



Accélérer la production de logements abordables au Canada, se donner les moyens de nos ambitions

Mémoire de Bâtir son quartier

Déposé au ministère des finances pour consultation pré-budgétaire de 2023

23 janvier 2023

Accélérer la production de logements abordables au Canada, se donner les moyens de nos ambitions

Table des matières

NOS RECOMMANDATIONS EN BREF	3
PRÉSENTATION DU DÉVELOPPEUR IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE BÂTIR SON QUARTIER	5
UN CONTEXTE TOUJOURS DIFFICILE AU NIVEAU DU LOGEMENT	6
UN SOUTIEN FINANCIER À LA HAUTEUR DES OBJECTIFS	6
L'ABORDABILITÉ	7
UNE AIDE AUX MÉNAGES À FAIBLE REVENU	9
LE FONDS NATIONAL DE CO-INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT (FNCIL)	9
L'INITIATIVE DE CRÉATION RAPIDE DE LOGEMENTS (ICRL)	11
ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES	12
RENFORCER NOTRE REMPART CONTRE LA PRÉCARITÉ	14
ANNEXE A - EXEMPLES DE PROJETS DE LOGEMENTS ABORDABLES RÉALISÉS	15

NOS RECOMMANDATIONS EN BREF

Recommandation 1

Que dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL), les critères d'abordabilité soient établis de façon à ce que les logements dont le loyer n'excède pas le maximum établi au Québec soient considérés comme abordables.

Recommandation 2

Que le gouvernement du Canada augmente sa participation au programme de supplément au loyer du Québec de façon à répondre aux besoins des ménages à faible revenu dans le contexte de l'accélération de la production de logements abordables.

Recommandation 3

Que le gouvernement du Canada reconnaisse la nécessité de capitaliser à un niveau adéquat les organismes communautaires qui ont pour objectif d'offrir un logement abordable à des ménages à faible ou moyen revenu, 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 abordable pour l'ensemble des logements des projets communautaires.

Pour ce faire, que le gouvernement du Canada accélère l'engagement des fonds prévus dans sa Stratégie nationale en les rendant disponible plus rapidement et ce dès 2023, réalimentant ainsi les initiatives telles le Fonds national de co-investissement pour le logement et le programme de financement initial.

Que le gouvernement du Canada permette à la SCHL d'octroyer des contributions à hauteur de 25% des coûts pour chaque logement répondant aux critères d'abordabilité du Québec.

Recommandation 4

Que les seuils maxima de contribution dans le cadre de l'ICRL soient adaptés à la réalité de la province et du territoire et que l'initiative permette 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.

Recommandation 5

Que le fonds d'accélération cible essentiellement la production et la rénovation de logements locatifs abordables, à l'échelle du Canada.

Que le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec concluent une entente dès les premiers mois de 2023 afin de faire en sorte que les sommes prévues dans le fonds d'accélération soient rendues disponibles dès cette année pour la réalisation de logements abordables

Recommandation 6

Que le gouvernement du Canada reconnaisse le rôle essentiel des organismes communautaires en habitation, l'impact bénéfique de leurs interventions sur la population canadienne fragilisée par la pandémie, et reconnaisse 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 à pérennité un rempart à la précarité pour les personnes dans le besoin.

Recommandation 7

Que dans le cadre de ses programmes et initiatives visant le logement abordable, le gouvernement fédéral adapte ses règles de reddition de comptes avec l'objectif de faire mieux et plus vite.

Recommandation 8

Que dans le cadre de ses programmes et initiatives visant le logement abordable, le gouvernement fédéral renonce au recours au processus d'appel de propositions et se dote d'un processus d'entrée continue avec des objectifs et des budgets annuels récurrents.

PRÉSENTATION DU DÉVELOPPEUR IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE **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 milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des **ménages à faible ou modeste revenu**.

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés patrimoniales. Les formules 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 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.

Depuis 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **15 307 logements communautaires dans 462 projets¹** dans la région métropolitaine de Montréal, en plus de quelque **41 projets d'infrastructures communautaires** (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier 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 marginalisées
- le tout en s'inscrivant dans une approche de transition socioécologique.

Bâtir son quartier coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logement : le Fonds d'investissement de Montréal et le Fonds d'acquisition de Montréal, respectivement depuis 1997 et 2007.

