



L'Alliance des corporations  
d'habitations abordables du  
territoire du Québec (ACHAT)

# Mémoire de l'ACHAT sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

Septembre 2024

Présenté à l'Office de consultation publique  
de Montréal dans le cadre des consultations  
sur le prochain Plan d'urbanisme et de mobilité  
de la Ville de Montréal

## Table des matières

<b>À propos.....</b>	<b>2</b>
<b>Contexte et opinion générale sur le PUM 2050.....</b>	<b>3</b>
<b>Mieux arrimer les outils et conditions de réalisation aux objectifs du PUM.....</b>	<b>4</b>
Énoncé du PUM.....	4
Constats.....	4
Recommandations.....	4
<b>S’inspirer de l’intelligence de marché de Vienne.....</b>	<b>6</b>
Contexte.....	6
Constats.....	8
Recommandations.....	8
<b>Instaurer des conditions de développement adaptées aux modèles hors marché.....</b>	<b>9</b>
Énoncé du PUM.....	9
Contexte.....	9
Constats.....	10
Recommandations.....	10
<b>Préciser les cibles et objectifs locaux par arrondissements via les PLUM.....</b>	<b>11</b>
Énoncé du PUM.....	11
Constats.....	11
Recommandations.....	12
<b>Synthèse des recommandations.....</b>	<b>12</b>

## À propos

L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (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 sociaux et abordables dans les régions urbaines du Québec, 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. Son centre d'excellence en immobilier collectif, [Élan](#), offre depuis 2024 un parcours de professionnalisation à toute société d'économie sociale souhaitant accélérer son développement organisationnel et adopter des stratégies de développement de volume de logements en continu.

Nos 11 membres (CMétis, Corporation Mainbourg, Espace La Traversée, Gérer son quartier, Habitations Loggia, Hapopex, Interloge, SHAPEM, SOLIDES, UTILE, Village Urbain) détiennent un parc immobilier de 6600 logements locatifs abordables d'une valeur foncière de plus de 900 M\$ et comptent actuellement plus de 3000 nouvelles unités en développement à l'horizon 2024-2025. Leurs immeubles, principalement situés dans le Grand Montréal, sont de petites, moyennes et grandes tailles, récents, âgés ou patrimoniaux. Ils offrent 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 Québec**

1503 rue La Fontaine  
Montréal, QC, H2L 1T7  
[info@achat-habitation.org](mailto:info@achat-habitation.org)  
(438) 366-6757

## Contexte et opinion générale sur le PUM 2050

Le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), déposé en juin 2024 par la Ville de Montréal, est l'outil de planification qui établit la vision d'avenir pour le territoire montréalais et les lignes directrices de son organisation spatiale et physique pour les 25 prochaines années.

L'ACHAT salue les intentions de la Ville de Montréal qui propose une vision dans l'air du temps, avec une réelle prise en considération des enjeux auxquels elle fait face, notamment en habitation. Il s'agit, à nos yeux, d'un pacte générationnel envers les plus jeunes. Nous avons le devoir dès maintenant de maximiser l'impact de nos actions.

Il faut tenir compte du fait que le territoire en planification dans le PUM 2050 est composé d'espaces publics et privés. Ces derniers échappent en partie au contrôle de la Ville de Montréal en raison d'aléas économiques et légaux qui ne relèvent pas de ses champs de compétences. Cela étant, nous croyons que la municipalité peut faire évoluer son rôle, qui a traditionnellement été « prescriptif » sur le plan immobilier, vers un rôle qui serait davantage de « levier économique ».

La notion de transition socio écologique, transversale à l'ensemble du PUM 2050, nécessitera l'appui d'un nombre important de groupes d'économie sociale agiles et capables de livrer des résultats, notamment en matière de logements hors marché. La Ville de Montréal doit compter sur une collaboration naturelle avec des propriétaires de terrains ou d'ensembles immobiliers à but non lucratif pour atteindre ses objectifs sociaux, économiques et territoriaux.

Dans un contexte de crise du logement généralisée, la Ville de Montréal devra mettre en place de nouveaux outils réglementaires, déployer des moyens, susciter la collaboration entre les acteurs privés à but lucratif et non lucratif pour atteindre les cibles ambitieuses de développement immobilier résidentiel.

L'ACHAT est déjà à pied d'œuvre pour élargir la part des logements « hors marché »<sup>1</sup> du marché locatif montréalais. Le modèle entrepreneurial d'économie sociale utilisé par ses membres a fait ses preuves.

