



Des mesures favorables à la croissance et à la protection du parc locatif financièrement accessible

MÉMOIRE PRÉBUDGÉTAIRE 2024-2025

Déposé le 2 février 2024 au Ministère des Finances du Québec

Table des matières

Un parc locatif financièrement accessible à accroître et protéger	3
Une analyse à entrée continue des demandes.....	5
Accélérer l'émergence des projets immobiliers sociaux et communautaires.....	6
Accroître l'abordabilité des nouveaux logements créés	8
Favoriser l'achat et la rénovation des logements abordables existants.....	9
Autres mesures	11
Synthèse des recommandations.....	12
Annexe A - Un contexte toujours difficile au niveau du logement.....	14
Annexe B - Présentation de Bâtir son quartier	17

Un parc locatif financièrement accessible à accroître et protéger

La crise du logement que connaît le Québec est majeure. Elle se traduit par un parc immobilier dont la taille est insuffisante pour répondre à la demande, et ce, sur la majorité du territoire. Cette pression pousse les loyers à la hausse et positionne un nombre croissant de ménages face à des choix déchirants : demeurer dans un logement de taille inadéquate, en mauvais état, à grande distance de leurs activités quotidiennes ou trop cher, les poussant à négliger d'autres dépenses essentielles.

La situation actuelle au niveau du logement affecte désormais non seulement les ménages à faible revenu, mais aussi les ménages de la classe moyenne. Ces ménages, souvent composés de membres de la population active, dont plusieurs jeunes familles, ont de plus en plus de difficultés à trouver des logements à la fois abordables¹ et adaptés à leurs besoins.

En termes de logements financièrement accessibles pour les ménages à faible ou modeste revenu, le déficit est tel (voir **annexe A**) que des sommes importantes devraient être investies chaque année par tous les paliers de gouvernement. Compte tenu des coûts de réalisation et des taux d'intérêt en vigueur, l'injection de fonds publics dans le montage financier des projets immobiliers destinés aux citoyens et citoyennes moins nantis est en effet incontournable pour que les loyers correspondent à leur capacité de payer.

Au lendemain de la mise à jour économique de novembre 2023, Bâtir son quartier a souligné la prévisibilité qu'apportent les investissements de 1,8 milliard de dollars annoncés pour le logement abordable, sur un horizon de 5 ans. Cette prévisibilité est en effet un atout, voire une condition essentielle, en développement immobilier. Bâtir son quartier soulignait aussi la décision de rendre disponible dès 2023-2024 la somme de 210 millions de dollars prévue pour 2024-2025 et rappelait la forte mobilisation des groupes de ressources techniques en habitation communautaire (GRT membres de l'AGRTQ) qui, en septembre 2023, avaient déposé des projets de construction et rénovation totalisant quelque 5 000 logements sociaux et communautaires dans le cadre du 2^e appel du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

Dans l'objectif d'accroître de façon durable la taille du parc locatif financièrement accessible, financer la création de logements sociaux et communautaires nous apparaît comme l'investissement public le plus pertinent. En effet, en raison de la finalité à but non lucratif des organismes qui détiennent et gèrent les projets d'habitation sociale et communautaire,

¹ "Au Canada, un logement est considéré comme « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage." (Stratégie nationale sur le logement – Glossaire des termes courants, SCHL 2022, URL : <https://bitly.ws/3bgBf>) Le terme abordable étant régulièrement utilisé pour faire référence à un logement dont le prix se situe sous le prix du marché, nous utiliserons ici l'expression "financièrement accessible".

l'abordabilité est maintenue de façon pérenne; la croissance des loyers étant basée uniquement sur celle des coûts d'exploitation.

Nos recommandations dans le cadre de la présente consultation prébudgétaire visent à ce que soient réunies les conditions propices à une réponse rapide aux besoins en logement les plus urgents et à la poursuite des efforts visant l'amélioration à moyen et long terme de l'abordabilité locative au Québec. L'urgence d'agir est reconnue; les pistes d'action ont été analysées maintes et maintes fois. Il y a donc lieu de cibler adéquatement les mesures afin d'accélérer et d'augmenter la production de logements financièrement accessibles.

Nous devons nous donner collectivement les moyens d'atteindre notre objectif commun : la mise en place de solutions en matière d'habitation permettant aux Québécois et Québécoises de tous horizons de participer pleinement à la vitalité sociale et économique de la province.

