

PARCE
QU'ON
AIME
MONTRÉAL

ARRÊT
STOP

Vivacité

^
SOCIÉTÉ
IMMOBILIÈRE
SOLIDAIRE

*“Agir sur l'habitation, c'est prendre des décisions qui auront des effets à court et à **long termes** : construire pour les besoins actuels et **pour les générations qui suivront**. C'est à la fois un principe de **développement durable** et la responsabilité de quiconque gère des fonds publics.”*

Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, p.8

UN RÈGLEMENT QUI RATE SA CIBLE !

~~Abordabilité pour les ménages à la médiane
des revenus~~

~~Abordabilité à moyen et long terme (prend
fin à la première revente)~~

~~Assurance que les logements familiaux
seront vendus aux familles~~

~~Mesures freinant la spéculation sur les
programmes d'aide à la mise de fonds (type
Accès condo) à la revente~~

UN RÈGLEMENT IRRESPONSABLE

Au seul bénéfice des premiers acheteurs

Sans effet d'atténuation de la spéculation

Qui met de l'avant des mesures d'aide à la mise de fonds (de type Accès-Condo)

qui augmentent l'endettement des ménages et

qui alimentent la surchauffe et l'inabordabilité du marché

« La folie c'est de faire toujours la même chose et de s'attendre à un résultat différent. » Albert Einstein

Oserions-nous aujourd'hui créer du
logement social éphémère ?

NOS RECOMMANDATIONS

Que toutes les unités de logement abordable créées dans le cadre de ce règlement demeurent **abordables à perpétuité**.

Faire une large place aux organismes en mesure d'assurer l'abordabilité perpétuelle (OBNL, Coopératives, UTILE, Vivacité, fiducies foncières)

Réserver les incitatifs réduisant les contraintes imposées aux promoteurs aux seules initiatives qui assurent une abordabilité perpétuelle

Investir les sommes provenant du fonds de contribution exclusivement dans les projets qui assurent une abordabilité perpétuelle

Soutenir l'innovation en matière d'abordabilité perpétuelle

« La Ville a tout en son pouvoir pour agir efficacement et durablement sur l'abordabilité et la mixité qu'elle dit souhaiter. Il suffit qu'elle en ait le courage. »

Montréal métropole mixte – Un règlement qui rate sa cible

- . Mémoire présenté dans le cadre des consultations publiques sur le règlement pour une métropole mixte de la ville de Montréal
par Vivacité Société immobilière solidaire

TRANSFORMER LA VALEUR GÉNÉRÉE EN COMMUN

La capitalisation partagée permet de:

- Réinvestir dans la propriété de sorte qu'elle demeure **perpétuellement abordable**
- Faire fructifier un **capital collectif** qui permet d'agrandir le parc immobilier abordable à perpétuité sans apport public additionnel

Vivacité – Comment ça fonctionne ?



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



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

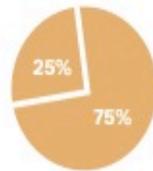
3. PARTAGE DE LA PLUS-VALUE



Lors de la vente, le ménage conserve :

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

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



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



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



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