L'équipe de Bâtir son quartier est constituée de 50 professionnels et professionnelles qui mettent leurs compétences au service de la mission de l'entreprise. Depuis sa création, Bâtir son quartier considère la participation aux exercices démocratiques à la fois comme un privilège et comme un devoir et a pris part à de nombreuses consultations publiques aux échelles fédérale, provinciale, métropolitaine et municipale.

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

¹ En annexe, plusieurs projets dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier sont présentés.

UN CONTEXTE TOUJOURS DIFFICILE AU NIVEAU DU LOGEMENT

UN SOUTIEN FINANCIER À LA HAUTEUR DES OBJECTIFS

En 2018, le gouvernement fédéral a adopté une Stratégie nationale sur le logement (SNL), un plan de 72 milliards de dollars réparti sur 10 ans (2018-2028) et visant à «renforcer la classe moyenne, réduire de moitié l'itinérance chronique et stimuler l'économie»². En 2023 nous serons donc à mi-chemin de la période couverte par ce plan. Il reste toutefois un besoin criant en matière de logement abordable.

Rappelons les principales mesures adoptées dans le cadre de cette stratégie :

1. *Un soutien fédéral de plus de 42 milliards de dollars pour la construction et la réparation de logements locatifs, de logements abordables et de refuges ;*
2. *Un financement conjoint de plus de 15 milliards de dollars avec les provinces et les territoires, y compris pour l'Allocation canadienne pour le logement afin de fournir une aide directe au loyer ;*
3. *Un financement de plus de 11 milliards de dollars en soutien au logement communautaire et social ;*
4. *Un financement de plus de 2,7 milliards de dollars en soutien au logement fondé sur les distinctions dans les communautés autochtones ;*
5. *Un financement de plus de 3 milliards de dollars pour Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance et un engagement à éliminer l'itinérance chronique d'ici 2030 ;*
6. *Le dépôt d'un projet de loi visant à mettre en œuvre la première taxe nationale sur les logements vacants du Canada pour les propriétaires non canadiens et non-résidents.*³

Dans son rapport du 23 juin 2022, la SCHL a établi que pour rétablir l'abordabilité, il faudra augmenter la production actuelle de logements en y **ajoutant plus de 3,5 millions de logements abordables d'ici 2030**. Il s'agit d'un défi de taille, considérant que seulement 7 années nous séparent de cette échéance, dont seulement 5 couvertes par le plan de 72 milliards et qu'il faudra augmenter la production actuelle **de 500 000 logements abordables annuellement d'ici 2030**.

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.»⁴

Dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement, diverses initiatives ont été mises en place concernant la création de logements, notamment le **Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)** et

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie#strategyfr>

³ <https://www.budget.canada.ca/2022/report-rapport/chap1-fr.html>

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/lobservateur-du-logement/2022/retablir-labordabilite-dici-2030#:~:text=Pour%20r%C3%A9tablir%20l'abordabilit%C3%A9%2C%20il,tout%20le%20monde%20au%20Canada.>

l'initiative de création rapide de logement (ICRL). Le gouvernement a également annoncé dans son budget de 2022 un nouveau **fonds visant à appuyer l'accélération de la production de logements** :

*« Le budget de 2022 propose de verser **4 milliards de dollars sur cinq ans, à compter de 2022-2023**, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour lancer un nouveau fonds pour accélérer la construction de logements. Le fonds sera conçu de manière à pouvoir s'adapter aux besoins et aux réalités des villes et des communautés, et pourrait offrir du soutien comme un incitatif annuel « par porte » pour les municipalités, ou un soutien initial pour les investissements dans les processus municipaux de planification et d'exécution des programmes de logement qui accéléreront la construction de logements. Il portera principalement sur l'augmentation de l'offre, mais le soutien du gouvernement **sera ciblé afin d'assurer une offre équilibrée qui comprend une augmentation nécessaire de l'offre de logements abordables**. Ce nouveau fonds **ciblera la création de 100 000 nouveaux logements nets au cours des cinq prochaines années**.*

Le fonds pour accélérer la construction de logements aura un système de demande unique souple et permettra tout de même aux municipalités d'accéder à d'autres programmes connexes. »⁵

Dans le présent mémoire, nous nous attarderons aux trois principales initiatives mentionnées précédemment, soit le **Fonds national de co-investissement (FNCIL)**, **l'initiative pour la création rapide de logements (ICRL)** et le **Fonds d'accélération de la production de logements**. Nous ferons état de certaines propositions visant à rendre plus efficaces ces initiatives dans le but d'atteindre les objectifs fixés, et ce à partir de 2023. En ce qui concerne le Fonds d'accélération, celui-ci vise à accroître la production de logements dans son ensemble mais par l'ajout de logements abordables. Nous parlerons donc dans le présent document du fonds comme étant le Fonds d'accélération pour le logement abordable.

