

Mémoire pré-budgétaire 2023-2024

Présenté au ministère des Finances

Conseil québécois de l'habitation communautaire et sociale

Février 2023

Table des matières

| | |
|--|----|
| Sommaire exécutif..... | 3 |
| Introduction..... | 5 |
| Le logement communautaire et social au Québec..... | 6 |
| Le Conseil québécois de l’habitation communautaire et social..... | 6 |
| Le parc de logement communautaire et social..... | 7 |
| Faits saillants et enjeux en habitation communautaire et sociale..... | 11 |
| Enjeux liés à l’évolution démographique et socioéconomique..... | 11 |
| Enjeux liés au marché de l’habitation..... | 20 |
| Le développement et la conservation du parc de logement communautaire et social..... | 33 |
| Éléments de contexte..... | 33 |
| Redémarrage nécessaire..... | 35 |
| Nos recommandations..... | 36 |

Sommaire exécutif

Le Conseil québécois de l'habitation communautaire et sociale lance un défi au gouvernement du Québec : lancer un véritable **chantier de logement communautaire et social** et doubler la part du logement communautaire et social:

Viser 20 % de logements locatifs HORS-MARCHÉ sur un horizon de 20 ans.

Cette initiative repose sur de nombreux constats à l'effet que la contribution du secteur privé au logement abordable est un échec :

- Malgré des mises en chantier historiques, la construction de logements locatifs privés ne dessert que les ménages à revenus élevés.
- Des logements privés réputés abordables, construits avec de l'aide gouvernementale, se louent à deux fois le loyer moyen.
- Le taux de propriété est en baisse et les jeunes familles de classe moyenne ont perdu leur ascenseur social.
- Le parc de logement social requiert des interventions majeures, notamment pour ramener en location des immeubles abandonnés impropres à l'habitation.
- Le Québec a perdu en 5 ans 115 765 logements locatifs privés abordables, dont le loyer était inférieur à 750 \$.
- Pour chacun des 6 187 logements sociaux construits depuis 2016, on a perdu 18 logements privés abordables et le processus de perte se poursuit.
- Parmi les différentes stratégies envisageables pour faire face à ce phénomène, la construction de nouveaux logements sociaux, l'acquisition et la rénovation de propriétés privées par des organismes communautaires sont en tête de liste.

Le secteur du logement communautaire et social recommande au gouvernement du Québec de lancer le chantier selon les **4 axes suivants**, dans le cadre d'une véritable politique de l'habitation :

Axe 1 : Mise à niveau continue du parc communautaire et social existant

- Plan d'action à long terme visant la rénovation du parc de logements communautaires et sociaux.
- Plan de financement.

Axe 2 : Développement de logements communautaires et sociaux pour les populations variées

- Programme de logement social réservé aux organismes issus de la communauté : coopératives, OBNL et offices d'habitation.
- Programme autoportant qui finance au moins 50 % des coûts réels de réalisation des projets.
- Indexation annuelle des balises relatives aux coûts admissibles.
- Dépôt et engagement continus des projets.
- Mixité sociale et économique prenant en compte des besoins des ménages de classe moyenne mais également des personnes et les ménages à plus faibles revenus, dans des proportions reflétant les besoins locaux.

Mémoire pré-budgétaire 2023-2024

- Engagements budgétaires pluriannuels.
- Réserver les fonds publics à la construction de propriétés collectives à l'abri de la spéculation.
- Prévoir un réinvestissement à long terme dans le logement social et communautaire
- Soutenir les efforts d'innovation du mouvement coopératif en habitation : coopérative de solidarité pour aînés et coopératives de copropriétaires.

Axe 3 : Acquisition et rénovation de logements privés existants

- Financer les efforts des municipalités souhaitant se prévaloir du droit de préemption en vue de l'acquisition de propriétés, terrains et immeubles à rénover, propices au logement communautaire et social.
- Mettre en place des outils de financement complémentaires aux programmes en vigueur afin de soutenir les initiatives locales d'acquisition et de rénovation.
- Inventorier prioritairement les ensembles immobiliers de grande taille en vue de planifier les acquisitions de propriétés et les ressources nécessaires.
- Créer des réserves foncières et des fiducies foncières d'utilité sociale.

Axe 4 : Soutien communautaire en logement social

- Augmenter de façon pérenne à 35 M \$ et indexer l'enveloppe de soutien communautaire en logement social allouée par le ministère de la Santé et des Services sociaux.

Introduction

Le Conseil québécois de l'habitation communautaire et sociale soumet le présent mémoire dans une conjoncture marquée par des crises du logement successives qui affectent les personnes et les ménages vulnérables et de nombreuses familles de la classe moyenne.

Nous souhaitons mettre en lumière divers aspects de la conjoncture et les indicateurs qui justifient des demandes accrues en logement communautaire et social. Nous souhaitons clarifier les enjeux propres au développement et à la consolidation du parc de logement communautaire et social. Alors que la production de logements communautaires et sociaux a atteint un plancher, 6 187 logements en 5 ans, nous proposons des approches diamétralement opposées au discours gouvernemental s'appuyant sur les lois du marché.

Tout en reconnaissant l'expertise du secteur privé en matière de construction, nous constatons que ce secteur ne peut être garant de l'abordabilité résidentielle et pérenne.

Le développement du logement social au sein d'un secteur HORS-MARCHÉ soutenu par les fonds publics et sous la gouvernance d'organismes collectifs, coopératives, organismes à but non lucratif et offices d'habitation est selon nous la seule solution durable et la forme la plus responsable d'investissement de fonds publics pour contrer les crises de logement.

Comme représentants des principales parties prenantes en matière de logement communautaire et social, nous soumettons au gouvernement du Québec des recommandations pour consolider ce secteur et pour en assurer le développement continu, dans le cadre d'une véritable politique de l'habitation.

Dans une perspective de développement continu du parc communautaire et social, nous proposons au gouvernement du Québec de lancer un véritable chantier de logement communautaire et social et de doubler la part du logement communautaire et social:

Viser 20 % de logements locatifs HORS-MARCHÉ sur un horizon de 20 ans.

Le logement communautaire et social au Québec

Le logement communautaire et social, au Québec, est un écosystème complexe, formé de plusieurs organismes, desservant des populations diversifiées. On compte au Québec près de 160 000 logements communautaires et sociaux, ce qui représente un taux de pénétration d'environ 44 logements par 1 000 ménages, tous les programmes d'aide compris. En 2023, les logements communautaires et sociaux représentent 10,1 % du parc locatif québécois estimé à 1 497 000 logements, en chute pour la première fois depuis des décennies.

Le Conseil québécois de l'habitation communautaire et social

Le **Conseil québécois de l'habitation communautaire et sociale** prend le relais du Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC).

- Sa mission est de promouvoir le développement, le maintien et l'amélioration de l'habitation communautaire, coopérative et sans but lucratif.
- Dans cette perspective, le Conseil agit comme influenceur politique envers les décideurs publics.
- Il exprime des positions concertées en matière de logement communautaire et social.

Ses membres actifs sont :

- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)
- Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
- Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Un certain nombre d'organismes de portée nationale sont appelés à devenir membres associés du Conseil québécois de l'habitation communautaire et sociale. Pour le moment, seul le Chantier de l'économie sociale a le statut de membre associé.

Le parc de logement communautaire et social

On dénombre près de 160 000 logements communautaires et sociaux au Québec.

Les logements communautaires et sociaux sont des propriétés collectives.

Elles ne sont pas à vendre et sont ainsi abordables et hors du marché de manière pérenne, contrairement aux logements privés qui ne sont abordables que de façon temporaire.

Ces logements abritent des personnes et des ménages qui sont à faible et moyen revenu ou qui ne trouvent pas de logement adéquat et abordable sur le marché.

7

Le parc est sous la responsabilité de plus de **2 600 organismes** pourvoyeurs, sous 3 formes de gestion, à savoir :

- **1 310 coopératives d’habitation** détenant environ 30 000 logements; les coopératives sont regroupées en 8 fédérations régionales regroupées au sein de la **Confédération québécoise des coopératives d’habitation** (CQCH); la Fédération de l’habitation coopérative du Québec (FHCQ) regroupe principalement des coopératives de la grande région montréalaise.
- **1 200 organismes à but non lucratif en habitation** (OBNL) possédant environ 55 000 logements; les OBNL sont représentés par le **Réseau québécois des OSBL d’habitation** (RQOH), lequel comprend 8 fédérations régionales. Les OBNL d’habitation répondent à une grande variété de besoins de logement : familles, personnes seules, personnes en situation d’itinérance, femmes et enfants victimes de violence, etc.
- **154 offices d’habitation** (OH) administrant principalement un parc HLM de 66 000 logements, à titre de mandataires de la SHQ, ainsi que leurs propres propriétés, financées dans le cadre de divers programmes d’aide. Le **Regroupement des offices d’habitation du Québec** (ROHQ) représente les OH.
- Le parc communautaire et social compte par ailleurs quelques milliers de logements administrés par des sociétés municipales ou d’autres formes hybrides de propriété.¹

La valeur des actifs immobiliers du secteur communautaire et social est évaluée à plusieurs milliards \$. En assumant une valeur très conservatrice de 107 000 \$ par logement, selon une récente estimation du RQOH se basant sur la valeur foncière municipale², la valeur consolidée des actifs immobiliers du secteur communautaire et social serait d’environ **17,1 milliards \$**.

¹ Par exemple, les propriétés de la Société d’habitation et de développement de Montréal (SHDM), de la Société municipale d’habitation Champlain (SOMHAQ) à Québec et les Habitations Jeanne-Mance à Montréal. Certains OH ont également créé des sociétés à but non lucratif apparentées.

² RQOH (2021). *Les OSBL d’habitation : des acteurs économiques de premier plan – Faits saillants d’une étude réalisée par le Réseau québécois des OSBL d’habitation*.

Organismes de développement du réseau

La plupart des initiatives de nouveaux logements communautaires et sociaux bénéficient des services d'un réseau de 25 groupes de ressources techniques (GRT).

- Les GRT sont des entreprises d'économie sociale assurant la coordination et l'accompagnement des projets à toutes les phases de leur réalisation.
- Ils couvrent l'ensemble du territoire québécois et ils sont regroupés au sein de l'AGRTQ.

Organismes de représentation des locataires et de défense du droit au logement

Au Québec, les comités logement, les associations de locataires et d'autres organisations populaires soutiennent les revendications des locataires et assurent la défense du droit au logement pour les plus démunis.