Nos membres se placent donc comme des alliés naturels dans la mise en œuvre du PUM 2050. C'est pour cette raison que l'ACHAT souhaite porter à l'attention de la Ville de Montréal ses recommandations pour que les cibles et les moyens escomptés pour les atteindre correspondent à la réalité des acteurs du logement à but non lucratif.

---

<sup>1</sup> Nous emploierons le terme « logements hors marché » dans le présent mémoire à des fins d'harmonie avec le vocabulaire choisi par la Ville de Montréal, mais notez que l'ACHAT préfère généralement l'emploi du terme « logements à but non lucratif », car ceux-ci font bel et bien partie de la diversité de l'offre dans le marché immobilier, et sont sous la pression des mêmes impératifs économiques.

## Mieux arrimer les outils et conditions de réalisation aux objectifs du PUM

### Énoncé du PUM

#### Orientation 3 :

*Cible : En 2050, Montréal compte 20 % de logements hors marché sur son territoire, dont au moins 75 % de logements sociaux.*

### Constats

En se fiant à la cible énoncée dans le projet de PUM, l'ACHAT considère que l'atteinte de cette cible repose principalement sur un modèle de financement public très dépendant aux conditions de financement du gouvernement du Québec. Nous estimons que, dans le modèle actuel de développement du logement social, les sommes requises pour y arriver sont de l'ordre de 160 G\$ sur 25 ans, soit une moyenne annuelle de 6,4 G\$, et ce, uniquement pour la Ville de Montréal. À nos yeux, il s'agit d'une cible inatteignable en considérant les sommes investies dans les programmes en place, notamment le PHAQ, et leur rendement en nombre d'unités mises en marché. En particulier, dans l'état actuel des choses, les objectifs d'abordabilité résidentielle durable attendus par le secteur immobilier à but non lucratif ne seront pas atteints.

L'ACHAT considère que la cible de 20% de logements hors marché est atteignable si elle inclut une variété de modèles d'habitation à but non lucratif, sans se limiter à la définition classique des logements sociaux.

L'ACHAT considère qu'une diversification des modèles d'habitation à but non lucratif, tel que stipulé par les membres du Chantier Montréal Abordable (CMA), suscitera notamment une meilleure collaboration entre le milieu privé à but lucratif et celui à but non lucratif, dans la mesure où les incitatifs réglementaires proposés par la Ville sont flexibles et prévisibles. Il faut prendre conscience que dans le marché actuel, les conditions de réalisation des projets, autant privés qu'à but non lucratif, sont très exigeantes, notamment en ce qui concerne les conformités réglementaires et les coûts de réalisation. L'effet de ces contraintes sur les organismes à but non lucratif (OBNL) est exponentiel en raison du coût requis pour supporter une variété de loyers abordables.

Le PUM est l'occasion de présenter une posture municipale flexible et opportuniste qui fait preuve d'intelligence de marché, avec un effet de levier pour les OBNL en habitation. Il est certain que la diversification des modèles de logements à but non lucratif et la montée en puissance de groupes professionnels favorisera la multiplication des partenariats communautaires, privés ou publics.

Partenariats immobiliers - communautaire	
Expertise immobilière à but non lucratif (groupe A)	Expertise psychosociale communautaire (groupe B)
Développement	Programme(s) d'intervention
Gestion des baux	Sélection des participants
Santé/ sécurité/ salubrité	Intervention psychosociale
Perception \$	
Maintien d'actif	

Partenariats immobiliers - secteur public	
Expertise immobilière à but non lucratif (groupe A)	Expertise municipale (groupe B)
Partenariats communautaires	Terrain sous la JVM
Partenariats privés	Appui financier (fiscalité, subvention, prêt, tarifs différenciés)
Financement	Appui logisitique (émission rapide de permis)
Programme technique et fonctionnel	
Exploitation du projet à long terme	

Partenariats immobiliers - secteur privé	
Expertise immobilière à but non lucratif (groupe A)	Expertise immobilière privée (groupe B)
Partenariats communautaires	Terrains
Programme technique et fonctionnel	Pré-développement
Financement	Développement
Terrain	Construction
Exploitation du projet à long terme	

## Recommandations

L'ACHAT recommande d'élargir l'intégration et la concertation autour du logement hors marché et de ses acteurs dans le cadre du modèle à but non lucratif, de la manière suivante :

