

**Pour le maintien des Montréalais à Montréal:
un nouveau modèle d'accès à la
propriété «perpétuellement» abordable.**

Mémoire présenté par

Vivacité Montréal
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ÉQUITABLE

Consultation sur le Plan de développement de la Ville de Montréal
Août 2013

Table de matières

Préambule	1
1. Vivacité Montréal - société immobilière solidaire	3
1.1. Vivacité et les familles montréalaises	3
1.2. Le logement abordable et l'accèsion à la propriété à Montréal.....	3
1.3. Un modèle unique à capitalisation partagée	4
2. Intérêt porté au Plan de développement de Montréal.....	7
3. Préoccupations liées au Plan de développement de Montréal	7
3.1. Observations générales	7
3.2. Vivre et grandir à Montréal	8
3.2.1. Un partenariat Ville et communauté pour consolider les quartiers existants	8
3.2.2. Assurer la croissance résidentielle, mais à quel prix pour les ménages ?	9
3.3. «HABITER», travailler et étudier à Montréal.....	11
3.3.1. Renforcer les pôles économiques et la mobilité en transport collectif	12
3.4. Améliorer la qualité de vie des collectivités dans les quartiers	13
3.4.1. Favoriser l'accèsion à des logements abordables et de qualité notamment pour les familles, les ménages à faible revenu et les aînés	13
4. Résumé des recommandations	15
Conclusion	16
Annexe 1 - Fonctionnement du modèle à capitalisation partagée	17

«La région métropolitaine de Montréal est l'une des métropoles les moins abordables dans le monde considérant le revenu médian des ménages résidents.»

- *Demographic world housing affordability, Demographia survey 7th edition, 2011*

« La présence de propriétés abordables contribue à freiner l'exode des jeunes ménages vers la banlieue.»

- *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Ville de Montréal.*

Préambule

Vivacité Montréal - Société immobilière solidaire, est un organisme à but non lucratif (OBNL) dont la mission veut contribuer au développement économique et socialement responsable des quartiers centraux de Montréal.

L'OBNL souhaite offrir aux ménages montréalais, et en priorité aux familles, une alternative abordable en ce qui a trait à l'accès à la propriété tout en protégeant une partie du parc immobilier résidentiel des fortes augmentations liées à la spéculation, et ce, via une approche inspirée du modèle éprouvé de *Community Land Trust* au États-Unis¹. L'organisme entend ainsi développer une offre immobilière abordable, solidaire et perpétuelle.

Le parc immobilier résidentiel des quartiers centraux montréalais est de moins en moins accessible à la classe moyenne. Selon une étude de référence² récente comparant 82 métropoles de plus d'un million d'habitants de 7 pays différents, dont les États-Unis et le Royaume-Uni, Montréal se classe parmi les villes où le logement est le moins accessible après Toronto et seulement quelques positions avant Los Angeles et New York.

Déjà atypique avec un taux d'effort au logement supérieur à la moyenne québécoise par ménage, soit plus de 32% de la population montréalaise consentant un effort pour se loger de plus de 30% de leur revenu disponible, la décennie 2000-2010 a été le théâtre d'une explosion des prix qui a contribué à l'exode des jeunes familles et de milliers d'autres Montréalais vers les villes de banlieue. En effet, la croissance positive de la population montréalaise de 1,8% entre les recensements de 2006 et 2011, bien en deçà de la moyenne québécoise à 4,7%, est due essentiellement à l'arrivée de nouveaux immigrants sur son territoire. En réalité, **Montréal perd des familles au bénéfice des municipalités voisines à un rythme de plus de 20 000 habitants depuis 2002-2003**, et de façon très marquée chez les 25-44 ans. Montréal est à ce titre la seule grande ville du Québec qui compte plus de personnes célibataires que de familles³.

¹ National Community Land Trust Network, www.clnetwork.org

² Demographia, 7th Annual Demographia International Housing Affordability Survey

³ Statistique Canada, recensement 2006 et 2011

La menace grandissante que fait peser la spéculation immobilière rend de plus en plus difficile le maintien des populations locales dans leurs quartiers. L'incapacité des montréalais à devenir propriétaire de leur logement fragilise leur ancrage à long terme dans la ville, considérant le fait qu'en 2006 seulement 37,9% d'entre eux étaient propriétaires de leur logement comparativement à la moyenne québécoise se situant à 60,2%⁴.

Il y a aujourd'hui un risque d'une réelle perte de mixité sociale dans certains secteurs, la classe moyenne ayant de plus en plus tendance à s'effriter dans le paysage montréalais. Cette tendance qui ne semble pas vouloir s'arrêter a des conséquences néfastes sur le tissu social des quartiers montréalais, et un impact direct sur le développement harmonieux de la métropole.

À première vue, le plan de développement déposé par la Ville semble traiter cette problématique. Mais en y portant un œil attentif, on s'aperçoit rapidement que le document a un grand besoin d'être bonifié, notamment en ce qui a trait aux objectifs, aux actions concrètes, aux outils et programmes qui permettront de rejoindre les orientations visées.

Vivacité Montréal souhaite donc, par la présentation de ce mémoire, contribuer à optimiser les outils que propose le Plan de développement de la Ville de Montréal, et ce, particulièrement quant à la situation criante d'accessibilité à des propriétés abordables pour les Montréalais, et particulièrement les jeunes familles.



⁴ Statistique Canada, recensement 2011

1. Vivacité Montréal - société immobilière solidaire

Vivacité Montréal est un organisme à but non lucratif (OBNL) dont la mission est de contribuer au développement économique socialement responsable des quartiers de la grande région de Montréal en agissant sur le développement d'une offre immobilière abordable, équitable, solidaire et pérenne.

