



Mémoire de la Ville de Montréal

Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire
dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques
sur le projet de loi n° 20, *Loi édictant la Loi visant à favoriser
l'accès au logement et modifiant diverses dispositions
concernant le domaine de l'habitation*

Le 31 mars 2026

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
1. Sur la définition de logement abordable	4
1.1. Tenir compte des disparités régionales	4
1.2. Encadrer les contributions financières additionnelles de façon progressive et équitable, en cohérence avec la vocation sociale du logement abordable	5
1.3. Préserver la viabilité du modèle coopératif	6
1.4. Préserver le modèle unique de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) en matière d'abordabilité	6
2. Sur le guichet unique	7
2.1. Garantir un accès équitable au logement pour les personnes ayant des besoins particuliers en habitation	7
2.2. Être sensible aux besoins des ménages et à l'équilibre des milieux de vie	8
3. Sur l'aliénation d'immeubles	8
3.1. Une nécessaire intégration à la planification et aux priorités municipales	9
3.2. Établir un ordre clair de priorisation des acquéreurs.....	9
4. D'autres mesures qui favoriseraient l'abordabilité et la simplification du développement de logements hors marché	10
4.1. Élargissement des objets de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM)....	10
4.2. Clarification du pouvoir municipal en matière de logement abordable et de zonage différencié.....	11
4.3. Possibilité de conclure des ententes d'inclusion dès la planification de grands sites	13
Conclusion	14
Sommaire des recommandations	15

Introduction

Le 11 février 2026, la ministre responsable de l'Habitation a déposé à l'Assemblée nationale le projet de loi n° 20, *Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation*. Cette initiative législative s'inscrit dans un contexte de pénurie persistante de logements, où l'accès à un logement sécuritaire, de qualité et financièrement abordable constitue un défi croissant pour un nombre important de ménages québécois. Le gouvernement y présente une série de mesures destinées à simplifier les processus administratifs, à mieux cibler les ménages admissibles et à optimiser l'utilisation du parc de logements sociaux et abordables financé par l'État.

Le projet prévoit notamment la mise en place d'un guichet provincial unique pour les demandes de logements à loyer modique et abordable, l'établissement d'une définition de « logements abordables » permettant à la Société d'habitation du Québec (SHQ) de fixer des seuils de revenus admissibles et de percevoir une contribution auprès des ménages qui les dépassent, l'élargissement des pouvoirs de la SHQ, ainsi que la clarification de dispositions du Code civil du Québec concernant les baux étudiants, les copropriétés divises et les mécanismes du Tribunal administratif du logement. Il offre également une plus grande latitude pour l'aliénation d'immeubles excédentaires appartenant à l'État à des fins d'habitation.

Pour les municipalités — partenaires essentiels de la mise en œuvre des politiques d'habitation — ces transformations législatives représentent des changements ayant un impact potentiel sur la gestion des besoins en logement des populations qu'elles desservent, le développement du parc abordable et la collaboration intergouvernementale.

Dans ce contexte, la Ville de Montréal souhaite contribuer de manière constructive aux travaux parlementaires entourant le projet de loi n° 20. Elle réitère l'importance de mettre en place un cadre législatif qui renforce la capacité d'action des municipalités, reconnaît la diversité des réalités territoriales et soutient les efforts nécessaires pour répondre à la crise du logement. Le présent mémoire expose, dans cette perspective, les observations, les préoccupations et les recommandations de la Ville à l'égard du PL 20, mais inclut également des recommandations complémentaires destinées à réitérer des demandes de modifications législatives de la Ville de Montréal en habitation destinées à améliorer l'accès au logement pour l'ensemble de la population montréalaise.

1. Sur la définition de logement abordable

Le projet de loi introduit une définition encadrée du logement abordable, assortie d'un mécanisme permettant de fixer des seuils de revenus admissibles. Ces seuils, déterminés ultérieurement par la SHQ, serviraient notamment à garantir que les logements subventionnés soient attribués aux ménages pour lesquels ils sont réellement destinés et pourraient entraîner une contribution financière additionnelle pour ceux dont les revenus excéderaient les paramètres établis.

