

Mémoire présenté
À la commission ad hoc sur le logement
De la Ville de Sherbrooke

Par
Richard Ryan
Consultant en habitation abordable

[https://richardryan.ca/
info@richardryan.ca](https://richardryan.ca/info@richardryan.ca)

27 mars 2023

Introduction

D'entrée de jeu, je tiens à remercier les membres de la commission de me donner l'occasion de m'exprimer sur cet enjeu important qui est l'habitation.

La ville de Sherbrooke, en donnant un mandat à cette commission pour aller au fond de la question, démontre un leadership qui deviendra assurément un exemple pour d'autres municipalités au Québec.

À mon avis, faire un travail en profondeur de consultation avant d'établir un plan de "match" dans un domaine aussi vaste et complexe est une très bonne voie à prendre.

En relisant les faits saillants de la situation du logement à Sherbrooke, je remarque que dans les dernières diapositives, vous posez d'excellentes questions et posez de bonnes prémisses que j'aimerais souligner, puisqu'elles sont primordiales à mon avis à toute politique ou orientation en matière d'habitation.

Distinguer à la fois le problème de l'offre et celui de l'abordabilité m'apparaît essentiel, d'une part parce qu'on a eu tendance à travers les médias et les organisations ces derniers mois, d'amener l'abordabilité comme étant uniquement un problème d'offre. Bien qu'une augmentation de l'offre puisse atténuer les problèmes de l'abordabilité pour une partie de la population, pour plusieurs autres ménages, il me paraît illusoire s'il n'y a pas d'autres mesures, d'atteindre une abordabilité souhaitée et durable dans le temps (30% des revenus aux dépenses en logement).

Un autre point dans les faits saillants qui vient appuyer cette prémisse, c'est pour qui l'on construit? On l'a vu dans le passé, quand il n'y a pas de règle, le marché privé a tendance à aller vers le plus payant à construire ou le plus facile à vendre or il semble clair que certains types de ménages auront toujours plus de difficulté à trouver leur compte dans cette dynamique. En particulier les ménages à faible revenu, les grands ménages qui ont besoin de logements de 3 cc et plus, les ménages ou les personnes ayant des besoins particuliers, etc.

La démographie évolutive nous amènera également à examiner de plus près la situation des aînés, puisqu'on prévoit à Sherbrooke une augmentation substantielle des aînés de plus de 80 ans de 6% de la population aujourd'hui à 13% dans 20 ans. Cet examen voudrait aussi qu'on approfondisse davantage sur ce que souhaiteront ces aînés au

moment dont les besoins en habitation seront possiblement bien différents des aînés de 80 ans d'aujourd'hui. Pourquoi ne pas sonder les 60-65 ans d'aujourd'hui sur leurs désirs d'habitat de leur futur? Ce n'est qu'ici qu'un exemple qui peut approfondir les connaissances des besoins reliés aux projections démographiques que l'on peut faire.

Transformation de l'écosystème financier en matière de logement abordable

Avec la mise sur la voie de garage du programme AccèsLogis du gouvernement du Québec, plusieurs se questionnent sur la façon qu'on va pouvoir construire du logement abordable, en particulier du logement social pour les moins nantis ou les ménages ayant des besoins particuliers (personnes vivantes avec un handicap, violence conjugale, etc.).

En parallèle, un renouveau dans l'écosystème d'acteurs et d'actrices souhaitant prendre part à ce fabuleux défi qu'apportent les crises de l'offre et de l'abordabilité, nous amènent à réfléchir les dossiers autrement.

Des villes, dont Sherbrooke, ont pris part en 2022 à ce renouveau. [Au sommet du mois d'août organisé par le maire de Laval et la mairesse de Longueuil](#), réunissant non seulement les 10 grandes villes du Québec (dont Sherbrooke), mais plusieurs municipalités de plus petites tailles, a donné le ton d'une volonté des municipalités à s'investir davantage dans ce vaste chantier. Les représentants et les représentantes des 10 plus grandes villes ont tous et toutes pris des engagements en la matière lors de ce sommet.

