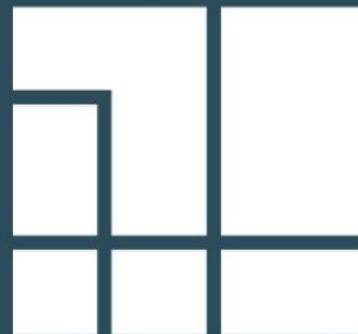




**BÂTIR  
SON QUARTIER**



Créer des milieux de  
vie solidaires

Consultations  
prébudgétaires

**2024-2025**

Mémoire déposé au

**Ministère des  
finances du Canada**

9 février 2024

## Table des matières

Avant-propos .....	3
Résumé de nos recommandations .....	4
La crise d'abordabilité du logement : cibles et effets .....	6
Augmenter et cibler les investissements .....	8
Soutenir la capitalisation des organismes sociaux et communautaires .....	9
Assurer le financement des programmes phares .....	11
Adopter des mesures pour améliorer l'efficacité des programmes et les conditions de financement des projets .....	12
Autres mesures à adopter pour améliorer l'émergence et la livraison des projets .....	14
Annexe A - Présentation de Bâtir son quartier .....	16

## Avant-propos

Avec sa Stratégie nationale sur le logement, le gouvernement du Canada a adopté plusieurs mesures qui soutiennent la croissance et la protection du parc locatif social et communautaire. Toutefois, compte tenu de la crise majeure d'abordabilité, qui fragilise encore davantage les personnes seules, les familles et les aîné(e)s moins nantis, il nous apparaît essentiel que le gouvernement poursuive et accélère les investissements qui leur sont destinés.

Dans l'objectif d'accroître de façon durable la taille du parc locatif financièrement accessible<sup>1</sup>, financer la création de logements sociaux et communautaires (via la construction ou le retrait d'immeubles existants du marché) constitue l'investissement public le plus pertinent et rentable. En effet, en raison de la finalité à but non lucratif des organismes qui détiennent et gèrent les projets d'habitation sociale et communautaire, l'abordabilité est maintenue de façon pérenne ; la croissance des loyers étant basée uniquement sur celle des coûts d'exploitation.

Nos recommandations 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 Canada, et plus particulièrement au Québec, notre territoire d'intervention.

Nous proposons donc des approches qui auront des effets structurants et durables en matière d'abordabilité, pour atténuer les impacts négatifs de la crise actuelle et de prévenir son aggravation. Nous recommandons aussi des mesures pour améliorer les conditions de réalisation des projets immobiliers et l'efficacité des programmes existants.

L'urgence d'agir est reconnue. L'intervention publique en habitation, un besoin essentiel pour tous et toutes, doit se poser en termes collectifs. C'est dans cette perspective que l'action gouvernementale a un impact maximal. En orientant l'investissement dans la croissance du parc locatif hors marché, le gouvernement fédéral contribuera à fournir un effet de levier, à structurer les milieux visés, à protéger la pérennité des logements financièrement accessibles, tout en améliorant le cadre bâti et en induisant des retombées sociales, économiques et environnementales bénéfiques.

Nous tenons à remercier le gouvernement du Canada de l'opportunité de nous exprimer dans le cadre de cette consultation prébudgétaire décisive pour l'avenir des ménages moins nantis.

---

<sup>1</sup> "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".

