

**BÂTIR
SON QUARTIER**



**Mémoire déposé
dans le cadre des
consultations
prébudgétaires
fédérales**

Juillet 2024



Crédit photo : Yvens Banatte

Recommandations de Bâtir son quartier¹

1. Adopter une ligne directrice dans l'ensemble des programmes fédéraux en **habitation** confirmant que la réponse aux besoins en logement des **ménages locataires à faible ou modeste revenu** qui peinent à se loger est la **cible prioritaire**.
2. Adopter une cible visant à ce que **20% des unités résidentielles** au Canada soient **hors marché** et **bonifier significativement les enveloppes** permettant d'atteindre cette cible.
3. **Prioriser les projets immobiliers** dont la totalité des logements ciblent les ménages à **faible ou modeste revenu** et proposent des loyers qui leur seront financièrement accessibles de façon pérenne.

Dans l'objectif d'accélérer la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires:

4. **Planifier les investissements** (temporellement et en volume) de façon à **soutenir un rythme rapide** de croissance du parc locatif hors marché.
5. **Réduire les délais** entre l'annonce des **mesures destinées au logement abordable** et leur **mise en œuvre**.
6. **Remédier aux obstacles identifiés par les acteurs en immobilier communautaire**, notamment les délais d'analyse des demandes, l'ampleur des études exigées pour le dépôt initial des dossiers et la sélection des projets par le biais d'appels de propositions.
7. Procéder à l'ajustement des **programmes** fédéraux dédiés au logement abordable de façon à **faciliter leur combinaison** (entre eux et avec les programmes d'autres bailleurs de fonds) au sein du montage financier d'un projet.
8. Ajuster les paramètres des programmes de façon à ce que les **surcoûts** liés à l'atteinte des **cibles environnementales** n'entraînent pas une diminution de l'abordabilité des logements pour les **ménages à faible et modeste revenu**.
9. **Maintenir** des options de **financement hypothécaire** avec des **conditions avantageuses** (taux et période d'amortissement).
10. **Bonifier le financement** offert en fonction du nombre de logements abordables dans les projets et **arrimer les critères d'abordabilité** dans les programmes fédéraux avec les normes des provinces et territoires.
11. Assurer 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.
12. Relancer sans tarder et accroître les investissements dans le cadre d'un **financement récurrent et prévisible** du type de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) et autoriser le recours à l'emprunt hypothécaire dans la mesure où les loyers correspondent à la capacité de payer des ménages ciblés.
13. **Réallouer rapidement et réinjecter aussitôt que nécessaire** des sommes dans le programme de **financement initial**.

A) Les plus vulnérables comme cible prioritaire des investissements fédéraux en logement

Les ménages locataires à faible ou modeste revenu ou à risque d'exclusion sont les plus vulnérables face à la crise du logement qui sévit. Les besoins sont grands; l'**urgence d'agir** est reconnue et les investissements fédéraux en logement doivent y faire écho dans le prochain budget.

Augmenter simplement l'offre de logements ne signifie pas automatiquement qu'il y aura plus de logements locatifs dont l'abordabilité correspond à la capacité financière des ménages à faible ou modeste revenu¹.

Recommandation 1. Adopter une ligne directrice dans l'ensemble des programmes fédéraux en habitation confirmant que la réponse aux besoins en logement des ménages locataires à faible ou modeste revenu qui peinent à se loger est la cible prioritaire.

Dans l'objectif d'accroître de façon durable la taille du parc locatif financièrement accessible, financer le **développement de l'habitation sociale et communautaire** constitue selon nous l'**investissement public le plus pertinent et rentable**. Il permet à la fois une réponse rapide aux besoins en logement les plus urgents et contribue à l'amélioration à moyen et long terme de la résilience du parc locatif. Ces interventions ont des **impacts bénéfiques**, économiquement, socialement et en matière de résilience climatique, à l'échelle des individus et de la société...

Recommandation 2. Adopter une cible visant à ce que 20% des unités résidentielles au Canada soient hors marché et bonifier significativement les enveloppes permettant d'atteindre cette cible.

[À noter, l'accroissement du parc doit reposer à la fois sur la construction de nouvelles unités et l'acquisition d'immeubles existants par des porteurs sociaux et communautaires. Par préservation du parc hors marché existant, nous faisons référence aux interventions visant la rénovation des logements déjà détenus par des porteurs sociaux et communautaires.]

Dans les investissements publics en matière de logement...

Recommandation 3. Prioriser les projets immobiliers dont la totalité des logements ciblent les ménages à faible ou modeste revenu et proposent des loyers qui leur seront financièrement accessibles de façon pérenne.

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>)

B) Agir de façon à soutenir un rythme rapide d'accroissement du parc locatif hors marché

Malgré des investissements importants, le **recours aux mesures d'aide fédérales demeure un réel défi dans les projets sociaux et communautaires**, car :

- les **sommes** disponibles pour **atteindre les objectifs d'abordabilité** et pour **réaliser en amont les démarches et études** nécessaires au dépôt des demandes de financement des projets sont **insuffisantes**;
- les délais d'analyse des dossiers sont **incompatibles avec la réalité du secteur** du développement **immobilier**;
- et en raison des **enjeux d'arrimage entre les programmes** publics de financement en habitation.

En outre, la sélection des projets par le biais d'appels de propositions ne constitue aucune garantie pour le gouvernement que les meilleurs projets seront retenus : les résultats ne seront que l'image des opportunités qui étaient présentes au moment de l'appel. Or **l'immobilier a besoin de prévisibilité**. L'entrée continue demeure la meilleure des options pour la gestion des mesures adoptées pour le financement de l'habitation sociale et communautaire.