La société civile n'est pas en reste. Plusieurs initiatives sont apparues au cours des derniers mois, l'implantation de [l'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand-Montréal \(ACHAT\)](#), avec une ferme volonté de ses membres de développer leur patrimoine est un élément à surveiller dans les prochains mois et années. [Un de ses membres, SOLIDES, vient justement d'acquérir à Drummondville](#), d'un propriétaire privé, 363 unités de logement, faisant évoluer son patrimoine à plus de 1100 unités, maintenant à l'abri du marché spéculatif.

Un autre exemple, le Centre de transformation du logement communautaire (CTLC), nous convoque à un plan qui pourrait permettre en utilisant l'équité du parc de logements communautaires au Québec, la

poursuite en accéléré de ce développement (“changer d’échelle”). La démarche, appelée [PLANCHER](#), sera une autre initiative à suivre dans les prochains mois.

Bien que les investissements dans les programmes se font attendre de la part du gouvernement provincial, il y a néanmoins [des mandats de construction de logements abordables donnés à la Caisse d’économie solidaire Desjardins, au Fonds de solidarité de la FTQ et à Fondation de la CSN](#). La caisse d’économie solidaire Desjardins a déjà pris la décision d’octroyer ces unités à des OSBL ou coop. Fondation se concentrera sur des coopératives de propriétaires (dont un premier de ces projets est à Sherbrooke).

On a vu apparaître avec certains acteurs de l’immobilier collectif, des stratégies de montages financiers de projets qui peuvent sembler complexes, mais qui sont surtout complémentaires et permettent souvent l’aboutissement de projets. C’est le cas à [l’Unité de travail pour l’implantation de logements étudiants \(UTILE\)](#), qui construit du logement abordable pour étudiants et étudiantes. Comme UTILE, n’a jamais eu droit à des programmes plus traditionnels comme AccèsLogis, ils se sont tournés rapidement vers cette créativité financière, amenant la création de nouveaux fonds, du capital patient et autres éléments de financiarisation stratégique. UTILE en est à son 7e projet qui se construira à Sherbrooke. L’UTILE est aussi membre de l’ACHAT.

Tous ces éléments et bien d’autres du côté financier par de nouveaux fonds privés, ne devraient pas soustraire le gouvernement du Québec de ses responsabilités en matière de logements abordables, en particulier pour les logements sociaux dédiés aux plus vulnérables de notre société.

Mais on sent bien que plusieurs tentent de trouver des solutions alternatives et créatives pour contribuer à ce vaste défi. Ces différents éléments, qui pourraient être jumelés avec de réels investissements publics, permettraient sûrement de voir un peu plus la lumière au bout du tunnel de ces crises. Mais en attendant, les différentes forces vives nouvelles comme anciennes, comme [les groupes de ressources techniques \(GRT\)](#), le mouvement des [OSBL d’habitation](#) ou celui [des coops d’habitations](#), veulent agir et ne pas rester les bras croisés. Et l’on sent aussi des villes comme Sherbrooke qui veulent davantage s’investir dans cet écosystème.

Investir d'abord dans le logement abordable pérenne

Les contributions des villes afin de soutenir le logement abordable, c'est à la fois primordial, mais ne peut être la seule contribution pour faire lever des projets. Je reviendrai sur les différents outils municipaux, mais une prémisses que devrait se doter la Ville de Sherbrooke dans ses contributions qu'elle compte faire à l'habitation, c'est de prioriser un soutien vers les projets d'habitation qui resteront abordables de manière pérenne voire à perpétuité. Soutenir d'abord le développement fait par le milieu communautaire (coopératives ou OBNL) ou le milieu public (office d'habitation), c'est de s'assurer que les investissements publics municipaux seront durables.