- Préciser que la cible de 20% regroupe un éventail varié de logements hors marché, incluant le logement social et tous types de logements à but non lucratif, à l'instar du CMA ;
- Établir un nouveau Partenariat-Public-Collectif, incluant la Ville de Montréal et les entreprises d'économie sociale qui se donnent les moyens de livrer du volume en continu, pour assurer la mise en chantier de logements à but non lucratif garantissant une croissance progressive de l'abordabilité dans le temps ainsi qu'une offre de qualité aux locataires pouvant inclure tous les quintiles de revenus ;
- Passer d'une posture « prescriptive » à une posture de « levier économique » en déployant des outils municipaux transversaux (réglementaires, fiscaux, opérationnels) pour alléger les conditions de réalisation de logements hors marché et maximiser leurs impacts économiques, territoriaux et sociaux ;
- Inclure les deux sociétés parapubliques montréalaises, l'OMHM et la SHDM, comme acteurs clés dans l'atteinte des objectifs du PUM et harmoniser leurs objectifs stratégiques dans une logique sectorielle de grands propriétaires-développeurs ;

## S'inspirer de l'intelligence de marché de Vienne

### Contexte

L'Autriche et le Québec ont une population semblable (environ 8 millions d'habitants), et sont deux États actuellement dirigés par des gouvernements conservateurs sur le plan économique. La démographie de Vienne et de Montréal est également similaire, les deux villes ayant des gouvernements locaux généralement plus progressistes. Toutefois, pour la même population, l'Autriche compte 182 propriétaires à but non lucratif qui opèrent près de 1 million de logements (parmi eux, 58% gèrent ou possèdent plus de 2000 unités), contre plus de 2500 propriétaires à but non lucratif qui opèrent 135 000 logements locatifs au Québec, une fragmentation sectorielle évidente et démesurée lorsque comparée. La croissance annuelle moyenne des parcs de logements à but non lucratif se situe respectivement autour de 16 000 unités pour l'Autriche contre 2000 unités pour le Québec.<sup>2</sup>

Le modèle autrichien, en particulier celui de Vienne, qui en est le cœur, n'aurait pas vu le jour sans le leadership des pouvoirs publics, qui sont allés beaucoup plus loin que l'élaboration de programmes de subventions à la pierre et à la personne. Ils ont utilisé tous leurs pouvoirs de manière transversale pour structurer le secteur du logement à but non lucratif. Celui-ci respecte leurs objectifs d'abordabilité économique et de développement de quartiers durables et inclusifs, à l'image de ce qui est proposé sur papier dans le PUM 2050. Leur stratégie immobilière repose sur des outils municipaux arrimés de nature urbanistiques réglementaires, économiques et techniques.

Notamment, ils ont maintenu un contrôle serré du foncier sur leur territoire et créé un vaste fonds de terrain confié à la société parapublique *WohnFonds Wien*. Dans une logique d'autonomisation du secteur à but non lucratif à long terme, ils ont soutenu le développement de grands propriétaires développeurs grâce à des réglementations et une fiscalité qui leur confèrent des avantages compétitifs sur le marché. Plus récemment, ils ont adopté une politique d'inclusion de 75% de logement social pour tout développement de plus de 150 unités, et celle-ci est rigoureusement mise en application par le secteur, qui a la capacité d'y répondre, et ce, sans que l'Autriche ne dépasse la moyenne de financement public des pays de l'Union européenne.

Toutes les sociétés de logements abordables reconnues par la Loi en Autriche sont des sociétés privées à profit limité (similaire à un OBNL au Québec, elles sont nommées LPHA en anglais, ou GBV en allemand) ou des coopératives, et sont toutes membres d'un regroupement unique nommé GBV qui comprend également leurs dix offices publics. Parmi elles, 58% gèrent ou possèdent plus de 2000 unités. Cela permet de :

- Réaliser des économies d'échelle;
- Intégrer les besoins particuliers populationnels à même leur parc;

---

<sup>2</sup> [Fiche d'apprentissages sur le modèle autrichien et propositions pour le Québec](#)

- Collaborer de professionnels à professionnels avec les développeurs privés et les municipalités dans les grands développements de quartiers dès le jour 1 de la planification;
- Utiliser leur pouvoir de marché et capacités de livrer pour inclure 75% de logement à but non lucratif dans ces quartiers en développement;
- Utiliser de l'équité pour entretenir et développer le parc de logements;
- Autoréguler le secteur de production (développement et construction);
- Absorber les coûts de participation aux concours architecturaux visant la qualité

Leur présence sur les marchés financiers augmente la stabilité et la résilience des entreprises car elles sont reconnues comme moins risquées. Ainsi, elles ont une force de négociation et empruntent l'argent à des taux compétitifs (*market power* - pouvoir de marché) : elles empruntent à 60 points de base au-dessus du *interbank rate* (versus 150-200 pour développeurs privés). Grâce au volume de production, leurs unités de logement social coûtent autant voire moins cher à construire que celles de logement privé. L'absence de surcoût s'explique par la grande taille des groupes (tandis qu'au Québec ou en Californie, par exemples, la petite taille des groupes mène à davantage de surcoûts).