Ainsi, si la *Loi visant à favoriser l'accès au logement* édictée par le présent projet de loi décrit le logement à loyer abordable comme « un logement destiné à des locataires à revenus modestes [...] déterminé par règlement » (art. 2), la définition n'est pas inscrite à proprement dit dans la loi, mais renvoyée à un règlement uniformisé provincial, qui sera élaboré par la SHQ.

1.1. Tenir compte des disparités régionales

La Ville de Montréal met en garde contre l'imposition d'une définition uniforme de l'abordabilité et des seuils de revenus admissibles qui ne tiendraient pas compte des importantes variations de coûts des logements entre les différentes régions et les municipalités du Québec. Il est important que les seuils de revenu soient adaptés aux réalités locales, et entre différents secteurs d'une même municipalité dans le cas des grandes villes comme Montréal.

En effet, l'établissement de seuils maximaux uniformes à l'échelle de la province, comme ceux prévus par le programme Allocation-logement, exclut un nombre important de ménages en situation de précarité résidentielle – particulièrement à Montréal – qui ne peuvent ainsi en bénéficier. Si le modèle des seuils de revenus maximaux du PRBI (plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux) traduit mieux cette disparité régionale, il reste que, dans une grande métropole comme Montréal, des écarts importants subsistent au sein même de l'échelle régionale, entre quartiers et secteurs de la municipalité.

Recommandation 1 : Que la SHQ établisse des modalités de calcul de fixation des seuils de revenus qui prennent en compte non seulement la composition des ménages, mais également la variation des réalités en termes de dynamiques de marché selon les régions, les municipalités et les différents secteurs d'une même municipalité.

Recommandation 2 : Réviser, dans le même esprit, le mode de calcul du revenu familial maximal du Programme Allocation logement afin d'aider les ménages dans le besoin en tenant compte des dynamiques de marché de leur lieu de résidence.

1.2. Encadrer les contributions financières additionnelles de façon progressive et équitable, en cohérence avec la vocation sociale du logement abordable

Tout comme pour les définitions de l'abordabilité et des seuils de revenus admissibles, les montants des contributions financières additionnelles qui seraient désormais exigées des ménages dont les revenus dépassent les seuils maximaux d'admissibilité au logement abordable, de même que les processus entourant les modalités d'application de ces contributions, demeurent à préciser dans un règlement à venir.

S'il peut être légitime de revoir l'admissibilité à un programme gouvernemental lorsque les conditions ne sont plus réunies, il importe toutefois de rappeler que, dans le cas du logement, il ne s'agit pas d'un programme ordinaire. Le logement constitue un chez-soi : un milieu de vie stable, un lieu de socialisation et de participation à la communauté. Les décisions visant à mettre fin à l'accès à un logement abordable dépassent donc la simple cessation d'un bénéfice financier et peuvent avoir des répercussions importantes sur le parcours de vie des ménages concernés.

Cela est d'autant plus vrai dans le contexte actuel de crise du logement et de l'abordabilité, où il peut s'avérer particulièrement ardu pour un ménage de demeurer dans son milieu de vie, ou dans le même secteur, tout en absorbant une augmentation significative de la charge financière associée au logement.

Dans cette perspective, il est proposé de prévoir une période de transition suffisante avant l'imposition d'une contribution financière additionnelle advenant un dépassement des seuils de revenus admissibles. Celle-ci pourrait s'inspirer de la formule du *loyer protégé* destinée aux locataires de logements sociaux dont les revenus augmentent. Elle permet de limiter l'augmentation de loyer pour une période déterminée afin d'éviter une hausse abrupte de leur loyer.

Recommandation 3 : Accorder un délai suffisant aux ménages concernés par l'imposition d'une contribution financière additionnelle qui permet de tenir compte de la réalité du logement comme milieu de vie, de réduire les risques de déstabilisation résidentielle et de leur offrir le temps nécessaire pour explorer, le cas échéant, des options de relogement adaptées dans un contexte où l'offre demeure fortement contrainte.

Par ailleurs, considérant le vieillissement du parc de logements sociaux et abordables, il serait pertinent que les contributions financières additionnelles exigées des ménages soient versées directement aux organismes propriétaires et non à la SHQ. De telles contributions pourraient ainsi être réinvesties dans l'entretien, la mise à niveau et l'amélioration des immeubles, contribuant à la pérennité du parc et à la qualité des milieux de vie, tout en demeurant cohérentes avec la vocation sociale de ces logements.

