inclusion sociale
Mirabel	<ul style="list-style-type: none"> • Construire un bâtiment de logements sociaux • Construire des logements abordables

Territoire / municipalité	Logement
Repentigny	<ul style="list-style-type: none"> • Instaurer une politique d'habitation inclusive des différentes formes de logements, en bonifiant l'offre de logements abordables, communautaires et coopératifs
Rosemère	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les démarches pour l'installation d'habitations pour personnes du troisième âge
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer des pistes de solutions pour la construction de logements abordables pour les personnes âgées
Sainte-Thérèse	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un fonds social et communautaire équivalant à 1,5 % des revenus de taxes foncières notamment dans le but d'augmenter le nombre de logements abordables
Terrebonne	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un programme pour soutenir les jeunes citoyens de Terrebonne dans l'achat de leur 1^{re} maison • Analyser les bénéfices d'adopter un règlement fixant un minimum de logements sociaux, abordables ou familiaux dans tout nouveau gros projet immobilier • Permettre l'émergence de projets de minimaisons • Favoriser la mixité sociale • Favoriser les projets d'agrandissement et de construction de maisons intergénérationnelles
Couronne Sud	
Beauharnois	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une Société de développement de Beauharnois dont le rôle sera notamment de faire du développement inclusif par exemple avec des écocondos, des logements sociaux et des mesures d'accès à la propriété
Beloil	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer un plan d'urbanisation fondé sur la mixité de la population et diversifier les types d'habitations pour répondre à tous les besoins d'habitation. • Collaborer et prioriser la mise en place de projets d'habitation et de logements abordables
Carignan	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier le parc résidentiel et répondre à tous les budgets (locatif, coop, social)
Chambly	La Ville a adopté un règlement d'inclusion le 11 août 2021]
La Prairie	<ul style="list-style-type: none"> • Exiger dans les nouveaux projets de développement un pourcentage minimal de logement social
Mont-Saint-Hilaire	<ul style="list-style-type: none"> • Adopter une Politique d'habitation
Saint-Basile-le-Grand	<ul style="list-style-type: none"> • Politique d'offre de logements destinés à toutes les générations dans les nouveaux projets majeurs
Saint-Lazare	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter les processus pour la construction de logements abordables pour les aînés
Varenes	<ul style="list-style-type: none"> • Bonifier l'offre de logements abordables dans le développement de projets résidentiels