Leur grande taille permet une stabilité de production de logements et assure du travail en continu à l'industrie de la construction et aux marchés financiers parce que leur rythme est moins cyclique que celui du secteur privé. La relation avec les constructeurs varie, mais les gros joueurs comme [Gesiba](#) (30 000 unités) ou [Sozialbau](#) (50 000 unités) font des appels d'offres au marché régulièrement afin d'obtenir de meilleurs prix. La flexibilité du financement et les concours encouragent également l'innovation continue, notamment en matière environnementale. Leur écosystème structuré pour les OBNL professionnels du développement et de la gestion permet d'assurer une capacité d'innovation pour faire des projets adaptés à des besoins spéciaux. Le grand volume de production permet d'intégrer dans les habitations développées les personnes avec des besoins particuliers, et les projets plus communautaires de type cohabitat.

<b>Comparaison des écosystèmes de production à but non lucratif</b>	
<b>Autriche</b>	<b>Québec</b>
662 000 unités locatives détenues (+ 276 000 en gestion de « condos » abordables)	135 000 unités locatives détenues <sup>3</sup>
Croissance annuelle moyenne 17 000 unités (dont 6 000 à Vienne)	Croissance annuelle moyenne 2 000 unités (dont 500 à Montréal)
10 offices publics détiennent 260 000 unités	149 offices publics détiennent 74 000 unités
97 LPHA coopératifs détiennent 172 000 unités	1300 coopératives détiennent 30 000 unités
75 LPHA détiennent 230 000 unités	1200 OSBL détiennent 55 000 unités
TOTAL : 182 propriétaires à but non lucratif (moyenne de 3637 unités)	TOTAL : 2649 propriétaires à but non lucratif (moyenne de 50 unités)

### **Constats**

Le projet de PUM de la Ville de Montréal en matière d'habitation est dans le sillage du modèle de logements hors marché viennois quelques autres pays européens comme le Danemark ou la France.

L'ACHAT considère que les modèles européens matures qui produisent du volume, comme celui de Vienne, sont des inspirations pour toute ville qui désire faire de l'abordabilité résidentielle pérenne, son premier objectif.

Selon l'ACHAT, la Ville de Montréal a tout intérêt à adapter son propre modèle pour tendre vers celui de Vienne de façon à créer un avantage prévisible pour les entreprises d'économie sociale tout en respectant les règles traditionnelles du libre marché immobilier.

### **Recommandations**

L'ACHAT recommande la mise en place de quatre axes de soutien concrets employés par Vienne pour permettre l'émergence de grands propriétaires-développeurs d'économie sociale, au service de l'abordabilité pérenne des logements dans la Ville de Montréal :

- Accentuer le contrôle foncier municipal dans des secteurs stratégiques et améliorer les processus de vente et/ou concours aux groupes de propriétaires-développeurs de

<sup>3</sup> Selon [Statistiques Québec](#), la province comptait 135 000 logements à but non lucratif (sociaux, abordables et communautaires) en 2022, mais les données publiées par les différentes fédérations ([RQOH](#), [ROHQ](#), [CQCH](#) et [FHCQ](#)) en 2023 portent le compte à un nombre total plus élevé d'environ 160 000 unités. Cela s'expliquerait probablement par un dédoublement compilatif que l'ACHAT n'a pas contre vérifié.

logements hors marché qui sont engagés à utiliser leurs propres actifs comme leviers de développement futur en respect d'une logique de pacte générationnel et de maximisation des impacts à long terme des efforts publics ;

- Avec les nouveaux pouvoirs conférés par le gouvernement du Québec en 2023 dans le PL39, améliorer la fiscalité municipale des organisations qui opèrent et développent des logements hors marché, notamment en imaginant des allègements ou des congés temporaires les premières années, durant la période la plus difficile à financer ;
- Continuer de développer une variété d'outils de capitalisation à la brique (prêts ou subventions) flexibles et adaptés à la variété de modèles d'affaires hors marché, comme par exemple les approches portefeuilles ou les prêts garantis à faible intérêts ;
- Utiliser les différentes réglementations urbanistiques comme leviers de développement pour les organisations qui produisent du logement hors marché sur la base du fait que leur contribution doit être amplifiée afin d'atteindre les cibles du PUM 2050 ;

