



PROJET DE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Et si on osait le courage ?

*MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DES
CONSULTATIONS PUBLIQUES
SUR LE PROJET DE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE
D'HABITATION DE LA COMMUNAUTÉ
MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL*

Vivacité Société immobilière solidaire
6500 rue St-Vallier
Montréal (QC) H2S 2P7

info@vivacitesolidaire.org
www.vivacitesolidaire.org

Août 2022

Table des matières

Table des matières	2
Introduction	3
Présentation de Vivacité - Société immobilière solidaire	4
Un projet de politique timide	5
Changer la donne	6
La CMM : un leader courageux?	8
Annexe A	9
Pour des propriétés abordables à perpétuité : la capitalisation partagée	9
Notre modèle de capitalisation partagée	10
Comment ça fonctionne ?	11
Une abordabilité réelle et durable	12
Un recyclage complet des investissements publics	13

Introduction

D'entrée de jeu, Vivacité - Société immobilière solidaire souhaite saluer l'effort de la Communauté métropolitaine de Montréal (ci-après la CMM) pour faire face à la crise inégalée du logement dans la grande région de Montréal.

Vivacité est un organisme qui, depuis plus de 10 ans, tente d'amener les acteurs et décideurs à penser l'accès à la propriété autrement, à en faire un outil de protection perpétuelle de l'abordabilité d'un parc grandissant de propriétés plutôt qu'une aide aux individus qui, tel que nous en parlons plus loin, participe au problème au lieu de le résoudre.

Notre organisation, de par sa mission, est interpellée par la volonté de la CMM de trouver des solutions pour permettre à tous les ménages de bénéficier du droit à un logement adéquat, à la mesure de ses moyens. Depuis ses débuts, Vivacité milite en faveur d'un plus grand droit au logement abordable pour l'ensemble des ménages, y compris les ménages de la classe moyenne-basse moyenne et le développement de modèles innovants et alternatifs pour assurer la pérennité de l'abordabilité.

Le projet de Politique métropolitaine d'habitation de la CMM s'inscrit dans la réflexion qui prend de plus en plus de place dans l'espace public, les problématiques liées à l'accès aux logements s'étant intensifiées depuis 10 ans et encore davantage depuis la pandémie. La volonté de tous les paliers de gouvernement, dont la CMM, d'agir sur la situation, nous semble de bon augure pour accélérer la mise en place de mesures ayant un impact positif sur la disponibilité et l'abordabilité du parc immobilier métropolitain.

Nous aimerions toutefois voir un engagement plus fort, plus déterminé, plus courageux, de la part de la CMM. Nous sommes conscientes que la CMM a des

moyens limités pour intervenir sur le marché immobilier, la réglementation des municipalités et le financement des initiatives innovantes. Mais nous sommes convaincues qu'elle détient un pouvoir d'influence et d'action qui n'est pas reflété dans la timidité des affirmations contenues dans la politique.

Œuvrant particulièrement dans l'accès à la propriété, nous limitons ici nos commentaires aux aspects du projet de politique de la CMM qui touchent particulièrement aux enjeux d'accession à la propriété. Nous laisserons le soin aux organismes experts de commenter les autres mesures et enjeux entourant le parc immobilier locatif.

Présentation de Vivacité - Société immobilière solidaire

Vivacité – Société immobilière solidaire est une entreprise d'économie sociale à but non lucratif dont la mission est de contribuer au développement économique socialement responsable des villes du Québec en constituant une offre immobilière abordable, équitable et pérenne. Depuis 2013, Vivacité travaille au développement d'un programme novateur d'accès à la propriété dit à « capitalisation partagée », qui permet de constituer un portefeuille de propriétés à l'abri de la spéculation immobilière pouvant être vendues aux ménages et familles à un prix inférieur au marché.

Vivacité – Société immobilière solidaire veut contribuer à créer des communautés résilientes, durables, diversifiées et accessibles aux familles partout au Québec, y compris dans la grande région de Montréal, où l'étalement urbain est limité, permettant aux travailleurs de vivre près de leur lieu de travail, où les communautés s'impliquent activement dans leur devenir collectif et où nous voulons construire des immeubles de qualité que nous serons fiers de léguer comme patrimoine aux générations futures.

Au cours des dernières décennies, l'habitation a été progressivement transformée en un « marché » immobilier. Les territoires sont aujourd'hui intégrés dans des circuits financiers rapides et insaisissables, transformant les maisons en actifs liquides. La crise actuelle du logement — rendue visible par les évictions, la surchauffe des valeurs foncières et le surendettement des ménages — appelle à un renouvellement des pratiques en logement abordable. Afin d'assurer le droit au logement dans le paradigme actuel d'urbanisation, nous devons aborder de front le problème brûlant de la financiarisation de l'habitation. Cette nouvelle réalité du marché immobilier contemporain facilite, par

extension, la captation privée des valeurs foncières et immobilières. Les promoteurs immobiliers, par exemple, dégagent des marges bénéficiaires importantes basées sur l'écart entre les coûts des projets et leur juste valeur marchande. Les propriétaires privés, pour leur part, empochent des plus-values toujours grandissantes à la revente de leur propriété. Or, une grande partie de la progression des valeurs foncières est directement liée à l'action publique (règlement de zonage, densité, infrastructures, services publics, etc.) et à l'investissement collectif des quartiers (revitalisation, commerces et services, appropriation citoyenne, etc.). Dans cette perspective, Vivacité s'ancre dans le principe que les hausses de valeurs foncières représentent un commun. Et, en tant que commun, il s'agit d'un bénéfice qui doit être partagé entre l'individu et la collectivité. C'est ce partage qui permet de garantir l'abordabilité perpétuelle de nos milieux de vie. La capitalisation partagée, et les fiducies foncières communautaires en général, sont des outils de maîtrise foncière qui permettent de capter les valeurs associées aux marges bénéficiaires et aux plus-values pour non seulement créer un commun, mais le faire fructifier en tant qu'actif collectif, sans qu'un apport public additionnel, au-delà de l'investissement initial, ne soit requis.

Nous souhaitons que nos projets immobiliers agissent comme reflet des aspirations des communautés au sein desquelles ils s'implantent ; maintenir les familles dans les quartiers centraux, attirer des jeunes, loger des travailleurs clés, etc. Nous proposons une option réellement durable et solidaire en matière d'accès à la propriété abordable dans le continuum du logement. Le modèle est présenté en détail à l'Annexe A de ce mémoire.

Un projet de politique timide

L'ampleur de la crise actuelle et la rapidité avec laquelle l'accès au logement s'amenuise pour l'ensemble des ménages (ceux à faibles revenus tout comme ceux de la classe moyenne et basse moyenne) exigent des mesures et actions drastiques pour contrecarrer le marché privé et spéculatif. Sans cela, le droit au logement dont ont bénéficié les ménages de la communauté métropolitaine continuera de s'étioler à une vitesse grand V pour n'être plus qu'un privilège et un outil de spéculation des mieux nantis.

Les problématiques qui ont amené cet état de situation sont multiples, et la CMM n'a pas le pouvoir d'y répondre. Elle a toutefois le pouvoir de les nommer, de demander sinon d'exiger de ses constituantes qu'elles y répondent, et d'agir dans la mesure des ressources qui lui sont octroyées.

Il faut avoir le courage d'effectuer un changement de cap radical et ambitieux pour que chaque action posée soit réfléchie pour le bien-être de la collectivité à long terme, pour mettre fin aux pratiques qui creusent le fossé entre les besoins des ménages et la réalité du marché immobilier, pour ne pas pelleter sur le dos des générations futures (d'un futur de plus en plus proche, d'ailleurs), en plus des conséquences de notre manque de courage politique, la responsabilité de trouver les solutions au fardeau que nous leur aurons légué.

Nous croyons que le temps d'étudier, de comprendre, de sensibiliser, de promouvoir, est terminé. Il est temps d'agir, la situation se dégradant à chaque année. La CMM devrait le clamer haut et fort, tant auprès des autres paliers de gouvernement qu'auprès des municipalités qui la composent.

Bien que plusieurs de ces pistes se retrouvent dans le projet de politique, nous croyons que la CMM se

doit d'être plus affirmative. En 2022, on ne peut plus se permettre de formuler de timides suggestions quant à la nécessité de changer la donne dans le marché immobilier surchauffé. Il faut avoir le courage de nommer l'urgence d'agir et donner les coups de barre qu'il se doit.

Notamment, la CMM devrait selon nous :

- Presser les municipalités d'adopter des règlements d'inclusion courageux et ambitieux, qui forcent le développement de logements abordables dans tout le continuum du logement et pour les ménages de tous niveaux de revenu;
- Presser les villes de cesser les programmes d'aide à l'acquisition qui stimulent la demande sans assurer la perpétuité de l'abordabilité;
- Presser les gouvernements de trouver des solutions au financement des villes qui, provenant majoritairement des revenus fonciers, se trouvent en situation de conflit d'intérêt lorsqu'on parle de stopper la spéculation et la croissance de la valeur des parcs immobiliers;
- Soutenir l'innovation, notamment en matière d'accès à la propriété abordable à perpétuité, pour donner des moyens aux municipalités de développer leur parc immobilier en s'assurant que les effets de cette augmentation de l'offre bénéficient à l'ensemble des générations futures.

Changer la donne

Vivacité travaille à mettre sur pied un modèle de fiducie foncière communautaire (voir le détail de son fonctionnement en annexe) afin d'assurer que tous les investissements publics pour l'accès à la propriété aient un effet réellement structurant sur l'offre de logements. Ce modèle, à l'instar d'autres modèles de fiducies foncières communautaires et coopératives de propriétaires, permet de capter une part importante de l'accroissement de la valeur des propriétés pour s'assurer qu'elle bénéficie à l'ensemble des générations futures. Depuis 10 ans, Vivacité milite pour que l'on pense l'accès à la propriété différemment. Pour qu'on le considère comme une mesure importante de l'aide au logement, et, surtout, pour qu'on s'assure que les investissements qui y seront faits ne contribueront pas davantage au problème qu'ils tentent de solutionner en ne faisant que stimuler la demande et en n'offrant aucune mesure pour assurer la pérennité de l'abordabilité.

Si les mentalités ont évolué ces dernières années, notamment par la sensibilisation des paliers de gouvernement qui commencent à considérer l'accès à la propriété dans les mesures d'aide au logement, et à parler de pérennité de l'abordabilité, les moyens mis en œuvre nous semblent encore bien trop timides, et nous croyons que la politique de la CMM pourrait (devrait) agir comme un leader pour dicter les principes qui devront guider les actions (les siennes et celles des autres acteurs dans le milieu du logement et, particulièrement, de l'accès à la propriété).

La politique devrait inclure les trois principes suivants :

1. Des investissements massifs, substantiels, considérés comme les plus grands actifs des villes

- Il faut arrêter de concevoir la propriété comme une source de revenu pour les villes et les programmes d'aide comme des dépenses. Les investissements en logement doivent être considérés comme des actifs à très long terme pour les villes. Les modèles de fiducies foncières communautaires et de capitalisation partagée permettent de comptabiliser ces actifs et de mesurer la valeur captée et réinvestie dans la communauté. Les villes doivent être parties prenantes de ces actifs puisqu'elles en sont et en seront toujours les principales bénéficiaires;
- Il faut investir massivement pour que le développement de logements abordables soit fait par des organismes dont l'intérêt est collectif et à long terme, OBNL ou coop;
- Il faut s'assurer que ces organismes bénéficient d'avantages supplémentaires à ceux des promoteurs privés en termes d'accès aux terrains, d'accès financement, de coût du capital et de termes de remboursement du capital, le cas échéant) : sans avantages concurrentiels notables pour les organismes collectifs, les intérêts privés et à court terme passeront toujours avant les retombées et l'intérêt de la collectivité à long terme.
- Il faut investir massivement pour que l'abordabilité recherchée soit réelle (et perpétuelle, voir point suivant). L'abordabilité telle que définie par la SCHL ou la Ville de Montréal, soit 10% en dessous des prix du marché, constitue une aberration bureaucratique. Avec la flambée des prix, cette définition de l'abordabilité constitue une hérésie dont seuls les promoteurs immobiliers et constructeurs privés bénéficient.

2. Des actions qui profitent à l'ensemble des générations : l'abordabilité perpétuelle comme base de tous les investissements publics en logement

- Il faut s'assurer que **TOUS les argents publics** dépensés servent à l'abordabilité perpétuelle. Il faut abolir toutes les mesures qui servent comme stimulants de la demande sans garantir la perpétuité de l'abordabilité du parc immobilier des villes. Les congés de taxes, les subventions à l'acquisition, les remboursements de taxes de mutation, les programmes d'aide à la mise de fonds sans garantie d'abordabilité perpétuelle (style Accès-Condo) ne servent qu'à stimuler la demande, participent à la surchauffe des marchés et accentuent la crise du logement qu'ils disent vouloir enrayer. Ces mesures n'agissent au profit que d'un seul acheteur et ont un impact néfaste pour toutes les générations subséquentes. En plus de constituer un trou sans fond pour les municipalités qui doivent remettre la main dans leur poche à chaque nouvel acheteur.

moyens d'investir dans le déploiement de parcs immobiliers de qualité, accessibles et durables.

Avec ses programmes de financement, la CMM devrait participer activement à l'émergence de nouveaux modèles d'habitations (fiducies foncières communautaires notamment) pour en accélérer le déploiement. Un grand nombre de municipalités sont à la recherche de solutions pour assurer le développement de parc immobilier attractif pour les ménages et familles de la classe moyenne basse moyenne. De telles solutions existent (le modèle de Vivacité en est un exemple), elles ne requièrent que l'investissement de départ pour en démontrer la faisabilité et bâtir un actif qui pourra ensuite fructifier par lui-même et ce, à perpétuité.

Nous croyons que la CMM, en encourageant l'innovation, pourrait devenir un acteur majeur et incontournable qui, à l'instar du Vermont Housing and Conservation Board, a su avoir le courage de changer la donne en matière de développement immobilier,

3. Soutenir la vraie innovation

- Il faut accélérer le développement des modèles d'accès à la propriété perpétuelle qui existent déjà (fiducies foncières, modèles à capital partagé) et ne demandent qu'à être soutenus financièrement, afin d'assurer un changement à long terme.
- Il faut arrêter de demander aux modèles innovants de s'insérer dans les normes des programmes existants. Par définition, innover veut dire faire les choses autrement, penser les choses autrement. Il faut donc construire des programmes qui répondent aux exigences de l'innovation.
- Il faut trouver des façon intelligentes et différentes de penser la fiscalité pour que les villes perçoivent les bénéfices de penser intelligemment et à long terme et aient les

La CMM : un leader courageux?

Pour développer son modèle de capitalisation partagée, Vivacité a été grandement inspirée et guidée par le Champlain Housing Trust. L'expérience exemplaire de l'organisme œuvrant à Burlington a bénéficié il y a 40 ans de l'extrême générosité, ingéniosité et goût du risque de ses instigateurs (et notamment du maire de l'époque, Bernie Sanders !).

Cette organisation est la pionnière des fiducies foncières communautaires aux États-Unis (et possiblement dans le monde) et du modèle de capitalisation partagée qui assure la pérennité de l'abordabilité dans les mesures d'accès à la propriété. Elle a influencé et, en retour, bénéficié des orientations courageuses prises par le Vermont Housing Conservation Board (VHCB), agence responsable du financement de toutes les initiatives en matière de logement abordable de l'État du Vermont.

Notamment, en 1987, le VHCB a adopté une politique qui assure que tous les investissements publics faits en logement (qu'il soit locatif ou en accès à la propriété) le soient au profit de mesures qui assurent la perpétuité de l'abordabilité.

"Since the passage of the Vermont Housing and Conservation Trust Fund Act in 1987, housing that is subsidized by the State of Vermont must be permanently affordable to lower income Vermonters."¹

Nous invitons la CMM à s'inspirer de cette histoire à succès d'un État, et plus particulièrement de la ville de Burlington qui a su, grâce à des positions politiques courageuses et des organismes qui en ont pris le leadership, imaginer et concrétiser des solutions novatrices dont le bénéfice commence déjà à rejaillir sur les générations suivantes.

La CMM pourrait tout à fait devenir le leader dont la grande région métropolitaine a besoin pour renverser la vapeur; pour édicter les nouvelles règles qui devraient régir le développement des villes; pour mettre en place les solutions créatives, novatrices et ambitieuses dont on a cruellement besoin pour assurer que nos villes se développent d'une manière durable et sensée, pour en assurer l'accessibilité, l'inclusion, la diversité et la mixité, pour redonner aux générations futures l'espoir de pouvoir compter, comme les générations avant elles, sur des habitations décentes, accessibles, adéquates. Pour que le logement (re)devienne un droit universel.

Et si on osait le courage?

¹ The Policy Basis Behind Permanently Affordable Housing: A Cornerstone of Vermont's Housing Policy Since 1987

Annexe A

Pour des propriétés abordables à perpétuité : la capitalisation partagée

La capitalisation partagée est un modèle qui a déjà fait ses preuves ailleurs dans le monde, particulièrement aux États-Unis où les organisations offrant des unités locatives ou des propriétés perpétuellement abordables gagnent du terrain depuis quelques décennies. Lors de sa création en 1975, le Community Land Trust (CLT) Network comptait 3 membres. Aujourd'hui, ce regroupement rallie 136 membres présentant un portfolio cumulé de 59 856 unités (locatives, coopératives et à capitalisation partagée). En 2015, on dénombrait 9 585 propriétés à capital partagée dans le portfolio de 92 différentes organisations.⁶ Une étude longitudinale portant sur sept programmes de capitalisation partagée aux États-Unis⁷ indique que ces programmes se révèlent à la hauteur de leurs promesses : les propriétaires amassent une équité au moins équivalente à de l'épargne à haut

rendement, les propriétés demeurent en dessous des prix du marché, les ménages parviennent à consolider leur statut de propriétaire au fil des années et présentent une mobilité similaire à celle de la moyenne nationale.

Au Canada, quelques projets de capitalisation partagée ont vu le jour au cours des dernières années (Option for Homes en Ontario, INHouse en Alberta ou le projet Verdant@UniverCity en Colombie-Britannique). Il s'agit d'un modèle prometteur qui, porté par une volonté politique et des investissements conséquents, saura générer de l'abordabilité dans les milieux de vie partout au Canada.

Notre modèle de capitalisation partagée

Le concept de capitalisation partagée se définit comme la répartition du capital (gains financiers obtenus par la revente d'une propriété) entre les ménages et la collectivité. Notre modèle de capitalisation partagée est dédié aux ménages de la classe moyenne et basse moyenne disposant de revenus avoisinant le revenu médian, souhaitant devenir propriétaires, admissible à un prêt hypothécaire mais ne disposant pas d'une mise de fonds suffisante.

1. Vivacité investit une mise de fonds d'au moins 20% dans une propriété.
2. Un ménage contracte une hypothèque équivalente au reste de la valeur de la propriété, sans mise de fonds préalable et devient propriétaire.
3. Lors de la revente de cette propriété, ce ménage conserve :
 - 100% du montant payé à l'achat
 - 100% de la valeur ajoutée liée à ses rénovations
 - 25% de l'appréciation de la valeur marchande.
4. Ce ménage a désormais une plus grande autonomie financière et dispose d'une mise de fonds pour acheter une nouvelle propriété sur le marché régulier ou une plus grande propriété dans le portefeuille de propriétés à capital partagé.
5. Vivacité récupère le 75% restant de la plus-value pour :
 - Réinvestir dans la propriété pour maintenir l'écart entre le prix d'achat et la valeur marchande de la propriété à un minimum de 20%
 - Financer ses opérations
 - Rémunérer ses investisseurs et, le cas échéant, assurer le rachat des titres à leur échéance
 - Développer de nouveaux projets sans apport public additionnel.
6. Chaque acheteur successif bénéficie des mêmes avantages et conditions de revente, ce qui assure que la propriété demeure perpétuellement abordable.

Comment ça fonctionne ?

1. ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



Vivacité investit une mise de fonds d'au moins 20% dans une propriété. Un ménage contracte une hypothèque équivalente au reste de la valeur de la propriété (80%). Ce ménage est dorénavant propriétaire et peut demeurer dans cette habitation aussi longtemps qu'il le souhaite.

2. REVENTE



Vivacité supervise le processus de revente afin d'assurer que les nouveaux propriétaires remplissent les critères de sélection du programme. Lors de la revente, il y a un partage de l'augmentation de la valeur de la propriété entre Vivacité et le ménage propriétaire.

3. PARTAGE DE LA PLUS-VALUE



Lors de la revente, le ménage conserve :

- 100% de son investissement initial
- 100% de la valeur ajoutée liée à ses rénovations
- 25% de la plus-value, si la propriété a augmenté sa valeur

Ce ménage dispose désormais d'une mise de fonds pour acheter une propriété sur le marché régulier.



Vivacité récupère le 75% restant de la plus-value pour :



Maintenir une mise de fonds d'au moins 20% dans cette propriété qui a maintenant une valeur plus élevée.



Développer de nouvelles habitations perpétuellement abordables, financer ses opérations et rémunérer ses investisseurs.

Une abordabilité réelle et durable

Pour les ménages

Enlever l'obstacle de la mise de fonds

En investissant, au minimum, 20% de la valeur de la propriété comme mise de fonds initiale, notre programme permet d'enlever l'obstacle majeur que représente la mise de fonds pour les jeunes ménages souhaitant acquérir une première propriété. Au Québec, une étude commandée en 2013 par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec révélait que, pour 70% des ménages souhaitant acquérir une propriété, l'absence de mise de fonds suffisante constituait un obstacle expliquant le fait qu'ils ne soient pas propriétaires. Plaçant ainsi l'absence de mise de fonds comme l'obstacle premier dans l'accession à la propriété, avant même le prix des maisons ou les revenus.

Réduire l'endettement

L'abordabilité générée par la capitalisation partagée pour les ménages s'exprime aussi à travers la réduction significative de l'endettement que permet ce programme. En évitant aux ménages ne disposant pas d'une mise de fonds de 20% de payer pour les intérêts de l'assurance hypothécaire de la SCHL et de contracter une hypothèque plus élevée, notre modèle réduit le recours des ménages au crédit. À titre d'exemple, après 5 ans, une famille ayant acheté une propriété à capitalisation partagée d'une valeur de 300 000\$ a économisé près de 13 800\$ sur ses mensualités, en comparaison avec un ménage ayant investi une mise de fonds de 5% pour une propriété de valeur équivalente.

Pour Vivacité et ses communautés

Création d'une abordabilité perpétuelle

Ce qui marque le caractère innovant de notre modèle d'accès à la propriété abordable est la notion de perpétuité. Le recyclage des investissements initiaux permet d'accroître, avec le temps, l'écart entre le prix des propriétés en capitalisation partagée et leur valeur marchande. Le modèle offre aussi la possibilité d'accroître l'abordabilité de certaines propriétés précises dans son portefeuille. Si, par exemple, le marché surchauffe dans un quartier en particulier, il est possible d'investir une mise de fonds supérieure à 20% dans les propriétés situées dans ce quartier, tout en conservant des investissements à la hauteur de 20% dans les quartiers avoisinants.

Pour les gouvernements

Pour les différents gouvernements, le choix d'investir dans ce modèle représente une solution innovante pour générer de l'abordabilité, particulièrement dans les centres urbains. En agissant de façon aussi directe sur l'obstacle premier dans le processus d'accession à la propriété –la mise de fonds– les gouvernements sont en mesure d'offrir un soutien concret aux ménages issus des classes moyenne et basse moyenne en plus de contribuer directement à leur autonomie financière.

Un recyclage complet des investissements publics

En proposant un programme d'accès à la propriété offrant une aide à la « pierre », plutôt qu'à la « personne », Vivacité permet un recyclage complet des investissements publics initiaux et une fructification des fonds investis au départ. Au pro rata, l'investissement public pour chacun des ménages aidés diminue avec le temps et, à terme, ce programme s'avère plus économe et durable que les mesures actuelles d'accès à la propriété, nécessitant un nouveau réinvestissement public pour chaque ménage souhaitant devenir propriétaire. Dans cette perspective, l'injection de fonds publics devient un réel investissement plutôt qu'une dépense puisque ces fonds initiaux continuent à soutenir l'abordabilité au fil du temps pour les générations futures.

Pour le gouvernement actuel, un investissement dès aujourd'hui dans le modèle de la capitalisation partagée constitue un legs en habitation abordable qui se poursuivra de générations en générations.