Notre approche est basée sur la production de logements dont la tenure est sans but lucratif et que nous appelons couramment le logement communautaire. Cette formule a fait ses preuves depuis plus de 45 ans au Canada et offre les meilleurs gages de pérennité de l'abordabilité des logements, en plus de conférer aux premiers intéressés, les occupants des logements, une meilleure forme de contrôle de leurs conditions de vie.

L'ABORDABILITÉ

Le concept d'abordabilité tel qu'appliqué actuellement dans le cadre du 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.

Les organismes communautaires ont toujours eu comme objectif de répondre aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu et de réserver à cet effet la totalité de leurs logements à ces ménages dans le besoin. Si certains experts avancent qu'il est possible d'atteindre un loyer abordable sans contribution significative, la seule façon serait de faire porter le fardeau sur une partie des logements qui eux ne seraient pas abordables. On réfère aux critères avancés par le FNCIL qui vise à ce qu'un minimum de 30% des logements d'un projet soient abordables. À notre avis, il est injuste de faire porter le fardeau du coût logement des ménages dans le

⁵ <https://www.budget.canada.ca/2022/report-rapport/chap1-fr.html>

besoin par des locataires qui assumeraient dans le même immeuble un loyer conforme au marché secondaire. Selon cette formule, il faudrait donc réaliser deux logements au marché pour un seul logement abordable. Nous croyons que le gouvernement canadien doit assumer lui-même ses responsabilités en matière de logement et reconnaître que la capitalisation des projets d'habitation communautaire en habitation relève d'une nécessité pour atteindre les objectifs fixés dans la Stratégie nationale sur le logement.

Le gouvernement du Québec a établi en 2022 les seuils maximum de loyers considérés comme étant abordables dans le cadre de son nouveau 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 Juillet 2022 incluant énergie	Revenu du ménage pour taux d'effort max 30%
Chambre	487 \$	19 480 \$
Studio	824 \$	32 960 \$
1 cc	953 \$	38 120 \$
2 cc	1 081 \$	43 240 \$
3 cc	1 276 \$	51 040 \$
4 cc	1 708 \$	68 320 \$

Ainsi, pour un logement de 2 chambres à coucher dans la région montréalaise, le loyer considéré comme abordable avoisinerait les 1100\$ et le revenu nécessaire pour y accéder sans y consacrer plus de 30% du revenu serait d'environ 43 000\$.

Rappelons que le gouvernement du Québec dispose toujours d'un programme de supplément au loyer 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. Il est ainsi possible de prévoir que 30% des logements d'un projet seront réservés à des ménages admissibles au Programme de supplément au loyer.

Un projet réalisé selon ces paramètres (30% des logements réservés à des ménages à faible revenu et dont le loyer est assujéti à un contrôle du revenu, et 70% des logements destinés à des ménages de la classe moyenne qui ne peuvent trouver un logement décent sur le marché ni accéder à la propriété) **atteint, pour 100% des logements produits, les cibles de la Stratégie nationale** et celle de l'augmentation de la production de logements abordables.

À notre avis, il importe de cibler les initiatives gouvernementales afin de les orienter vers la production de logements **entièrement** destinés aux ménages qui éprouvent des difficultés dans le marché actuel. Notre orientation à cet effet est de **faire en sorte que 100% des logements créés commandent un loyer ne dépassant**

pas le seuil considéré comme abordable par la province ou le territoire. Pour ce faire, le Fonds national de co-investissement devrait prioriser les projets dont 100% des logements sont abordables et visent des ménages à faible ou moyen revenu.

Recommandation 1

Que dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) les critères d'abordabilité soient établis de façon à ce que les logements dont le loyer n'excède pas le maximum établi par la province ou le territoire soient considérés comme abordables.