## Résumé de nos recommandations

### FAIRE DES CHOIX STRATÉGIQUES POUR DES EFFETS PLUS STRUCTURANTS ET PLUS DURABLES

1. **Accélérer l'engagement des fonds** prévus dans la Stratégie nationale du logement jusqu'en 2027-2028 en les rendant disponibles dès 2024.
2. Poursuivre et **augmenter les investissements** visant l'accroissement de l'offre de **logements abordables** et la protection du parc locatif abordable existant.
3. **Prioriser** les projets dont 100% des logements sont financièrement accessibles pour les ménages à faible ou modeste revenu.
4. **Cibler**, dans le cadre des programmes et initiatives visant le logement abordable, **les investissements** en faveur de la croissance du **parc locatif hors marché** (social et communautaire) et sa préservation.
5. **Dans le cadre des réformes à apporter au Fonds pour le logement abordable** (ancien FNCIL), bonifier les subventions pour les projets sociaux et communautaires 100% destinés à des ménages à faible ou modeste revenu.
6. **Reconnaître la nécessité de capitaliser à un niveau adéquat** les organismes porteurs de logements sociaux et communautaires pour **limiter le loyer payé à un niveau financièrement accessible** pour les ménages à faible ou modeste revenu.

### ASSURER LE FINANCEMENT DE PROGRAMMES PHARES

7. Poursuivre les investissements dans le cadre d'un **financement récurrent et prévisible** dans l'Initiative de création rapide de logements (ICRL).
8. Allouer rapidement et réinjecter lorsque nécessaire des sommes dans le programme de **financement initial**.

### ADOPTER DES MESURES POUR AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DES PROGRAMMES ET LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DES PROJETS

9. Remplacer les appels de proposition par un processus d'**analyse à entrée continue** des demandes de contributions dans le cadre des mesures d'aides au logement abordable.
10. Arrimer les **critères d'abordabilité** qui déterminent un loyer considéré comme abordable dans les programmes fédéraux avec les normes des provinces et territoires.
11. **Ajuster les seuils maximums de contribution dans le cadre de l'ICRL à la réalité de la province et du territoire et permettre que les projets complètent leur financement par un prêt hypothécaire** dans la mesure où l'objectif d'un taux d'effort maximal de 30% est atteint pour la période visée par l'entente de financement.

## AUTRES MESURES POUR AMÉLIORER L'ÉMERGENCE ET LA LIVRAISON DES PROJETS

12. Identifier et pallier les obstacles alourdissant la concrétisation des projets de logements sociaux et communautaires et la reddition de compte demandée aux organismes porteurs, avec l'objectif de **faire mieux et plus vite**.
13. Maintenir des options de **financement hypothécaire avec des conditions avantageuses** (taux et période d'amortissement), un élément clé pour la réduction des contributions nécessaires au financement de projets de logements sociaux et communautaires.
14. Assurer, pour les projets de logements sociaux et communautaires financés par un ou des programmes fédéraux, la disponibilité de sommes de type programme de **supplément au loyer (PSL)**, tel qu'il existe au Québec, et que ces sommes soient suffisantes pour **limiter le taux d'effort des ménages à faible revenu** à un seuil acceptable.
15. Faire preuve d'**exemplarité dans l'Initiative des terrains fédéraux** en favorisant les projets immobiliers proposant une part significative de **logements hors marché** (sociaux et communautaires).

## La crise d'abordabilité du logement : cibles et effets

### Rétablir l'abordabilité, un défi de taille

En septembre 2023<sup>2</sup>, le gouvernement fédéral, par le biais de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estimait que pour rétablir l'abordabilité, il faudrait augmenter la production actuelle de logements au Canada en y ajoutant plus de 3,45 millions de logements d'ici 2030, dont 860 000 logements au Québec. Il s'agit d'un défi de taille, considérant que seulement 6 années nous séparent de cette échéance et qu'il faudrait augmenter la production actuelle, dans la province, de plus de 140 000 logements annuellement d'ici 2030.

Le constat majeur de l'étude de la SCHL est 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 ». <sup>3</sup>

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<sup>4</sup>.

### Logements à produire d'ici 2030

	Total	Par année
Canada (2023) <sup>1</sup>	3 450 000	575 000
Québec (2023)	860 000	143 333
CMM (2022) <sup>2</sup>	460 000	65 714

D'autres facteurs contribuent à exacerber l'incapacité du marché à répondre aux besoins des ménages à faible et modeste 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.