Ceci permet de contribuer durablement afin de contrer les effets négatifs du marché spéculatif sur le prix de l'habitation. Bien que la saine gestion dicte des ajustements réguliers aux loyers sans but lucratif, ceux-ci ne sont pas en fonction des aléas du marché mais en fonction de la saine gestion, de l'entretien et des rénovations de l'immeuble.

Recommandation 1

S'assurer que les contributions de la Ville de Sherbrooke en matière d'habitation vont principalement pour des projets de logements à l'abri du marché spéculatif. Soit vers le milieu communautaire (Coopératives ou OSBL) ou public (office d'habitation).

Dans la 2e partie de ce mémoire, j'aborde les différents outils que peut mettre en place une municipalité au Québec, ce n'est pas une recension exhaustive, mais elle permet d'élargir les horizons des possibilités en intervention municipale pour soutenir le logement abordable. Cette recension est tirée d'un travail fait récemment pour le compte de la [Caisse d'économie solidaire Desjardins](#), qui souhaitait en savoir davantage sur ce que peut apporter le municipal dans des maillages financiers pour faire lever des projets de logements abordables.

De façon générale, une nouvelle politique en matière d'habitation pourrait comporter un ou plusieurs éléments faisant partie des axes sur lesquels

une ville comme Sherbrooke pourrait intervenir, selon ses ressources et sa volonté politique.

Les éléments possibles se retrouvent donc dans les 4 axes suivants:

- 1- Le Foncier**
- 2- Un fonds municipal dédié aux logements sociaux et abordables (pérennes)**
- 3- Les politiques et réglementations**
- 4- La fiscalité**

(Nous retrouverons à la fin un tableau récapitulatif des 4 sections et des interventions municipales possibles)

1re section : le foncier

Sherbrooke, comme de plus en plus de municipalités au Québec, peut se créer une stratégie foncière ou une politique foncière formelle dans le but de soutenir le logement social et abordable. Plusieurs éléments peuvent faire partie de cette stratégie :

- Identifier et faire un répertoire des terrains déjà détenus par la municipalité qui sont réservés ou qui pourraient être réservés à des fins de projets de logements sociaux/abordables;
- Identifier et faire un répertoire des propriétés (terrains/bâtiments) détenues, par le privé qui pourraient être négociées de gré à gré, par réserve foncière/expropriation ou par droit de préemption afin qu'ils puissent être alloués à du logement social/abordable;
- Identifier et répertorier les propriétés (terrains et bâtiments) détenues, par un organisme public/gouvernemental, qui pourraient faire l'objet d'une négociation, dans le but de les consacrer à du logement social/abordable ;
- Voter un règlement de droit de préemption qui permet (depuis 2022) à toute municipalité au Québec d'identifier par règlement des propriétés privées et d'avoir un droit de premier refus lors d'une vente de ces propriétés;

Note : Montréal avait déjà ce droit depuis la loi sur la métropole qu'elle a commencé à utiliser en 2021 et a déjà acquis des propriétés par ce moyen. La question qui se pose présentement, c'est de savoir si les villes auront assez de ressources quand viendra le temps d'utiliser ce droit.

- Utiliser le droit de réserve/expropriation que les villes peuvent imposer pour du logement social/abordable, mais c'est un processus ardu qui prend beaucoup de ressources et de temps. Les propriétaires font souvent reconnaître par une cour juridique un prix bien au-delà de la valeur marchande. Le gouvernement s'est engagé à revoir les règles, une histoire à suivre...
- Dans sa stratégie foncière, Sherbrooke pourrait léguer par don ou vente au rabais un terrain ou en rester propriétaire en signant un bail d'emphytéose avec l'OBNL ou la coop porteuse du projet d'habitation. Cela peut permettre à la municipalité d'émettre certaines conditions inscrites dans une convention;
- Une fiducie d'utilité sociale (FUS) peut être créée afin qu'on lui lègue des terrains ou qu'elle en acquiert elle-même. Dans le même principe que l'emphytéose, elle peut disposer des terrains pour permettre à des coops ou des OBNL à des fins de construction de projets d'habitation. La fiducie peut également émettre des conditions dans sa convention. Elle peut recevoir des dons de charité, ce qui peut faire croître son patrimoine foncier à des fins de logements sociaux et abordables;
- Il arrive également que la municipalité acquière des propriétés pour non-paiement de taxes. Il est de son pouvoir d'évaluer si ces propriétés pourraient être transférables à des projets de logements sociaux et abordables.