Un plan d'action à la hauteur de la crise actuelle

Compte tenu de l'ampleur et de la diversité des besoins, il nous apparaît essentiel que le gouvernement du Québec propose un plan d'action à la hauteur de la crise, dès 2024, et affecte les sommes nécessaires à son déploiement. Ce plan doit rassembler les forces vives du Québec et prévoir la réalisation d'un grand chantier reposant sur la poursuite d'investissements pluriannuels et permettant l'engagement d'un minimum de 5000 unités de logements sociaux ou communautaires par an (construction et achat-rénovation).

Au fil des 45 dernières années, le Québec s'est doté d'une structure souple et performante pour assurer la croissance et le maintien d'un parc de logements abordables à but non lucratif. Les groupes de ressources techniques (GRT) possèdent un assemblage unique de connaissances et de compétences nécessaires pour rassembler l'éventail de parties prenantes publiques, économiques, institutionnelles, professionnelles et communautaires impliquées dans la concrétisation de projets immobiliers sociaux ou communautaires exemplaires. Bâtir son quartier est prêt à relever le défi d'un grand chantier!

Dans un même ordre d'idée, afin de permettre la livraison dans les meilleurs délais des quelque 8000 unités annoncées par le gouvernement du Québec en novembre 2023, le calendrier prévu de sortie des fonds doit être devancé. Lors du 2^e appel PHAQ, des organismes communautaires soutenus par des GRT ont déposé des dizaines de projets. À Bâtir son quartier seulement, des projets totalisant près de 1900 logements communautaires potentiels ont été soumis à la Société d'habitation du Québec (SHQ). De nombreux autres projets qui auraient également pu être déposés ont été mis de côté compte tenu du faible nombre d'unités annoncées disponibles. Tous ces projets correspondent à des opportunités immobilières concrètes qui risquent d'être perdues si elles ne sont pas saisies maintenant.

De plus, la réalité d'aujourd'hui fait en sorte que plus d'intervenant(e)s sont sollicités pour la réalisation d'un projet. Qu'on pense aux questions d'évaluation environnementale, aux processus démocratiques qui doivent avoir lieu pour modifier une réglementation en matière d'aménagement du territoire, aux différents consultant(e)s qui doivent être sollicités pour les simulations énergétiques et l'interprétation des codes, etc. La réalisation d'un projet immobilier nécessite un temps critique qu'il est maintenant difficile de compresser pour respecter toutes les contraintes. Toutefois, plus il y a de projets en marche, plus il y a de chances qu'à court terme il y en ait qui puissent se réaliser, les autres suivront selon les contraintes spécifiques auxquelles ils doivent faire face. Il est donc souhaitable qu'à très court terme plusieurs projets soient retenus dans les différentes mesures.

Recommandation 1

Affecter dès 2024 l'ensemble des sommes annoncées dans la mise à jour économique (1,8 G\$) à des projets d'habitation sociale et communautaire.

→ Cible : Accélérer la réalisation, atteindre les cibles fixées, prioriser les tenures garantissant le maintien de l'accessibilité financière des loyers

Recommandation 2

Annoncer la réalisation d'un grand chantier prévoyant au minimum de 5000 nouveaux logements sociaux ou communautaires par an (construction et achat-rénovation).

→ Cible : Atténuer les enjeux d'accès au logement pour les ménages à faible ou modeste revenu

Une analyse à entrée continue des demandes

La sélection des projets par le biais d'appels de propositions dans le cadre des mesures d'aides au logement abordable (PHAQ, fonds fiscalisés) ne constitue pas une garantie pour le gouvernement que les meilleurs projets soient retenus. En effet, les résultats d'un appel ne sont que l'image des opportunités qui étaient présentes au moment de cet appel. Or l'immobilier a besoin de prévisibilité pour diriger les opportunités vers des réalisations concrètes, en faveur de l'accroissement de l'offre de logements abordables. Il peut ici s'agir de la mise en vente d'un ensemble immobilier ou de l'offre de cession d'un terrain par un promoteur immobilier pilotant la requalification d'un site d'envergure. Les acteurs du marché ont alors leur propre séquence de réalisation et celle-ci ne coïncide pas avec des appels ponctuels à projets. L'entrée continue demeure la meilleure des options pour la gestion des mesures adoptées pour le financement de l'habitation communautaire et abordable.

Recommandation 3

Réimplanter un processus d'analyse à entrée continue des demandes de contributions aux projets de logements sociaux et communautaires.