## Instaurer des conditions de développement adaptées aux modèles hors marché

### Énoncé du PUM

Dans le projet de PUM, voici la première et la dernière phrase des éléments de vision en matière d'habitation :

*« Montréal se fixe comme ambition de répondre à la crise du logement. »*

*« Toutefois, l'habitation reste d'abord une responsabilité des gouvernements supérieurs qui possèdent les moyens à la mesure des besoins actuels. »*

### Contexte

Le *Règlement pour une métropole mixte*, entré en vigueur le 1er avril 2021, force certains promoteurs résidentiels à inclure 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux dans leurs projets résidentiels<sup>4</sup>.

Le 1er juin 2023 a été sanctionnée la Loi modifiant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et d'autres dispositions (2023, chapitre 12) (Projet de loi n° 16)<sup>5</sup>. Le zonage incitatif permet à une municipalité de stimuler son développement selon ses priorités et ses politiques d'aménagement, tout en donnant aux promoteurs une plus grande liberté de conception et d'utilisation de leurs immeubles.

---

<sup>4</sup> Source : [Montréal modifie le règlement 20-20-20 pour donner un répit aux promoteurs](#), Myriam Boulianne, Radio-Canada, 14 mars 2024

<sup>5</sup> Source : [Un nouvel outil d'urbanisme : le règlement de zonage incitatif](#), Michel Cantin, Bélanger Sauvé, 14 mai 2024

## Constats

En matière de réglementation, l'essentiel des moyens proposés repose actuellement sur le zonage incitatif. L'ACHAT considère qu'il s'agit d'un bon outil, qui demeure toutefois insuffisant pour atteindre les cibles proposées. Il est possible d'aller beaucoup plus loin pour permettre aux différents groupes de logements à but non lucratif qui ont l'ambition de faire du volume, de se développer de plus en plus rapidement.

L'ACHAT considère également qu'une municipalité comme Montréal dispose d'une partie des outils nécessaires pour pallier la crise du logement sur son territoire en coordonnant ses actions afin de soutenir les modèles de logements à but non lucratif.

## Recommandations

L'ACHAT recommande d'investir plus de champs d'action dans son cadre réglementaire pour permettre une souplesse aux modèles à but non lucratif :

- Poursuivre et normaliser les ententes portefeuille avec les propriétaires-développeurs OBNL ;
- Reconnaître les « grands OBNL auto-développeurs » et en faire le critère unique d'éligibilité à des processus différenciés<sup>6</sup> ;
- Acquérir en amont des immeubles/terrains dans des zones d'intensification intermédiaire et élevée où les infrastructures de transports sont projetées et dans les secteurs d'opportunités à planifier ;
- Zonage incitatif :
  - Simplifier les critères d'éligibilité ;
  - Soutenir la construction de tous les types de logement et favoriser le logement hors marché ;
  - Créer une marge considérable entre les normes de bases et les normes de remplacement ;
- Zonage différencié :
  - Spécifier la priorisation du développement de logements hors marché ;
  - Inclure cette spécificité au document complémentaire comme règlement à intégrer au cadre réglementaire local des arrondissements ;
- Arrimer les règlements de zonage incitatif, de zonage différencié et de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPMCOI) :
  - Zones industrielles (ZI) pour le privé, zones de développement (ZD) pour les OBNL avec des normes de remplacement bonifiées ;

---

<sup>6</sup> La SHQ a récemment créé le statut de « [développeur qualifié](#) », Montréal pourrait s'en inspirer.

- Établir des critères pour le logement hors marché dans les règlements de PPCMOI ;
- Affranchir autant que possible le développement de logement hors marché de l'évolution du financement gouvernemental ;

## Préciser les cibles et les objectifs locaux pour les arrondissements via les PLUM<sup>7</sup>

### Énoncé du PUM

#### Orientation 2 :

*Objectif 2.3 : Accompagner l'intensification urbaine d'une amélioration de la qualité du cadre de vie au bénéfice de l'ensemble de la communauté en associant l'intensification urbaine avec l'intégration de logements abordables, sociaux et familiaux.*

#### Orientation 3 :

*Cible : En 2050, Montréal compte 20 % de logements hors marché sur son territoire, dont au moins 75 % de logements sociaux.*

*Objectif 3.1 : Accroître l'offre de logements et sa diversité.*

### Constats

L'ACHAT remarque que dans les orientations 2 et 3, les objectifs et cibles mentionnent le logement hors marché ainsi que l'abordabilité, en mettant l'emphase sur le territoire montréalais au niveau macro et sur le logement social.