<sup>2</sup> 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. URL

<sup>3</sup> Rétablir l'abordabilité d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Juin 2022

<sup>4</sup> Politique métropolitaine d'habitation - Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, Communauté métropolitaine de Montréal, 2022, p.43

## Effets d'une crise qui s'aggrave sur les ménages

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 termes 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 sur la santé. L'absence de sécurité d'occupation et le poids financier d'un logement inabordable entraînent un niveau de stress accru pour les ménages, nuisant notamment au développement des tout-petits<sup>5</sup>.

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 publiques accrues en santé, services sociaux et sécurité publique.

En 2023, la crise du logement s'est aggravée comme en témoignent les données suivantes :

- Le **taux d'inoccupation**<sup>6</sup> 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 fortunés<sup>7</sup> (respectivement 0,9% et 1,2% pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> quintiles de revenu).
- Les loyers moyens<sup>8</sup> ont connu leur plus **forte hausse** au cours des 30 dernières années (+7,9 %) et si 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 2023<sup>9</sup>.

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 citoyennes<sup>10</sup>.
- Ils sont près de **164 000** à avoir des **besoins impérieux**<sup>11</sup> en matière de logement.

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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 % »<sup>6</sup>.

<sup>7</sup> Pour les 40 % des ménages locataires les moins fortunés, soit ceux ayant revenu de moins de 43 000 \$. ([Source : Tableau de données du Rapport sur le marché locatif, SCHL, janvier 2024](#))

<sup>8</sup> Pour les logements de 2 chambres à coucher. ([Source : Rapport sur le marché locatif, SCHL, janvier 2024](#))

<sup>9</sup> 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>

<sup>10</sup> Selon les données du recensement de 2021 (Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2021)

<sup>11</sup> 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.

## Augmenter et cibler les investissements

En 2018, le gouvernement fédéral a adopté une Stratégie nationale sur le logement (SNL), un plan de 72 milliards de dollars (**bonifié à 82 milliards depuis**) réparti sur 10 ans (2018-2028) et visant à « renforcer la classe moyenne, réduire de moitié l'itinérance chronique et stimuler l'économie ». En 2023 nous étions déjà à mi-chemin de la période couverte par ce plan. Il reste toutefois un besoin criant en matière de logements financièrement accessibles pour les ménages à faible et modeste revenu.

**Recommandation 1 : Accélérer l'engagement des fonds prévus dans la Stratégie nationale du logement jusqu'en 2027-2028 en les rendant disponibles dès 2024,**

À titre d'exemple, le financement supplémentaire au Fonds pour le logement abordable, annoncé dans la mise à jour économique de novembre 2023, à hauteur de 1 milliard de dollars sur trois ans, à compter de 2025-2026, devrait être rendu disponible dans son entièreté dès 2024.

D'autre part, augmenter simplement l'offre de logements ne signifie pas automatiquement qu'il y aura plus de logements abordables et, qui plus est, de logements locatifs abordables. Il est essentiel que les efforts de tous les paliers gouvernementaux ciblent essentiellement la production et la rénovation de logements locatifs abordables, à l'échelle du Canada. Il serait impensable pour nous que l'effort consenti pour créer 100 000 nouveaux logements en 5 ans n'aboutisse qu'à la création de 30% de ces logements ayant des loyers abordables.

En effet, le concept d'abordabilité tel qu'appliqué actuellement dans le cadre du Fonds d'aide au logement abordable (anciennement le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)) s'attarde aux seuls logements dont le loyer sera sous la médiane établie par la SCHL pour le secteur visé, et le minimum exigé est de 30% des logements d'un projet.