2e section : les fonds municipaux dédiés au logement social/abordable

Les municipalités peuvent se constituer un fonds dédié au logement social/abordable. À partir de ce fonds, les municipalités peuvent créer des programmes afin de contribuer financièrement à des projets. Elles doivent avant tout se questionner à quelle hauteur elle peut garnir ce fonds et par quel moyen.

- Budget alloué par la municipalité elle-même, à chacun des exercices budgétaires. Ces fonds peuvent prendre différentes formes ou peuvent s'adresser à un aspect particulier d'un projet de logement social ou abordable.
- Contributions des promoteurs privés répondant aux obligations dans le cadre d'un règlement d'inclusion dans les nouveaux projets de constructions privés.

Note : si Montréal a été la première municipalité à se munir d'un règlement sur l'inclusion, règlement pour une métropole mixte (ou communément appelé le règlement 20-20-20 – pour 20% de social, 20% d'abordable et 20% de familial), d'autres municipalités ont commencé à en élaborer, mais pour l'instant, ces autres initiatives se limitent la plupart à demander des contributions financières aux promoteurs plutôt que d'exiger des constructions in situ. C'est le cas notamment de Chambly et Repentigny. Montréal utilise également ce procédé pour des contributions monétaires lorsqu'il n'est pas possible pour le promoteur de construire in situ des logements sociaux et abordables ou encore d'offrir un terrain à la ville. C'est souvent le cas par manque de budget disponible dans les programmes de construction des gouvernements supérieurs. On l'a vu à plusieurs reprises dans les projets depuis le début du règlement de Montréal, puisque cette période coïncide avec le définancement ou la stagnation du programme d'AccèsLogis.

Notons que [la CMM a réalisé un guide pour soutenir les municipalités qui souhaitent mettre en place un règlement d'inclusion.](#) Guide qui peut être utilisé par toute municipalité du Québec.

- Une partie de la taxe municipale qui est dédiée au fonds. L'exemple de la [Ville de Mascouche](#) qui n'avait pas de fonds dédié au logement social et qui en initie un cette année à partir de l'impôt foncier. Dans ce cas, pour chaque 100\$ d'évaluation, 0,01\$ sera prélevé pour le fonds (réserve financière) à des fins de logements sociaux. Une telle mesure peut s'ajouter à une réserve de terrains dédiée au logement social et abordable.

- Dans le cas du Grand Montréal (82 municipalités), la CMM a constitué un fonds pour le logement social à partir de quote-part de ses membres. Dans les projets de logements sociaux financés par le programme AccèsLogis, elle rembourse la contribution de la municipalité jusqu'à la hauteur de 15% des coûts admissibles du projet. La valeur d'un terrain dédié à un projet peut également faire partie de cette contribution remboursable. Est-ce que d'autres communautés ou agglomérations pourraient se voir attribuer ce même pouvoir?