- **Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)** : la voix des locataires de HLM. La Fédération représente les locataires des HLM et accompagne les associations de locataires de HLM actives au plan local.
- **Front d'action populaire en aménagement urbain** : le FRAPRU est un regroupement national pour le droit au logement. Sa priorité d'action est le logement social. Il est également actif sur les enjeux d'aménagement urbain, de lutte contre la pauvreté et de promotion des droits sociaux.

Plusieurs acteurs issus de la collectivité interviennent localement auprès des locataires et les accompagnent dans diverses démarches visant à protéger leur droit à un logement adéquat et abordable.

- **Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec** : le RCLALQ a comme mandat principal de promouvoir le droit au logement et d'être un porte-parole politique pour les ménages locataires et en particulier, ceux à faible revenu.

Les besoins à combler

Nouveaux logements communautaires et sociaux

La Société d'habitation du Québec estime que plus de 37 000 ménages admissibles sont actuellement inscrits sur les listes d'attentes des offices d'habitation du Québec. Ces ménages sont en attente d'un logement dans une Habitation à loyer modique (HLM) ou d'un logement bénéficiant d'un Supplément au loyer, qui peut se situer sur le marché privé ou dans un logement communautaire appartenant à une coopérative ou à un OBNL. Ces deux formes d'aide, HLM et PSL, permettent au locataire de payer un loyer équivalant à 25 % de son revenu.

Le recours au PSL ne répond pas au problème fondamental de l'offre insuffisante. En période de crise du logement, lorsque les taux d'inoccupation sont bas, la pénétration du PSL auprès des propriétaires privés se heurte à deux obstacles : le manque de disponibilité de logements vacants pouvant être occupés par un nouveau locataire admissible et également une certaine réticence des propriétaires privés à recourir au programme alors qu'il est plus facile de trouver un locataire au prix du marché.

La crise du logement affecte également un grand nombre de ménages à faible et à moyen revenu qui ont besoin de logements adéquats correspondant à leurs capacités financières et à leurs besoins de logement particuliers. Ces ménages ne sont pas nécessairement admissibles à une subvention au loyer ajustée au revenu. S'ils ne peuvent trouver ce logement sur le marché, ils peuvent alors se loger dans un logement à prix régulier, généralement inférieur au marché privé, offert en location par un organisme communautaire.

Depuis 1997, le gouvernement du Québec finançait le programme AccèsLogis Québec (ACL) qui permettait de cumuler l'aide du Programme de Supplément au loyer, le PSL. Grâce aux 3 volets du programme, il a permis de rejoindre une grande variété de personnes et de ménages, du sans-abri à la famille nombreuse de classe moyenne. À ce jour plus de 35 000 unités ont été réalisées dans le cadre d'ACL. Ce programme n'a pas toujours répondu aux attentes des parties prenantes, mais il a fait l'objet de nombreuses consultations pour en rationaliser le fonctionnement et en maximiser les effets. De 2016 à 2021 seulement 6 187 unités ACL ont été livrées selon les données disponibles dans les rapports annuels de la SHQ.

La suspension unilatérale d'AccèsLogis renie des dizaines d'années de concertation entre la SHQ, le milieu du logement communautaire et social et le monde municipal. Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) est d'ailleurs fort incomplet et loin d'être « autoportant »; il oblige les promoteurs à cumuler de nombreuses sources de financement pour compléter leur montage financier. On dénombre également diverses initiatives proposant la réalisation de logements dits abordables, avec le gouvernement fédéral ou en collaboration avec des institutions financières, mais qui ne répondent qu'à une infime partie des besoins exprimés.

De plus, ils ouvrent la porte aux subventions aux promoteurs du secteur privé, au détriment des intérêts des locataires et des promoteurs sans but lucratif.

Rénovation du parc de logement communautaire et social

La SHQ estime que les logements du programme HLM (volets privé et public), totalisant 72 447 unités au Québec, requièrent des investissements de 1,845 milliards \$ en réparations. Un seul mot peut résumer l'état du parc HLM : URGENCE!

Selon les données rendues disponibles en vertu d'une demande d'accès à l'information :

- 65 % des sommes estimées par la SHQ seraient pour des bâtiments des catégories A-B-C selon l'indice de vétusté physique IVP, « A » étant une structure récente ou remise à neuf, « B » présentant des indices légers, ou « C » des indices modérés de dégradation ou de déféctuosité; respectivement, leur état est « très bon », « bon » ou « satisfaisant ».

- 35 % pour les bâtiments des catégories « C » dont l'état est « mauvais », ou « D » dont l'état est « très mauvais. L'infrastructure de ces bâtiments présente des indices élevés ou très élevés de dégradation ou de défektivité.³

Ces montants, selon certaines parties prenantes, sont sous-estimés. Notamment parce qu'ils résultent d'évaluations réalisés avant 2021 et également parce qu'il faudra les ajuster en tenant compte des travaux qui seront effectués ainsi que de la détérioration continue du parc.

Malgré les investissements annoncés, les sommes promises n'ont pas toujours été attribuées aux activités de rénovation-amélioration-modernisation (RAM) dont les besoins ont été démontrés, ce qui contribue à aggraver le problème. Ainsi, certains investissements visant la rénovation de projets sous convention et de projets hors convention ont été convenus entre Québec et Ottawa dans le cadre de la récente entente sur le logement abordable. Mais les travaux ont été retardés pour des raisons bureaucratiques et les sommes ont plutôt été dirigés vers des projets de construction de nouveaux logements ... qui eux aussi n'ont pas nécessairement vu le jour.

Un monitoring de la réalisation des travaux s'impose, considérant que l'entente Canada-Québec sera échuée en 2028 et qu'on est en droit de douter que l'ensemble des enjeux relatifs à l'état du parc social seront résolus.

Les coopératives et les OBNL d'habitation, dont le parc totalise environ 85 000 logements sont également devant des défis de mise à niveau du parc immobilier. Les données relatives à l'état du parc des coopératives d'habitation et des OBNL ne sont pas compilées de façon globale. Toutefois, on estime que 20 % des logements coopératifs nécessitent des réparations majeures⁴. Les coopératives sont maintenant tenues par la loi de réaliser une évaluation de l'état de leurs bâtiments et d'élaborer un plan d'intervention.

³ Pour en savoir plus :

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/guide-immeuble-supplement1-section02.pdf>

⁴ CQCH (2017). *Enquête sur le profil socioéconomique des coopératives d'habitation – 2017*.

Faits saillants et enjeux en habitation communautaire et sociale

Enjeux liés à l'évolution démographique et socioéconomique

Sommaire des enjeux liés à l'évolution démographique et socioéconomique

- Développer un offre résidentielle répondant à la croissance populationnelle et à la création de nouveaux ménages.
- Encourager le développement d'une offre de logements et de services diversifiée répondant à la croissance du poids démographiques des aînés.
- Mettre en place des solutions de logement abordables et pérennes pour les divers types de ménages à faible et moyen revenu.
- Faciliter l'accèsion à la propriété facilitée pour les ménages délaissés par le marché privé.

11

La population québécoise poursuit sa croissance⁵.

- Elle s'est accrue de 4,1 % depuis 2016 pour atteindre 8 501 833 habitants en 2021.
- On recense, en 2021, 3 749 035 logements privés occupés par les résidents habituels, une augmentation quinquennale de 6,2 %.
- Un ménage privé québécois compte en moyenne 2,2 personnes.
- On estime que la population québécoise dépassera 9 millions d'habitants en 2027 et franchira le cap des 10 millions en 2066⁶.

Tableau 1 : Population et logements privés, le Québec, 2021

| Caractéristique | Québec ⓘ | |
|---|------------|-------|
| | [Province] | |
| | Chiffres | Taux |
| | Total | Total |
| Population et logements | | |
| Population, 2021 ¹ | 8 501 833 | ... |
| Population, 2016 ¹ | 8 164 361 | ... |
| Variation en pourcentage de la population, 2016 à 2021 | 4,1 | 4,1 |
| Total des logements privés ² | 4 050 164 | ... |
| Logements privés occupés par des résidents habituels ³ | 3 749 035 | ... |

⁵ Sauf lorsqu'indiqué, les indicateurs sont tirés du Recensement 2021 de Statistique Canada.

⁶ Institut de la statistique du Québec (2022). *Le bilan démographique du Québec. Édition 2022*. P. 31.

La gérontocroissance se poursuit dans toutes les régions du Québec.

- L'âge moyen des québécois est de 42,8 ans, en progression par rapport à 2016 (41,9 ans).
- Plus d'une personne sur cinq (20,6 %) est âgée de 65 ans ou plus, alors que cette proportion était de 18,3 % en 2016.
- Le poids démographique des aînés (65 ans et plus) a tendance à croître rapidement. En 2030, selon des projections fondées sur un scénario de croissance moyenne, on prévoit que ce groupe représentera 25 % de la population québécoise et que cette proportion sera de 27 % en 2043⁷.

Le phénomène de la gérontocroissance aura des impacts majeurs sur les besoins en matière de logement. L'impact se fera sentir sur la demande accrue de logements de petite taille, d'espaces et de services mieux adaptés et surtout abordables considérant les revenus de plus en plus érodés des aînés.

On doit également prévoir des interventions aux plans de l'inclusion sociale des divers groupes d'âge dans les développements résidentiels, du design des bâtiments, notamment leur visitabilité, de la conception des nouveaux quartiers ainsi que des moyens de transport et de mobilité active.

Tableau 2 : Population par grands groupes d'âge, le Québec, 2021

| Caractéristique | Québec ⓘ |
|--|------------|
| | [Province] |
| | Taux |
| | Total |
| Caractéristiques selon l'âge | |
| Total - Répartition (%) de la population par grands groupes d'âge - Données intégrales (100 %) | 100,0 |
| 0 à 14 ans | 16,4 |
| 15 à 64 ans | 63,0 |
| 65 ans et plus | 20,6 |
| 85 ans et plus | 2,5 |
| Âge moyen de la population | 42,8 |
| Âge médian de la population | 43,2 |

⁷ Commissaire à la santé et au bien-être (2021). *Portrait des Québécois de 65 ans et plus*. P. 10.

Les immigrants

Les immigrants représentent 14,6 % de la population québécoise, incluant 4,8 % qui se sont implantés de 2011 à 2021; ils sont particulièrement touchés par les problèmes de logement.