→ Cible : Transformer plus efficacement les opportunités en réalisations concrètes

Accélérer l'émergence des projets immobiliers sociaux et communautaires

La concrétisation d'un projet immobilier, qu'il soit social, communautaire ou privé repose somme toute sur une poignée d'éléments :

- Un terrain ou un immeuble;
- Un porteur qui exploitera le bien;
- Un montage financier entraînant des loyers adaptés à la capacité des usagers et usagères visé(e)s;
- L'acceptabilité sociale.

Le financement requis pour produire du logement - quel qu'il soit - n'a cessé d'augmenter. Dans le cas de logements destinés à des ménages à faible ou modeste revenu, le niveau de contributions (subventions) requises pour viabiliser un projet est conditionné par la capacité d'emprunt générée par les revenus de loyers du projet. Avec les loyers établis par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du Programme habitation abordable Québec (PHAQ) par exemple, un projet situé sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) démontre une capacité d'emprunt d'environ 30% du coût de réalisation, selon les meilleurs taux hypothécaires actuellement en vigueur.

Il y a donc nécessité pour l'organisme promoteur du projet social ou communautaire de rassembler des fonds provenant de diverses sources pour compléter le financement, soit environ 70% du coût de réalisation. Dans le contexte actuel, cette opération suppose de solliciter plusieurs contributeurs qui ont chacun leurs critères, certains étant parfois mutuellement incompatibles. La démarche nécessite aussi de produire ou faire produire un grand nombre d'études et de rapports (architecture, évaluation énergétique, démarche patrimoniale, modifications réglementaires, étude environnementale, etc.). Plus les démarches se prolongent (notamment quand les fonds d'un des programmes publics sont épuisés et/ou non reconduits), plus les coûts de réalisation augmentent (les frais d'acquisition, travaux, honoraires, coût de permis et autres subissant l'inflation). L'écart se creuse alors entre les paramètres des programmes publics et les conditions réelles sur le marché, impliquant la recherche de financement supplémentaire pour combler le nouveau manque à gagner. Cette

multiplication des démarches est chronophage et impacte l'échéancier de réalisation des projets immobiliers sociaux et communautaires.

Nous l'avons constaté lors des appels de propositions PHAQ : les acteurs actuellement impliqués dans la production de logements sociaux et communautaires sont en mesure de saisir les opportunités rapidement lorsqu'elles se présentent. La capacité financière de ces organismes étant souvent limitée, ceux-ci doivent pouvoir bénéficier de sommes leur permettant d'assumer le coût des études initiales et de la conception avant l'obtention du financement complet, pour pouvoir faire cheminer les projets à travers la complexe étape de développement.

À l'heure actuelle, le Programme de financement de l'habitation (PFH)² et son prêt de démarrage sont accessibles seulement aux projets retenus dans le PHAQ. Afin que puissent être déposés des projets avec le plus haut niveau d'avancement possible, pour permettre leur réalisation rapide une fois sélectionnés, il serait judicieux que Québec rende disponible aux organismes porteurs de logements sociaux et communautaires, plus en amont, des fonds pour financer les démarches de préféabilité. De même, une flexibilité accrue du PFH contribuerait à accélérer la vitesse de réalisation et réduire le coût de réalisation des projets sociaux et communautaires, si les organismes pouvaient retenir l'un ou plusieurs volets du programme et non obligatoirement l'ensemble (prêt de démarrage, financement intérimaire et financement long terme).

Recommandation 4

Accroître la flexibilité du PFH afin d'assurer l'accès en amont à un financement de démarrage adéquat pour les projets de logements sociaux et communautaires.

→ Cible : Réduction des délais, réduction des contributions publiques

C'est dans ce contexte qu'évoluent les acteurs en habitation sociale et communautaire depuis près de 15 ans. Malgré tout, de vrais miracles sont réalisés. Au 31 décembre 2023, Bâtir son quartier comptait à lui seul quelque **879 logements sociaux ou communautaires en chantier**. Ce chiffre, bien qu'impressionnant et encourageant, n'illustre pas les dizaines d'organismes accompagnés qui espèrent que leur projet sera sélectionné dans l'un des appels de projets publics. Ces projets sont attendus avec impatience dans les communautés, car ils répondent à des besoins criants, souvent négligés sur le marché privé.

² Le PFH vise à garantir des prêts couvrant de façon séquentielle : les frais de développement durant la réalisation, le financement intérimaire durant le chantier et le financement long terme.