L'OBNL est né d'un besoin, particulièrement ressenti par les jeunes familles, d'accéder à des propriétés abordables dans les quartiers centraux de Montréal, là où ils vivent actuellement et où ils souhaiteraient s'installer à long terme. La pression immobilière, l'augmentation constante des coûts des propriétés et des frais de location des logements contraignent les ménages qui veulent accéder à une propriété à s'éloigner des quartiers centraux de la métropole, voire même à quitter l'île de Montréal.

Par le développement de son modèle d'affaires, et par son action directe sur la problématique soulevée, Vivacité Montréal propose une solution novatrice pour contrer cet enjeu d'accessibilité à la propriété abordable.

Pour ce faire, l'organisation est guidée par cinq (5) grandes orientations :

- Offrir aux familles et ménages montréalais une alternative abordable en ce qui a trait à l'accès à la propriété;
- Doter Montréal d'un outil permettant de protéger de façon permanente une portion du parc immobilier face aux fortes augmentations liées à la spéculation immobilière;
- Contribuer au maintien des montréalais dans les quartiers qu'ils habitent déjà à titre de locataires;
- Contribuer au développement d'une offre perpétuellement abordable pouvant répondre aux besoins d'hébergement à proximité des lieux de travail et des transports collectifs;
- Favoriser la cohésion sociale en contribuant au maintien et au développement de la diversité sociale et de la mixité de fonctions dans les quartiers de Montréal.

1.1. Vivacité et les familles montréalaises

Dans le cadre du développement du modèle d'affaires de l'organisation, Vivacité a réalisé une étude de marché qui a permis la rencontre de plusieurs «jeunes familles montréalaises». Au cours de ces rencontres, Vivacité Montréal a pu recueillir des témoignages de ces familles ainsi que leur appui et leur engagement dans ce projet solidaire d'accès à la propriété perpétuellement abordable.

En suivant ce lien, vous trouverez quelques témoignages vidéo de ces ménages : <http://www.youtube.com/watch?v=Wfr6gd3JRTM&feature=youtu.be>

1.2. Le logement abordable et l'accession à la propriété à Montréal

Tout d'abord, permettez-nous de préciser quelques définitions des concepts utilisés afin que nous en ayons une compréhension commune.

Le logement abordable ?

Tel que défini par la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL), « un logement est considéré comme abordable si les frais de logement représentent moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage qui l'occupe. Les expressions « logement abordable » et « logement social » sont souvent employées de façon interchangeable; pourtant, le logement social, qui est pour l'essentiel formé de logements locatifs subventionnés par le gouvernement, ne constitue qu'une catégorie de logements abordables. Le logement abordable recouvre une réalité bien plus vaste. Il englobe les habitations produites par les secteurs privés, publics et sans but lucratif, sans distinction quant au mode d'occupation (c.-à-d. logements locatifs, logements pour propriétaire-occupant et coopératives d'habitation), et cela, qu'il s'agisse de logements permanents ou temporaires. Autrement dit, l'expression « logement abordable » peut se rapporter à n'importe quel élément du continuum du logement, depuis les maisons d'hébergement temporaire et d'urgence jusqu'aux logements du marché pour propriétaire-occupant, en passant par les logements de transition, les logements avec services de soutien, les logements subventionnés et les logements locatifs du marché. »⁵

Qu'entendons-nous par «abordable» chez Vivacité Montréal ?

Vivacité Montréal adhère à la définition de la SCHL du logement abordable, particulièrement sur la notion de l'effort au logement, c'est-à-dire que les ménages déboursent 30% et moins de leur revenu pour se loger. Ceci dit, il est bien de préciser que Vivacité Montréal entend aussi, par l'expression «logement abordable», une propriété vendue en deçà du prix du marché et qui permet des mensualités égales ou en-dessous du 30% des revenus du ménages, tel que défini par la SCHL. Nous souhaitons insister particulièrement sur ce point puisque c'est précisément lors de l'achat d'une première propriété que les ménages se voient contraints de faire un effort au logement bien au delà de 30% de leurs revenus. C'est donc en offrant des propriétés en deçà du prix du marché actuel que les ménages accéderont à une réelle «abordabilité».

Le logement VERSUS la propriété pour Vivacité Montréal ?

Précisons dès maintenant que Vivacité Montréal utilisera le terme propriété abordable afin de ne créer aucune confusion avec le logement locatif. Le terme logement, dans le langage populaire, fait presque exclusivement référence à une habitation locative. Pour éviter toute confusion, et puisque nous nous intéressons essentiellement à la question de l'achat, nous emprunterons donc l'expression «propriété abordable» pour faire référence à une unité résidentielle.

1.3. Un modèle unique à capitalisation partagée

Le premier programme de propriétés perpétuellement abordables de Vivacité Montréal favorise la mise à disposition des unités aux locataires occupants de multiplex (propriétés de Vivacité Montréal) et convertis en copropriétés indivises (propriétés des ménages) dans les quartiers centraux de Montréal. Le programme permet :

⁵ SCHL, <http://moea.net/SCHL>

- de faciliter l'accès pour un premier acheteur à une propriété en lui offrant un prix d'acquisition en bas du prix du marché, en subventionnant la mise de fond nécessaire à l'achat, ce qui a pour effet de réduire le coût de l'hypothèque de la propriété et, par conséquent, le montant des mensualités;
- et de maintenir cette propriété abordable dans le cas de reventes via des clauses contractuelles qui assurent l'accessibilité de façon perpétuelle.

Ce programme, innovant et solidaire, mène à la réelle mise en action du concept de «capitalisation partagée».

Qu'est-ce que la capitalisation partagée ?

Le concept de capitalisation partagée (en anglais : *shared equity*), se définit comme la répartition du capital (gains financiers obtenus par la revente d'une propriété) entre les ménages et la collectivité. Il permet :

- aux ménages d'accéder à la propriété tout en maintenant un niveau de vie confortable, et en économisant pour une prochaine propriété;
- à la collectivité de maintenir de façon pérenne un parc immobilier abordable et accessible, dans les quartiers centraux de la ville.