Tableau 3 : Population selon le statut d'immigrant, le Québec, 2021

| Caractéristique | Québec ⓘ | | |
|--|------------|----------|----------|
| | [Province] | | |
| | Chiffres | | |
| | Total | Hommes + | Femmes + |
| Statut d'immigrant et période d'immigration | | | |
| Total - Statut d'immigrant et période d'immigration pour la population dans les ménages privés - Données-échantillon (25 %) - 79 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Non-immigrants 80 | 83,0 | 83,0 | 82,9 |
| Immigrants 81 | 14,6 | 14,3 | 14,9 |
| Avant 1980 | 2,3 | 2,2 | 2,3 |
| 1980 à 1990 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| 1991 à 2000 | 2,3 | 2,2 | 2,4 |
| 2001 à 2010 | 3,8 | 3,7 | 3,9 |
| 2011 à 2021 82 | 4,8 | 4,7 | 4,9 |
| 2011 à 2015 | 2,3 | 2,3 | 2,4 |
| 2016 à 2021 | 2,4 | 2,4 | 2,5 |
| Résidents non permanents 83 | 2,5 | 2,8 | 2,2 |

La situation du logement des immigrants, au Québec est caractérisée par un plus fort taux de surpeuplement et par une proportion plus élevée de ménages ayant un taux d'effort pour le logement trop élevé.

Par exemple, en 2016, **26,3 %** des logements locatifs occupés par un ménage dont le principal soutien financier est issu de l'immigration récente (depuis 2011) sont de **taille insuffisante**.

De plus, **40,4 %** de ces mêmes ménages immigrants récents consacrent **30 % ou plus** de leur revenu aux frais de logement, ce qui inclut 22,7 % payant **50 % et plus** et 14,5 % payant **80 % et plus**.⁸

Par ailleurs, en ce qui concerne les réfugiés, les nombreux organismes communautaires dénoncent le manque de moyens mis à leur disposition par les gouvernements pour leur permettre de fournir l'accompagnement, les services et les produits de première nécessité facilitant leur intégration à une nouvelle collectivité. Le logement, l'alimentation et les vêtements leur manquent cruellement.

⁸ FRAPRU (2018). *Dossier noir 2018. Logement et pauvreté*.

Les ménages privés

Les ménages privés de plus petite taille sont de plus en plus représentés.

- On note que les ménages familiaux en couples, avec et sans enfants, représentent près de la moitié des ménages (48,9 %).
- Parmi ces derniers, plus d'un ménage sur quatre (26,1 %) sont des couples sans enfants.
- Parmi les ménages familiaux, on compte également 8,8 % de familles monoparentales.
- On constate que 35,1 % des ménages privés comptent une seule personne.

C'est dire que plus du tiers des logements du Québec sont habités par un ménage d'une seule personne; cette tendance est croissante, car elle n'était que de 32,2 % en 2011.

Tableau 4 : Ménages privés selon le genre de ménage, le Québec, 2021

| Caractéristique | Québec ⓘ |
|--|------------|
| | [Province] |
| | Taux |
| | Total |
| Type de ménage | |
| Total - Type de ménage - Données intégrales (100 %) | 100,0 |
| Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles | 57,8 |
| Ménages familiaux comptant un couple | 48,9 |
| Avec enfants ⁶ | 22,7 |
| Sans enfants | 26,2 |
| Ménages familiaux monoparentaux | 8,8 |
| Ménages multigénérationnels ⁸ | 1,4 |
| Ménages comptant plusieurs familles de recensement ⁹ | 0,2 |
| Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles ⁹ | 1,8 |
| Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus | 3,7 |
| Ménages composés d'une seule personne | 35,1 |

Le mode d'occupation des ménages

Sous l'angle du mode d'occupation, on constate que la situation des ménages québécois est en changement. Le taux de propriété est en baisse.

En 2021, **59,9 %** des ménages sont propriétaires de leur logement. Il s'agit d'un recul par rapport au niveau de 61,3 % de 2016. C'est en 1976 que la proportion de ménages propriétaires est devenue majoritaire au Québec et cette croissance du taux de propriété s'est maintenue jusqu'en 2016, bien que le Québec soit toujours demeuré au dernier rang des provinces canadiennes au chapitre de la propriété.

Plusieurs facteurs ont contribué à cette baisse récente. D'abord le vieillissement de la population, qui renforce la tendance à préférer le mode locatif. Mais également les nombreux resserrements au crédit hypothécaire imposés aux premiers acheteurs, notamment en ce qui a trait à l'assurance prêt hypothécaire offerte par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

La crise immobilière induite par la COVID, l'inflation et la hausse continue des taux d'intérêt ont finalement contribué à la crise d'accession à la propriété, ce qui faisait dire à Stéphane Gramond, journaliste de La Presse, que **l'ascenseur social de la propriété immobilière est bloqué**⁹.

Tableau 5 : Ménages selon le mode d'occupation, le Québec, 2021

| Caractéristique | Québec ⓘ | |
|--|------------|-------|
| | [Province] | |
| | Chiffres | Taux |
| | Total | Total |
| Caractéristiques du ménage | | |
| Total - Ménages privés selon le mode d'occupation - Données-échantillon (25 %) ⁵⁰ | 3 749 035 | 100,0 |
| Propriétaire | 2 245 605 | 59,9 |
| Locataire | 1 497 010 | 39,9 |
| Logement fourni par le gouvernement local, la Première Nation ou la bande indienne | 6 425 | 0,2 |
| Total - Logements privés occupés selon le statut de copropriété - Données-échantillon (25 %) ⁵¹ | 3 749 035 | 100,0 |
| Copropriété | 515 590 | 13,8 |

⁹ Pour en savoir plus : *Crise immobilière. L'ascenseur social est bloqué!*
https://plus.lapresse.ca/screens/f2e182b5-27e5-4fe6-8ba8-cdc2884f06c7%7C_0.html

Les revenus

Le revenu des **particuliers** atteint le niveau médian de 40 800 \$ en 2020.

- Le revenu des hommes est de **44 800 \$** alors que celui des femmes se situe à **37 200 \$**, un écart défavorable de 7 600 \$, ou **17 %**.
- Cet écart de revenus réduit sensiblement les choix des femmes en matière d'accès à un logement de qualité et abordable.

Tableau 6 : Revenu avant impôt des particuliers, selon le sexe, le Québec, 2020

| Caractéristique | Québec ⓘ | | |
|--|------------|----------|----------|
| | [Province] | | |
| | Chiffres | | |
| | Total | Hommes + | Femmes + |
| Revenu des particuliers en 2020 | | | |
| Revenu total médian en 2020 parmi les bénéficiaires (\$) | 40 800 | 44 800 | 37 200 |

Le revenu des **ménages** varie du simple au double au Québec, selon que l'on soit locataire ou propriétaire du logement qu'on occupe. En 2016, le revenu médian avant impôt des ménages locataires était de 37 391 \$ alors que celui des ménages propriétaires s'élevait à 79 784 \$.¹⁰

Selon les données actuellement disponibles, le **revenu médian avant impôt** de l'ensemble des ménages québécois est de 72 500 \$, en 2020. Sous réserve de vérification, celui des ménages propriétaires serait de **95 000 \$** et celui des ménages locataires serait de **48 400 \$**.

Qualité des logements

En 2016, on comptait au Québec environ 98 000 logements locatifs ayant besoin de réparations majeures, soit une proportion de **7,2 %**, une plus forte proportion que celle des ménages propriétaires (5,8 %).

Pour la même période, on notait que la taille des logements était insuffisante pour **6,8 %** des ménages locataires.

La qualité des logements varie énormément selon les régions et les initiatives municipales relatives à la rénovation et à la revitalisation des quartiers et des noyaux villageois sont souvent compromises par le manque de fonds accordés par le gouvernement du Québec et par les contraintes bureaucratiques inhérentes aux divers programmes d'aide potentiellement utilisables au plan local.

¹⁰ Les données relatives au revenu médian des ménages selon le mode d'occupation ne sont pas encore disponibles pour 2020.

En l'absence d'un code national de salubrité des logements, devant l'afflux de nombreux ménages qui se sont déplacés vers les régions éloignées des centres urbains, les ménages locataires sont de plus en plus confrontés à des choix impossibles d'assumer des loyers de plus en plus élevés dans des immeubles en mauvais état ou mal situés.

Frais de logement selon le mode d'occupation

Les frais de logement des ménages québécois varient sensiblement selon le mode d'occupation.

- Les frais de logement médians des ménages **propriétaires** s'élèvent à **1 070 \$** (frais moyens de 1 195 \$).
- Seulement 10 % d'entre eux affichent un taux d'effort pour le logement de 30 % ou plus.
- La valeur médiane des logements, telle qu'estimée par le propriétaire est de 300 000 \$ (moyenne de 376 000 \$).
- De son côté, la SCHL estime que le prix médian d'une maison individuelle (logements écoulés) est de 734 089 \$ en décembre 2022, comparativement à 614 518 \$ à la même période en 2021¹¹.

17

Tableau 7 : Ménages propriétaires selon divers indicateurs relatifs au logement, le Québec, 2021

| Caractéristique | Québec ⓘ | |
|--|------------|---------|
| | [Province] | |
| | Chiffres | Taux |
| | Total | Total |
| Caractéristiques du ménage | | |
| Total - Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %) | 2 227 470 | ... |
| % de ménages propriétaires avec hypothèque ⁶⁴ | 62,2 | 62,2 |
| % de ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement ⁶¹ | 10,0 | 10,0 |
| % ayant des besoins impérieux en matière de logement ⁶³ | 2,1 | 2,1 |
| Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$) ⁶⁵ | 1 070 | 1 070 |
| Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$) ⁶⁵ | 1 195 | 1 195 |
| Valeur médiane des logements (\$) ⁶⁶ | 300 000 | 300 000 |
| Valeur moyenne des logements (\$) ⁶⁶ | 376 800 | 376 800 |

¹¹ Pour en savoir plus : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/24/2/Qu%C3%A9bec>

- En comparaison, les frais de logement médians des ménages **locataires** québécois atteignent **810 \$**.
- Comme pour les valeurs des propriétés, les données relatives aux moyennes sont plus élevées (886 \$) indiquant une forte proportion de frais plus élevés. Nous examinerons plus loin le prix des loyers exigés sur le marché.
- Plus du quart des ménages locataires (**25,2 %**) consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt à leurs frais de logement.