Recommandation 4 : Que les contributions financières additionnelles exigées des ménages ayant des revenus trop élevés soient versées directement aux organismes propriétaires ou minimalement servent exclusivement à l'entretien du parc abordable.

1.3. Préserver la viabilité du modèle coopératif

La Ville comprend la préoccupation du gouvernement, dans une perspective de saine gestion des fonds publics, de chercher à s'assurer que les investissements publics servent à loger des ménages à revenus plus modestes, et impose en ce sens des seuils de revenus maximaux. Toutefois, en ce qui concerne le parc coopératif, qui exige une implication de ses membres, les revenus ne peuvent constituer le critère unique de sélection des personnes résidentes. L'exclusion de membres – au fil de l'amélioration de leur situation économique – pourrait en effet affecter le bon fonctionnement et la saine gouvernance de ces milieux de vie, en les privant des expertises et engagements de membres expérimentés.

Recommandation 5 : Envisager des règles de gestion différenciées pour le modèle coopératif.

1.4. Préserver le modèle unique de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) en matière d'abordabilité

La SHDM, le bras immobilier de la Ville, est un acteur public et paramunicipal stratégique de l'habitation abordable à Montréal. Elle possède des actifs immobiliers d'une valeur de plus de 1,4 milliard, avec notamment un parc immobilier résidentiel abordable de plus de 5 200 logements destinés à une mixité de clientèle. Son modèle d'affaires est un levier structurant pour assurer la pérennité et le développement du logement abordable hors marché à Montréal.

Or, la SHDM s'est dotée – depuis 2024 – d'une politique d'abordabilité qui régit l'accès des ménages et précise les notions de logement social et de logement abordable. Alors que le logement social est destiné aux ménages à faible ou modeste revenu avec des loyers liés aux revenus, le logement abordable vise quant à lui divers types de ménages (personnes seules, couples, familles ou personnes vulnérables) avec un loyer moyen maximal équivalant à 80 % du loyer médian du marché.

La SHDM évalue annuellement sa contribution sociale à l'abordabilité, encadre de façon responsable les augmentations de loyer dans une optique d'équilibre entre abordabilité et viabilité de son parc et rend compte de ses résultats à son conseil d'administration et dans son rapport annuel. Des sondages menés en 2025 montrent d'ailleurs que la majorité des locataires ont des revenus inférieurs à 40 000 \$ (60 % des locataires des immeubles pour tous et 72 % des immeubles destinés aux 55 ans et plus), confirmant que les logements atteignent bien les publics ciblés.

Ainsi, l'adoption du projet de loi n° 20 viendrait chambouler le modèle d'affaires de la SHDM et risquerait de complexifier la gouvernance d'un organisme paramunicipal reconnu disposant de principes d'attribution transparents et de processus de reddition de compte rigoureux.

Recommandation 6 : Permettre des règles de gestion différenciées pour le modèle d'habitations abordables de la SHDM.

2. Sur le guichet unique

En plus de l'introduction d'une définition du logement abordable, le projet de loi prévoit la mise en place d'un guichet provincial centralisé visant à regrouper l'ensemble des demandes de logements à loyer modique et abordable afin de simplifier les démarches des ménages et d'assurer un traitement plus uniforme sur l'ensemble du territoire.

La Ville salue la volonté du gouvernement de simplifier les démarches d'attribution de logements et d'en améliorer l'accessibilité pour les ménages. Elle reconnaît que la mise en place d'un guichet provincial centralisé peut contribuer à faciliter l'accès aux logements sociaux et abordables ainsi qu'à renforcer la transparence dans le traitement des demandes. Nous entrevoyons également d'un bon œil le potentiel d'un tel outil pour assurer un meilleur arrimage entre les logements adaptables et adaptés, et les personnes ayant des limitations fonctionnelles.

Toutefois, en l'absence de précisions quant à son fonctionnement, sa gouvernance, les critères de priorisation et les modalités d'arrimage avec les acteurs locaux, certaines préoccupations demeurent quant à sa mise en œuvre concrète et à ses effets sur les ménages et les milieux de vie.