Si certains experts avancent qu'il est possible d'atteindre un loyer abordable sans contribution publique significative, la seule façon serait de faire porter le fardeau sur une partie des logements qui eux ne seraient pas abordables. Nous référons ici aux critères avancés par le FNCIL qui vise à ce qu'un minimum de 30% des logements d'un projet soit abordables. À notre avis, il est injuste de faire porter le fardeau du coût du logement des ménages dans le besoin aux locataires qui assumeraient dans le même immeuble un loyer conforme au marché secondaire. **Selon cette formule, il faudrait donc réaliser deux logements au prix du marché pour un seul logement abordable.**

À notre avis, il importe de cibler les initiatives gouvernementales afin de les orienter vers la production de projets d'habitation entièrement destinés aux ménages qui éprouvent des difficultés dans le marché actuel. Pour ce faire, les programmes publics dédiés au logement abordable devraient prioriser les projets dont 100% des logements sont financièrement accessibles pour les ménages à faible ou modeste revenu.

**Recommandation 2 : Poursuivre et augmenter les investissements visant l'accroissement de l'offre de logements abordables et la protection du parc locatif abordable existant.**

**Recommandation 3 : Prioriser les projets dont 100% des logements sont financièrement accessibles pour les ménages à faible ou modeste revenu.**

## Prioriser les formules hors marché (sociales et communautaires)

Les organismes porteurs de logements sociaux et communautaires ont toujours eu comme objectif de répondre spécifiquement aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu et de leur réserver la totalité de leurs logements.

Le parc immobilier social et collectif existant (regroupant les coopératives, les OBNL d'habitation et les porteurs de logements publics) représente une richesse inouïe pour la société québécoise et canadienne. L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquats ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté ou d'exclusion, mais il constitue une base solide sur laquelle construire sa vie. En effet, vivre dans un projet d'habitation sociale ou communautaire facilite l'insertion dans un réseau de soutien et de solidarité à l'échelle locale, un atout précieux pour traverser des épreuves individuelles ou en période de crise, qu'elle soit économique, sociale, sanitaire ou climatique.

**Le parc immobilier social et collectif constitue un rempart contre la précarité**, évitant dans certains cas aux citoyens et citoyennes de se retrouver à la rue (ou en situation d'itinérance cachée) faute d'accès à un logement répondant à leur capacité de payer. En outre, les relations développées et les compétences acquises, en plus du soutien communautaire offert, le cas échéant, renforcent le bagage individuel des membres ou locataires et les encouragent à s'impliquer plus activement au quotidien, que ce soit à titre professionnel, comme bénévoles ou comme membres actifs dans la vie de leur coopérative, de leur ruelle ou de leur quartier.

Le gouvernement du Canada doit **reconnaître le rôle essentiel des organismes communautaires en habitation**, l'impact bénéfique de leurs interventions sur la population canadienne fragilisée par la pandémie, et les bénéfices à long terme de l'investissement gouvernemental dans les initiatives citoyennes menées par les organismes communautaires à l'échelle du Canada dans le but d'offrir un rempart à la précarité pour les personnes dans le besoin.

**Recommandation 4 : Cibler**, dans le cadre de ses programmes et initiatives visant le logement abordable, **les investissements** en faveur de la croissance du **parc locatif hors marché** (social et communautaire) et sa préservation.

**Recommandation 5 : Dans le cadre des réformes à apporter au Fonds pour le logement abordable** (ancien FNCIL), bonifier les subventions pour les projets sociaux et communautaires destinés à des ménages à faible ou modeste revenu.

## Soutenir la capitalisation des organismes sociaux et communautaires

### Un contexte de marché et de financement complexe

Malgré le fait que le gouvernement actuel ait investi des sommes importantes pour le logement dit abordable au cours des dernières années, l'intégration de ces sommes demeure un réel défi dans les montages financiers des projets de logements sociaux et communautaires.

Il importe de souligner que l'atteinte d'un loyer qualifié d'abordable, peu importe la tenue d'un projet immobilier, nécessite que le remboursement de la dette hypothécaire soit maintenu à l'intérieur des limites imposées par le loyer visé. Il est donc normal et nécessaire de prévoir que, pour atteindre des loyers financièrement accessibles pour les ménages à faible ou modeste revenu, une capitalisation<sup>12</sup> à un niveau suffisant sera nécessaire pour combler l'écart entre la capacité d'emprunt du projet et les coûts réels de production.

