



Consultations prébudgétaires québécoises 2023-2024

PROPOSITIONS présentées
au ministre des finances
Éric Girard
et
à la ministre responsable de l'habitation
France-Élaine Duranceau
et
au ministre responsable du développement économique régional
et de la Métropole et de la région de Montréal,
Pierre Fitzgibbon
et
à la députée de Labelle
Chantale Jeannotte

Ministère des finances, Gouvernement du Québec

Février 2023



Table des matières

1. Qui sommes-nous?	2
2. Contexte économique québécois et crise du logement	3
3. Pourquoi travailler ensemble ?	4
4. Vision : l'habitation comme pilier de développement économique	4
5. Propositions pour 2023-2024	5



1. Qui sommes-nous ?

L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal (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 abordables à perpétuité dans le Grand Montréal, 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 de la région métropolitaine.

Nos huit membres (*Corporation Mainbourg, Espace La Traversée, Habitations communautaires Loggia, Hapopex, Interloge, SHAPEM, SOLIDES, UTILE*) détiennent un parc immobilier de 4500 logements locatifs abordables d'une valeur foncière de plus de 600 M\$ et comptent actuellement plus de 3000 nouvelles unités en développement dans l'horizon 2023-2025. Nos immeubles, principalement situés dans le Grand Montréal, sont de petites, moyennes et grandes tailles, récents, âgés ou patrimoniaux. Nous offrons 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 Grand Montréal

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

Site web

achat-habitation.org



[@achathabitation](https://twitter.com/achathabitation)



[ACHAT - Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal](http://achat-habitation.org)



2. Contexte économique québécois et crise du logement

Le gouvernement québécois et la Société d'habitation du Québec (SHQ) mettent en œuvre différentes politiques et programmes d'habitation, auxquels participent déjà activement l'ACHAT et ses membres, en accord avec les principes d'amélioration continue et de création rapide de logements abordables¹. Dans la région montréalaise, nous menons actuellement des discussions avec plusieurs partenaires, tels que les municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Centre de transformation du logement communautaire, la Fondation Lucie et André Chagnon, par exemples, tous engagés dans la mise en place de solutions structurantes à la crise du logement.

Le modèle d'affaires que nous proposons d'étendre à grand volume offre des solutions immédiates à plusieurs enjeux connus et documentés qui découlent de la crise du logement au Québec :

- spéculation immobilière menant à une hausse artificielle des valeurs foncières et à une déstructuration de l'offre en regard des besoins réels de la population;
- hausse incontrôlée du prix des loyers, spécialement dans les centres urbains;
- multiplication des stratagèmes d'évictions abusives ou illégales (*rénovictions*);
- effritement du parc locatif au profit de l'hébergement touristique temporaire (*de type airbnb*);
- diminution du pouvoir d'achat des ménages à revenus modestes et moyens;
- délocalisation de travailleurs essentiels à faibles revenus en périphérie des centres urbains (*étalement*);
- augmentation incontrôlée du taux d'effort des ménages lié au logement, de la précarité économique et de l'itinérance;
- problèmes de santé publique directement liés à la hausse du coût des loyers et/ou à l'insalubrité des logements;

Nos entreprises collectives, dans ce contexte inquiétant pour l'avenir des Québécoises et des Québécois, garantissent de ne pas reproduire ou amplifier ces phénomènes néfastes pour l'économie nationale. Qui plus est, elles sont résilientes en période de crise économique, ne peuvent être vendues à des intérêts étrangers ou spéculatifs et leur présence contribue grandement au maintien d'un marché immobilier sain et équilibré.

¹ La SCHL calcule un manque à gagner de 620 000 unités d'habitations pour le Québec, et Desjardins prévoit que la crise du logement ne s'atténue pas si nous n'atteignons pas de meilleurs résultats.