Recommandation 7 : Que la SHQ consulte les municipalités et les différents réseaux d'organismes en habitation dans l'élaboration du corpus réglementaire qui découlera de la *Loi visant à favoriser l'accès au logement*, et ce, afin de prévenir notamment les enjeux de lourdeur administrative dans la mise en place du guichet unique et de s'assurer de la prise en compte des disparités territoriales et des besoins variables des ménages et des organismes.

2.1. Garantir un accès équitable au logement pour les personnes ayant des besoins particuliers en habitation

L'implantation d'un guichet unique devrait, à l'avis de la Ville de Montréal, s'inscrire dans une logique de souplesse, en évitant l'introduction d'exigences administratives rigides susceptibles de freiner l'accès au logement, telles que la production immédiate de preuves de revenu pour les personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Cette approche doit notamment s'inscrire en cohérence et en continuité des assouplissements apportés par la SHQ en 2025, aux critères d'admissibilité et aux procédures applicables aux subventions de supplément au loyer (PSL) visant les personnes en situation d'itinérance ou à risque de l'être. Désormais, seuls le nom et la date de naissance des ménages sont requis pour activer la subvention, ceux-ci disposant ensuite de trois ans pour régulariser leur situation administrative.

Recommandation 8 : Que les modalités du guichet unique permettent de maintenir des mécanismes de priorisation adaptés aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation et un arrimage étroit avec les pratiques éprouvées des acteurs locaux.

2.2. Être sensible aux besoins des ménages et à l'équilibre des milieux de vie

Par ailleurs, au-delà d'offrir un logement abordable, les OSBL et les coopératives d'habitation proposent avant tout des milieux de vie variés, parfois assortis de services ou de règlements d'immeuble qui ne conviennent pas à tous les profils de ménages. La majorité de ces organismes dispose également de listes d'attente. Dans ce contexte, la mise en place d'un guichet unique soulève la question de sa capacité à aller au-delà de la seule validation de l'admissibilité financière des ménages. En effet, l'accès à un logement social ou abordable repose également sur l'adéquation entre les besoins spécifiques d'un ménage et les caractéristiques du milieu de vie offert.

Recommandation 9 : Que le guichet unique intègre des mécanismes permettant de tenir compte de dimensions qualitatives, telles que les besoins des ménages et les caractéristiques des projets d'habitation, en collaboration avec les gestionnaires locaux, afin d'assurer des jumelages appropriés et durables favorisant tant la stabilité résidentielle des ménages que l'équilibre des milieux de vie.

3. Sur l'aliénation d'immeubles

Le projet de loi n° 20 modifie l'article 92 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* afin de permettre au gouvernement du Québec d'aliéner un immeuble excédentaire de l'État « à toute personne » aux fins d'habitation. Cette aliénation pourra notamment se faire à titre gratuit lorsqu'un acquéreur est une coopérative d'habitation, un organisme sans but lucratif (OSBL) ou un office d'habitation, à condition que l'immeuble soit affecté à des projets de logements sociaux, abordables ou étudiants.

La Ville de Montréal reconnaît la valeur de ce mécanisme. En permettant de transférer plus rapidement des actifs publics inutilisés vers les acteurs de l'habitation communautaire, cette disposition constitue un levier structurant pour accélérer la réalisation de projets à but non lucratif

et renforcer la mission sociale du parc immobilier collectif. Toutefois, pour que ce mécanisme produise pleinement les effets attendus, certains ajustements s'avèrent nécessaires.

3.1. Une nécessaire intégration à la planification et aux priorités municipales

Les décisions d'aliénation d'immeubles publics ont des conséquences directes sur l'aménagement du territoire, la desserte en infrastructures, l'offre en logement social et abordable ainsi que sur la vitalité des quartiers. Elles doivent donc être réalisées en cohérence avec les orientations municipales, notamment en matière :

- De planification urbaine et d'utilisation du sol;
- De ciblage des milieux propices à la densification;
- D'identification des besoins prioritaires locaux en habitation;
- De cohérence avec les stratégies municipales en matière de logement social et abordable.

L'absence d'une obligation de consultation des municipalités pourrait entraîner des aliénations menant à des projets non alignés avec les priorités locales situés dans des secteurs moins adéquats pour l'habitation ou risquant de négliger les besoins déterminés par les milieux.