3e section : les politiques, les règlements et la priorisation de l'appareil municipal au logement social/abordable

- Dans la révision du plan d'urbanisme de la municipalité, une orientation claire en faveur du développement du logement social et abordable peut justifier par la suite des règlements répondants à cette orientation;
- Règlement de préemption (déjà discuté ci-haut) ;
- Règlement d'inclusion (déjà discuté ci-haut) ;

[La CMM a produit un guide pour ses 82 municipalités membres afin de les soutenir à élaborer un règlement d'inclusion.](#)

- Dans le cas où il n'y a pas de règlement d'inclusion, une municipalité pourrait négocier avec un promoteur pour une inclusion en logement social/abordable, moyennant une dérogation réglementaire l'autorisant à densifier plus ce que le règlement lui permet. C'était le cas de la Ville de Montréal avant qu'elle obtienne de nouveaux pouvoirs (2017) lui donnant le droit d'établir une réglementation obligeant les promoteurs à contribuer;
- La création d'un secteur de PPU (projet particulier d'urbanisme), la municipalité peut également intégrer dans l'adoption des modifications de zonage pour un secteur spécifique une composante obligatoire en logement social et abordable. La révision des outils de planification urbanistique peut également indiquer des cibles en logement social et abordable ;

Les municipalités détiennent aussi d'autres recours qui sont de moindre importance, mais qui peuvent faciliter la construction de logements sociaux et abordables :

- Lever ou réduire les frais de parcs lorsqu'il y a opération cadastrale;
- Lever ou réduire les frais d'étude de permis;
- Lever ou réduire les frais d'occupation du domaine public lors de la construction;
- Lever ou réduire les frais pour les dérogations (mineures ou projets particuliers);
- Allègement des normes en matière de stationnement;
- Réduction ou gratuité des coûts d'infrastructures;
- Concernant la possibilité de faire des règlements qui exempteraient un ou plusieurs de ces frais aux OBNL ou coop, il arrive que des municipalités souhaitent plutôt opter pour une subvention remboursant l'OBNL ou la coop;
- Certaines municipalités (c'est le cas de Sherbrooke) ont créé une grille de priorisation d'étude de permis dont le critère de logement social et abordable fait partie. Cela peut permettre une plus grande rapidité pour passer à l'étape du chantier et donc une réduction des coûts du projet. Il serait intéressant que Sherbrooke, après un an ou deux, évalue ce processus, pour voir la possibilité de l'améliorer au besoin;
- Une sensibilisation est importante dans tout l'appareil administratif, le conseil municipal et à l'ensemble de la population de la Ville, sur la nécessité de la construction de logements sociaux et abordables et des difficultés vécues par les porteurs de ces projets. Ce qui peut faciliter un travail de collaboration ayant le même objectif. **La réalisation d'une politique locale** en logement social et abordable peut aider à clarifier les orientations de la municipalité auprès des citoyens et citoyennes mais également à tout l'appareil municipal ;

- À défaut d'avoir un service municipal dédié à l'habitation, on peut dédier une ressource dans l'appareil municipal au dossier de l'habitation, c'est le cas de Sherbrooke. Si l'habitation devient une priorité croissante, il est de bon augure de se demander si les ressources humaines sont en assez grand nombre pour y répondre. Ce qui peut permettre sans doute de meilleurs liens entre les différents partenaires en développement et les services de la ville qui doivent être mis à contribution pour la réalisation des projets (voirie, service des finances, direction générale, urbanisme, permis, élu-e-s, etc.).

4e section : la fiscalité

Les valeurs foncières des coops et des OBNL d'habitation s'évaluent au même titre et selon les mêmes critères que les autres propriétés du secteur géographique où elles/ils se trouvent. Cette évaluation ajoute au fardeau avec lequel ces propriétés collectives doivent composer dans leur budget d'exploitation. Plusieurs réclament qu'il y ait des discussions sur cette évaluation, puisque les propriétés collectives ne peuvent être vendues sur le marché au même titre que les propriétés privées. Elles devraient donc, selon certains, avoir une évaluation moindre et donc payer moins de taxes municipales (et scolaires). Certains ayant évoqué également la possibilité d'avoir un taux de taxation différencié par rapport aux propriétés privées.

Ce sont là des questions qui sont sous la responsabilité provinciale via la Commission municipale du Québec, aucun signe n'indique que cet aspect de la fiscalité municipale sera touché à court terme.