En fonction des critères d'abordabilité que nous proposons (correspondant à un taux d'effort adéquat pour les ménages à modeste revenu), nous estimons que les besoins en capitalisation d'un projet seront d'environ 70% du coût de réalisation ; 30% faisant l'objet d'une dette hypothécaire.

Dans le contexte actuel, combler un besoin en capitalisation de l'ordre de 70% du coût de réalisation d'un projet 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.

La **hausse des coûts de production** (les coûts de construction autant que les coûts des services) et la **complexité induite par la nécessité de recourir à de multiples sources de financement** provenant de différents paliers de gouvernement et partenaires privés pour boucler le montage financier des projets de logements destinés aux ménages à faible ou modeste revenu ont fait en sorte de causer un ralentissement important dans leur réalisation.

## Un écosystème capable de saisir les opportunités

La SCHL a mis en œuvre en avril 2022 un nouveau volet contribution du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL). Ce volet visait les projets de construction de nouveaux logements et offrait une contribution seulement, à l'inverse du volet d'origine, encore en vigueur, et qui offre des prêts (remboursables et non remboursables). L'engouement pour cette formule a fait en sorte qu'à tout le moins au Québec, la SCHL a fermé ce volet dont les fonds ont été entièrement engagés en à peine 8 mois.

Les trois appels réalisés dans l'Initiative rapidement de construction de logement (ICRL) ont quant à eux mené à un nombre éloquent de projets recevables.

**Ce que nous constatons sur le terrain est que le principal obstacle à la production de logements abordables ne réside pas dans l'incapacité du système de production à accroître le nombre de**

---

<sup>12</sup> Sous le vocable capitalisation, nous regroupons les subventions, les prêts à faible taux, les prêts patients et les prêts non remboursables.

**réalisations ni dans les obstacles administratifs à l'échelle municipale, mais est plutôt lié à l'insuffisance de la capitalisation nécessaire pour atteindre les objectifs d'abordabilité.**

En effet, la réponse québécoise aux initiatives fédérales en logement abordable illustre selon nous deux choses : 1) Le système de production est bel et bien présent et actif, suffisamment pour se prévaloir des opportunités dès qu'elles se présentent ; 2) Le succès de la formule de contribution confirme que les projets ont d'abord et avant tout besoin de capitalisation et non de prêts avantageux.

**Recommandation 6 : Reconnaître la nécessité de capitaliser à un niveau adéquat les organismes porteurs de logements sociaux et communautaires et que cette reconnaissance se traduise par des contributions à la hauteur de ce qui est nécessaire pour limiter le loyer payé à un niveau financièrement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu.**

## Assurer le financement des programmes phares

### Initiative de création rapide de logements

L'initiative de création rapide de logements (ICRL) a fait l'objet de 3<sup>e</sup> phase d'investissements visant à contrer le phénomène de l'itinérance. Ce programme public a permis de concrétiser de nombreux projets destinés à des clientèles vulnérables au Québec, dans certains cas en complétant le montage financier de projets dont la progression était stoppée en raison d'un manque à gagner. Il nous apparaît fort pertinent pour le gouvernement du Canada de continuer à miser sur cette formule, compte tenu de l'ampleur et de la diversité des besoins. Bâtir son quartier accompagne un grand nombre d'organismes travaillant d'arrache-pied pour concrétiser la création de milieux de vie sains et solidaires pour des jeunes en difficulté, des personnes sur le spectre de l'autisme, vivant avec une déficience intellectuelle, des problèmes de santé mentale, des dépendances, des personnes à risque d'itinérance ou en réinsertion, des femmes et enfants victimes de violence, etc. Plusieurs de ces organismes ont déposé des projets de qualité proposant une réponse adéquate aux besoins de ces populations vulnérables et négligées sur le marché, mais dont les propositions n'ont pas été retenues faute de disponibilité des sommes dans l'ICRL.