La Ville de Montréal considère essentiel que toute aliénation d'un immeuble de l'État à des fins d'habitation soit explicitement arrimée aux orientations municipales afin de maximiser les retombées locales et éviter des incohérences de planification.

Recommandation 10 : Inscrire dans la loi l'obligation de consulter la municipalité concernée avant toute aliénation d'un immeuble de l'État à des fins d'habitation.

3.2. Établir un ordre clair de priorisation des acquéreurs

Le projet de loi autorise l'aliénation d'un immeuble excédentaire « à toute personne » sans établir d'ordre de priorité entre les acquéreurs potentiels. Ce mécanisme pourrait mener à ce que des actifs publics à fort potentiel social soient transférés à des projets à vocation lucrative ou moins prioritaires, malgré l'existence de besoins pressants en logement social et abordable.

La Ville de Montréal considère essentiel d'établir, dans la loi, une hiérarchie des acquéreurs reflétant les objectifs du gouvernement en matière d'habitation sociale et abordable, afin de maximiser la contribution des actifs excédentaires à la mission collective.

Recommandation 11 : Inscrire dans la loi un ordre de priorité accordant la préséance aux coopératives d'habitation, aux OBNL d'habitation, aux offices d'habitation et, le cas échéant, aux municipalités avant toute autre forme d'acquéreur. Assortir cet ordre de priorité de délais de manifestation d'intérêt raisonnables et adaptés à la nature des organisations visées.

Montréal estime, par ailleurs, dans une optique de saine gestion des fonds publics, et étant donné que plusieurs immeubles municipaux sont ensuite cédés à des porteurs de projets hors marché ou financés par des programmes gouvernementaux, que les municipalités devraient également bénéficier d'un traitement préférentiel distinct des acteurs privés.

Recommandation 12 : Permettre également aux municipalités de bénéficier de l'aliénation gratuite d'un immeuble excédentaire de l'État lorsqu'elles l'affectent, en tout ou en partie, à des projets de logement social, abordable ou étudiant.

4. D'autres mesures qui favoriseraient l'abordabilité et la simplification du développement de logements hors marché

Au-delà des ajustements souhaités aux dispositions spécifiques du projet de loi n° 20, la Ville de Montréal estime que l'atteinte des objectifs poursuivis par le législateur — soit l'amélioration de l'accès au logement et la pérennisation du parc social et abordable — repose également sur la capacité des municipalités à mobiliser efficacement leurs leviers d'intervention en habitation. Dans cette perspective, la Ville souhaite réitérer quatre de ses demandes prioritaires de modifications législatives en habitation qui contribueraient directement à renforcer la portée des mesures proposées dans l'actuel projet de loi et à maximiser leurs retombées sur le terrain.

4.1. Élargissement des objets de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM)

Dans l'optique de recherche de leviers structurants pour la réalisation et la pérennité du logement hors marché, la Ville de Montréal considère essentiel de renforcer la capacité d'intervention des acteurs publics et paramunicipaux déjà en place et bien établis, telle que la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM).

Organisme paramunicipal stratégique, la CHJM assure actuellement la gestion de 788 unités de logement social, codétenues par la Ville de Montréal et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et dispose d'une expertise reconnue en matière de gestion immobilière, d'entretien d'actifs publics et d'intervention dans des milieux de vie complexes.

Dans un contexte de crise aiguë du logement, caractérisée à la fois par une pénurie de logements abordables, une pression accrue sur le parc existant et un vieillissement des immeubles, la densification de sites déjà occupés par des ensembles de logements sociaux constitue une avenue privilégiée pour accroître l'offre hors marché sans étalement urbain et en cohérence avec les orientations de développement durable.

Or, les objets actuels de la CHJM, tels qu'inscrits dans ses lettres patentes, limitent son intervention à la seule gestion des unités existantes et du site actuel. Cette situation empêche

l'organisme de jouer pleinement son rôle, tant en matière de développement de nouvelles unités par densification qu'en matière de mise à profit de son expertise pour soutenir d'autres projets de logements hors marché, alors même que les besoins s'intensifient.