UNE AIDE AUX MÉNAGES À FAIBLE REVENU

L'atteinte d'un loyer 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 mais le budget est limité et ne saurait suffire aux besoins dans le contexte de l'accélération de la production de logements abordables.

Par ailleurs, le gouvernement du Québec a récemment bonifié son programme d'Allocation logement avec des sommes provenant de l'entente conclue avec le gouvernement fédéral en 2020. L'allocation logement (actuellement d'au plus 170\$ par mois actuellement au Québec) n'est pas suffisante pour permettre à un ménage sous les PRBI de limiter son taux d'effort à 30% avec un loyer abordable correspondant au loyer maximum fixé par le gouvernement du Québec.

Recommandation 2

Que le gouvernement du Canada augmente sa participation au programme de supplément au loyer du Québec de façon à répondre aux besoins des ménages à faible revenu dans le contexte de l'accélération de la production de logements abordables.

LE FONDS NATIONAL DE CO-INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT (FNCIL)

Il importe de souligner que les coûts de production actuels, quelle que soit la tenure, font en sorte que l'atteinte d'un loyer qualifié d'abordable 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 qu'une capitalisation sera nécessaire à un niveau suffisant pour combler l'écart entre la capacité d'emprunt du projet et les coûts réels de production.

Le Fonds national de co-investissement offre du financement hypothécaire intéressant, à des conditions meilleures que sur le marché. Cependant, cette offre ne peut suffire à financer un projet dont les loyers sont à la hauteur des besoins des ménages que nous visons collectivement. Et c'est d'autant plus vrai que durant les mois à venir, nous verrons les taux d'intérêts croître afin de juguler l'inflation, ce qui affectera également à la baisse la capacité d'emprunt des projets de logements abordables.

En fonction des critères d'abordabilité que nous proposons, nous estimons que les besoins en capitalisation d'un projet seront de 70% du coût de réalisation, 30% faisant l'objet d'une dette hypothécaire. Les ententes convenues avec le gouvernement du Québec depuis 1986 ont fait état de partage des coûts à des proportions variables selon la période et le programme. Toutefois, un partage paritaire serait en continuité avec les ententes précédentes. Nous croyons qu'une répartition des contributions pourrait être la suivante :

Instance	Proportion du coût de réalisation assumée
Organisme porteur du projet	30% (hypothèque)
Gouvernement fédéral	25%
Gouvernement provincial	25%
Milieu (municipalité, dons, etc.)	20%

L'effet de levier d'une telle mesure ferait en sorte que **pour chaque dollar investi par le fédéral, quatre dollars seraient investis dans l'économie canadienne**, ce qui nous semble un rendement appréciable.

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 réalisations et ne réside pas non plus dans les obstacles administratifs à l'échelle municipale, mais plutôt que celui-ci est lié à l'insuffisance de la capitalisation qui est nécessaire pour atteindre les objectifs d'abordabilité.

La SCHL a initié un nouveau volet du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) en avril 2022. 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 (remboursable et non remboursable). 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.

De plus, l'initiative de financement initial visant à défrayer les études préliminaires des projets de logements abordables a en décembre 2022 atteint sa limite d'engagements. Les fonds doivent être renouvelés rapidement pour cette initiative. Cela témoigne à notre avis de deux choses :

- Le système de production est bel et bien présent et actif, suffisamment pour se prévaloir des opportunités dès qu'elles se présentent ;
- 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 3

Que le gouvernement du Canada reconnaisse la nécessité de capitaliser à un niveau adéquat les organismes communautaires qui ont pour objectif d'offrir un logement abordable à des ménages à faible ou moyen revenu, 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 abordable pour l'ensemble des logements des projets communautaires.

Pour ce faire, que le gouvernement du Canada accélère l'engagement des fonds prévus dans sa Stratégie nationale en les rendant disponible plus rapidement et ce dès 2023, réalimentant ainsi les initiatives telles le Fonds national de co-investissement pour le logement et le programme de financement initial.

Que le gouvernement du Canada permette à la SCHL d'octroyer des contributions à hauteur de 25% des coûts pour chaque logement répondant aux critères d'abordabilité dans la mesure où d'autres partenaires participent également au financement.

L'INITIATIVE DE CRÉATION RAPIDE DE LOGEMENTS (ICRL)

L'initiative de création rapide de logements en est maintenant à sa 3^e phase d'investissements visant à contrer le phénomène de l'itinérance. Les deux premières phases ont fait l'objet au Québec d'une entente avec le gouvernement provincial et des fonds ont également été attribués aux grandes villes canadiennes dont Montréal.

Pour sa troisième phase, l'initiative s'est dotée de critères qui à notre avis sont contre-productifs et qui mériteraient d'être adaptés à la réalité.

Un plateau de contribution a été fixé (au Québec on parle actuellement de 220 000\$ par unité créée) et ce plateau est nettement inférieur aux coûts de production. De plus, un autre critère à l'effet que le projet ne pourra détenir une dette hypothécaire contribue à faire en sorte qu'il est fort difficile pour un projet de se qualifier en affichant un financement complet. Tous les projets devront ainsi compléter leur financement avec 100% de contributions (pas de prêt hypothécaire) dans le délai imparti par l'appel de propositions, ce qui nous semble totalement irréaliste et ne facilite pas l'atteinte des objectifs poursuivis.

Nous sommes d'avis que les seuils maxima de contribution dans le cadre de l'ICRL doivent être adaptés à la réalité de la province et du territoire et que l'initiative doit permettre que le projet complète son 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.

Recommandation 4

Que les seuils maxima de contribution dans le cadre de l'ICRL soient adaptés à la réalité de la province et du territoire et que l'initiative permette 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.

ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Dans son budget de 2022, le gouvernement fédéral a annoncé pour 2022-2023 un fonds de 4 milliards de dollars visant l'accélération de la production de logements et ciblant spécifiquement la création de 100 000 logements nets pour les 5 prochaines années.

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 alors que le marché continue à produire de lui-même, sans l'aide de l'état, de nouveaux logements pour les ménages qui n'ont pas nécessairement de difficulté à se loger.

Le fonds d'accélération cible d'emblée les obstacles administratifs à l'échelle locale (municipale). Nous sommes d'avis que le fonds pourrait jouer pleinement son rôle de façon complémentaire à l'action municipale de façon à favoriser l'adoption de mesures locales facilitatrices visant spécifiquement le logement abordable.

Ainsi, le fonds pourrait compenser les municipalités pour les mesures suivantes :

- **Cession d'un terrain** ou d'une propriété municipale pour la réalisation d'un projet de logements abordables ;
- **Exemption** pour les promoteurs de logements abordables **des droits normalement exigibles** (mutation, analyse réglementaire de dossier, lotissement) ;
- **Exemption** pour les promoteurs de logements abordables **des frais de permis** (construction, abattage d'arbres, coupe de rue, raccordement aux infrastructures municipales, etc.) ;
- **Programme de crédit de taxes foncières** à l'usage des coopératives d'habitation et des organismes d'habitation à but non lucratif.

D'autres moyens seraient également envisageables :

- Les ententes conclues avec les provinces et les municipalités en matière d'infrastructures pourraient **favoriser par exemple la construction d'infrastructures dans la mesure où celles-ci sont essentielles pour viabiliser des terrains destinés à la construction de nouvelles unités locatives abordables** ;
- En vertu du financement fédéral accordé aux transports, une **bonification du financement de projets de logements locatifs abordable pourrait être envisageable, pour les ensembles de nouveaux logements en secteur TOD (*Transit-Oriented Development*)** ;
- 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 des nouveaux logements sur ces propriétés devrait être confiée au secteur de l'habitation communautaire et être entièrement abordable.**

Nous incitons donc le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec à conclure une entente dès les premiers mois de 2023 afin de faire en sorte que les sommes prévues dans le fonds d'accélération soient rendues disponibles dès cette année pour la réalisation de logements abordables.

Recommandation 5

Que le fonds d'accélération cible essentiellement la production et la rénovation de logements locatifs abordables, à l'échelle du Canada.

Que le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec concluent une entente dès les premiers mois de 2023 afin de faire en sorte que les sommes prévues dans le fonds d'accélération soient rendues disponibles dès cette année pour la réalisation de logements abordables.