Outre quelques tentatives marginalisées, il n'existe à ce jour aucun modèle semblable au Canada. Pourtant, depuis plus de 25 ans, le modèle fait ses preuves aux États-Unis. Vivacité Montréal s'en est d'ailleurs inspiré.

D'où Vivacité Montréal tient son inspiration ?

L'approche développée par Vivacité s'inspire largement de celle développée par un mouvement en pleine croissance aux États-Unis, celui du [National Community Land Trust Network \(CLT\)](#)⁶. Le réseau des CLT (National CLT network) regroupe aujourd'hui plus de 230 communautés qui gèrent des CLT sur l'ensemble du territoire américain. Aux États-Unis, **les instances municipales ont joué un rôle clé dans le développement de ces projets en finançant une large partie de l'achat des propriétés, encourageant ainsi le développement des CLT, maintenant gestionnaires des parcs de propriétés à coût abordable.**

Le [Champlain Housing Trust \(CHT\)](#)⁷ constitue une référence dans le réseau des CLT aux États-Unis. L'organisation qui se situe dans la région de Burlington au Vermont est un collaborateur actif de Vivacité Montréal. Disposant de plus de 25 ans d'expertise dans le développement d'un parc de propriétés à capitalisation partagée, le Champlain Housing Trust dispose aujourd'hui d'un portefeuille de plus de 500 maisons et condominiums dont ont bénéficié plus de 700 familles. L'un des modèles privilégiés au sein du CHT est le modèle que l'on nomme «la convention sur l'acte de propriété» (pour les projets de condominium). Cette convention comprend des paramètres-clé qui permettent la réussite et la pérennité du parc immobilier dont Vivacité Montréal s'inspire.

⁶ « Un CLT est une société sans but lucratif créée dans le but d'acquérir un terrain et de le conserver pour le bénéfice d'une collectivité et de fournir aux résidents de la collectivité un accès sûr et abordable au terrain et au logement » -The US Institute for Community Economics

⁷ <http://www.champlainhousingtrust.org/>

Quelles sont les considérations légales de la vente d'une propriété à capitalisation partagée ?

À l'instar du modèle de «la convention sur l'acte de propriété» développé et éprouvé par le Champlain Housing Trust, Vivacité Montréal a établi un certain nombre de clauses contractuelles dans l'entente de vente dont les principales sont:

- L'obligation d'être propriétaire occupant
- L'octroi du droit de premier refus à Vivacité Montréal lors de la revente de la propriété
- La formule du prix de revente pré-établie au moment de l'achat, qui stipule qu'au moment de la revente de son unité, le propriétaire :
 - a. Récupérera 25% de l'appréciation de la valeur marchande de la propriété et 100% de la valeur ajoutée liée aux rénovations qu'il aura effectuées, si entente préalable avec Vivacité Montréal
 - b. Assumera 100% de la dépréciation, le cas échéant
- Le versement des frais de membership de 35\$ par mois à Vivacité Montréal
- La participation requise au programme de formation offert par Vivacité Montréal, notamment en pré-achat pour s'assurer que les ménages soient préparés aux enjeux liés à la propriété.

Pour vous aider à bien comprendre le fonctionnement du modèle, vous trouverez à l'annexe 1 une explication plus détaillée de la mécanique d'achat et de revente par la présentation d'un scénario type.

Quels sont les avantages du modèle de propriété à capitalisation partagée ?

Les projets liés à la mise à disposition de propriétés à capitalisation partagée sont largement documentés aux États-Unis, notamment du fait de l'importance que prend ce modèle dans les politiques d'accès à la propriété abordable dans différentes collectivités. Les avantages ont donc été largement observés et documentés autant en ce qui a trait aux clientèles participantes que pour la collectivité.

Pour l'individu	Impacts	Pour la collectivité
L'accès à la propriété est étendu aux ménages avec des moyens limités.	Accessibilité	Cette accessibilité peut être maintenue (et même bonifiée) pour les futurs acheteurs d'une propriété dans un réseau de propriétés à capitalisation limitée.
Les actifs personnels des membres propriétaires augmentent dans le temps.	Enrichissement	Les actifs de la communauté sont préservés dans le temps.
Les risques liés au fait d'être propriétaire sont réduits (ex: programme d'accompagnement en gestion d'un budget, entretien d'un bâtiment).	Stabilité	La stabilité du voisinage est accrue.
Les liens sociaux et l'action collective sont encouragés au travers du programme.	Engagement	L'engagement citoyen s'étend en dehors du programme.
Amélioration de la qualité de vie notamment par la capacité de sortir du réseau grâce à son passage dans le réseau	Amélioration	Le développement de la communauté locale et de sa diversité assure une mixité sociale et limite les inconvénients liés à l'exode des familles.

2. Intérêt porté au Plan de développement de Montréal

Touchée par l'impasse face à laquelle se trouvent les jeunes familles montréalaises désireuses de s'installer définitivement dans les quartiers centraux de la ville, mais qui se retrouvent contraintes d'acheter à l'extérieur de Montréal dû à la spéculation immobilière, Vivacité Montréal souhaitait voir dans ce plan des outils concrets pour contrer l'exode vers la banlieue. Et bien que le plan présente des orientations en ce sens, il est à noter qu'aucun nouvel outil ou programme n'a été proposé pour répondre activement à la situation criante d'exode des familles vers d'autres municipalités.

Par la présentation de ce mémoire, Vivacité Montréal souhaite avant tout contribuer au développement de Montréal en proposant une nouvelle façon de faire en ce qui a trait à l'accès à la propriété. En mettant à profit son expertise dans ce document, elle souhaite participer positivement au maintien des ménages sur l'île de Montréal afin d'assurer des retombées économiques et sociales des plus optimales pour la métropole.