Objectifs et avantages recherchés

Afin de contrer ces limitations, la Ville de Montréal fait de l'élargissement des objets de la CHJM sa demande prioritaire numéro un. Ceci permettrait de répondre à plusieurs objectifs structurants, directement alignés avec les finalités du projet de loi n° 20 et les politiques gouvernementales en habitation, tels que :

- Accroître rapidement l'offre de logements hors marché par la densification d'un site déjà intégré à son milieu urbain;
- Optimiser l'utilisation d'actifs publics et paramunicipaux existants;
- Renforcer la capacité collective de gestion du parc hors marché par des mandats de gestion pour des tiers;
- Améliorer la viabilité financière de la CHJM en diversifiant ses sources de revenus, tout en maintenant sa mission sociale;
- Soutenir les objectifs gouvernementaux en matière de logement social et abordable, en s'appuyant sur un acteur éprouvé et immédiatement opérationnel.

Recommandation 13 : Que le projet de loi n° 20 amende l'article 964 de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal — ou l'article 231 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec — afin d'élargir les objets de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, de manière à lui permettre :

- D'ajouter de nouvelles unités de logement hors marché, notamment par la densification de son site existant;
- D'assumer des mandats de gestion rémunérés pour des tiers, avec l'approbation de ses propriétaires;
- De conclure, le cas échéant, certaines ententes sans être assujettie à la *Loi sur le ministère du Conseil exécutif*, lorsque requis pour la mise en œuvre de ces nouveaux mandats.

4.2. Clarification du pouvoir municipal en matière de logement abordable et de zonage différencié

Au-delà du rôle des organismes, l'efficacité des politiques en habitation repose également sur la clarté et la robustesse des outils réglementaires mis à la disposition des municipalités afin d'orienter le développement du logement hors marché sur leur territoire.

Le projet de loi n° 20 introduit une définition provinciale du logement abordable et confie à la SHQ la responsabilité d'en préciser les paramètres par règlement. Cette approche vise une meilleure harmonisation des pratiques à l'échelle du Québec.

Parallèlement, les municipalités disposent, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), de pouvoirs réglementaires importants, notamment en matière de zonage différencié et incitatif, qui font explicitement référence au logement social et abordable. Or, si la notion de logement abordable reposant sur des niveaux de loyers, telle qu'elle se précise dans le PL 20, fonctionne bien dans le cadre d'un programme de financement auquel sera associé une convention et des outils de suivi, la Ville de Montréal est d'avis qu'il s'avère moins adapté à l'utilisation des outils de zonage.

En effet, dans un contexte de prévisibilité limitée des financements gouvernementaux, les municipalités sont appelées à étudier la conformité de projets avant que le niveau de loyer ait été arrêté. Il est donc beaucoup plus simple de déterminer si ces projets sont admissibles à un zonage différencié ou incitatif sur la base du statut juridique du demandeur plutôt que sur des niveaux de loyers.

Par ailleurs, de nombreuses villes reconnaissent la pertinence de faire croître le secteur du logement hors marché (ou sans but lucratif), y compris par des projets réalisés sans financement public. Cette montée en échelle du secteur vise à ce qu'une masse critique de logements à l'abri de la spéculation soit offerte sur le marché. Les leviers de zonage ont un rôle critique à jouer dans cette stratégie. Pour cela, ils doivent cependant être mobilisés exclusivement au profit du logement hors marché, sans y adjoindre des critères de loyer qui pourraient entrer en contradiction avec les paramètres de projets spécifiques.

Objectifs et avantages recherchés

Une clarification législative permettrait, de l'avis de la Ville de Montréal, de :

- Reconnaître explicitement la compétence municipale en matière de définition de l'abordabilité à des fins réglementaires;
- Sécuriser juridiquement l'exercice des pouvoirs municipaux;
- Favoriser des stratégies locales axées sur l'accélération du développement de logements hors marché.

Recommandation 14 : Que le projet de loi n° 20 clarifie explicitement, dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le pouvoir habilitant des municipalités de définir le logement abordable, notamment en permettant de le faire en fonction de catégories de personnes morales, afin de circonscrire, le cas échéant, l'exercice des pouvoirs de zonage différencié et incitatif au logement hors marché.