L'ACHAT considère qu'une cible de 20% globale à l'échelle du territoire comporte un risque en concentrant le logement hors marché dans certaines zones géographiques, que la Ville de Montréal pourrait considérer comme plus propices que d'autres.

Une telle disproportion de logements hors marché, par exemple, pourrait entraîner des inégalités entre arrondissements. Certains pourraient connaître une augmentation nette de l'abordabilité de leur parc de logements tandis que d'autres ne percevraient qu'une faible augmentation de celle-ci.

Il en va de même pour toute autre typologie de logements. L'objectif de mobilité résidentielle, sociale, économique et géographique veut que l'offre en habitation soit la plus diversifiée possible sur l'ensemble du territoire.

---

<sup>7</sup> Le centre d'excellence en immobilier collectif de l'ACHAT a déjà calculé le nombre de logements supplémentaires qu'il faudrait aujourd'hui dans chaque arrondissement montréalais pour arriver à 20% de parts de marché aujourd'hui, et a également produit des projections pour 2050 qui tiennent compte du rythme de production moyen des dernières années et de la croissance démographique moyenne.

## Recommandations

L'ACHAT recommande de répartir équitablement la cible afin que l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal bénéficie des effets positifs de l'abordabilité et d'assurer une équité territoriale dans le développement de l'offre de logements hors marché :

- Établir dans les PLUM des cibles de logements hors marché d'un minimum de 20% dans les 19 arrondissements, et en fixer de plus ambitieuses pour les arrondissements qui ont déjà les proportions les plus élevées afin qu'ils continuent de contribuer à l'objectif global ;
- Affirmer dans les PLUM la diversité des modèles de logements hors marché qui ciblent tous les quintiles de revenus sur le continuum de l'abordabilité, tel qu'énoncé dans le rapport du CMA<sup>8</sup> ;
- Encourager les arrondissements à alléger les coûts et accélérer la délivrance des permis pour ces projets (mise à l'échelle du pilote de cellule facilitatrice) ;

---

<sup>8</sup> Source : [Chantier Montréal abordable - Pour une ville abordable et résiliente - Rapport final](#), Ville de Montréal, 28 mai 2024

## Synthèse des recommandations

### **1. Le PUM doit mieux arrimer les outils et conditions de réalisation aux objectifs qu'il fixe**

- 1.1 Reconnaître et miser sur la diversité des modèles de logements hors marché ;
- 1.2 Mettre en place un nouveau Partenariat-Public-Collectif pour garantir la mise en œuvre efficace du PUM ;
- 1.3 Passer d'une posture prescriptive à une posture de levier économique en utilisant tous les outils municipaux de manière transversale ;
- 1.4 Inclure l'OMHM et la SHDM comme leviers et contributeurs à l'atteinte des cibles ;

### **2. Le PUM doit s'inspirer de l'intelligence de marché de Vienne**

- 2.1 Augmenter le contrôle foncier ;
- 2.2 Déployer la fiscalité municipale comme levier temporaire ;
- 2.3 Développer des outils de capitalisation structurants à long terme ;
- 2.4 Déployer la réglementation comme levier pour le secteur hors marché ;

### **3. Le PUM doit instaurer des conditions de développement flexibles et adaptées aux modèles hors marché**

- 3.1 Poursuivre et normaliser les ententes portefeuille avec les propriétaires-développeurs OBNL ;
- 3.2 Allègements fiscaux temporaires pour les nouveaux logements à but non lucratif ;
- 3.3 Simplification des critères d'éligibilité pour le zonage incitatif et différencié ;

### **4. Le PUM doit préciser ses cibles et objectifs locaux pour les arrondissements via les PLUM**

- 4.1 Établir dans les PLUM des cibles de logements hors marché précises et adaptées à l'objectif global de 20% ;
- 4.2 Inscrire dans les PLUM une reconnaissance de la diversité des modèles de logements hors marché ;

4.3 Inciter les arrondissements à alléger les coûts et à accélérer la délivrance des permis pour les projets hors marché.