Le parc immobilier collectif existant représente une richesse inouïe pour la société québécoise. 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 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 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 également reconnaître le rôle essentiel des organismes communautaires en habitation, l'impact bénéfique de leurs interventions sur la population canadienne fragilisée par la pandémie, et reconnaisse 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 à pérennité un rempart à la précarité pour les personnes dans le besoin. **Cette reconnaissance doit se traduire par un accès à l'ensemble des mesures de création et d'accélération de production de logements abordables et être associée à des contributions à la hauteur de ce qui est nécessaire pour limiter le loyer payé à un niveau abordable pour l'ensemble des logements des projets communautaires.**

Recommandation 6

Que le gouvernement du Canada reconnaisse le rôle essentiel des organismes communautaires en habitation, l'impact bénéfique de leurs interventions sur la population canadienne fragilisée par la pandémie, et reconnaisse 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 à pérennité un rempart à la précarité pour les personnes dans le besoin.

La lourdeur administrative liée à l'administration des programmes est également contre-productive. **La reddition de comptes est nécessaire mais celle-ci pourrait être adaptée pour l'atteinte de l'objectif de faire mieux et plus vite.**

La sélection des projets par le biais d'appels de propositions dans le cadre des mesures d'aides 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. **L'entrée continue demeure la meilleure des options pour la gestion des mesures adoptées pour le financement de l'habitation communautaire et abordable.**

Enfin, la réalité d'aujourd'hui fait en sorte que plus d'intervenants sont sollicités pour la réalisation d'un projet. Qu'on pense aux questions d'évaluation environnementale, aux processus démocratiques qui doivent avoir lieu lorsqu'il s'agit d'établir une réglementation en matière d'aménagement du territoire, aux différents consultants 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. Il ne faut pas étaler les budgets de ces mesures sur 5 ans mais plutôt les **rendre disponibles dans les 2 premières années de façon à, dès le départ, faire le plein des projets qui à terme permettront d'atteindre les cibles fixées.**

Recommandation 7

Que dans le cadre de ses programmes et initiatives visant le logement abordable, le gouvernement fédéral adapte ses règles de reddition de comptes avec l'objectif de faire mieux et plus vite.

Recommandation 8

Que dans le cadre de ses programmes et initiatives visant le logement abordable, le gouvernement fédéral renonce au recours au processus d'appel de propositions et se dote d'un processus d'entrée continue avec des objectifs et des budgets annuels récurrents.

RENFORCER NOTRE REMPART CONTRE LA PRÉCARITÉ

L'intervention publique en habitation, un besoin essentiel pour tous, 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 à but non lucratif, le gouvernement fédéral contribuera à fournir un effet de levier, à structurer les milieux visés, à protéger la pérennité des logements abordables, tout en améliorant le cadre bâti et en induisant des retombées économiques bénéfiques. En termes d'un développement durable, qui prend en compte les aspects économiques, sociaux et environnementaux, force est de constater que le rendement est supérieur et solidement adossé à des actifs.

ANNEXE A - EXEMPLES DE PROJETS DE LOGEMENTS ABORDABLES RÉALISÉS

Bassins du Nouveau Havre :

Vers un milieu de vie adapté aux besoins et aspirations des familles dans Griffintown



L'ancien site du centre de tri de Postes Canada, aux abords du canal de Lachine, a complètement changé de visage au cours des dernières années. Cette ancienne zone industrielle de 1 000 000 pi², propriété de la Société immobilière du Canada et devenue Les Bassins du Nouveau Havre, a fait l'objet d'une consultation publique à l'issue de laquelle le concept retenu prévoyait 400 logements communautaires sur un total de 2000 unités résidentielles. Bâtir son quartier a été impliqué dès 2003, avec la Coalition de la Petite-Bourgogne et le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO), dans les négociations sur l'avenir de ce site afin d'en faire un projet urbain résolument tourné vers les familles, mixte et solidaire.

La première phase communautaire a vu la construction de la Coopérative des Bassins du Havre (qui offre 182 logements communautaires depuis 2016). Peu après, le parc du Bassin-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown, a été inauguré sur le terrain adjacent par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal.