Offrir des conditions de financement avantageuses

Le financement hypothécaire à taux avantageux est à la clé d'une réduction des contributions nécessaires au financement de projets de logements financièrement accessibles. Si la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dispose déjà de mesures permettant soit de réduire le taux d'intérêt ou d'allonger l'amortissement, l'arrimage avec les programmes du Québec demeure aléatoire.

L'émission d'obligations du gouvernement à des fins de financement du logement abordable à but non lucratif pourrait permettre l'octroi de prêts à des taux inférieurs pour les organismes réalisant des projets.

De même, l'adjonction de prêts patients tel qu'il est possible de le faire notamment dans l'enveloppe réservée aux fonds fiscalisés pour le logement abordable pourrait également permettre de réduire le niveau des contributions requises. Pour un projet de construction neuve par exemple, nous estimons qu'il est possible, avec des niveaux de loyers correspondant à ceux appliqués dans le Programme habitation abordable Québec (PHAQ), d'envisager de réduire d'environ 7% à 10% le niveau de contributions requises, le tout dépendant du taux de rendement interne exigé et de l'amortissement du prêt patient.

Recommandation 5

Intégrer des conditions avantageuses de financement pour le logement abordable à but non lucratif par le biais de prêts à des taux inférieurs et par le biais de prêts patients.

→ Cible : Réduction des contributions publiques

Accroître l'abordabilité des nouveaux logements créés

Le coût de réalisation des logements a beaucoup augmenté au fil des ans, poussé par la hausse de la valeur des propriétés, des coûts de matériaux et des taux d'intérêt. Bien qu'inférieurs aux loyers en vigueur pour les logements vacants sur le marché, les loyers ciblés dans le PHAQ et les fonds fiscalisés financés par le gouvernement du Québec demeurent supérieurs à la capacité de payer des ménages vivant sous le seuil de la pauvreté.

Afin de préserver la capacité de ces ménages à répondre à l'ensemble de leurs besoins essentiels, l'accès à une subvention de supplément au loyer (PSL) demeure nécessaire.

Recommandation 6

Poursuivre les investissements en établissant une programmation pluriannuelle du Programme de supplément au loyer (PSL) afin d'entraîner l'offre d'un minimum de 50% de

logements admissibles au PSL dans les projets sociaux ou communautaires réalisés dans le cadre de programmes publics ou de fonds dédiés.

→ Cible : accroître l'accessibilité financière

Favoriser l'achat et la rénovation des logements abordables existants

Autant il importe d'agir sur l'abordabilité en accroissant l'offre, et particulièrement l'offre de logements sociaux et communautaires, autant il importe de maintenir en bon état et à un loyer convenable les logements locatifs existants et d'y associer une aide au loyer pour les ménages occupants à faible revenu. Au niveau de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), on estime que « ...le marché locatif privé comptabilise le plus grand nombre de logements en mauvais état avec 64 800 unités, ce qui représente 8,2 % de l'ensemble des logements locatifs. Plus d'un tiers de ces logements sont habités par des ménages à faible revenu »³.

Le gouvernement du Québec dispose déjà d'un ensemble de programmes destinés à l'amélioration de l'habitat. Depuis 2020, les budgets prévus pour la rénovation de logements ont surtout été dirigés vers l'adaptation de domicile et vers les régions, comme le démontre le tableau qui suit.

Sommes prévues au budget provincial - rénovation de logements (en M\$) <i>(selon notre analyse des plans budgétaires)</i>					
Année budgétaire	2019 2020	2020 2021	2021 2022	2022 2023	2023 2024
Programme rénovation Québec (PRQ)	50	0	20	33	0
Nombre de logements projetés	1200				
Programme d'adaptation de domicile (PAD)	60	0	20	64,4	0
Programme RénoRégion (PRR)	37,1	0	20	61,8	0
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)	2			6	
Autres programmes (mérule, pyrrhotite, etc.)	2	0	2		0
Total	151,1	0,0	62,0	165,2	0,0

Il serait souhaitable que le gouvernement du Québec augmente ses investissements en matière de rénovation résidentielle⁴, particulièrement dans les grands centres urbains où se retrouve

³ Politique métropolitaine d'habitation - Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, Communauté métropolitaine de Montréal, 2022, p.45

⁴ Ce réinvestissement ne devrait pas se faire au détriment de l'adaptation de domicile, ni nuire à l'amélioration des maisons d'hébergement existantes.

une bonne partie des logements locatifs.