3. Préoccupations liées au Plan de développement de Montréal

3.1. Observations générales

L'une des grandes préoccupations de Vivacité Montréal réside dans le fait que le plan de développement ne présente aucune vision claire sur l'avenir de la Ville et sur sa distinction comme grande métropole. Or, une vision d'avenir et une direction plus finement définie permettraient aux divers acteurs déjà actifs sur le terrain d'apporter une contribution significative au développement de la Ville en travaillant conjointement à des visées communes.

Vivacité Montréal a la conviction qu'une vision globale de Montréal axée sur la « Famille » contribuerait à développer, d'une part, une plus grande qualité de vie dans les quartiers et, d'autre part, un dynamisme économique et un enrichissement pour la Ville. Effectivement, la Ville gagnerait à assurer des espaces pour les familles puisque ces dernières, en visant de s'établir à Montréal, souhaitent habiter à proximité de leur lieu de travail. Si les familles quittent la Ville pour la banlieue, elles entraînent avec elles les entreprises qui cherchent cette main-d'œuvre qualifiée. En ce sens, le plan de développement devrait être plus audacieux, tout comme devront l'être les élus en place pour sa mise en œuvre.

Bien que Vivacité Montréal soit préoccupée par un éventail de sujets présentés dans le Plan de développement de la Ville de Montréal (transports collectifs, aménagement, verdissement, etc.), elle portera une attention particulière aux questions d'habitation en se penchant principalement sur les sections qui s'y rattachent. Nous mettrons en lumière les éléments qui, à notre avis, nécessitent une attention particulière, et plus encore, la définition d'objectifs plus tangibles et des outils concrets permettant l'atteinte de ces buts.

3.2. Vivre et grandir à Montréal

Dans le document déposé par la Ville, l'axe «Vivre et grandir à Montréal» présente l'habitation comme une grande préoccupation et l'accès à la propriété comme un outil pour atteindre les objectifs démographiques. On peut y lire « *compte tenu des changements démographiques et de l'évolution du marché du logement, la Ville de Montréal doit intervenir de façon plus ciblée dans le domaine de l'habitation. Un des principaux enjeux concerne l'accès à un logement abordable pour plusieurs des ménages montréalais. D'une part, la hausse des valeurs immobilières au cours de la dernière décennie rend plus difficile l'accès à la propriété, un phénomène qui touche de plein fouet les jeunes familles désirant rester à Montréal.* »

Cependant, peu de solutions sont proposées pour faire face à ce défi, et nos discussions avec de nombreux acteurs du milieu montrent que les solutions en place actuellement, et préconisées dans le plan de développement (principalement sous forme d'aide aux acheteurs d'unités neuves), ne réussissent pas à répondre aux besoins des familles et, par conséquent, à contrer leur exode. Nous croyons que, pour qu'il ait un impact réel et durable sur cet enjeu, le Plan de développement doit présenter des mesures concrètes et novatrices. Le modèle d'aide à l'accès à la propriété basé sur une approche de capitalisation partagée, qui lie la subvention non pas à l'acheteur mais bien à la propriété, la rendant ainsi perpétuellement abordable, constitue sans nul doute une mesure efficace, efficiente qui pourrait contribuer de façon durable au maintien des familles dans le centre urbain. Formule éprouvée dans plusieurs municipalités américaines, ses bénéfices sont fort bien illustrés dans cette vidéo (*en anglais, bientôt sous-titré en français par Vivacité Montréal*), qui témoigne de l'évolution des stratégies municipales à cet égard : <http://www.clnetwork.org/index.php?fuseaction=Blog.dspBlogPost&postID=105>

3.2.1. Un partenariat Ville et communauté pour consolider les quartiers existants

Dans l'axe «**consolider et améliorer les quartiers existants**», la Ville propose d'agir en «*partenariat avec les gouvernements, les intervenants locaux et les acteurs privés, de mettre en valeur les quartiers existants pour en faire des milieux durables et de qualité.*» Vivacité Montréal encourage cette démarche et recommande à la Ville d'inscrire directement au plan un objectif clair qui invite au développement de partenariats entre la Ville et les divers acteurs socio-économiques et communautaires qui sont actifs sur le terrain, et ce, afin d'optimiser les forces vives du milieu.

Dans un souci de **maintenir un cadre bâti de qualité**, la Ville indique qu'elle ajustera ses outils réglementaires et adoptera des programmes de soutien à l'investissement. Or, quels seront ces outils et ces programmes ? Il semble important dans ce cas-ci d'être plus spécifique et tourné vers l'action.

Il est important de rappeler que le **maintien d'un cadre bâti de qualité**, et très spécifiquement en ce qui a trait aux bâtiments résidentiels, repose sur la capacité et la volonté des propriétaires d'y contribuer. Or, nous souhaitons porter à votre attention la situation particulière de la métropole quant aux logements locatifs. Bien que l'on entende parfois qu'il existe un effritement du parc de logement locatif à Montréal, la métropole représente la seule grande ville au Canada et au Québec où il y a largement plus de locataires que de propriétaires avec 62,1% de locataires (26,5% pour Laval). Dans certains quartiers centraux comme Ste Marie/St

Jacques, la proportion des ménages locataires en 2006 était de 81,2%. Les quartiers Rosemont Petite-Patrie (51 025 locataires) et le Plateau Mont-Royal (41 610 locataires) ont le plus grand nombre de locataires sur leur territoire⁸. Le fait que certains quartiers soient en grande majorité composés de logements en location peut avoir d'une part un impact sur l'incapacité à retenir certaines populations, mais plus encore à maintenir un cadre bâti de qualité.