**Recommandation 7 : Poursuivre les investissements dans le cadre d'un financement récurrent et prévisible dans l'Initiative de création rapide de logements (ICRL).**

### Financement initial

Comme nous l'avons constaté lors des appels de propositions pour des programmes fédéraux et québécois, 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 des organismes porteurs de logements sociaux et communautaires 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. L'Initiative de financement initial visant à payer

les études préliminaires des projets de logements abordables a atteint sa limite d'engagements en décembre 2022. L'absence d'une telle ressource au cours de la dernière année a complexifié grandement la progression des projets sociaux et communautaires dont le montage financier n'est pas complet. Les fonds doivent être renouvelés rapidement pour cette initiative.

**Recommandation 8** : Allouer rapidement et réinjecter lorsque nécessaire des sommes dans le programme de **financement initial**, un élément essentiel pour faire cheminer les projets d'habitation sociale et communautaire afin qu'ils soient prêts à sortir de terre rapidement après la finalisation du montage financier.

## Adopter des mesures pour améliorer l'efficacité des programmes et les conditions de financement des projets

### Une analyse en continu des demandes

La sélection des projets par le biais d'appels de propositions dans le cadre des mesures d'aide au logement abordable (ICRL, SPLI, Maisons d'hébergement pour femmes victimes de violence, etc.) ne constitue aucune garantie pour le gouvernement que les meilleurs projets seront retenus : les résultats de l'appel ne seront que l'image des opportunités qui étaient présentes au moment de l'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 immeuble 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 sociale et communautaire.

**Recommandation 9** : Remplacer les appels de proposition par un processus d'**analyse à entrée continue** des demandes de contributions dans le cadre des mesures d'aides au logement abordable.

### Les critères pour définir l'abordabilité

Le gouvernement du Québec présente les seuils maximums de loyers considérés comme étant abordables dans le cadre de son Programme habitation abordable Québec (PHAQ). Le tableau suivant présente les niveaux de loyers pour la région métropolitaine de recensement de Montréal, ainsi que les niveaux de revenus nécessaires pour assumer ce loyer avec un taux d'effort ne dépassant pas 30%.

Typologie	Loyer max PHAQ incluant services juillet/septembre 2023 <sup>13</sup>	Revenu du ménage pour taux d'effort du ménage max 30%
Chambre	503\$	20 120\$
Studio	853\$	34 120\$
1 chambre	987\$	39 480\$
2 chambres	1119\$	44 760\$
3 chambres	1320\$	52 800\$
4 chambres	1769\$	70 760\$

En arrimant les critères d'abordabilité fédéraux à ceux de la province, 100% des logements produits dans le PHAQ atteindraient les cibles de production de logements abordables de la Stratégie nationale du logement.

**Recommandation 10** : Arrimer les **critères d'abordabilité** qui déterminent un loyer considéré comme abordable dans les programmes fédéraux avec les normes des provinces et territoires.

## Les seuils de contribution dans le cadre de l'ICRL

Advenant la reconduction de l'ICRL, il nous apparaît pertinent de réviser certains critères qui, à notre avis, sont contre-productifs et mériteraient d'être adaptés à la réalité.

Un plateau de contribution a été fixé (au Québec on parlait lors du dernier appel de 220 000\$ par unité créée) et ce plateau est nettement inférieur aux coûts de production. De plus, le critère stipulant qu'un projet ne pouvait détenir une dette hypothécaire, sauf si elle faisait l'objet d'une garantie de la Société d'habitation du Québec, fait en sorte qu'il est fort difficile pour de nombreux projets de se qualifier. Les projets réalisés en dehors des programmes québécois AccèsLogis et PHAQ (Programme d'habitation abordable Québec) devaient en effet compléter leur financement avec 100% de contributions (pas de prêt hypothécaire) dans le délai imparti par l'appel de propositions, ce qui nous semble irréaliste et ne facilite pas l'atteinte des objectifs poursuivis.