Ce réinvestissement devrait comprendre une aide à la mise de fonds destinée aux organismes à but non lucratif et aux coopératives d'habitation pour faciliter leur intervention sur le marché et parallèlement prioriser le Programme Rénovation Québec (PRQ), en vertu duquel les dépenses sont partagées avec les villes participantes. Les critères du programme devraient être allégés et rendre prioritaires les interventions de maintien du parc existant réalisées par des organismes sociaux et communautaires, de façon à pérenniser le caractère d'abordabilité des logements ainsi rénovés. Parallèlement, il y aurait lieu d'augmenter le nombre d'unités de supplément au loyer (PSL) et de réserver un certain nombre d'unités pour ce type de projets de façon à réduire le loyer des ménages à faible revenu occupant ces logements.

Recommandation 7

Mettre en place une aide à l'acquisition (mise de fonds et contribution réduisant le prêt hypothécaire) destinée aux organismes sociaux et communautaires pour faciliter l'acquisition d'immeubles locatifs sur le marché et leur intégration au parc immobilier hors marché.

Recommandation 8

Relancer les investissements dans le Programme Rénovation Québec (PRQ) et rendre prioritaires les interventions de maintien du parc existant réalisées par des organismes sociaux et communautaires de façon à pérenniser le caractère d'abordabilité des logements ainsi rénovés.

→ Cible : Retirer du marché les logements abordables existants et préserver leur abordabilité de façon pérenne.

Recommandation 9

Prévoir des unités de supplément au loyer pour des projets d'achat-rénovation réalisés par des organismes communautaires de façon à réduire le loyer des ménages à faible revenu occupant ces logements.

→ Cible : accroître rapidement l'accessibilité financière pour des ménages à faible revenu

Autres mesures pertinentes

Harmoniser le taux de remboursement de la TVQ pour le logement social et communautaire

La Loi sur la taxe sur les produits et services (TPS) permet à des municipalités possédant et administrant des immeubles de logements sociaux de se faire rembourser 100% de la TPS, tant dans la réalisation que par la suite dans l'exploitation du projet. Pour les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif, cette mesure s'applique également, mais uniquement aux logements autonomes (sans services de soutien), où les locataires paient un loyer en fonction de leur revenu. C'est donc un « statut de municipalité » qui est conféré à ces organismes qui peuvent se voir rembourser la TPS intégralement, mais dans la proportion des logements faisant l'objet d'un supplément au loyer.

La taxe de vente du Québec (TVQ) ne présente aucune disposition de ce type. Nous estimons que l'instauration d'un tel mécanisme aurait pour effet de réduire les contributions requises à la réalisation des projets, le tout selon la proportion de logements bénéficiant du Programme de supplément au loyer au sein du projet.

Recommandation 10

Instaurer le remboursement à 100% de la taxe de vente du Québec (TVQ) pour les organismes détenant le statut de municipalité, dans la proportion de logements bénéficiant du Programme de supplément au loyer (PSL) au sein d'un projet.

→ Cible : Réduction des contributions publiques

Exclure de la loi M-30 les coopératives , les organismes à but non lucratif et les offices municipaux d'habitation

Les programmes fédéraux, par exemple le Fonds pour le logement abordable (anciennement le FNCIL), le Fonds d'innovation pour le logement abordable ou l'Initiative de création rapide de logements (ICRL) sont souvent nécessaires pour compléter le financement de certains projets d'habitation sociale ou communautaire en cours (ACL, PHAQ, fonds fiscalisés).

Cependant, en vertu des dispositions de la Loi sur le Ministère du Conseil exécutif (Chapitre M-30 LRQ), les organismes porteurs de projets d'habitation sociale ou communautaire dont le financement est composé de fonds publics québécois pour plus de la moitié sont considérés comme des organismes publics et les ententes de financement conclues avec le fédéral pour ces projets doivent obtenir l'aval de plus d'un ministère. Bien que la situation se soit améliorée,

le processus d'approbation des ententes demeure lourd et long, ce qui retarde l'arrivée des subsides fédéraux. Dans un contexte de hausse des coûts de construction et de l'immobilier, ces retards entraînent des hausses de coûts qui font gonfler la note finale pour la SHQ.

Bien que nous ne remettons pas en question le bien-fondé des actions du gouvernement du Québec afin de protéger ses champs de compétences, cette procédure apparaît lourde en plus de complexifier la réalisation des projets d'habitation sociale et communautaire et d'induire des coûts additionnels en raison des délais occasionnés.