Bâtir son quartier a ensuite coordonné simultanément la réalisation des OBNL L'Habitation 22 et L'Habitation 21. Ces deux projets à but non lucratif portés par la SOCAM ont accueilli leurs premiers locataires en 2019 (respectivement 132 et 103 ménages). L'Habitation 21 est le fruit de la réponse conjointe de Bâtir son quartier, de la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM) et de la Société d'habitation et de



développement de Montréal (SHDM) à la suite d'un appel d'offres public lancé par la Société immobilière du Canada. Outre les logements, on y retrouve quelque 14 000 pi² d'espaces accueillant les CPE Le train de Bourgogne et Technoflos (80 places chacun) et un projet AccèsCondo (copropriété abordable, SHDM). L'Habitation 21 a bénéficié de l'apport financier du ministère des Transports du Québec, un engagement visant à remplacer des logements démolis dans le cadre du réaménagement de l'échangeur Turcot. Une ultime phase est en cours de planification pour compléter l'offre en logements communautaires.



Architecture : Aedifica

Crédit photos : Denis Tremblay (haut et centre), Frédéric Pelletier (bas)

Les Habitations Le Domaine : Un micro-quartier ajouté au parc immobilier collectif



Un vaste parc immobilier abordable mis à l'abri de la spéculation immobilière, des loyers financièrement accessibles sauvegardés, un montage financier hors programme novateur... l'acquisition de l'ensemble Le Domaine, coordonnée par Bâtir son quartier, aura marqué l'année 2017. Le gestionnaire immobilier communautaire Gérer son quartier s'est porté acquéreur d'un complexe résidentiel totalisant 726 logements répartis dans 111 immeubles de type « plex » et couvrant l'équivalent d'un micro-quartier (quadrilatère formé des rues Hochelaga au sud et de Marseille au nord, de l'avenue de Repentigny à l'ouest et du boulevard Langelier à l'est).

Gérer son quartier procède progressivement, dès qu'ils deviennent vacants, à la rénovation des logements et a conclu des ententes avec l'Office municipal d'habitation de Montréal afin de favoriser l'accueil de familles à faible revenu qui pourront bénéficier d'une subvention de supplément au loyer. L'ensemble compte d'ailleurs plus de 75 % d'unités de 2 ou 3 chambres à coucher. Les démarches visant l'accroissement de la vitalité du milieu de vie, la réponse aux besoins des locataires en place et le développement de liens avec les acteurs locaux vont bon train.



Ce projet, dont le coût de réalisation s'élève à près de 75 millions de dollars, a été rendu possible grâce aux prêts à long terme consentis par le Fonds immobilier de solidarité FTQ et la Fondation Lucie et André Chagnon. La Caisse Desjardins des Travailleuses et Travailleurs unis agit à titre de prêteur de premier rang et est soutenue par un nouveau programme d'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) destiné au logement abordable.
www.gerersonquartier.com

Crédit photo : Vu du Ciel (haut), Coopérative Belvédère (centre), Denis Tremblay (bas)

Habitations Loggia-Pélican et Coopérative Le Gorille : un nouveau milieu de vie mixte dans Rosemont

Le site de l'ancienne usine Norampac, situé sur la rue Molson dans Rosemont, se transforme au fil des mois en un nouveau milieu de vie répondant principalement aux besoins des ménages vieillissants et des aînés. Au total, ce sont quelque 1150 unités résidentielles qui seront construites sur le site, dont les 179 logements communautaires de l'OBNL Habitations Loggia-Pélican. On retrouve dans l'immeuble nommé Le Pélican, habité depuis l'automne 2015 : 108 logements pour aînés et aînées autonomes ou en légère perte d'autonomie et 61 logements pour



personnes seules et petits ménages de 50 ans et plus. L'immeuble accueille aussi 10 personnes vivant avec un handicap physique qui sont accompagnées par l'organisme Habitations Pignon sur roues. Ce nouveau milieu de vie communautaire a émergé 10 ans après la fin des activités industrielles adjacentes au Parc du Pélican. L'intervention était souhaitée de longue date par les citoyens et citoyennes et les organismes de Rosemont. www.loggiapelican.ca

Sur le terrain adjacent, un immeuble proposant une mixité d'usages a aussi été construit. Outre un commerce d'alimentation et des unités locatives privées, on y trouve la Coopérative du Gorille au 7^e et dernier étage. La coopérative propose 28 logements pour de petits ménages à faible ou modeste revenu. Ce projet est l'un des seuls en copropriété divisée où le logement occupe un seul étage d'un bâtiment où les autres étages sont occupés par du logement privé.