Il a été démontré à plusieurs reprises que les propriétaires occupants contribuent de manière plus significative au maintien de la qualité des bâtiments que les propriétaires non-occupants. Les statistiques parlent d'elles-mêmes, plus il y a de propriétaires occupants dans un secteur, plus le parc résidentiel de ce secteur est entretenu et de meilleure qualité. Plus encore, les propriétaires occupants tendent à s'impliquer davantage dans la vie de quartier et à s'engager dans le maintien et l'amélioration de leur milieu de vie.

Ainsi, faciliter l'accès à la propriété contribuera grandement au maintien de la qualité du bâti du parc résidentiel de la Ville. Cela implique toutefois que les programmes incluent des mesures pour faciliter l'accès aux propriétés existantes, comme c'est peu le cas en ce moment. En développant un nouveau modèle d'accès à la propriété pour les ménages montréalais, la ville se dotera ainsi d'un outil concret pour l'atteinte de son objectif de consolidation et d'amélioration des quartiers existants.

RECOMMANDATIONS :

Vivacité Montréal recommande que la Ville inscrive au plan de développement un objectif clair qui invite au développement de partenariats entre la Ville et les divers acteurs socio-économiques et communautaires qui sont actifs sur le terrain, dont Vivacité Montréal, afin d'optimiser les forces vives du milieu.

Vivacité Montréal recommande que les outils existants d'accès à la propriété soient révisés pour répondre plus concrètement à l'exode des familles, notamment en assurant une abordabilité perpétuelle d'une portion du parc immobilier, et en permettant un plus grand accès aux propriétés existantes. Elle offre sa collaboration et son expertise aux services municipaux et para-municipaux pour ce faire.

3.2.2. Assurer la croissance résidentielle, mais à quel prix pour les ménages ?

La Ville «a évalué la capacité d'accueil à 175 000 nouveaux logements, notamment dans les secteurs à transformer, au cœur de l'île, et dans les secteurs à construire, à ses extrémités». Elle précise qu'en «stimulant la demande résidentielle de même qu'en encourageant et soutenant la construction de logements, la Ville pourra participer à la consolidation du centre de la région métropolitaine et maintenir son poids démographique au sein de la région.»

Comment la Ville compte-t-elle atteindre cet objectif tout en maintenant l'accès à la propriété aux jeunes familles montréalaises ? Sachant que la pression immobilière et l'augmentation des prix des résidences ne cessent d'augmenter, quelle solution le plan de développement prévoit-il pour faciliter l'accès à ces nouveaux logements aux ménages montréalais actuels ?

⁸ Diagnostic de milieu de la Table de développement sociale du Centre Sud, 2010

Tout d'abord, rappelons que de 2000 à 2010 les prix de l'ensemble des propriétés de l'agglomération de Montréal ont explosé à des coefficients supérieurs à 200%. D'ailleurs, un sondage du *Demographic world housing affordability*, en 2011, a placé la région métropolitaine de Montréal comme l'une des métropoles les moins abordables dans le monde considérant le revenu médian des ménages résidents. **Vivacité Montréal croit donc que le développement d'un modèle à capitalisation partagée pour des propriétés perpétuellement abordables serait profitable autant pour les parcs immobiliers neufs que les parcs immobiliers existants et à (re)convertir.**



Ainsi, pour que la Ville ait une réelle croissance résidentielle qui reste accessible aux ménages montréalais, elle doit se doter d'outils et de programmes qui vont permettre de maintenir cette accessibilité dans le temps et de façon pérenne. **Or, en ce qui a trait à l'accession à la propriété, les outils et l'aide actuellement proposés sur le marché montréalais sont exclusivement basés sur la personne. Cette façon de faire nécessite des investissements récurrents de la part de la ville puisqu'une fois que l'aide au premier acheteur a été délivrée pour l'achat de l'unité, cette unité peut être revendue au prix du marché et devient à nouveau une propriété difficile d'accès. Il faut donc créer continuellement de nouveaux projets qui nécessitent de nouveaux investissements.**

En favorisant l'approche du modèle à capitalisation partagée, la ville place son investissement «dans la pierre», c'est-à-dire à l'unité de condominium elle-même plutôt qu'à la personne. Ceci permet à la fois de soutenir la personne dans son achat, mais plus encore de maintenir la propriété abordable de façon pérenne pour ses futurs propriétaires. Ce modèle à capitalisation partagée vient d'un seul coup créer et consolider des parcs immobiliers qui sont réellement accessibles aux jeunes familles et qui le resteront perpétuellement.

Notons toutefois que seuls les projets d'unités neuves ne peuvent résoudre à eux seuls le problème de l'exode des familles. Les ménages qui envisagent accéder à la propriété vivent actuellement dans les quartiers centraux et c'est précisément au cœur de ces quartiers qu'ils souhaitent s'établir définitivement, là même où ils connaissent les gens de leur milieu de vie, à proximité de la garderie et de l'école de leurs enfants, de leur travail et à deux pas des endroits où ils aiment se divertir.

Le peu de terrain encore disponibles dans le centre de la métropole pour de nouvelles unités, nous invite à nous tourner vers les immeubles existants, à reconvertir, ainsi que les bâtiments excédentaires pour offrir aux montréalais un parc immobilier abordable, solidaire et pérenne.

De plus, l'augmentation constante des mensualités des logements locatifs crée de l'insécurité chez les familles qui se demandent jusqu'à combien le coût de leur logement locatif sera-t-il augmenté ? En ce sens, la Ville doit travailler sur une offre diversifiée et complémentaire de logements abordables. D'une part, en maintenant et en accentuant son soutien aux divers groupes qui travaillent au développement d'unités locatives (coopératives, habitations à loyer modique, etc.) et, d'autre part, en transformant certaines unités locatives en propriétés à capitalisation partagée. Car, dans ce cas précis, par la transformation, on vient stabiliser les mensualités des unités pour les propriétaires occupants et de façon pérenne pour tous les futurs propriétaires occupants de ces propriétés. C'est pourquoi Vivacité Montréal recommande à la Ville de viser aussi ces espaces existants, au cœur de l'île de Montréal, pour des projets d'accès à la propriété.