Recommandation 11

Exclure de l'application de la loi M-30 les organismes porteurs de projets de logements sociaux et communautaires qui réalisent des projets de logement abordable à l'aide de fonds fédéraux.

→ Cible : Cohérence entre les interventions gouvernementales, réduction des délais

Synthèse des recommandations

Notre mémoire, tout en soulignant l'effort consenti par le gouvernement du Québec dans sa plus récente mise à jour économique, vise à :

- rappeler la pertinence de prioriser les interventions sociales et communautaires dans les investissements publics en habitation;
- proposer un certain nombre de mesures pour accroître et accélérer la production de logements adaptés aux besoins et à la capacité de payer pour les ménages les plus affectés par la crise du logement (soit ceux à faible ou modeste revenu);
- à préserver le parc locatif existant à loyers financièrement accessibles;
- de même qu'à assurer la cohérence des interventions gouvernementales en matière d'habitation.

Voici la synthèse des recommandations de Bâtir son quartier découlant de ces objectifs :

- 1. Affecter dès 2024 l'ensemble des sommes annoncées dans la mise à jour économique (1,8 G\$) à des projets d'habitation sociale et communautaire.**
- 2. Annoncer la réalisation d'un grand chantier prévoyant au minimum de 5000 nouveaux logements sociaux ou communautaires par an (construction et achat-rénovation).**
- 3. Réimplanter un processus d'analyse à entrée continue des demandes de contribution aux projets de logements sociaux et communautaires.**

- 4. Accroître la flexibilité du PFH afin d'assurer l'accès en amont à un financement de démarrage adéquat pour les projets de logements sociaux et communautaires.**
- 5. Intégrer des conditions avantageuses de financement pour le logement abordable à but non lucratif par le biais de prêts à des taux inférieurs et par le biais de prêts patients.**
- 6. Poursuivre les investissements en établissant une programmation pluriannuelle du Programme de supplément au loyer (PSL) afin d'entraîner l'offre d'un minimum de 50% de logements admissibles au PSL dans les projets sociaux ou communautaires réalisés dans le cadre de programmes publics ou de fonds dédiés.**
- 7. Mettre en place une aide à l'acquisition (mise de fonds et contribution réduisant le prêt hypothécaire) destinée aux organismes sociaux et communautaires pour faciliter l'acquisition d'immeubles locatifs sur le marché et leur intégration au parc immobilier hors marché.**
- 8. Relancer les investissements dans le Programme Rénovation Québec (PRQ) et rendre prioritaires les interventions de maintien du parc existant réalisées par des organismes sociaux et communautaires de façon à pérenniser le caractère d'abordabilité des logements ainsi rénovés.**
- 9. Instaurer le remboursement à 100% de la taxe de vente du Québec (TVQ) pour les organismes détenant le statut de municipalité, dans la proportion de logements bénéficiant du Programme de supplément au loyer (PSL) au sein d'un projet.**
- 10. Exclure de l'application de la loi M-30 les organismes porteurs de projets de logements sociaux et communautaires qui réalisent des projets de logement abordable à l'aide de fonds fédéraux.**

Nous tenons à remercier le gouvernement du Québec et son ministère des finances de l'opportunité de nous exprimer dans le cadre de cette consultation prébudgétaire décisive pour l'avenir du Québec.

Annexe A - Un contexte toujours difficile au niveau du logement

Les cibles pour rétablir l'abordabilité

En 2023, la crise du logement s'est aggravée dans un contexte où l'augmentation du coût de la vie ajoute une pression sur le budget des ménages à faible et modeste revenu. Tout cela contribue à faire en sorte que plusieurs ménages québécois locataires peinent à trouver un logement qui répond à leur besoin sans devoir y consacrer une part trop importante de leur revenu.

En juin 2022, le gouvernement fédéral, par le biais de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a avancé que pour rétablir l'abordabilité, il faudrait augmenter la production actuelle de logements au Canada en y ajoutant plus de 3,5 millions de logements d'ici 2030. Il s'agit d'un défi de taille, considérant que seulement 7 années nous séparaient alors de cette échéance et qu'il faudrait augmenter la production actuelle de 500 000 logements annuellement d'ici 2030.⁵ L'étude de la SCHL identifiait pour le Québec une cible de création 620 000 nouveaux logements pour en arriver à équilibrer l'offre et rétablir l'abordabilité d'ici 2030.⁶ En septembre 2023, dans la mise à jour qu'elle publiait, la SCHL faisait plutôt état d'un manque de 860 000 logements pour le Québec, à combler en une année de moins.