4.3. Possibilité de conclure des ententes d'inclusion dès la planification de grands sites

La pleine efficacité des leviers de développement du logement hors marché dépend également du moment auquel les municipalités peuvent intervenir. C'est particulièrement vrai lorsqu'il s'agit de projets d'envergure offrant des occasions uniques de structurer l'offre en logement hors marché.

Les articles 145.30.1 (logement abordable, social ou familial) et 145.35.1 (zonage incitatif) de la LAU permettent aux municipalités de conclure des ententes, mais uniquement avec des demandeurs de permis de construction. Cette restriction empêche la conclusion d'ententes avec des promoteurs fonciers qui procèdent au lotissement et à la vente de terrains sans déposer de demandes de permis.

Cette situation se présente fréquemment dans le cadre du redéveloppement de grands sites stratégiques, tels que les anciens centres commerciaux, qui représentent pourtant des occasions majeures d'intégrer une offre structurante de logements sociaux et hors marché.

Objectifs et avantages recherchés

La modification du cadre législatif permettrait :

- Une intervention en amont, dès la planification et l'opération cadastrale;
- Une planification d'ensemble cohérente des grands secteurs en transformation;
- La maximisation des retombées en logements sociaux et hors marché;
- Une prévisibilité accrue pour l'ensemble des acteurs de développement.

Recommandation 15 : Que le projet de loi n° 20 modifie les articles 145.30.1 et 145.35.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin de permettre aux municipalités de conclure des ententes avec des promoteurs fonciers, y compris lorsque ceux-ci ne sont pas demandeurs d'un permis de construction, notamment au moment de la planification de grands sites.

Conclusion

Le projet de loi n° 20 s'inscrit dans une volonté claire du gouvernement du Québec d'agir face à la crise du logement, en modernisant les outils publics, en améliorant l'efficacité administrative et en ciblant mieux les ménages admissibles aux logements sociaux et abordables. La Ville de Montréal accueille favorablement cette initiative et reconnaît plusieurs avancées importantes, notamment en ce qui concerne la mise en place d'un guichet unique provincial pour les demandes de logements à loyers modiques et abordables.

À travers le présent mémoire, la Ville a toutefois souhaité soulever des enjeux concrets touchant la mise en œuvre de ces mesures sur le terrain. Elle insiste sur l'importance de tenir compte des réalités régionales et locales dans la définition de l'abordabilité, d'encadrer de manière progressive et équitable les contributions financières exigées des ménages dont les revenus excéderaient désormais leurs seuils maximaux admissibles et de préserver les caractéristiques propres à certains modèles, notamment le modèle coopératif et celui de la SHDM. Elle souligne également que la réussite d'outils structurants comme le guichet unique repose sur une collaboration étroite avec les acteurs locaux afin de répondre adéquatement aux besoins des ménages et de maintenir l'équilibre des milieux de vie.

Par ailleurs, dans une perspective de cohérence et d'efficacité de l'action publique en habitation, la Ville de Montréal profite de l'étude du projet de loi n° 20 pour réitérer plusieurs demandes de modifications législatives prioritaires, complémentaires au texte à l'étude. Celles-ci visent notamment à renforcer des acteurs publics et paramunicipaux stratégiques, comme la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, à clarifier et à sécuriser les pouvoirs municipaux en matière de logement hors marché, à permettre une intervention municipale plus en amont dans la planification de grands sites ainsi qu'à rétablir des outils essentiels de protection de la salubrité du parc locatif existant. Ces leviers sont directement liés aux objectifs poursuivis par le gouvernement et constituent, pour la Ville, des conditions clés pour accélérer la production de logements hors marché, en assurer la pérennité et mieux protéger les locataires.

En conclusion, la Ville de Montréal réitère sa volonté d'agir comme partenaire du gouvernement dans la lutte contre la crise du logement. Elle est convaincue que l'intégration des ajustements et des recommandations formulés dans ce mémoire permettrait de bonifier le projet de loi n° 20, d'en renforcer l'ancrage territorial et d'en maximiser les retombées concrètes pour les ménages et les collectivités. La Ville demeure pleinement disponible pour poursuivre les échanges et contribuer, de façon constructive, à l'élaboration d'un cadre législatif en habitation à la fois ambitieux, cohérent et opérationnel.