**Recommandation 11** : Ajuster les seuils maximums de contribution dans le cadre de l'ICRL à la réalité de la province et du territoire et permettre que les projets complètent leur financement par un prêt hypothécaire dans la mesure où l'objectif d'un taux d'effort maximal de 30% est atteint pour la période visée par l'entente de financement.

<sup>13</sup> Rappelons que le gouvernement du Québec dispose d'un programme de supplément au loyer (PSL) pour permettre à des ménages à plus faible revenu d'accéder à ce type de logement, dans la mesure où le coût du loyer ne dépasse pas le seuil maximum établi par la Société d'habitation du Québec.

## Autres mesures à adopter pour améliorer l'émergence et la livraison des projets

### Identifier les obstacles pour faire mieux et plus vite

La lourdeur administrative liée à l'administration des programmes est contre-productive. La reddition de comptes est nécessaire, mais celle-ci pourrait être adaptée pour atteindre l'objectif de faire mieux et plus vite. Le délai d'obtention d'une réponse, dans le cadre de plusieurs programmes fédéraux, représente aussi un obstacle à la livraison des projets de logements sociaux et communautaires.

**Recommandation 12** : Identifier et pallier les obstacles alourdissant la concrétisation des projets de logements sociaux et communautaires et la reddition de compte demandée aux organismes porteurs, avec l'objectif de faire mieux et plus vite.

### Conditions de financement hypothécaire

Nous tenons à souligner les efforts de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) quant aux mesures permettant soit de réduire le taux d'intérêt ou d'allonger l'amortissement, notamment via l'APH Sélect.

**Recommandation 13** : Maintenir des options de **financement hypothécaire avec des conditions avantageuses** (taux et période d'amortissement), un élément clé pour la réduction des contributions nécessaires au financement de projets de logements sociaux et communautaires.

### Accroître l'accessibilité au logement

L'atteinte d'un loyer qualifié d'abordable ne signifie pas pour autant que tous les ménages seront en mesure de n'y affecter que 30% ou moins de leur revenu. De fait, tous les ménages dont le revenu est sous les Plafonds des besoins impérieux (PRBI) déterminés annuellement en fonction de l'entente fédérale-provinciale auront besoin d'une aide pour assumer ce loyer. Le Québec dispose d'un programme (Programme de supplément au loyer) à frais partagés avec le gouvernement du Canada. Il est important que cette mesure puisse continuer à se déployer de façon continue pour suffire aux besoins dans le contexte souhaité d'accélération de la production de logements abordables.

**Recommandation 14** : Assurer, pour les projets de logements sociaux et communautaires financés par un ou des programmes fédéraux, la disponibilité de sommes de type programme de supplément au loyer (PSL), tel qu'il existe au Québec, et que ces sommes soient suffisantes pour limiter le taux d'effort des ménages à faible revenu à un seuil acceptable.

## Initiative des terrains fédéraux : faire preuve d'exemplarité

Les propriétés fédérales excédentaires recèlent un bon potentiel de développement en matière de logements. C'est effectivement le cas à Montréal (par exemple le cas des bassins Wellington et Peel appartenant à la Société immobilière du Canada). Une proportion significative de ces propriétés devrait être confiée au secteur de l'habitation sociale et communautaire et compter 100% de logements dont l'accessibilité financière est assurée de façon pérenne.

**Recommandation 15** : Faire preuve d'**exemplarité dans l'Initiative des terrains fédéraux** en favorisant les projets immobiliers proposant une part significative de **logements hors marché** (sociaux et communautaires).

## Annexe A - 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.

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;

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 <sup>2</sup> )
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/*

- 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.

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

**[WWW.BATIRSONQUARTIER.COM](http://WWW.BATIRSONQUARTIER.COM)**