Architecture Le Pélican : Ruccolo + Faubert architectes (projet) en collaboration avec Rayside Labossière (surveillance) et Lupien+Mateau architecture

Architecture Coopérative du Gorille : Régis Côté et associés (conception), Jocelyn Dozois (surveillance)

Crédit photos : Denis Tremblay

Habitations communautaires de Longueuil :
collaboration, créativité et persévérance au service d'un projet complexe



Les Habitations communautaires de Longueuil (HCL) ont été créées en 2010 par des organismes locaux impliqués dans la démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) du quartier Sacré-Cœur et dont certains proviennent de la Table Vie de quartier. Ces organismes, qui interviennent auprès des ménages longueuillois touchés par la pauvreté ou fragilisés, ont joint leurs forces pour développer des projets d'habitation communautaire permettant d'améliorer les conditions de vie et de logement. L'acquisition de la Terrasse Mousseau, grand ensemble immobilier de 178 logements en plein cœur de la zone RUI, était grandement souhaitée. Dans le contexte de disponibilité limitée des unités du programme AccèsLogis et afin de sécuriser la transaction, Gérer son quartier (l'organisme apparenté de Bâtir son quartier) s'est porté acquéreur grâce à un prêt du Fonds d'investissement de Montréal (FIM) en 2012. À l'automne 2015, l'acquisition de la première moitié de l'ensemble par HCL a été suivie du relogement des locataires et du début des travaux de rénovation des immeubles. Le chantier de la deuxième phase a pris fin au printemps 2019, complétant une intervention complexe qui aura permis de changer le visage d'un secteur autrefois tristement reconnu pour sa dégradation constante.



Crédit photos : Denis Tremblay

Coopérative Station No.1 : Un ancien site industriel transformé en milieu de vie

La transformation de la première station d'électrification longue distance à Montréal (1903) a mené au développement de la Coopérative Station No.1, un projet d'habitation communautaire unique en voie d'être certifié LEED CN.

L'intervention a permis la sauvegarde de la portion significative de ce bâtiment voué à la démolition, son agrandissement et la mise en valeur de l'ensemble structural afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte.



Ce projet représente l'accès à un logement abordable pour 74 familles et petits ménages à faible ou moyen revenu du quartier Hochelaga-Maisonneuve. De plus, 14 logements sont adaptables pour des personnes à mobilité réduite. Au nombre des actions, 75% des déchets liés au chantier ont été récupérés, 75% du matériel des portions démolies a été réutilisé et plus de 100 000 briques ont été lavées et réutilisées ! De plus, le bâtiment offre une performance énergétique supérieure à la norme Novoclimat.

En réalisant ce projet, les acteurs impliqués ont fait la démonstration qu'il est possible, malgré une

intervention complexe, de faire coïncider les intérêts du milieu, de travailler en concertation avec les organismes publics et d'établir des partenariats novateurs avec l'entreprise privée (Aedifica et Groupe Dargis). Bâtir son quartier est fier d'avoir coordonné la réalisation de ce projet qui s'inscrit dans la valorisation des abords de l'ancienne emprise ferroviaire et qui marquera le visage de Montréal.

Architecture : Aedifica
Crédit photo : Denis Tremblay



**Coopérative Rose-Main :
un projet pour familles en milieu dense à Rosemont**



Après plusieurs années à rêver de leur futur milieu de vie, les membres de la Coopérative Rose-Main occupent leur bâtiment neuf depuis 2019. La coopérative accueille des personnes seules, des couples et des familles dans ses 42 logements de 1 à 4 chambres à coucher.

Au cours de l’accompagnement, ce groupe s’est démarqué par sa mobilisation, son esprit d’entraide et les liens d’amitié qui se sont noués entre les membres.

Le développement de ce projet s’est inscrit dans le réaménagement d’un site d’envergure à Rosemont (site d’Alcantara), à faible distance de marche de nombreux commerces et d’une station de métro. Il s’agit là d’un dénouement heureux pour les citoyens et citoyennes impliqués depuis 2013 dans une première mouture du projet qui devait être implanté sur un autre terrain à proximité.

*Architecture : Provencher_Roy (conception), CASA (surveillance)
Crédit photos : Denis Tremblay*