Sommaire des recommandations

Recommandation 1

Que la SHQ établisse des modalités de calcul de fixation des seuils de revenus qui prennent en compte non seulement la composition des ménages, mais également la variation des réalités en termes de dynamiques de marché selon les régions, les municipalités et les différents secteurs d'une même municipalité.

Recommandation 2

Réviser, dans le même esprit, le mode de calcul du revenu familial maximal du Programme Allocation logement afin d'aider les ménages dans le besoin en tenant compte des dynamiques de marché de leur lieu de résidence.

Recommandation 3

Accorder un délai suffisant aux ménages concernés par l'imposition d'une contribution financière additionnelle qui permet de tenir compte de la réalité du logement comme milieu de vie, de réduire les risques de déstabilisation résidentielle et de leur offrir le temps nécessaire pour explorer, le cas échéant, des options de relogement adaptées dans un contexte où l'offre demeure fortement contrainte.

Recommandation 4

Que les contributions financières additionnelles exigées des ménages ayant des revenus trop élevés soient versées directement aux organismes propriétaires ou minimalement servent exclusivement à l'entretien du parc abordable.

Recommandation 5

Envisager des règles de gestion différenciées pour le modèle coopératif.

Recommandation 6

Permettre des règles de gestion différenciées pour le modèle d'habitations abordables de la SHDM.

Recommandation 7

Que la SHQ consulte les municipalités et les différents réseaux d'organismes en habitation dans l'élaboration du corpus réglementaire qui découlera de la *Loi visant à favoriser l'accès au logement*, et ce, afin de prévenir notamment les enjeux de lourdeur administrative dans la mise en place du guichet unique et de s'assurer de la prise en compte des disparités territoriales et des besoins variables des ménages et des organismes.

Recommandation 8

Que les modalités du guichet unique permettent de maintenir des mécanismes de priorisation adaptés aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation et un arrimage étroit avec les pratiques éprouvées des acteurs locaux.

Recommandation 9

Que le guichet unique intègre des mécanismes permettant de tenir compte de dimensions qualitatives, telles que les besoins des ménages et les caractéristiques des projets d'habitation, en collaboration avec les gestionnaires locaux, afin d'assurer des jumelages appropriés et durables favorisant tant la stabilité résidentielle des ménages que l'équilibre des milieux de vie.

Recommandation 10

Inscrire dans la loi l'obligation de consulter la municipalité concernée avant toute aliénation d'un immeuble de l'État à des fins d'habitation.

Recommandation 11

Inscrire dans la loi un ordre de priorité accordant la préséance aux coopératives d'habitation, aux OBNL d'habitation, aux offices d'habitation et, le cas échéant, aux municipalités avant toute autre forme d'acquéreur. Assortir cet ordre de priorité de délais de manifestation d'intérêt raisonnables et adaptés à la nature des organisations visées.

Recommandation 12

Permettre également aux municipalités de bénéficier de l'aliénation gratuite d'un immeuble excédentaire de l'État lorsqu'elles l'affectent, en tout ou en partie, à des projets de logement social, abordable ou étudiant.

Recommandation 13

Que le projet de loi n° 20 amende l'article 964 de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal — ou l'article 231 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec — afin d'élargir les objets de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, de manière à lui permettre :

- D'ajouter de nouvelles unités de logement hors marché, notamment par la densification de son site existant;
- D'assumer des mandats de gestion rémunérés pour des tiers, avec l'approbation de ses propriétaires;
- De conclure, le cas échéant, certaines ententes sans être assujettie à la *Loi sur le ministère du Conseil exécutif*, lorsque requis pour la mise en œuvre de ces nouveaux mandats.

Recommandation 14

Que le projet de loi n° 20 clarifie explicitement, dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le pouvoir habilitant des municipalités de définir le logement abordable, notamment en permettant de le faire en fonction de catégories de personnes morales, afin de circonscrire, le cas échéant, l'exercice des pouvoirs de zonage différencié et incitatif au logement hors marché.

Recommandation 15

Que le projet de loi n° 20 modifie les articles 145.30.1 et 145.35.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin de permettre aux municipalités de conclure des ententes avec des promoteurs fonciers, y compris lorsque ceux-ci ne sont pas demandeurs d'un permis de construction, notamment au moment de la planification de grands sites.