- Pour ce qui est des pouvoirs des municipalités en matière de fiscalité, il est possible pour elles, d'offrir des crédits de taxes sur une période allant jusqu'à 5 ans. Certaines, dans le cas d'OBNL ou coop, décident de poursuivre cette contribution via un programme de remboursement plutôt que de crédit.

Ces dernières années, il y a eu quelques exemples que cet outil a été utilisé par de petites municipalités pour une plus grande offre en logements sociaux et abordables, afin de mieux répondre aux besoins de leur population n'ayant plus les moyens de se loger convenablement. C'est le cas notamment de Sainte-Adèle pour un projet porté par le groupe (OBNL) Interloge.

Bien que ce ne soit pas une aide directe à la construction, cette dépense en moins est un outil supplémentaire pour évaluer la viabilité du budget d'opération des premières années du projet.

Conclusion

Cette collection de leviers municipaux ne se veut pas exhaustive, mais donne un bon aperçu de ce qui s'est déjà fait dans des municipalités ou pourrait se développer dans une ville comme Sherbrooke qui souhaite mettre l'habitation dans ses priorités. Certaines choisiront un élément parmi ceux-ci, et d'autres des éléments combinés, selon leur volonté à répondre à ce besoin ou à leur capacité d'y mettre des ressources.

La plupart du temps, plusieurs choisiront l'aspect plus structurant d'une cession d'un terrain gratuitement ou à prix réduit, mais d'autres pourront ajouter des réductions de frais de permis, des infrastructures prises en charge, un crédit de taxes ou encore une subvention pour compléter un maillage financier.

Si historiquement la contribution du milieu (souvent la municipalité) à un projet résidentiel collectif tournait autour de 15% des coûts du projet, comme l'exigeaient certains programmes comme Accèslogis, il n'est plus rare maintenant de voir des municipalités allant bien au-delà de ce pourcentage du coût du projet en contribution.

Ce mandat de recension des leviers, ayant été fait à l'origine pour la Caisse d'économie solidaire Desjardins, peut permettre aux municipalités, comme la ville de Sherbrooke, de se questionner sur les outils à mettre de l'avant. On voit également poindre de nouveaux partenariats, du secteur créancier, du milieu communautaire et celui des villes, pour tenter de faire lever des projets d'habitation.

On remarque qu'il est primordial de créer ces nouvelles alliances dans ce contexte de crise de l'habitation et de la transformation de son financement.

Bien sûr, les réalités financières des municipalités restent très limitées, mais la panoplie de leviers possibles peut les amener avec une certaine créativité et un leadership à contribuer à des projets qui peuvent paraître assez complexes et quelquefois difficiles à solutionner.

Si dans le passé le terme “logement social” s’arrimait souvent avec “pas dans ma cour”, dans plusieurs municipalités, il faut reconnaître aujourd’hui que les temps commencent à changer. Dans le contexte des problèmes apportés par les crises de l’offre de logement et de l’abordabilité, l’appétit pour le monde municipal d’entendre parler et d’attirer des projets de logements répondant aux besoins de leur population est de plus en plus présent.

C’est peut-être un indicateur que le contexte actuel est propice aux différents partenariats des membres de la société civile, gouvernementaux et municipaux.

Recommandations

Recommandation 1

S’assurer que les contributions de la Ville de Sherbrooke en matière d’habitation vont principalement pour des projets de logements sortis du marché spéculatif. Soit vers le milieu communautaire (Coopératives ou OSBL) ou public (office d’habitation).

Sans faire de recommandations, puisqu’il serait étonnant qu’une Ville (Sherbrooke ou autre) puisse mettre en place l’ensemble des leviers ci-joints, le tableau ci-dessous est un récapitulatif des outils possibles, qui peuvent faire partie d’une politique d’habitation.