De son côté, la Communauté métropolitaine de Montréal a adopté en 2022 une Politique métropolitaine d'habitation dans laquelle elle estime que 460 000 nouveaux logements sont nécessaires d'ici 2030 pour assurer l'abordabilité.⁷ Dans la foulée, la CMM établit que parmi ces 460 000 logements manquants, il y a lieu de viser la production de pas moins de **198 000 logements destinés aux ménages locataires éprouvant des problèmes d'abordabilité du logement**, dont une grande partie sur l'île de Montréal (148 000), et un nombre tout de même relativement imposant en banlieue Nord et Sud ainsi qu'à Laval (50 000).⁸

Logements à produire d'ici 2030

		Total	Par année	Ménages locataires dont le taux d'effort est > 30%
Canada (2023)	*	3 450 000	575 000	
Québec (2023)	*	860 000	143 333	
CMM (2022)	**	460 000	65 714	198 000

⁵ Rétablir l'abordabilité d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Juin 2022

⁶ Idem

⁷ Politique métropolitaine d'habitation - Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, Communauté métropolitaine de Montréal, 2022, p.43

⁸ idem, p.29

*Pénurie de logements au Canada - Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Septembre 2023

** Politique métropolitaine d'habitation - Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, Communauté métropolitaine de Montréal

*Le constat majeur de l'étude de la SCHL est à l'effet que «**la réactivité de l'offre de logements a été reconnue comme étant un défi.** [...] La demande de logements [a] augmenté pour plusieurs raisons, mais l'offre dans de nombreuses grandes villes canadiennes [n'a] pas su répondre à la demande.⁹*

D'autres facteurs contribuent à exacerber l'incapacité du marché à répondre aux besoins des ménages à faible et moyen revenu. On peut penser à la location de logements locatifs à des fins touristiques, au phénomène de plus en plus courant de rénoviction particulièrement dans l'agglomération de Montréal, et également à la conversion de résidences pour personnes âgées (RPA) en logements locatifs à loyers supérieurs.

Malgré le fait que le gouvernement actuel ait investi des sommes importantes pour le logement social et abordable au cours des dernières années, la **hausse des coûts de production** (coûts de construction autant que les coûts des services) et la **complexité induite par la nécessité du recours à de multiples sources de financement** pour les projets ont fait en sorte de causer un ralentissement important dans le développement de logements.

Les conséquences de l'inabordabilité locative

Les conséquences pour les ménages à faible ou modeste revenu qui n'ont pas accès à un logement de qualité (systèmes fonctionnels, qualité de l'air), adapté à leurs besoins (notamment en terme de taille ou d'accès universel) et à leur capacité de payer sont bien documentées. La précarité résidentielle est associée à l'insécurité alimentaire et peut avoir des conséquences au niveau de la santé. L'absence de sécurité d'occupation et le poids financier d'un logement inhabordable entraînent un niveau de stress accru pour les ménages, nuisant notamment au développement des tous-petits¹⁰. Faute d'accès à un logement, des personnes se retrouvent en situation d'itinérance, cachée ou visible, et le risque de désorganisation et de désaffiliation peut complexifier leur réinsertion et entraîner des dépenses accrues en santé, services sociaux et sécurité publique.

En 2023, la crise du logement s'est aggravée dans un contexte où l'augmentation du coût de la vie ajoute une **pression sur le budget des ménages** à faible et modeste revenu :

- Le **taux d'inoccupation** dans la région métropolitaine de Montréal se situe à 1,5% et est encore plus bas pour les logements considérés abordables pour les ménages les moins

⁹ Rétablir l'abordabilité d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Juin 2022

¹⁰ Dans le rapport de la Direction régionale de santé publique, 2015. Source : Rose-Jacobs R. et coll. 2008. « Household food insecurity: associations with at-risk infant and toddler development », Pediatrics, vol. 121, no 1, p. 65–72.

fortunés¹¹ (respectivement 0,9% et 1,2% pour les 1er et 2e quintile de revenu). À noter, le *"marché est considéré comme étant en équilibre – c'est-à-dire qu'il ne favorise ni les locataires ni les propriétaires – quand le taux d'inoccupation se situe autour de 3 et 4 %"*¹².

- Les loyers moyens¹³ ont connu leur plus **forte hausse** au cours des 30 dernières années (+7,9 %) et si l'on ne considère que les logements ayant changé de ménages occupants, elle est plutôt de 18,9 % en une seule année.
- Il ne s'agit pas d'une surprise puisque la Société canadienne d'habitation et de logements prévoyait une hausse moyenne des loyers de 10 % pour 2023¹⁴.