Recommandation 4. Planifier les investissements (temporellement et en volume) de façon à soutenir un rythme rapide d'accroissement du parc locatif hors marché

Recommandation 5. Réduire le délai entre l'annonce des mesures destinées au logement abordable et leur mise en œuvre.

Recommandation 6. Remédier aux obstacles identifiés par les acteurs en immobilier communautaire, notamment les délais d'analyse des demandes, l'ampleur des études exigées pour le dépôt initial des dossiers et la sélection des projets par le biais d'appels de propositions.

Pour un financement cohérent avec la capacité de payer des ménages visés

L'atteinte d'un loyer abordable nécessite que le remboursement de la dette hypothécaire soit maintenu à l'intérieur des limites imposées par le loyer visé. Il faut donc prévoir que, **pour atteindre des loyers financièrement accessibles pour les ménages à faible ou modeste revenu, une capitalisation à un niveau suffisant sera nécessaire pour combler l'écart entre la capacité d'emprunt du projet et les coûts réels de production**. La **multiplication des démarches** pour compléter les montages financiers en ce sens est chronophage et **impacte l'échéancier** de réalisation des projets immobiliers sociaux et communautaires.

Compte tenu de l'urgence d'agir pour répondre aux besoins les plus criants en logement, et à **défaut de la mise en œuvre d'un programme fédéral universel et autoportant** qui permettrait la réponse à tous les types de besoins en logements des ménages locataires² à faible ou modeste revenu, ou de programmes fédéraux multiples, mais suffisamment dotés pour limiter le loyer à un taux d'effort correspondant à la capacité de payer des ces ménages...

Recommandation 7. Procéder à l'ajustement des programmes fédéraux dédiés au logement abordable de façon à faciliter leur combinaison (entre eux et avec les programmes d'autres bailleurs de fonds) au sein du montage financier d'un projet.

Recommandation 8. Ajuster les paramètres des programmes de façon à ce que les surcoûts liés à l'atteinte des cibles environnementales [réduction de la consommation énergétique des bâtiments et de la production de gaz à effets de serre] n'entraînent pas une diminution de l'abordabilité des logements pour les ménages à faible et modeste revenu.

Puisqu'il s'agit d'un élément clé pour la réduction des subventions nécessaires au financement de projets dédiés aux ménages locataires à faible ou modeste revenu...

Recommandation 9. Maintenir des options de financement hypothécaire avec des conditions avantageuses (taux et période d'amortissement).

Note sur le nouveau Programme de développement des coopératives d'habitation

Les paramètres du programme entraînent des niveaux de loyers qui ne correspondent pas à la capacité financière des ménages locataires à faible ou modeste revenu et qui sont incompatibles avec le Programme de supplément au loyer (PSL, au Québec). Le recours à des financements complémentaires, pour accroître l'abordabilité, y est identifié comme un facteur nuisant à la sélection d'un projet, ce qui nous apparaît regrettable.

Concernant les critères pour définir l'abordabilité

Le **financement offert** par le gouvernement du Canada **gagnerait à être proportionnel au nombre de logements abordables qu'un projet propose**, plutôt qu'une simple cible de 30% de logements abordables entraînant l'octroi de fonds pour la totalité des logements d'un projet, comme cela est le cas dans le Fonds d'aide au logement (FLA) notamment.

² À l'heure actuelle, plusieurs types de besoins spécifiques ne peuvent être comblés dans les programmes existants et dotés.

Recommandation 10. Bonifier le financement offert en fonction du nombre de logements abordables dans les projets et arrimer les critères d'abordabilité dans les programmes fédéraux avec les normes des provinces et territoires.

Au sujet du soutien aux ménages à très faible revenu

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. 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.

Recommandation 11. 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.

Nous demandions, lors de la dernière consultation prébudgétaire budgétaire⁴, que le gouvernement **continue à miser sur la formule de l'ICRL dans le cadre d'un financement récurrent et prévisible**. L'annonce d'un nouveau volet de création rapide de logements au Fonds pour le logement abordable (FLA) a été accueillie favorablement, mais les **sommes annoncées** (976 M\$ à compter de 2024-2025 puis 24 M\$ par an par la suite) sont **largement insuffisantes** pour répondre à l'ampleur des besoins qui s'est traduite par un très grand nombre de dossiers de qualité refusés lors des 3 appels précédents.

Recommandation 12. Relancer sans tarder et accroître les investissements dans le cadre d'un financement récurrent et prévisible du type de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) et autoriser le recours à l'emprunt hypothécaire dans la mesure où les loyers correspondent à la capacité de payer des ménages ciblés.

Au sujet des sommes nécessaires au lancement des projets

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** pour pouvoir faire cheminer les projets à travers la complexe étape de développement.

En mars dernier, les fonds ont été épuisés en quelques semaines lors de la réouverture de l'Initiative de financement initial; le nombre de projets retenus étant largement inférieur au nombre de demandes.

Il n'y a, en date d'aujourd'hui, aucune perspective quant à la réallocation de sommes dans ce programme essentiel pour l'accélération de la création de logements hors marché.

Recommandation 13. Réallouer rapidement et réinjecter aussitôt que nécessaire des sommes dans le programme de financement initial.

¹ **Bâtir son quartier** est une entreprise d'économie sociale qui a coordonné la réalisation de 15 390 logements sociaux et communautaires destinés aux ménages à faible ou modeste revenu dans la région métropolitaine de Montréal. WWW.BATIRSONQUARTIER.COM