Récapitulatif des leviers et outils municipaux recensés

Le foncier	<p>Réaliser une stratégie foncière ou politique en soutien aux projets de LS et LA.</p> <ul style="list-style-type: none">• Répertorier les terrains municipaux qui pourraient être dédiés au logement social et abordable;• Identifier les terrains privés qui pourraient être achetés pour du LS et LA;• Identifier les propriétés publiques (gouvernementales) qui pourraient faire l'objet de négociation dans le même sens;• Règlement de droit de préemption;• Droit de réserve/expropriation pour du LS et LA;• Prendre une orientation pour le futur du terrain sur la possibilité de léguer gratuitement ou à coût réduit le terrain ou encore de rester propriétaire avec bail en emphytéose avec l'OBNL ou la coop;• Création d'une Fiducie d'utilité sociale pour qu'elle soit propriétaire des terrains sur lesquels se construisent les LS et LA.• Acquisition par la municipalité de propriétés pour non-paiement, ces propriétés pourraient être dédiées aux LS ou LA.
-------------------	---

Les fonds municipaux	<p>Création d'un fonds local pour du LS et LA,</p> <ul style="list-style-type: none"> • La municipalité inscrit dans son budget annuel le montant qu'elle souhaite y mettre; • Contribution des promoteurs privés répondant aux exigences d'un règlement d'inclusion; • Taxe au logement social lors de l'adoption du budget au prorata de la valeur foncière; • À partir de ce fonds, la municipalité peut établir un ou des programmes soutenant certains aspects ou pour compléter le financement d'un projet de logement social ou abordable; • Fonds de la CMM dans lequel les municipalités membres peuvent se voir rembourser les dépenses en LS;
-----------------------------	---

Politique et réglementation	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement de préemption; • Règlement d'inclusion; • Dans le cas qu'il n'y a pas de règlement d'inclusion, négocier avec le promoteur de l'inclusion lors de changement de zonage; • Lors d'un PPU d'un secteur, inclure une zone avec obligation d'intégrer du logement social et abordable; • Politique d'habitation locale; • Ressource dédiée à l'habitation; • Grille de priorisation de l'étude des demandes de permis; • Réduction ou prise en charge des infrastructures; • Lever ou réduire : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Les frais de parcs, ◦ Les frais d'étude de permis, ◦ Les frais d'occupation du domaine public lors de la construction, ◦ Les frais pour les dérogations (mineures ou projets particuliers); • Allègement des normes en matière de stationnement;
La fiscalité	<ul style="list-style-type: none"> • Crédit de taxes (5 ans) ou subvention équivalente aux taxes; • Des municipalités préfèrent octroyer un montant à l'OBNL ou la coop qui paient en totalité ou en partie les taxes, sous forme de subvention, la municipalité peut décider de poursuivre au-delà de 5 ans;

L'auteur du mémoire

Richard Ryan a été élu municipal montréalais dans le district municipal du Mile End dans Le Plateau Mont-Royal de 2009 à 2021. Au cours de ces mandats, les enjeux de l'habitation ont été continuellement présents dans son travail. Que ce soit sur les questions de rénovation où il a contribué à instaurer des règlements dans quelques arrondissements pour limiter les abus en cette matière, tout comme un travail acharné qu'il a fait sur le dossier de résidences touristiques illégales (AirBnB).

Au cours de son dernier mandat qu'il a fait (2017-2021), comme président de la Commission municipale en développement économique, développement urbain et de l'habitation et comme conseiller désigné par la mairesse Plante dans l'arrondissement Ville-Marie (Centre-Ville), il a également contribué en matière d'habitation à tout le renouveau que la nouvelle administration a avancé sur ce dossier (règlement d'inclusion, droit de préemption, augmentation substantielle des budgets d'acquisition, assouplissement des programmes, etc).

Il se consacre maintenant à temps plein à titre de consultant au dossier qu'il a toujours aimé: l'habitation abordable.

Richard Ryan
<https://richardryan.ca/>
info@richardryan.ca
514-629-8052