<https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2022-06-23/abordabilite-du-logement/il-faut-doubler-le-nombre-de-mises-en-chantier-par-annee.php>

<https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-03-02/crise-du-logement/on-n-a-encore-rien-vu-previent-desjardins.php>



3. Pourquoi travailler ensemble ?

a. Nous offrons des solutions immédiates pour répondre à la crise du logement et aux objectifs de résultats rapides du gouvernement du Québec

Malgré les défis qui touchent notre secteur (pénurie de main d'oeuvre, hausse des coûts de construction, inflation, programmes de financement en évolution), nous sommes en mesure de réaliser des projets d'habitations abordables et d'opérer une croissance qui s'accélère d'année en année (nous passerons minimalement de 4000 à 7000 unités d'ici 2025, et nous pourrions faire plus avec de bonnes conditions réunies), et ce, en observant une diminution des coûts de subvention par portes livrées grâce à une approche par portefeuille.

b. Nous possédons une grande expertise immobilière, urbanistique et sociale

Nos équipes sont habituées de développer des projets immobiliers sociaux et abordables en partenariat avec les municipalités et les acteurs locaux, qu'ils soient communautaires, politiques, commerciaux ou citoyens. Nous sommes familiers avec les enjeux de l'habitation au Québec, comme en témoignent plusieurs mandats auxquels nous-mêmes ou nos membres participons, et avons l'habitude de travailler en étroite collaboration avec différents acteurs de l'écosystème.

c. Nous sommes agiles, innovants et engagés pour le bien commun

Un organisme à but non lucratif à échelle humaine, efficace et complice du succès de ses partenaires, qu'ils soient publics, philanthropiques, communautaires ou privés.

4. Vision : l'habitation comme pilier de développement économique

L'ACHAT et ses membres proposent d'opérer dès maintenant - en partenariat avec tous les acteurs du milieu de l'habitation - un important changement d'échelle afin d'augmenter considérablement l'impact de nos actions en matière d'habitation. Nous proposons, dans le cadre des consultations prébudgétaires, de fixer une cible de 20% du parc locatif québécois à but non lucratif afin d'assurer une solution définitive à la crise du logement. Nos entreprises collectives ont atteint un niveau de maturité et une taille qui permettent d'utiliser nos actifs immobiliers et nos expertises de manière performante, en partenariat avec les administrations publiques et les acteurs financiers privés et philanthropiques. En augmentant de quelques milliers d'unités par année notre parc de logements abordables sans but lucratif, nous contribuons à structurer durablement l'offre dans le marché, en phase avec les objectifs publics canadiens, québécois et municipaux en matière de développement du territoire, de développement social, de santé publique et de lutte aux changements climatiques.



5. Propositions pour les Budgets québécois 2023-2024

D'entrée de jeu, nous recommandons la poursuite (et l'accélération lorsque possible) de la mise en œuvre des différentes mesures de soutien au développement du logement social et abordable à but non lucratif. Nous adhérons à plusieurs éléments de vision qui se retrouvent dans les programmes découlant des politiques actuelles, et saluons le désir du gouvernement et des équipes de la SHQ d'améliorer la performance du partenariat public avec le secteur, notamment via la tournée d'échanges lancée par Mmes Duranceau et Jeannotte. Voici quelques propositions visant à bonifier la collaboration entre le gouvernement du Québec et les acteurs de l'immobilier collectif comme l'ACHAT et ses membres :

- mettre au service des objectifs publics de création d'habitations les outils de développement économique du gouvernement québécois afin d'arriver, par exemple, à la création d'une véritable industrie du logement abordable à but non lucratif, incluant des politiques industrielles permettant de progresser vers une cible de 20% du marché du logement québécois détenu et opéré par des entreprises immobilières à but non lucratif²;
- en créant une nouvelle catégorie d'acteurs établis parmi les partenaires clés de l'État, comme par exemple nos grandes corporations auto-développeuses dont la capacité d'opérer durablement est démontrée, permettre l'utilisation de l'équité sur des projets financés via le programme AccèsLogis, selon certains critères qui garantissent la sécurité des actifs, et qui permettraient notamment de diminuer la part de subventions par porte dans les nouveaux projets, ou encore d'entretenir le parc existant sans passer par de nouvelles demandes de subventions à la SHQ. Cette demande est également formulée en ce moment par le Centre de transformation du logement communautaire dans le cadre de la démarche PLANCHER, ainsi que par plusieurs acteurs du milieu;
- exempter de TVQ les nouveaux investissements en capital dans le logement abordable à but non lucratif. À titre d'exemple, cette mesure représenterait une économie de deux millions de dollars pour un projet de 168 logements abordables que nous développons présentement au centre-ville de Montréal. Comme OBNL, ce type d'économie se traduit directement dans notre capacité à viser des loyers les plus bas possibles pour nos futur-es locataires;
- investir davantage dans les programmes de financement comme le PHAQ ou AccèsLogis, les rendre plus flexibles, notamment en acceptant des projets d'acquisitions sur le marché existant et en procédant sur réception en continu, plutôt que par appel, et faire en sorte que les projets à 100% abordables à perpétuité développés par des OBNL soient toujours priorités;
- développer un *modus operandi* partenarial efficace et agréable entre les promoteurs privés et les promoteurs à but non lucratif dans le cadre de projets de redéveloppement

² <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-02-25/il-faut-au-moins-20-de-logements-sociaux-et-abordables.php>



de sites stratégiques, par exemples, à Montréal, à l'Hippodrome, au secteur Bridge-Bonaventure, dans le nouveau quartier de la ligne bleue prolongée du métro, ou encore le long du futur REM de l'est de Montréal. En plus du PHAQ, qui incite le privé à collaborer à la mission d'abordabilité, le Règlement pour une métropole mixte à Montréal exige aussi cet effort, et la Politique métropolitaine d'habitation de la CMM, qui fixera des cibles de logements sociaux et abordables pour les 82 municipalités de la région montréalaise, augmentera également la nécessité de mieux collaborer entre propriétaires développeurs professionnels privés à but lucratif et non lucratif. Nous croyons qu'il y a tout un chantier de travail à mener avec le secteur privé pour arriver à de bons résultats, et nous proposons d'y jouer un rôle proactif avec vous; nos membres ont déjà commencé à vivre des expériences positives à Montréal avec des promoteurs privés. De plus, l'ACHAT et ses membres seraient ouverts à déposer conjointement des projets développés en amont avec certains joueurs-clé du secteur privé traditionnel, et l'inverse est vrai également, des acteurs privés bien établis nous ont confirmé leur intérêt à travailler ainsi avec nous dans l'avenir;

- soutenir financièrement, dès maintenant et de manière flexible, le développement organisationnel des entreprises immobilières collectives d'économie sociale (OBNL et COOP) en échange d'objectifs de croissance de leur parc immobilier et de certains paramètres de performance organisationnelle;
- soutenir financièrement la répliquabilité du modèle de l'ACHAT, formations, partage de stratégies, afin d'aider à résoudre la crise du logement à l'échelle québécoise;
- offrir en priorité les bâtiments résidentiels ou institutionnels appartenant au gouvernement du Québec à des entreprises immobilières à but non lucratif, et les soutenir dans un processus de requalification durable en phase avec les besoins des communautés - s'inspirer de ce que la Ville de Montréal teste en ce moment avec des bâtiments patrimoniaux³. L'ACHAT se propose de participer à un comité de travail qui serait mis en place à cette fin, et ses membres se positionnent comme de bons repreneurs de projets AccèsLogis en difficulté;

Notez qu'il nous ferait plaisir de discuter avec vous des idées volontairement résumées ci-haut, et de les développer davantage si elles vous intéressent. N'hésitez pas à contacter la direction générale de l'ACHAT pour de plus amples informations : Sébastien Parent-Durand, sparentdurand@achat-habitation.org, 438-373-2966

³ <https://www.ledevoir.com/politique/montreal/773718/montreal-prete-a-ceder-des-immeubles-patrimoniaux-vacants>