En outre, les projets de requalification (reconversion) d'immeubles existants (ex. anciens centres hospitaliers) constituent de superbes opportunités pour assurer la croissance résidentielle dans les quartiers centraux.

RECOMMANDATION :

Vivacité Montréal recommande que la Ville de Montréal maintienne et accentue son soutien aux divers groupes qui travaillent au développement d'unités locatives, tels que les projets de coopératives et d'habitations à loyer modique, afin d'offrir une diversité dans l'offre de logements abordables et une complémentarité aux programmes d'accès à la propriété.

Vivacité Montréal recommande que la Ville de Montréal encourage le financement des projets immobiliers s'appuyant sur un modèle à capitalisation partagée, tel que celui développé par Vivacité Montréal, de manière à ce que l'aide financière se fasse «à la pierre» (investissement à la propriété) plutôt qu'à l'acheteur (aide à la personne).

Vivacité Montréal recommande que cette approche de soutien financier à la propriété à capitalisation partagée se fasse à la fois dans le cadre de projets de propriétés neuves que dans le cadre de projets de conversion et de requalification de propriétés existantes.

3.3. «HABITER», travailler et étudier à Montréal

Dans la section *Habiter et étudier à Montréal*, la ville fait référence à deux défis qui relèvent de son champ d'intervention : «*d'une part, améliorer en continu l'offre de services aux entreprises, aux investisseurs et aux entrepreneurs. D'autre part, (...) maintenir des zones de commerce et d'emplois modernes et dynamiques, incluant les parcs industriels et technologiques.*» Or, il est évident que pour assurer le maintien de ces zones d'emplois, il faut développer des parcs résidentiels à proximité de ces secteurs invitant les travailleurs à s'y établir et en proposant des accès faciles aux transports collectifs. En ce sens, l'exode des familles au bénéfice des banlieues constitue une menace réelle sur le développement économique de Montréal, en exerçant une pression sur les entreprises qui chercheront à se rapprocher de leur main-d'œuvre, et donc possiblement à quitter elles aussi la Métropole.

Pour créer de réels quartiers de type «*Work, Live and Play*», c'est-à-dire des quartiers où la mixité des fonctions assurera le dynamisme du secteur, il faut porter une attention particulière à l'aménagement et aux règles d'urbanisme qu'on mettra en vigueur. La Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) en Belgique identifie des indices pour évaluer la mixité fonctionnelle d'un territoire :

- les **indices d'accessibilité** représentent les distances mesurées entre les logements et différents services (gare, épicerie, école, poste, café, médecin ...);
- les **indices de proximité** indiquent la présence ou l'intensité de fonctions dans un périmètre défini, par comptage des services réellement présents (en nombre ou en surface occupée) ou par l'intermédiaire des affectations du sol;
- les **indices de mélange population / emplois** rendent compte indirectement de la mixité par l'importance relative du nombre d'emplois et du nombre de résidents dans un périmètre donné, et ainsi du mélange entre habitats et activités au sens large.

À la lumière des indices de mixité fonctionnelle, le maintien de zones d'emplois, même en période de restructuration, assure le dynamisme des quartiers. Il permet aussi de rendre abordables des espaces et des lieux pour les petites et moyennes entreprises montréalaises. C'est en maintenant des zones d'emplois à proximité de zones résidentielles aux propriétés abordables que la Ville parviendra à maintenir les familles et les travailleurs au cœur de sa métropole. Il faudra donc encore une fois un plan audacieux sur ce point, tout comme devra l'être sa mise en œuvre.

3.3.1. Renforcer les pôles économiques et la mobilité en transport collectif

Une fois de plus, Vivacité Montréal a été heureuse de constater que la ville jumelle le renforcement des pôles économiques et les transports collectifs. Ces deux visées intimement liées doivent effectivement être au cœur du plan de développement pour assurer le dynamisme de Montréal socio-économique et culturel, maintenant des industries et des expertises au centre de la région métropolitaine.

Il ne faut toutefois pas oublier que le maintien de ce dynamisme passe aussi par le maintien des familles sur l'île de Montréal. Pour éviter l'exode des familles, il faut leur permettre d'accéder à des propriétés accessibles à proximité de leur lieu de travail. Soyons clair, l'objectif de garder les familles à Montréal ne se veut pas une vision romantique, mais une réelle stratégie pour un développement économique harmonieux et dynamique. Les familles de Montréal représentent les travailleurs de nos industries. Si les familles quittent la Ville pour la banlieue, on peut s'imaginer que dans un avenir à plus ou moins long terme, les entreprises suivront cette main-d'œuvre.

D'ailleurs, les grands projets sont de grandes opportunités pour développer la propriété abordable à Montréal afin de garder ces citoyens. Prenons l'exemple du nouveau CHUM qui aura dans quelques années des bâtiments excédentaires (Hôtel-Dieu et Notre-Dame). Ces bâtiments sont des espaces idéaux pour le développement de propriétés abordables sous le modèle proposé par Vivacité Montréal, qui offrirait un double bénéfice : assurer un parc immobilier perpétuellement abordable et offrir aux travailleurs une alternative intéressante pour demeurer à proximité de leur lieu de travail.

Cette même approche serait souhaitable pour le projet de développement de Radio-Canada ou d'autres grands projets à caractère économique comme par exemple le développement du site de l'hippodrome de Montréal. Ce partenariat répondrait à la fois à la problématique de rétention de la main-d'œuvre pour les diverses industries en développement sur l'île de Montréal ainsi qu'à l'objectif de croissance démographique, tout en rencontrant l'objectif de développer les secteurs aux abords des stations de métro et des réseaux de transports collectifs. Pour toutes ces raisons, il semble évident que le renforcement des pôles économiques passe aussi par la croissance et l'accessibilité à des propriétés abordables pour les travailleurs de Montréal.

RECOMMANDATIONS :

Vivacité Montréal recommande que soit intégré dans l'axe «Travailler et étudier à Montréal», le développement de parcs immobiliers comprenant des propriétés à capital partagée perpétuellement abordables disponibles pour les travailleurs, et ce, à proximité des zones d'emplois et des transports collectifs.

Vivacité Montréal recommande que l'inclusion de propriétés à capitalisation partagée perpétuellement abordables soit prévue dans le développement des grands projets ou dans la conversion des bâtiments excédentaires.

3.4. Améliorer la qualité de vie des collectivités dans les quartiers

Considérant que la Ville de Montréal vise à faire des interventions, notamment pour les logements abordables, et qu'elle précise que ces interventions doivent *«tenir compte des impératifs budgétaires locaux et municipaux et encourager une réflexion sur la diversification des sources de financement»*, le modèle de propriétés à capitalisation partagée offre précisément un avantage vis-à-vis des outils déjà existants, soit l'investissement «à la pierre» plutôt qu'«à la personne», mais également par la mise à contribution de l'investissement privé des ménages dans le développement d'un parc immobilier protégé des grandes augmentations liées à la spéculation immobilière. Tel que mentionné précédemment, ce modèle évite à la ville de réinvestir de manière récurrente dans des projets qui redeviennent inaccessibles dès la revente de l'unité par le premier acheteur. Effectivement, il permet de maintenir l'unité accessible de façon pérenne, limitant ainsi l'effort budgétaire de la ville tout en permettant de multiplier l'impact de l'investissement initial sur plusieurs ménages.

3.4.1. Favoriser l'accession à des logements abordables et de qualité notamment pour les familles, les ménages à faible revenu et les aînés

Une fois de plus, le document présenté par la Ville vise juste lorsqu'on y lit que *«la question de l'offre de produits résidentiels, à la fois compétitifs financièrement et adaptés aux attentes des familles, demeure toutefois centrale. L'intégration de logements familiaux, notamment dans les projets urbains, demande à être encouragée et appuyée, ce qui dépasse la capacité des programmes d'habitation existants.»*

Consciente de la limite des programmes existants, la Ville cherche des solutions novatrices pour contrer l'exode des familles et des travailleurs de l'Île de Montréal et permettre un développement socio-économique dynamique.

Vivacité Montréal, en faisant ici la démonstration de son modèle à capitalisation partagée, unique et innovant, présente une solution proactive face à cette situation particulière vécue dans la métropole. Les ménages montréalais, face à la spéculation immobilière et à la hausse des coûts des propriétés, encouragent Vivacité Montréal dans son développement et incitent la Ville à considérer ce modèle.

RECOMMANDATION:

Vivacité Montréal recommande que la Ville de Montréal contribue à la création et au maintien d'un parc immobilier de propriétés perpétuellement abordables, et ce, en se dotant d'un programme d'accès à la propriété à capitalisation partagée.

4. Résumé des recommandations

Vivacité Montréal recommande que la Ville inscrive au plan de développement un objectif clair qui invite au développement de partenariats entre la Ville et les divers acteurs socio-économique et communautaires qui sont actifs sur le terrain, dont Vivacité Montréal, et ce afin d'optimiser les forces vives du milieu.

Vivacité Montréal recommande que les outils existants d'accès à la propriété soient révisés pour répondre plus concrètement à l'exode des familles, notamment en assurant une «abordabilité» perpétuelle d'une portion du parc immobilier, et en permettant un plus grand accès aux propriétés existantes. *Elle offre sa collaboration et son expertise aux services municipaux et para-municipaux pour ce faire;*

Vivacité Montréal recommande que la Ville de Montréal maintienne et accentue son soutien aux divers groupes qui travaillent au développement d'unités locatives, tels que les projets de coopératives et d'habitations à loyer modique, afin d'offrir une diversité dans l'offre de logements abordables et une complémentarité aux programmes d'accès à la propriété.

Vivacité Montréal recommande que la Ville de Montréal encourage le financement des projets immobiliers s'appuyant sur un modèle à capitalisation partagée, tel que celui développé par Vivacité Montréal, de manière à ce que l'aide financière se fasse «à la pierre» (investissement à la propriété) plutôt qu'à l'acheteur (aide à la personne).

Vivacité Montréal recommande que cette approche de soutien financier à la propriété à capitalisation partagée se fasse à la fois dans le cadre de projets de propriétés neuves que dans le cadre de projets de conversion et de requalification de propriétés existantes.

Vivacité Montréal recommande que soit intégré dans l'axe «*Travailler et étudier à Montréal*», le développement de parcs immobiliers comprenant des propriétés à capital partagée perpétuellement abordables disponibles pour les travailleurs, et ce, à proximité des zones d'emplois et des transports collectifs.

Vivacité Montréal recommande que l'inclusion de propriétés à capitalisation partagée perpétuellement abordables soit prévue dans le développement des grands projets ou dans la conversion des bâtiments excédentaires.

Vivacité Montréal recommande que la Ville de Montréal contribue à la création et au maintien d'un parc immobilier de propriétés perpétuellement abordables, et ce, en se dotant d'un programme d'accès à la propriété à capitalisation partagée.

Conclusion

En conclusion, Vivacité Montréal est particulièrement heureuse de constater la direction qu'offre le Plan de développement de Montréal. Les différents axes proposés nous semblent essentiels au développement d'un territoire mixte et dynamique. Par son expertise particulière et la présentation de son modèle innovant qui constitue une solution concrète aux enjeux soulevés, Vivacité Montréal souhaite grandement que ses recommandations soient prises en compte dans le document final du Plan de développement de la Ville de Montréal.

Bien que certains éléments nécessitent d'être précisés, la vision d'ensemble du Plan de développement présente une image fort intéressante pour le développement de la Ville. Lorsque le plan sera adopté, le défi restera certainement son application et sa mise en œuvre. Dans l'optique de maintenir le cap quant aux principales orientations sur l'accès à la propriété pour les ménages montréalais, la communication constante avec les organismes existants et les autres forces vives du milieu est nécessaire. En ce sens, Vivacité Montréal encourage la Ville à collaborer avec ces partenaires pour l'atteinte de ces objectifs.

Annexe 1 - Fonctionnement du modèle à capitalisation partagée

Fonctionnement du modèle

Achat de plex existants

VIVACITÉ ACHÈTE UN PLEX (MINIMUM 4 PLEX)

Unités occupées par des locataires

Vivacité offre à chaque locataire d'acquérir son unité (en copropriété indivise), à un prix d'au moins 20% inférieur à la valeur du marché

- Le locataire ne souhaitant pas acquérir son unité demeure locataire aussi longtemps qu'il le veut

Unités vacantes

Les unités vacantes au moment de l'achat ou libérées lors du départ d'un locataire sont offertes à la clientèle-cible prioritaire à un prix d'au moins 20% à la valeur du marché

Au moment de l'achat, les nouveaux propriétaires signent une entente avec Vivacité, stipulant notamment:

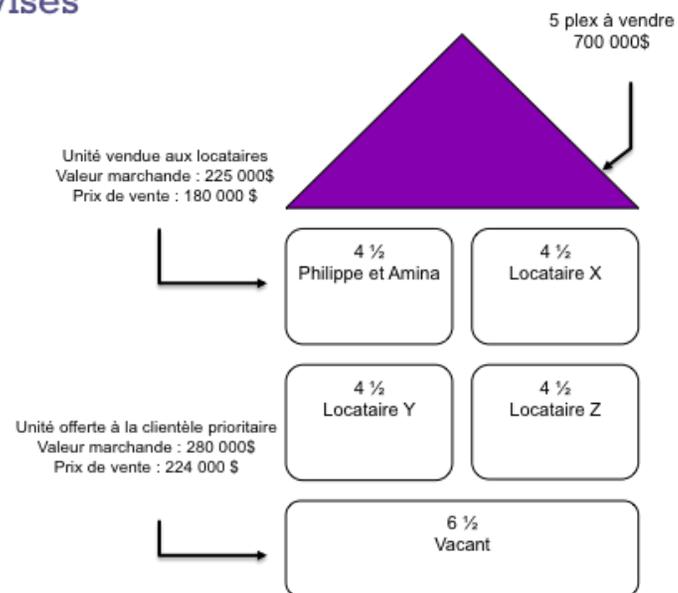
- un droit de premier refus à Vivacité lors de la revente de leur unité
- la formule pré-établie du prix de revente, limitant sa part de plus-value

Vivacité revend la propriété à un nouvel acheteur à un prix toujours inférieur à la valeur marchande d'au moins 20%

- La différence entre le prix de revente et le montant remis au premier acheteur permet à Vivacité de financer ses opérations.

Illustration du modèle

Situation hypothétique représentative des quartiers visés



Clauses de l'entente

- Nécessité d'occuper l'appartement
- Revente de la propriété: droit de premier refus à Vivacité
- Formule du prix de revente pré-établi au moment de l'achat. Au moment de la revente de son unité, le propriétaire :
 - Récupérera **25% de l'appréciation de la valeur marchande** de la propriété et **100% de la valeur ajoutée liée aux rénovations qu'il aura effectuées** si entente préalable avec Vivacité
 - Assumera **100% de la dépréciation**, le cas échéant
- Frais de membership de 35\$ par mois
- Programme de formation requis, notamment en pré-achat pour s'assurer que les ménages soit préparés aux enjeux liés à la propriété.

Scénario d'achat

Crédit à la propriété de 20%

Sans Vivacité		Avec Vivacité
225 000 \$	Prix d'achat	225 000 \$
0 \$	Crédit à la propriété (20%)	(45 000 \$)
0 \$	Crédit à l'achat remb. (10%)	
45 000 \$	20 % - Comptant à déboursier	0 \$
180 000 \$	Hypothèque	180 000 \$
950 \$	Mensualités hypothèque	950 \$
0 \$	Frais de membership	35 \$
200 \$	Taxes et frais de condo	200 \$
1 150 \$	Mensualité	1 185 \$

Exemple de revente

Revente après 5 ans – Plus value 2%/an

	Valeur à l'achat	225 000 \$
	Valeur à la revente	248 418 \$
	Appréciation totale	23 418 \$
	Prix payé à Vivacité	180 000 \$
Situation du 1 ^{er} acheteur	+ Portion de la plus-value (25%)	5 855 \$
	- Hypothèque restante	156 788 \$
	- Remboursement crédit à l'achat indexé	
	Total récupéré après 5 ans	29 066 \$
Situation de Vivacité	Prix de revente (- 20% JVM)	198 735 \$
	Montant remis au 1 ^{er} acheteur (180 000\$ + 5 855\$)	(185 855 \$)
	Montant restant à la collectivité Vivacité	12 880 \$

En bref...

- Modèle mixte d'accès à la propriété avec capital partagé: ménages /collectivité
- Investissement dans la propriété plutôt qu'auprès de l'individu: profitable aux ménages classe moyenne et basse moyenne **et** à la collectivité
- Mix de crédit d'achat remboursable et crédit à la propriété de Vivacité avec impact à perpétuité
- Modèle adaptable aux centres urbains et aux régions du Québec