Le nombre de ménages qui peinent à trouver un logement qui répond à leur besoin sans devoir y consacrer une part trop importante de leur revenu est frappant :

- Quelques **334 000 ménages locataires** doivent consacrer **plus de 30 % de leurs revenus** pour se loger dans la région métropolitaine de Montréal, ce qui représente plus d'un demi-million de citoyens et citoyennes¹⁵.
- Ils sont près de **164 000** à avoir des **besoins impérieux**¹⁶ en matière de logement.

La situation actuelle au niveau du logement affecte désormais non seulement les ménages à faible revenu, mais aussi les ménages de la classe moyenne. Plusieurs facteurs contribuent à exacerber l'incapacité du marché à répondre aux besoins des moins nantis, notamment : la location de logements locatifs à des fins touristiques, le phénomène de plus en plus courant de rénovation et la conversion de résidences pour personnes âgées (RPA) en logements locatifs à loyers supérieurs.

¹¹ Pour les 40 % des ménages locataires les moins fortunés, soit ceux ayant un revenu de moins de 43 000 \$. ([Source : Tableau de données du Rapport sur le marché locatif, SCHL, janvier 2024](#)).

¹² Citation tirée d'un article dans La Presse. André Dubuc, 26 janvier 2023. URL : <https://bitly.ws/3bgxa>

¹³ Pour les logements de 2 chambres à coucher. ([Source : Rapport sur le marché locatif, SCHL, janvier 2024](#)).

¹⁴ L'économiste Francis Cortellino de la SCHL est cité dans l'article suivant : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1975118/schl-prevision-loyer-augmentation-2023>

¹⁵ Selon les données du recensement de 2021 (Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2021)

¹⁶ Avoir des besoins impérieux en logement signifie que l'on vit dans un logement qui ne répond pas à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, abordabilité, taille) et que nous ne pourrions pas trouver un logement adéquat pour moins de 30 % de nos revenus dans la même localité.

Annexe B - Présentation de Bâtir son quartier



Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets immobiliers communautaires ou sociaux dans la région métropolitaine de Montréal, afin de créer des milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des ménages locataires à faible ou modeste revenu.

Depuis 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de plus de 15 000 logements sociaux et communautaires dans 464 projets dans la région métropolitaine de Montréal, en plus d'une quarantaine de projets d'infrastructures communautaires (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés industrielles, institutionnelles ou religieuses. Les formules résidentielles coopératives, à but non lucratif et publiques permettent d'offrir des logements adéquats, dont les loyers demeurent financièrement accessibles à long terme, tant pour les familles, les aîné(e)s que les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

Bâtir son quartier en quelques chiffres	
Nombre d'années d'activité	46
Nombre d'employé(e)s	50
Nombre de projets d'habitation communautaire ou sociale réalisés (voir exemples en annexe A)	464
Nombre de logements créés	15 307 Correspond à une valeur foncière d'environ 2 G\$
Nombre de projets d'infrastructure communautaire (non résidentiels)	41 (471 000 pi ²)
Nombre de projets/logements en cours de réalisation*	44 projets 2942 logements
Nombre de logements des projets en émergence*	5426
Coûts totaux de réalisation des projets dont le chantier a débuté ou s'est poursuivi en 2022	511 M\$

Données en date du 31 décembre 2022

Consultez notre dernier [rapport annuel interactif](#).

L'approche de Bâtir son quartier repose sur un accompagnement soutenu offert aux organismes à but non lucratif, aux citoyens et citoyennes regroupés au sein de coopératives et aux offices municipaux d'habitation, de l'émergence des projets à la mise en opération des bâtiments.

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier, qui compte une équipe d'une cinquantaine de professionnels et professionnelles, offrent une réponse positive et solidaire à un grand nombre de défis sociétaux, car elles permettent notamment :

- la sauvegarde du parc immobilier locatif et la remise en état des ensembles insalubres;
- la valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel;
- un parcours résidentiel adapté pour la population vieillissante;
- la transformation des secteurs géographiques et quartiers dévitalisés;
- le développement d'un réseau de soutien pour les personnes immigrantes ou isolées;
- l'accès à des opportunités de stabilisation résidentielle pour les personnes en situation précaire ou marginalisées;
- de plus, les interventions stimulent l'économie et s'inscrivent d'emblée dans une approche de transition socio-écologique.

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM