



Consultations
prébudgétaires 2025-2026
du Ministre des finances du
Québec

MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR
BÂTIR SON QUARTIER

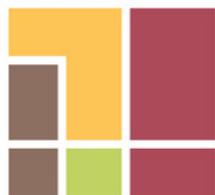
Février 2025



Table des matières

| | |
|---|---|
| Présentation de Bâtir son quartier..... | 1 |
| Deux principales recommandations..... | 2 |
| Des mesures à adopter pour atteindre les objectifs..... | 2 |
| Construire en priorisant le logement à but non lucratif..... | 3 |
| Préserver et rénover les logements abordables existants..... | 6 |

**BÂTIR
SON QUARTIER**



Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets immobiliers communautaires ou sociaux dans les régions de Montréal, Longueuil, Laval et les Laurentides pour répondre aux besoins en logements et en services de proximité des ménages locataires à faible ou modeste revenu.

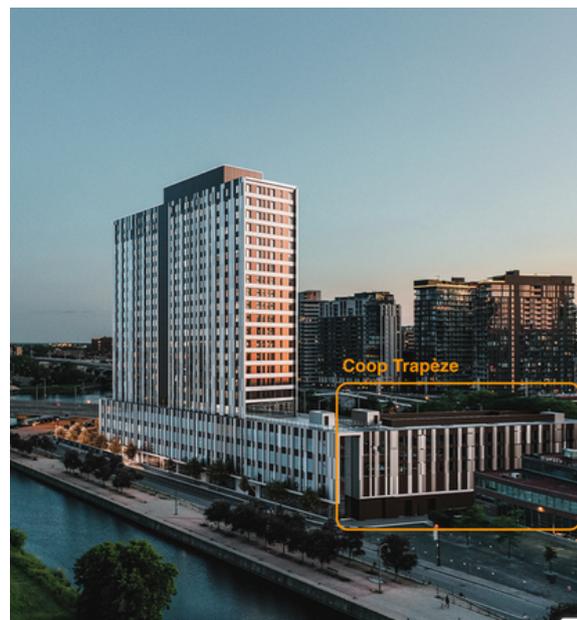
Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de plus de **16 033 logements sociaux et communautaires** dans **479 projets** et une quarantaine de projets d'infrastructures communautaires (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Les projets réalisés sont de différents ordres : la construction neuve, l'acquisition et la rénovation d'immeubles résidentiels 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 accessibles à long terme, tant pour les familles, les aîné(e)s que pour les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

Gérer son quartier, un apparenté de Bâtir son quartier, est propriétaire d'un parc locatif abordable en croissance (actuellement 926 logements) et offre des services de gestion à 29 différents OBNL d'habitation qui comptent ensemble 2 031 logements sociaux et communautaires .

Gérer son quartier travaille au développement de nombreux projets d'habitation communautaire (acquisition, construction neuve et achat-rénovation).

batirsonquartier.com



Coopérative d'habitation Le Trapèze



Loge-accès OSHA (SHAPEM)



Coopérative de la Pointe Amicale

Deux principales recommandations

Notre mémoire s'appuie sur deux recommandations transversales qui fixent un objectif général pour l'ensemble des actions à poser afin de protéger et augmenter l'abordabilité du logement locatif au Québec

1. Viser 20% de logements à but non lucratif dans le parc résidentiel locatif québécois

Nous adhérons au consensus qui se dessine à l'effet d'établir une cible de 20% de logements à but non lucratif dans le marché locatif québécois. Nous considérons, comme plusieurs partenaires du milieu de l'immobilier collectif, que ce ratio est garant de l'abordabilité du logement à long terme. Il permet de réduire la spéculation immobilière, d'améliorer l'accès au logement à des coûts que les ménages à revenu faible ou modeste peuvent payer, de promouvoir la mixité sociale, de soutenir les populations vulnérables en s'inspirant de modèles internationaux réussis.

2. Créer un minimum de 5 000 logements sociaux ou communautaires par an

Compte tenu de l'ampleur et de la diversité des besoins en logement, nous proposons au gouvernement du Québec de lancer un grand chantier reposant sur la poursuite d'investissements pluriannuels et permettant la création d'un minimum de 5 000 logements par an.

DES MESURES À ADOPTER EN 2025 POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS

Mesure 1 : Assurer l'accès à un financement de démarrage adéquat par des prêts à court terme pour les projets de logements sociaux et communautaires.

Mesure 2 : Garantir des conditions avantageuses de financement pour le logement abordable à but non lucratif par le biais de prêts à des taux inférieurs et par le biais de prêts patients.

Mesure 3 : Instaurer un processus d'analyse à entrée continue des demandes de contribution aux projets de logements sociaux et communautaires.

Mesure 4 : Que le gouvernement du Québec instaure des fonds régionaux du logement social à l'image de celui de la CMM afin de permettre aux municipalités de partager sur une base régionale le financement du développement de logements sociaux et communautaires sur leur territoire.

Mesure 5 : Mettre en place une aide à l'acquisition et la rénovation destinée aux organismes sociaux et communautaire pour faciliter l'acquisition d'immeubles locatifs sur le marché et leur intégration au parc immobilier hors marché.