Tableau 8 : Ménages locataires selon divers indicateurs relatifs au logement, le Québec, 2021

| Caractéristique | Québec ⓘ | |
|---|------------|-------|
| | [Province] | |
| | Chiffres | Taux |
| | Total | Total |
| Caractéristiques du ménage | | |
| Total - Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %) | 1 493 510 | ... |
| % de ménages locataires dans un logement subventionné ⁶⁷ | 8,6 | 8,6 |
| % de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement ⁶¹ | 25,2 | 25,2 |
| % ayant des besoins impérieux en matière de logement ⁶³ | 11,9 | 11,9 |
| Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage locataire (\$) ⁶⁵ | 810 | 810 |
| Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (\$) ⁶⁵ | 886 | 886 |

- Cette situation affecte la vie de **373 615 ménages locataires** québécois. Cette proportion est plus élevée dans de nombreuses municipalités, notamment celles de Châteauguay (33,1 %), Saint-Jérôme (31,5 %), Saint-Eustache (30,1 %), Laval (28,2 %) et Montréal (27,2 %) ¹².
- Le FRAPRU estime ainsi sur les **402 990** locataires québécois ayant des revenus inférieurs à 30 000 \$ par année, 259 970 (**64,5 %**) doivent payer un taux de loyer supérieur à la norme.
- Les personnes seules, particulièrement les femmes et les aînées, éprouvent plus fréquemment que les autres ménages des problèmes d'abordabilité en matière de logement.

¹² FRAPRU (2022). *Crises du logement et droits humains au Québec – Rapport à la Défenseure fédérale du droit au logement*. P. 8. Le FRAPRU note que les données relatives aux revenus, colligées par Statistique Canada lors du Recensement de 2021, offrent une vision déformée de la réalité, étant basées sur les données de 2020, au plus fort de la pandémie de COVID-19, alors que les revenus de plusieurs ménages étaient dopés par les prestations d'urgence versées par le gouvernement fédéral. On peut ainsi prévoir que cette baisse de la proportion de ménages occupant un logement inabordable ne sera que momentanée.

Crise du logement = crise alimentaire

Les frais de logements élevés affectent la capacité des ménages de se nourrir convenablement. Selon les **Banques alimentaires du Québec**, « Le budget en alimentation étant particulièrement « compressible » devant d'autres dépenses comme le logement, l'insécurité alimentaire plane au-dessus de plus en plus de Québécois et Québécoises. »¹³. En novembre 2022, l'organisme rapportait **2,2 millions** de demandes d'aide alimentaire par mois, une hausse annuelle de 20 %.

Dans plusieurs régions, la cherté des logements pousse les locataires plus vulnérables vers des milieux de vie souvent inaccessibles en transport collectif et vers des quartiers mal desservis par des services et des commerces de proximité.

La judiciarisation des problèmes sociaux, le décrochage scolaire, l'accès aux services publics, l'emploi sont souvent déterminés par des conditions de logement inadéquates. Ces facteurs cumulatifs de détérioration de l'habitat ont un impact déterminant sur la qualité de vie, sur la santé et sur la cohésion des familles et des collectivités.

¹³ Idem, p.9.

Enjeux liés au marché de l'habitation

Sommaire des enjeux liés au marché de l'habitation

- Développer des alternatives communautaires aux insuffisances du marché privé.
- Élaborer un cadre réglementaire favorable au logement communautaire et social.
- Protéger l'intégrité du parc de logement privé abordable.
- Freiner la financiarisation du marché de l'habitation.
- Influencer les prix du marché résidentiel privé.

Échec du secteur privé en logement abordable

Les prétentions à l'effet que le secteur privé puisse, par sa seule croissance, entraîner l'abordabilité du logement, sont battues en brèche par un ensemble de données qui démontrent surtout le manque de fiabilité et la fragilité d'un écosystème résidentiel fondé exclusivement sur les lois du marché.

Au cours des dernières années, malgré des mises en chantier dépassant tous les records, on n'a jamais produit si peu de logements sociaux et on a perdu des dizaines de milliers de logements privés abordables pour les ménages à faible revenu aux mains d'investisseurs privés.

Au bout du compte, pour la première fois depuis des décennies, la proportion de logements sociaux a fléchi et se situe maintenant à 10,1 % nettement sous le seuil historique des 11 % du parc locatif, selon le FRAPRU. Et comme mentionné précédemment, les contraintes à l'accession se sont multipliées pour exclure de nombreuses familles de la classe moyenne de leur ascenseur social.

On constate bien sûr un déficit de production par rapport aux besoins de nouveaux logements découlant de la hausse populationnelle. Cela entraîne inévitablement une rareté et une hausse des prix. Ce phénomène s'est exacerbé durant la pandémie et on assistera bientôt, comme disent certains, à un retour à « l'anormal », une suite de fluctuations des indices saisonniers et annuels qui révéleront les incapacités du marché à s'autoréguler.

Malgré la construction plus importante de logements locatifs, le marché ne suffit pas. De 2016 à 2021, le nombre de ménages locataires québécois est passé à 1 497 000, soit 138 745 ménages de plus. Pendant ce temps, le secteur privé n'a réalisé que 111 619 unités locatives, selon le FRAPRU, un « manque à gagner de **27 126** appartements »¹⁴. De son côté l'Association des professionnels de la construction d'habitations du Québec (APCHQ) estimait qu'il manquait au Québec au moins 100 000 logements toutes tenures comprises, dont **15 000** logements locatif à la fin de 2021¹⁵.

¹⁴ FRAPRU (2022). Op. cit. p. 4.

¹⁵ APCHQ (2022). *Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec?* Bulletin de l'habitation - Avril 2022.

La part de logements communautaires livrés durant la période 2016-2021 n'est que de **6 187** unités. La production est en chute continue, de 1 948 logements du programmes AccèsLogis en 2016-2017 à 659 logements en 2020-2021. Pendant ce temps, les promoteurs de plus de 10 000 unités de logement social attendent que la SHQ débloque ses fonds pour leur réalisation.

La SCHL est d'avis qu'il faudra au moins doubler le nombre de mises en chantier pour répondre à la demande. Sans nier que le volume de production puisse éventuellement avoir un effet sur les prix de location et de vente des logements, on doit reconnaître les limites de cette analyse reposant uniquement sur le volume de production.

La production privée actuelle ne dessert que les ménages à plus haut revenu et le parc de logements existants jusqu'ici abordables pour les plus faibles revenus diminue à chaque année, comme on le verra plus loin.

Même des projets de logement social et communautaire soutenus par les promoteurs privés dans le cadre de la politique montréalaise d'inclusion sont bloqués.

Le manque de fonds et le manque de cohérence politique rendent inopérante la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui permet « d'assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial ».

Sans les fonds prévus aux programmes d'aide au logement social, les projets d'inclusion ne peuvent se réaliser en conformité avec les objectifs municipaux de mixité. Comme en témoignent des parties prenantes souhaitant intégrer des centaines de logements sociaux dans leurs projets d'habitation de qualité, en collaboration avec les promoteurs communautaires et les GRT ¹⁶:

« C'est quand même dommage : le jour où on veut créer du logement social, et qu'on est perçus comme les méchants qui ne veulent pas le faire, eh bien, quand on veut le faire, les sommes ne sont pas disponibles. » (Laurence Vincent, PDG de Prével)

« C'est extrêmement frustrant. On a un promoteur responsable qui considère que le logement social doit faire partie de son projet. Et quand on a un projet de 50 (logements abordables) sur environ 350, c'est une vraie mixité sociale. Ça veut dire que des gens avec des bagages de vie différents vont se côtoyer sur un même site. » (Pierre Lessard-Blais, maire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve)

« Ça veut dire que je vais démarrer un projet, je vais commencer à en faire éventuellement la location, et je ne pourrai pas dire à quel moment le projet de logement social, qui est le projet voisin, va se faire. Dans notre esprit, ça a toujours été clair que le projet de logement social pourrait démarrer en même temps que le nôtre. » (Martin Galarneau, associé du groupe TGTA)

Partout à travers le monde, la création de logements dits abordables, qu'il s'agisse de logements sociaux ou privés, ne réussit qu'avec le soutien des pouvoirs publics. Notamment grâce aux municipalités, qui s'impliquent au plan foncier et au plan règlementaire, mais également grâce aux autres ordres de gouvernement qui assurent une équité territoriale et une redistribution des

¹⁶ Bergeron, Maxime (2022). *Logement social. De gros promoteurs se font dire « non merci »*. La Presse, 9 décembre 2021. Pour en savoir plus : <https://www.lapresse.ca/affaires/2021-12-09/logement-social/de-gros-promoteurs-se-font-dire-non-merci.php>

ressources collectives. Sans un virage radical des politiques d'habitation et sans le financement adéquat de logements sociaux, on ne construira que des logements locatifs pour les ménages à plus haut revenu et on laissera se perdre le peu de logements abordables qui restent pour les locataires à faible revenu, dans toutes les régions du Québec.

Érosion du parc résidentiel abordable privé

Au cours de la dernière décennie, on a assisté à de nombreuses transactions immobilières touchant des ensembles immobiliers locatifs de grande taille. Les petits et moyens propriétaires voient souvent leurs actifs acquis par de grandes corporations et des fonds immobiliers spéculatifs. Les données manquent pour documenter ces transactions de manière précise.

Mais ayant consulté les données des deux derniers recensements, Steve Pomeroy, chercheur de l'Université Carleton, nous apprend que plus d'un demi-million de logements abordables ont été perdus au Canada de 2011 à 2021:

Ce sont **553 126** logements locatifs privés dont le loyer mensuel est inférieur à **750 \$**, qui ont glissé dans la fourchette des loyers de 750 \$ à 999 \$¹⁷.

Il s'agit d'une perte déplorable car de tels loyers peuvent être considérés abordables pour des ménages ayant des revenus de 30 000 \$, correspondant en gros au salaire minimum.

Plus précisément, on a perdu au Canada **230 475** logements abordables de 2016 à 2021, soit environ 46 000 par année. Pomeroy estime que cette perte équivaut à plus de deux fois le nombre de logements ajoutés annuellement, dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement (SNL) du gouvernement fédéral.

C'est au **Québec**, jusqu'ici réputé comme plus abordable à l'échelle canadienne, que les pertes en nombres absolus sont les plus importantes : **115 765** logements abordables y ont été perdus en cinq ans et **89 625** étaient situés à Montréal. À elle seule, la perte montréalaise équivaut à 39 % des pertes canadiennes.

En comparant les pertes de logements abordables aux réalisations de logements sociaux (6 187 unités¹⁸), on estime que pour chaque logement social financé par le gouvernement du Québec, 18 logements abordables privés ont été perdus.

Pour un secteur de logement communautaire hors marché

L'acquisition de propriétés privées par des organismes de logement communautaire permet de contrer les effets de la spéculation immobilière en sortant ces immeubles du marché de façon

¹⁷ Pomeroy, Steve (2022). *Updating analysis on erosion of lower rent stock from 2021 census*. Collectif canadien de recherche sur le logement. Pour en savoir plus: <https://chec-ccrl.ca/wp-content/uploads/2022/10/Updated-Analysis-on-Housing-Erosion-from-2021-Census-Steve-Pomeroy.pdf>

¹⁸ Compilation du FRAPRU. Selon rapports de gestion de la SHQ.

définitive. Le Québec dispose de l'expertise communautaire pour mener à bien des opérations de rachat d'envergure¹⁹.

Le gouvernement de la Colombie-Britannique a d'ailleurs créé un fonds de 500 M \$ (Rental Protection Fund) offrant des contributions de capital permettant aux OBNL d'acquérir des propriétés locatives et de protéger les locataires de la spéculation.²⁰ Ce fonds sera administré par une coalition d'organismes de logement social formée de BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA), Co-operative Housing Federation B.C. (CHFBC) et Aboriginal Housing Management Association (AHMA).

Selon plusieurs observateurs, cette initiative n'est pas étrangère aux réalisations québécoises inspirantes du Fonds d'investissement de Montréal (FIM), de la Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES) et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)²¹ qui ont contribué à l'acquisition de milliers de logements qui demeureront abordables de manière pérenne.

23

Des études plus poussées permettront de mieux documenter les pertes affectant les locataires du secteur privé et d'isoler les facteurs les plus déterminants, parmi lesquels la location temporaire ou saisonnière, la conversion en copropriété, la conversion des RPA en immeuble locatif sans services, sans oublier les opérations de reprise de logement et les rénovictions de plus en plus fréquentes.

Location temporaire et saisonnière

La reprise du tourisme, suivant l'évolution de la situation sanitaire post-COVID, a aggravé la situation des ménages locataires dans plusieurs régions. Le phénomène de la location temporaire et saisonnière est insuffisamment documenté, mais les témoignages de locataires expulsés de leur logement habituel en saison touristique, le manque de logement et d'hébergement de travailleurs saisonniers ou immigrants, la location à court terme de logements locatifs et de copropriétés produisent des impacts négatifs sur la disponibilité de logements abordables pour les locataires habituels.

Conversions en tous genres

Après la conversion de logements locatifs en condominiums, la conversion de logements sociaux ou de logements privés abordables en logements inabordables revêt plusieurs formes.

La conversion de résidences privées pour aînés (RPA) en complexe locatif sans services est le plus récent moyen employé par les investisseurs au détriment des intérêts de leurs locataires. Le cas de la Résidence Mont-Carmel, à Montréal a été suivi par les médias mais on trouve des manifestations de ce stratagème dans plusieurs régions.

¹⁹ Press, Jordan (2020) *Ottawa veut contrer la baisse de logements abordables*. La Presse, 14 juin 2020. Pour en savoir plus : <https://www.lapresse.ca/actualites/national/2020-06-14/ottawa-veut-contrer-la-baisse-de-logements-abordables>

²⁰ Voir aussi : <https://news.gov.bc.ca/releases/2023PREM0002-000023>

²¹ Voir à ce sujet: <https://rqoh.com/portraits-du-logement-communautaire/societe-locative-dinvestissement-et-de-developpement-social-solides-chateauguay/> ; voir aussi <https://communityforwardfund.ca/community-lending/#1525192214414-7e2371d5-bdf1f7bf-25c1>

Sans compter les scandales financiers concernant par exemple le Groupe Sélection qui fait la manchette et qui risque de compromettre l'existence de RPA en développement et en opération au détriment des intérêts de leurs locataires.

La revente de deux propriétés communautaires à des intérêts privés a attiré l'attention du secteur communautaire. Malgré certaines avancées juridiques obtenues au cours de l'année 2022, des dizaines de logements sociaux et abordables ont été détournés de leurs fins et ont enrichi des investisseurs privés qui n'ont plus de compte à rendre à la collectivité pour des propriétés construites avec des fonds publics et administrées par des bénévoles durant des décennies. L'intégrité du parc de RPA communautaires est non négociable et cette forme de privatisation est à surveiller.

Reprises de logement et rénovictions

Le rapport annuel du Tribunal du logement (TAL) indique un accroissement de 86 % des causes inscrites pour reprise de logement de 2018-2019 à 2020-2021. On fait les mêmes constats chez le RCLALQ dont les comités et associations membres ont ouvert 874 dossiers de reprise de logement en 2021, une hausse de 46 % par rapport à l'année précédente²².

Ces demandes de reprises ne sont bien sûr pas toutes fondées. Elles ne résultent pas nécessairement en occupation par le propriétaire ou par un membre de sa famille, un avantage que la loi souhaite protéger. Il s'agit souvent de représentations fallacieuses relatives à des travaux urgents, de conversions en condominiums déguisées et de stratagèmes visant à se défaire d'un locataire payant un loyer abordable pour l'occupant, mais insuffisant pour le nouvel investisseur. La majorité des tentatives de reprise et de rénovictions sont en effet effectuées par des propriétaires ayant acquis l'immeuble il y a moins d'un an.

Certaines sociétés immobilières se spécialisent dans ce type d'opération. Par exemple, une société montréalaise ayant acquis une quarantaine de propriétés, un parc de 1 200 logements, et dont les pratiques ont entraîné l'ouverture de 130 dossiers au TAL.

Dernière heure – Acquisition possible du Manoir Lafontaine par l'OBNL Interloge²³

« Un immeuble de 91 logements situé en face du parc La Fontaine, sur le Plateau-Mont-Royal, pourrait devenir un îlot permanent de logements abordables. Selon les informations obtenues par Radio-Canada, les vendeurs auraient accepté une offre d'achat du groupe Interloge (...) une entreprise d'économie sociale de la région de Montréal, dont la mission est d'acquérir et de développer des immeubles de logements pour y offrir des loyers abordables. Son parc immobilier compte plus de 730 logements et 1000 autres en développement. Le montage financier à l'étude prévoit une mise de fonds par Interloge ainsi que des subventions de l'ordre de 23 millions de dollars. La Ville de Montréal est sollicitée pour financer une partie de ce projet immobilier. »

²² FRAPRU (2022). *Lutter contre les crises ne passe pas par la privatisation de l'aide au logement*. Mémoire du FRAPRU présenté au ministère des Finances du Québec, janvier 2022. P. 7.

²³ Pour en savoir plus : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1953539/renoviction-renovation-logements-papineau-montreal>

Mises en chantier

L'APCHQ, citant les données de la SCHL, rapporte une baisse annuelle de **16 %** des mises en chantier résidentielles pour l'année 2022.

- Dans les RMR du Québec, 48 395 logements sont sortis de terre. S'ajoutent les logements démarrés dans les zones rurales, pour un total de **57 107** logements en 2022.
- Pour les villes ayant une population de 10 000 habitants et plus, on constate une baisse de 16 % des mises en chantier. Seules 2 RMR affichent une croissance : celle de Gatineau (30 %) et celle de Trois-Rivières (7 %).
- La tendance à la baisse s'est surtout manifestée en fin d'année, en raison de l'augmentation des coûts de financement, selon Paul Cardinal de l'APCHQ. Ainsi en décembre 2022, toutes les régions sans exception ont été affectées par la chute des mises en chantier.

Tableau 9 : Mises en chantier selon la région, le Québec, 2021 et 2022

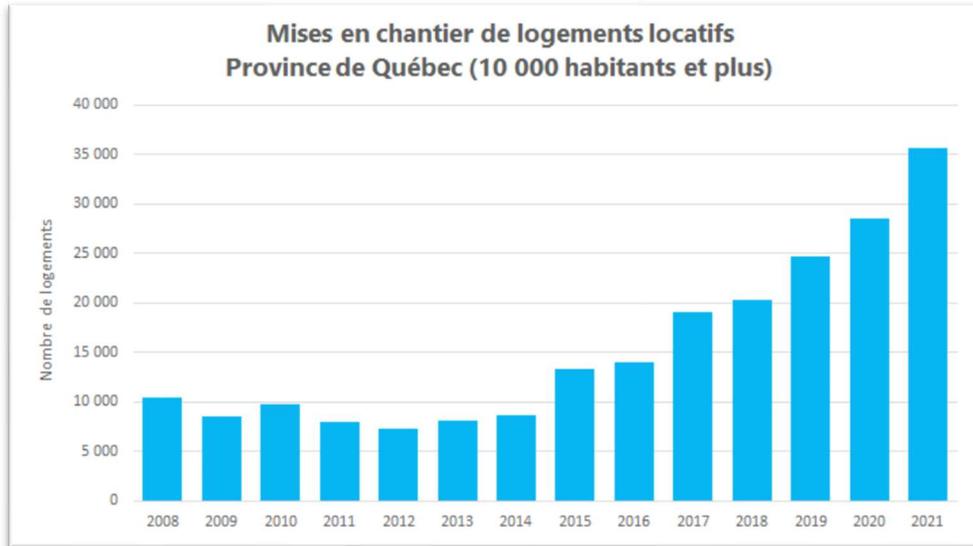
| Régions | Décembre | | | Cumulatif | | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation |
| Province de Québec (10 000 hab. et +) | 3 618 | 2 011 | ↓ -44% | 57 309 | 48 395 | ↓ -16% |
| Montréal (RMR) | 1 860 | 976 | ↓ -48% | 32 343 | 24 149 | ↓ -25% |
| Québec (RMR) | 655 | 348 | ↓ -47% | 9 389 | 8 290 | ↓ -12% |
| Gatineau (RMR) | 28 | 1 | ↓ -96% | 3 059 | 3 991 | ↑ 30% |
| Sherbrooke (RMR) | 277 | 105 | ↓ -62% | 2 601 | 1 751 | ↓ -33% |
| Saguenay (RMR) | 40 | 4 | ↓ -90% | 593 | 577 | ↓ -3% |
| Trois-Rivières (RMR) | 143 | 125 | ↓ -13% | 1 081 | 1 153 | ↑ 7% |
| Autres régions de 10 000 hab. et + | 615 | 452 | ↓ -27% | 8 243 | 8 484 | ↑ 3% |

RMR : Région métropolitaine de recensement

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Comme le montre le graphique suivant, le nombre de logements locatifs mis en chantier est en progression constante depuis 2012. Mais en 2022, l'APCHQ note une chute préoccupante de 14 % dans la construction de logements collectifs, ce qui inclut des logements locatifs et des copropriétés, une situation à surveiller.

Graphique 1 : Mises en chantier de logements locatifs privés, le Québec, 2008-2021



Source : SCHL et APCHQ

Tableau 11 : Mises en chantier selon le type de logements, villes de 10 000 et plus, le Québec, 2022

| Décembre 2022 | | | Cumulatif 2022 | | |
|---------------|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| TOTAL | LOGEMENTS INDIVIDUELS | LOGEMENTS COLLECTIFS | TOTAL | LOGEMENTS INDIVIDUELS | LOGEMENTS COLLECTIFS |
| 2 011 | 254 | 1 757 | 48 395 | 6 678 | 41 717 |
| -44% | -26% | -46% | -16% | -22% | -14% |

Source : SCHL et APCHQ

Marché locatif

Depuis 2019, le taux d'inoccupation total, au Québec, est demeuré sous le seuil d'équilibre théorique de 3 %. En octobre 2022 il se situe à 1,7 %. Il est plus élevé dans les logements de plus petite taille. Mais le taux est inférieur pour les rares logements se louant sous 600 \$.

Tableau 12 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, le Québec, 2022

| | OCT.-19 | | OCT.-20 | | OCT.-21 | | OCT.-22 | |
|--------------|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|
| Studios | 3,5 | c | 4,5 | b | 5,8 | b | 2,6 | b |
| 1 chambre | 1,9 | a | 2,9 | a | 3,5 | b | 1,8 | a |
| 2 chambres | 1,6 | a | 1,9 | a | 1,8 | a | 1,7 | b |
| 3 chambres + | 1,2 | a | 2,3 | b | 1,6 | c | 1,4 | a |
| Total | 1,8 | a | 2,5 | a | 2,5 | a | 1,7 | a |

Source : Portail de l'information sur le logement, SCHL, 2023

Le loyer moyen total, au Québec, atteint 952 \$, en hausse de 5,2 % et celui d'un logement de 2 chambres est maintenant de 973 \$, une variation annuelle de 5,4 %.

Tableau 13 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, le Québec, 2022

| | OCT.-19 | | OCT.-20 | | OCT.-21 | | OCT.-22 | |
|--------------|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|
| Studios | 626 | a | 666 | a | 676 | a | 747 | a |
| 1 chambre | 716 | a | 764 | a | 783 | a | 864 | a |
| 2 chambres | 815 | a | 856 | a | 892 | a | 973 | a |
| 3 chambres + | 982 | a | 1 026 | a | 1 061 | a | 1 148 | a |
| Total | 800 | a | 844 | a | 873 | a | 952 | a |

Source : Portail de l'information sur le logement, SCHL, 2023

Tableau 14 : Variation estimative (%) du loyer moyen des appartements d’initiative privée, le Québec, 2022

| | OCT.-19 | | OCT.-20 | | OCT.-21 | | OCT.-22 | |
|--------------|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|
| Studios | 4,0 | b | 5,0 | a | 3,5 | b | 5,1 | b |
| 1 chambre | 3,4 | a | 4,1 | a | 3,5 | a | 5,0 | a |
| 2 chambres | 3,0 | a | 3,3 | a | 3,7 | a | 5,4 | a |
| 3 chambres + | 3,0 | b | 2,6 | a | 4,6 | b | 4,7 | b |
| Total | 3,2 | a | 3,8 | a | 3,6 | a | 5,2 | a |

Source : Portail de l’information sur le logement, SCHL, 2023

De manière générale, le taux de roulement des locataires a chuté dans toutes les RMR du Québec.

- Il est de 11.1 % pour l’ensemble du Québec, alors qu’il se situait à 12,5 % en 2021.
- Le taux le plus faible est à Gatineau (9,5 %) une forte variation comparativement au taux de 2021 qui était de 15,6 %.
- C’est à Québec que le taux de roulement est le plus fort, soit 15,4 % (15,9 % en 2021).

Les données de la SCHL montrent que les hausses de loyer sont beaucoup plus importantes lorsqu’il y a roulement de locataire.

- Le loyer moyen d’un logement de 2 chambres, pour le Québec est de 973 \$, une variation annuelle de 5,4 %
- Pour un logement loué **avec roulement** de locataire, le loyer est de 1 145 \$ une variation annuelle de **13,22 %**.
- Mais **sans roulement** de locataire, le loyer est de 916 \$, une hausse de **3,62 %**.

Tableau 15 : Indicateurs du marché locatif, le Québec et les RMR, 2022

| Territoire | % inoccupation total | Loyer moyen 2 chambres | Variation (%) du loyer moyen | Loyer moyen 2 ch. AVEC roulement de locataire | Variation (%) AVEC roulement de locataire | Loyer moyen 2ch. SANS roulement de locataire | Variation (%) SANS roulement de locataire |
|--------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|---|---|--|---|
| Le Québec | 1,7 | 892 \$ | 5,4 | 1 145 \$ | 13,22 | 916 \$ | 3,62 |
| RMR Saguenay | 0,9 | 700 \$ | 3,8 | 747 \$ | ** | 695 \$ | 3,23 |
| RMR Montréal | 2,0 | 932 \$ | 5,4 | 1 235 \$ | 14,51 | 963 \$ | 3,47 |
| RMR Ottawa-Gatineau (QC) | 0,8 | 1 035 \$ | 9,1 | 1 250 \$ | 10,97 | 1 122 \$ | ** |
| RMR Québec | 1,5 | 945 \$ | 3,3 | 1 001 \$ | 8,23 | 903 \$ | 3,38 |
| RMR Sherbrooke | 0,9 | 727 \$ | 9,6 | 818 \$ | 4,62 | 774 \$ | 6,57 |
| RMR Trois-Rivières | 0,9 | 658 \$ | 5,7 | 779 \$ | ** | 675 \$ | 4,78 |

Source: SCHL

Les données de la SCHL relatives au loyer moyen concernent l'ensemble des loyers payés. Le RCLALQ a recensé les loyers moyens des logements offerts en location. Les tableaux suivants indiquent les loyers demandés et l'écart en pourcentage par rapport au loyer de 2021.

On constate ainsi un niveau de loyer significativement plus élevé que celui estimé par la SCHL. L'écart avec le loyer de l'année précédente est lui aussi substantiel.

Tableau 16 : Loyer moyen des logements à louer, par région métropolitaine de recensement (RMR) en 2022 et écart (%) avec 2021, par taille de logement

| | Studio | 3 et demi | 4 et demi | 5 et demi et + | Total |
|-----------------------|--------|-----------|-----------|----------------|--------|
| RMR de Montréal | 931\$ | 1134\$ | 1421\$ | 1825\$ | 1391\$ |
| Écart 2021 | 6,6% | 3,9% | 5,3% | 6,4% | 6,8% |
| RMR de Québec | 721\$ | 877\$ | 1027\$ | 1338\$ | 1002\$ |
| Écart 2021 | 4,3% | 3,9% | 6% | 10,3% | 6% |
| RMR de Sherbrooke | 577\$ | 809\$ | 1067\$ | 1418\$ | 1051\$ |
| Écart 2021 | 10,3% | 20,9% | 27,2% | 25% | 26,5% |
| RMR de Trois-Rivières | 535\$ | 681\$ | 894\$ | 1239\$ | 890\$ |
| Écart 2021 | 21% | 20,3% | 22,8% | 39,5% | 29,9% |
| RMR de Saguenay | 628\$ | 706\$ | 824\$ | 1117\$ | 864\$ |
| Écart 2021 | 28,4% | 25,9% | 9,1% | 19,1% | 18,7% |

Source RCLALQ. Données insuffisantes pour la RMR de Gatineau

Tableau 17 : Loyer moyen des logements à louer, pour certaines municipalités en 2022 et écart (%) avec 2021, par taille de logement

| | Studio | 3 et demi | 4 et demi | 5 et demi et + | Total |
|-----------------|--------|-----------|-----------|----------------|--------|
| Saint-Hyacinthe | 603\$ | 854\$ | 1058\$ | 1335\$ | 1035\$ |
| Écart 2021 | 16,2% | 24,7% | 16,4% | 20,8% | 22,9% |
| Drummondville | 532\$ | 695\$ | 951\$ | 1149\$ | 958\$ |
| Écart 2021 | 9,5% | 12,3% | 22,7% | 23,4% | 23,8% |
| Victoriaville | 570\$ | 618\$ | 968\$ | 1059\$ | 838\$ |
| Écart 2021 | 33,2% | 15,5% | 36% | 35,8% | 27,2% |
| Joliette | 616\$ | 748\$ | 1038\$ | 1275\$ | 981\$ |
| Écart 2021 | 8,6% | 17,6% | 34,6% | 10,8% | 27,6% |
| Valleyfield | 678\$ | 832\$ | 1130\$ | 1592\$ | 1194\$ |
| Écart 2021 | -11,4% | 20,8% | 23,9% | 36,1% | 34,5% |
| Granby | 762\$ | 885\$ | 1202\$ | 1601\$ | 1213\$ |
| Écart 2021 | 11,1% | 46% | 41,6% | 49,8% | 54,5% |

Source RCLALQ

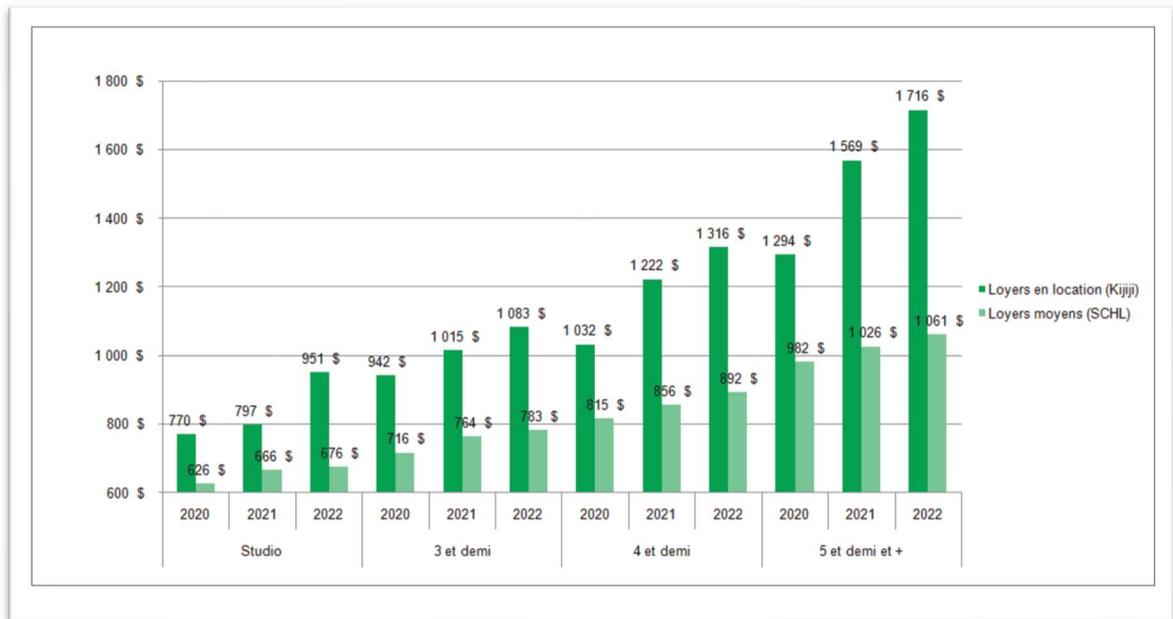
Les données recueillies par le RCLALQ indiquent un écart très important entre le loyer moyen estimé par la SCHL et celui des logements à louer. Par exemple, un logement de 2 chambres est à louer à 1 421 \$ dans la RMR de Montréal, alors que le loyer moyen est de 932 \$.

L'écart annuel de loyer est souvent plus prononcé dans les logements à louer: au total il est de 6,8 % dans la RMR de Montréal, mais de 29,9 % dans celle de Trois-Rivières. Parmi les municipalités, celle de Granby affiche un écart record de 54,5 %.

L'écart entre le loyer moyen estimé par la SCHL et celui d'un logement à louer se creuse avec le temps, comme l'indique le graphique suivant.

- Pour les studios, l'écart était de 23 % en 2020 et de 40,7 % en 2022;
- Pour les logements de 2 chambres, l'écart est de 26,6 % en 2020 et de 47,5 % en 2022.
- Pour les plus grands logements, l'écart est de 31,8 % en 2020 et de 61,7 % en 2022.

Graphique 2 : Évolution du coût moyen des logements à louer (Kijiji) et du coût moyen des logements (SCHL) par typologie de logement entre 2020 et 2022 pour la province de Québec



Source RCLALQ

Marché de la revente

Au cours des cinq dernières années, les prix de revente en immobilier résidentiel, toutes catégories de propriétés comprises, ont été affectés par des hausses spectaculaires. Plus récemment, la baisse des intentions de vente suscitée par la pandémie de COVID-19, a provoqué une rareté qui a poussé les prix à des niveaux jamais vus, tel que le montre le tableau suivant. On estime que ce phénomène a probablement contribué de façon significative aux hausses de loyer observées, dans toutes les régions.

Tableau 18 : Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés, le Québec, 2022

| Unifamiliale | | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------|---------|------------------|---------|--------------|------|
| | 4 ^e trimestre 2022 | | 12 derniers mois | | Depuis 5 ans | |
| Ventes | 10 871 | ↓ -27 % | 55 360 | ↓ -18 % | | |
| Inscriptions en vigueur | 18 357 | ↑ 49 % | 15 039 | ↑ 9 % | | |
| Prix médian | 390 000 \$ | ↔ 0 % | 415 500 \$ | ↑ 14 % | ↑ | 71 % |
| Prix moyen | 450 408 \$ | ↓ -1 % | 473 597 \$ | ↑ 10 % | ↑ | 65 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 49 | ↑ 4 | 41 | ↓ -10 | | |
| Copropriété | | | | | | |
| | 4 ^e trimestre 2022 | | 12 derniers mois | | Depuis 5 ans | |
| Ventes | 4 029 | ↓ -38 % | 22 785 | ↓ -22 % | | |
| Inscriptions en vigueur | 8 257 | ↑ 35 % | 6 946 | ↓ -1 % | | |
| Prix médian | 350 000 \$ | ↑ 1 % | 366 000 \$ | ↑ 12 % | ↑ | 59 % |
| Prix moyen | 406 288 \$ | ↑ 2 % | 415 386 \$ | ↑ 11 % | ↑ | 51 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 52 | ↑ 2 | 44 | ↓ -8 | | |
| Plex (2 à 5 logements) | | | | | | |
| | 4 ^e trimestre 2022 | | 12 derniers mois | | Depuis 5 ans | |
| Ventes | 1 562 | ↓ -44 % | 8 722 | ↓ -27 % | | |
| Inscriptions en vigueur | 4 594 | ↑ 20 % | 4 069 | ↓ -1 % | | |
| Prix médian | 450 000 \$ | ↓ -12 % | 505 000 \$ | ↑ 10 % | ↑ | 33 % |
| Prix moyen | 506 268 \$ | ↓ -7 % | 551 765 \$ | ↑ 8 % | ↑ | 39 % |
| Délai de vente moyen (jours) | 68 | ↔ 0 | 61 | ↓ -6 | | |

Source : APCIQ (2023)

Malgré certaines fluctuations relatives au nombre d'inscriptions et au volume des ventes, le prix des maisons unifamiliales a augmenté de 71 % (prix moyen 65 %) et celui des copropriétés de 59 % (prix moyen 51 %). Une portion significative de copropriétés étant offertes en location, on doit craindre les conséquences de prix de revente élevés sur les loyers exigés par les nouveaux propriétaires.

Mais les reventes de bâtiments de type « plex » (comptant de 2 à 5 logements), risquent d'avoir des conséquences plus directes sur le niveau des loyers. Le prix de vente médian des « plex », s'est accru de 33 % à la grandeur du Québec (moyenne de 39 %) en 5 ans. Dans certaines régions du Québec, le prix des « plex » s'est accru de façon spectaculaire. Dans la RMR (région métropolitaine de recensement) de Gatineau, la hausse est de 88 %; dans la RMR de Sherbrooke, de 77 %; dans celle de Montréal, de 57 %; dans celle de Trois-Rivières, de 54 %; et dans celle de Drummondville de 76 %²⁴.

²⁴ Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (2023). *Fenêtre sur le marché immobilier. Baromètre résidentiel*. 4^e trimestre 2022. P. 5.

Mémoire pré-budgétaire 2023-2024

Certains territoires se distinguent par des problématiques particulières. À Mont-Tremblant, ville à vocation touristique, la hausse de prix des « plex » est de **140 %** (prix moyen 187 %).

Cette donnée met en lumière l'impact social du manque de logement qui se répercute sur l'emploi et l'investissement.

La pénurie de logements abordables contribue ici à une **pénurie de main-d'œuvre chronique**. Les autres catégories de propriétés sont également touchées dans cette municipalité, les copropriétés ayant subi une hausse de prix médian de 101 % (prix moyen 110 %), et les maisons unifamiliales, 100 % (prix moyen 127 %).

Le développement et la conservation du parc de logement communautaire et social

Éléments de contexte

Plus de 10 000 unités en élaboration dans notre réseau sont en attente de fonds depuis plus de trois ans. En l'absence de programme à engagement continu, les promoteurs issus des communautés locales doivent suspendre leurs efforts datant de plusieurs années. Ils risquent ainsi de perdre des opportunités d'achat de terrain et de perdre les millions de dollars déjà investis en coûts de pré-développement. Ils sont condamnés à attendre un hypothétique appel de propositions dans un environnement où le secteur privé, maintenant en concurrence directe pour les fonds gouvernementaux, a toujours l'avantage « terrain » et les ressources financières. Mais sans l'abordabilité pérenne propre au secteur communautaire

La mise au rencart du programme ACL, tout imparfait qu'il ait été, n'est pas lié à sa structure de financement hybride, mettant à contribution le gouvernement, la collectivité y compris la municipalité et le groupe promoteur. Il est plutôt le résultat d'une bureaucratisation des processus d'approbation et de l'isolement de la machine gouvernementale.

Les lieux d'échange formels entre les parties prenantes, notamment les activités facilitant les relations entre les promoteurs, les municipalités, les GRT et la SHQ ont été délaissés au fil des ans. Les occasions de bonification continue du programme ont été perdues.

Les augmentations de coûts ont évidemment miné les efforts des parties prenantes, mais les réalités budgétaires n'ont été admises que 10 ans trop tard. Les dernières programmations n'ont été rendues possibles qu'avec le cumul in extremis des fonds fédéraux accordés.

La viabilité actuelle des projets repose sur la coordination complexe de multiples sources de financement avec des exigences et des processus d'approbation cumulatifs et contradictoires à maints égards.

Les municipalités et les groupes promoteurs ont été pénalisés en écopant de contributions financières disproportionnées, aggravant les perceptions de plusieurs acteurs du milieu sur la pertinence du programme.

ACL était conçu pour une participation à la hauteur de 50 % des coûts de réalisation par la SHQ. En décembre 2022, cette proportion était de 32 % et seules les contributions fédérales transitant par l'Initiative pour la construction rapide de logement (ICRL) et le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) ont permis de viabiliser les projets.

La récente annonce du gel de l'enveloppe FNCIL inquiète pour un éventuel déblocage des projets ACL, mais aussi pour ceux approuvés dans le cadre du PHAQ, de l'initiative administrée par le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le Mouvement et Fondation, dont les fonds seraient déjà épuisés.

Tous ces irritants ralentissent le processus de réalisation et contribuent à la croissance des coûts. La nouvelle ministre de l'Habitation du Québec, Mme France-Élaine Duranceau est d'avis qu'on doit s'inspirer des bons coups du programme AccèsLogis et que dans cette perspective, la réorganisation du travail à l'intérieur de la SHQ a déjà débuté²⁵.

Dans ce débat, le secteur de l'habitation communautaire et sociale, qui a prouvé ses capacités de livraison et de suivi post-développement, au fil des décennies, n'est malheureusement pas entendu et ses contributions potentielles pour sortir de la crise se heurtent à la position gouvernementale de recherche de la solution magique et de credo inébranlable envers le secteur privé.

La situation du logement est trop complexe pour le recours à une solution unique et magique. Elle requiert un ensemble d'interventions concertées mises en œuvre en œuvre par la collectivité entière dans les étapes d'idéation, de réalisation et de gestion des logements hors-marché.

²⁵ Entrevue de la ministre de l'Habitation, Mme France-Élaine Duranceau à l'émission *Tout un matin*, Radio-Canada, le 17 janvier 2023.

Redémarrage nécessaire

La tendance des 5 dernières années est à la perte de logements abordables au Québec.

- Nous avons démontré que le parc québécois de logements privés abordables avait perdu plus de 115 675 logements de 2016 à 2021.
- Même des immeubles communautaires viables ont été privatisés dans le cadre de transactions qui ont provoqué l'indignation des communautés.
- Des logements prétendument abordables d'initiative privée, réalisés dans le cadre de programme gouvernementaux se louent au double du loyer moyen.
- L'entretien et les rénovations du parc de logement social ont été retardés durant des décennies, entraînant la détérioration de milliers de logements dont des centaines sont devenus impropres à l'habitation.
- La croissance du logement communautaire et social, selon le modèle québécois ancré dans les collectivités, est freinée par le manque d'investissement publics et la construction de nouveaux logements sociaux est à son niveau le plus bas depuis 20 ans.
- Au bout du compte, la proportion de logements communautaires ne représente plus que 10,1 % du parc locatif (y compris ceux qui ne sont pas habitables), un plancher de plusieurs décennies.

Il est nécessaire de rattraper le retard accumulé et de mobiliser les parties prenantes vers un objectif commun. La situation de crise du logement actuelle demande des actions concertées et une mobilisation générale vers des objectifs de réalisation chiffrés répondant aux besoins réels.

Nos recommandations

Il faut maintenir et supporter l'expansion du modèle québécois d'habitation communautaire et sociale, ancré dans différents modes de gestion, répondant à une diversité de besoins de logement. Le RQHCS lance un défi au gouvernement du Québec.

Viser 20 % de logements locatifs hors-marché sur un horizon de 20 ans.

Une panoplie de programmes et des investissements majeurs seront nécessaires pour répondre aux diverses populations dans le besoin et notamment aux ménages à faible et moyen revenu, selon les **4 axes** suivants :

Axe 1 : Mise à niveau continue du parc communautaire et social existant

Axe 2 : Développement de logements communautaires et sociaux pour les populations variées

Axe 3 : Acquisition et rénovation de logements privés existants

Axe 4 : Soutien communautaire en logement communautaire et social

Considérant l'urgence d'agir en habitation, un tel chantier devrait se réaliser en 10 ans. Toutefois, considérant le contexte caractérisé par la pénurie de main-d'œuvre, la faible capacité de production de l'industrie et la situation sanitaire en évolution, une période de 20 ans permettrait d'atteindre le niveau souhaité, dans le cadre d'une véritable politique nationale de l'habitation.

Axe 1 : Mise à niveau continue du parc communautaire et social existant

Pour éviter la détérioration progressive du parc et assurer sa consolidation, des actions continues doivent être entreprises par les organismes pourvoyeurs de logement, de concert avec les organismes publics et les gouvernements. Toute période d'inaction aura des répercussions sur l'état des logements et accroîtra les coûts de l'opération.

- **Plan d'action à long terme visant la rénovation du parc de logements communautaires et sociaux.**
 - Un tel plan exige de dépasser le cadre étroit des ententes fédérales-provinciales et d'adopter une approche pro-active fondée sur les meilleures pratiques mondiales de mise en valeur des actifs.
- **Plan de financement**
 - Le plan d'action doit reposer sur un plan de financement mettant à contribution tous les niveaux de gouvernements.

- La fin des conventions ainsi que l'accumulation d'avoir propres par les quelque 2 600 pourvoyeurs de logement procurent l'opportunité d'autofinancer une partie des rénovations et dans certains cas de soutenir le développement de nouveaux logements à meilleur coût.
- Le renouvellement des outils de financement traditionnels doit être exploré afin de compléter les contributions publiques.

Axe 2 : Développement de logements communautaires et sociaux pour les populations variées

Peu importe l'appellation d'une nouvelle initiative québécoise de développement de nouveaux logements communautaires et sociaux, qu'elle s'appelle AccèsLogis 2.0, PHAQ 2.0 ou autre, nous sommes d'avis qu'une telle entreprise doit être fondée sur les bases suivantes :

37

- **Programme de logement social réservé aux organismes issus de la communauté : coopératives, OBNL et offices d'habitation.**
 - Il n'y a présentement aucun véhicule dédié au logement social et communautaire par lequel les organismes communautaires promoteurs peuvent déposer leurs projets de logement.
 - Toutes les sommes disponibles doivent être canalisées pour du logement communautaire et social.
- **Programme autoportant qui finance au moins 50 % des coûts réels de réalisation des projets.**
 - Le recours aux multiples sources de financement gouvernemental contribue à allonger les délais de réalisation et à augmenter les coûts, en raison des tensions intergouvernementales et des exigences souvent contradictoires des instances décisionnelles.
 - En cas de participation fédérale ou autre, celle-ci doit s'ajouter aux contributions du gouvernement du Québec et non pas la remplacer.
 - On doit élaborer des modalités de financement plus souples respectant les contraintes financières municipales.
- **Indexation annuelle des balises relatives aux coûts admissibles.**
 - On doit tenir compte des leçons d'AccèsLogis dont les budgets ont été gelés durant 10 ans, ce qui a compromis de nombreux projets, toujours en attente de fonds.
- **Dépôt et engagement continus des projets.**
 - Mettre au rebut le processus d'appel de propositions qui contribue à des pertes de ressources et à des pertes de terrains; cette approche purement bureaucratique place des projets tous valides en compétition et souvent tue dans l'œuf des projets potentiellement très avantageux pour le milieu
 - Si un projet piloté par un promoteur crédible, ancré dans sa collectivité répond aux critères, il mérite d'être construit quand les fonds sont disponibles.

- **Mixité sociale et économique prenant en compte des besoins des ménages de classe moyenne mais également des personnes et les ménages à plus faibles revenus, dans des proportions reflétant les besoins locaux.**
 - L'accès au logement abordable permet de répondre aux besoins d'une partie de la classe moyenne qui présente des difficultés à pouvoir se loger sur le marché. Il faut cependant garantir de répondre aux besoins de ménages ayant de faibles revenus au sein de tous les projets par le développement de logements sociaux et communautaires proposant l'abordabilité pérenne.
 - Le gouvernement doit garantir la disponibilité à long terme du Programme Supplément au loyer dans le cadre des programmes de développement.

- **Engagements budgétaires pluriannuels.**
 - Les promoteurs, les municipalités et les organismes du milieu ont besoin de prévisibilité de financement pour assurer un développement en phase avec la planification territoriale.

- **Réserver les fonds publics à la construction de propriétés collectives à l'abri de la spéculation.**
 - Le cadre normatif doit tenir compte des spécificités du logement communautaire et social.
 - Les fonds ne doivent être accordés qu'aux organismes collectifs démontrant leur ancrage dans la collectivité locale, le partenariat avec les organismes sociaux et d'économie sociale, dans une perspective de mixité et d'inclusion.

- **Prévoir un réinvestissement à long terme dans le logement social et communautaire**
 - On doit d'abord livrer les milliers d'unités en attente de fonds du programme AccèsLogis et planifier la réalisation d'un ambitieux chantier de logement communautaire et social pour les prochaines décennies.

- **Soutenir les efforts d'innovation du mouvement coopératif en habitation**
 - En complément au financement du logement communautaire et social, plusieurs expériences sont en cours afin de multiplier la création de coopératives visant des populations particulières.
 - **Coopérative de solidarité pour aînés** : élaborer un nouveau modèle coopératif offrant un continuum de services et de soins de manière à maintenir les aînés dans leur milieu de vie, le plus longtemps possible.
 - **Coopératives de copropriétaires** : soutenir le développement de cette forme non spéculative d'accès à la propriété.

Axe 3 : Acquisition et rénovation de logements privés existants

Le gouvernement du Québec accorde aux municipalités le droit de préemption en vue d'acquérir prioritairement des propriétés sur le marché. Le besoin de retirer une portion importante du parc locatif privé du marché a été démontré. Tout comme la nécessité de constituer des banques de terrains réservées au logement communautaire et social.

- **Financer les efforts des municipalités souhaitant se prévaloir du droit de préemption en vue de l'acquisition de propriétés, terrains et immeubles à rénover, propices au logement communautaire et social.**
 - L'absence de fonds et d'outils de financement appropriés rend inopérant le droit de préemption municipal. Les initiatives soutenues par les municipalités ne peuvent réussir sans les fonds permettant l'exercice de ce pouvoir.
- **Mettre en place des outils de financement complémentaires aux programmes en vigueur afin de soutenir les initiatives locales d'acquisition et de rénovation.**
 - De tels outils, sous forme de capital patient, de fonds d'investissement communautaire ou d'organismes philanthropiques, seraient particulièrement pertinents dans le cadre de projets de revitalisation intégrée dans les zones urbaines, dans les villages et noyaux urbains.
 - Les fonds gouvernementaux existants pourraient être rationalisés afin d'en faciliter l'usage à des fins d'habitation.
 - La réalisation de logements communautaires dans le cadre d'opérations de revitalisation constitue un moyen éprouvé de stimuler l'économie locale et de rationaliser l'occupation du territoire.
- **Inventorier prioritairement les ensembles immobiliers de grande taille en vue de planifier les acquisitions de propriétés et les ressources nécessaires.**
 - Les pertes de centaines de milliers de logements abordables justifient amplement les interventions sur le parc existant.
 - On doit prévoir un volet « Acquisition de RPA » pour garantir la disponibilité de telles ressources dans toutes les communautés.
- **Créer des réserves foncières et des fiducies foncières d'utilité sociale.**
 - Plusieurs expériences prometteuses sont en cours au Québec garantir l'abordabilité et la pérennité des sites dédiés au logement communautaire et social.
 - Les immeubles gouvernementaux excédentaires et certaines propriétés municipales et institutionnelles devraient être versés en fiducie pour en garantir la disponibilité pour le logement communautaire et social.

Axe 4 : Soutien communautaire en logement communautaire et social

De plus en plus de ménages logés dans les habitations communautaires et sociales éprouvent des besoins de soutien pour demeurer autonomes et mieux s'intégrer à leur milieu de vie et à leur communauté.

- **Augmenter de façon pérenne à 35 M \$ et indexer l'enveloppe de soutien communautaire en logement communautaire et social allouée par le ministère de la Santé et des Services sociaux.**
 - Cette demande est conforme aux orientations convenues entre les partenaires des réseaux de l'habitation et de la santé et des services sociaux, à la suite de la mise à jour du Cadre de référence.
 - Les deux tiers des locataires rejoints par le soutien communautaire sont des femmes.
 - L'aide est dirigée vers des personnes âgées pour leur offrir un milieu de vie sécuritaire et briser leur isolement; elle est également offerte aux familles monoparentales, ce qui permet aux enfants d'évoluer dans un milieu sain et stimulant; le soutien communautaire est essentiel aux personnes itinérantes recherchant la stabilité résidentielle; les personnes handicapées ont ainsi accès à des installations adaptées leur permettant de jouir pleinement de leur logement et de socialiser sans obstacle.