Coopérative d'habitation Laurentienne,
169 logements, 2024



Maison Les Glaneuses avec le Carrefour familial Hochelaga-
Maisonneuve, en chantier 2024

Construire en priorisant le logement à but non lucratif

Dans l'objectif d'accroître de façon durable la taille du parc locatif abordable, financer la création de logements sociaux et communautaires nous apparaît comme l'investissement public le plus pertinent. En effet, la finalité à but non lucratif des organismes qui détiennent et gèrent les projets d'habitation sociale et communautaire est la meilleure garante de l'abordabilité des loyers à long terme.

Les projets que nous développons avec les groupes répondent à différents besoins : loger des familles, des personnes âgées, des personnes seules dans des immeubles appartenant à des OBNL, des coopératives d'habitation et des Offices municipaux d'habitation. Dans d'autres cas, des groupes communautaires souhaitent offrir du logement permanent ou transitoire à des personnes qui ont des besoins particuliers (dont des enjeux de santé mentale, d'itinérance, de violence conjugale ou de vulnérabilité parentale).

Chacun de ces projets constitue une réponse concrète à un besoin de logement abordable à long terme, mais aussi à la création de milieux de vie où les citoyennes et les citoyens pourront s'épanouir et contribuer à la collectivité québécoise.

Nous sommes convaincus que l'engagement de ces différents groupes et la diversité des projets qu'ils portent est une richesse qu'il faut préserver dans un plan pour résoudre la crise du logement.

Des conditions sont à mettre en place pour accélérer la création de nouveaux logements communautaires et abordables à court, moyen et long terme. Dans le cadre de cette consultation prébudgétaire, nous avons identifié cinq (5) mesures dont l'application dans les prochains mois auraient un effet concret sur notre capacité à mener les projets d'habitation.

Construire

Faciliter l'émergence et le démarrage des projets

Nous le constatons régulièrement, les groupes engagés dans la réalisation de logements sociaux et communautaires sont en mesure de saisir les opportunités rapidement lorsqu'elles se présentent. Toutefois, ils 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 faire cheminer les projets à travers la complexe étape de développement.

Mesure 1

Assurer l'accès à un financement de démarrage adéquat par des prêts à court terme pour les projets de logements sociaux et communautaires.

Offrir des conditions de financement avantageuses

Le financement hypothécaire à taux avantageux est à une clé déterminante pour réduire les contributions nécessaires au financement de projets de logements financièrement accessibles.

Mesure 2

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

Adapter l'approbation des projets à la réalité du marché de l'immobilier

La sélection des projets par le biais d'appels de propositions dans le cadre des mesures d'aide au logement abordable (PHAQ, fonds fiscalisés) ne constitue pas une garantie pour le gouvernement que les meilleurs projets soient retenus. En effet, les résultats d'un appel ne sont que l'image des opportunités qui étaient présentes au moment de cet appel. Or l'immobilier a besoin de prévisibilité pour transformer les opportunités en de concrètes réalisations. La réalité du marché de l'immobilier étant peu compatible avec un fonctionnement par appels ponctuels, l'entrée continue demeure la meilleure des options pour le développement et la réalisation de l'habitation communautaire et abordable.

Les projets destinés à des clientèles vulnérables ou avec des besoins particuliers (soit le volet 2 du PHAQ) bénéficient déjà de l'analyse à entrée continue des demandes, nous constatons l'efficacité de cette mesure pour mener à bien les projets.

Mesure 3

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

Créer des fonds régionaux pour le logement communautaire et social

L'actualité des dernières années a bien démontré que la crise du logement pour les ménages à revenu faible ou modeste ne touche pas que les grands centres. Pour répondre à cette problématique relativement récente dans des municipalités qui n'avaient pas, jusqu'ici, investi dans la création de logement communautaire et social, nous proposons que le gouvernement du Québec instaure des fonds régionaux inspirés par le fonds de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Ce fonds vise notamment un partage équitable des dépenses en logement social entre les municipalités du territoire. Les dépenses liées à l'exploitation et à l'entretien des HLM, la part municipale du Programme de supplément au loyer et les contributions au développement de nouveaux logements sociaux et communautaires assumées par des municipalités du territoire sont ainsi réparties sur l'ensemble.

Cette mesure, lorsqu'elle a été instaurée au moment de la création de la CMM a incité plusieurs municipalités à contribuer financièrement au développement de nouveaux projets sachant que leur contribution leur serait remboursée par le fonds régional.

En facilitant l'apport municipal, le financement de nouveaux logements sociaux et communautaires s'en trouverait grandement amélioré et, par conséquent, permettrait la réalisation des projets de logements communautaires et sociaux dans les régions du Québec.

Mesure 4

Que le gouvernement du Québec instaure des fonds régionaux du logement social à l'image de celui de la CMM afin de permettre aux municipalités de partager sur une base régionale le financement du développement de logements sociaux et communautaires sur leur territoire.

Préserver et rénover les logements abordables existants

En complément de l'augmentation de l'offre de logements par de la construction neuve, il importe de maintenir le parc de logements abordables existant en permettant l'acquisition et la rénovation d'immeubles résidentiels locatifs abordables afin d'en garantir l'accessibilité financière à long terme pour les ménages moins nantis qui sont les premiers à souffrir des effets de la crise du logement abordable.

Mesure 5

Mettre en en place une aide à l'acquisition et la rénovation destinée aux organismes sociaux et communautaire pour faciliter l'acquisition d'immeubles locatifs sur le marché et leur intégration au parc immobilier hors marché.



En décembre 2024, notre apparenté Gérer son quartier a annoncé l'acquisition et la rénovation d'un ensemble immobilier de 105 logements abordables à Montréal.