

4 mai 2022

Présentation

PHAQ/Accès Logis

Assemblée Générale Annuelle FOHM



Bien plus que du logement !

Déclaration de la ministre

Lancement du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) 1^e mars 2022

*«... Ce programme novateur, que j'ai annoncé en février dernier, dispose d'une première enveloppe de 200 M\$. L'objectif est d'accélérer le rythme de construction pour répondre aux besoins des municipalités et faire lever de terre, jusqu'à quatre fois plus rapidement, de nouveaux logements abordables dans les régions où les besoins se font sentir. Pour notre gouvernement, c'est une priorité, et les municipalités seront des partenaires clés dans cette démarche. **Ça prend encore plus de logements qui répondent aux besoins des Québécois et Québécoises, non seulement en termes de taille et de qualité, mais aussi en termes de coûts. C'est pourquoi j'invite les organismes et les entreprises qui peuvent contribuer à cet effort à déposer d'ici le 5 mai 2022 leur projet!** »*



Déclaration de la ministre

Lancement du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)

1^e mars 2022

«...Dès l'été 2022, les premiers projets retenus seront dévoilés et les travaux pourront débuter.»

*Le PHAQ s'inscrit dans le cadre du nouveau modèle d'affaires en habitation élaboré par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et la SHQ. Ce modèle vise à accroître l'offre de logements abordables et sociaux, **tout en offrant de meilleurs outils de financement aux partenaires et aux municipalités.** Cette approche fera que des solutions mieux adaptées aux réalités des Québécois pourront être mises de l'avant, et ce, plus rapidement.»*



1

Objectifs

PHAQ

- Rendre disponibles des logements **abordables**, de **taille** et de **qualité adéquates**
- **Améliorer les conditions** de logement des ménages à revenus **faibles ou modeste** ou des personnes ayant des **besoins particuliers**
- Soutenir la construction de **bâtiments de qualité qui intègrent des mesures environnementales** et des pratiques de construction optimisées

ACL

Le programme AccèsLogis Québec favorise le **regroupement des ressources publiques, communautaires et privées**, afin de réaliser des **logements communautaires et abordables** pour des ménages à **revenu faible ou modeste** et pour des personnes ayant des **besoins particuliers** en habitation.



2

Analyse des besoins régionaux

PHAQ

- 58% petits logements chambre, studio, 1 cc.
- 28% moyen logements 2 et 3 cc.
- 3% grands logements 4 cc. et plus
- 10% RPA petits logements

ACL

- Selon les projets déposés
- Analyse non publiée



3

Admissibilité des demandeurs

PHAQ

doit exercer des activités en lien avec l'habitation et être:*

- une coopérative
- un organisme à but non lucratif
- un office d'habitation
- une société acheteuse à but non lucratif ou
- toute autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au Registre des entreprises du Québec

ET :

- Détenir une expérience suffisante dans la réalisation et la gestion de projet immobilier, soit avoir déjà réalisé et géré au moins un projet
- Sinon, s'engager à conclure une entente avec un organisme ou une entreprise ayant l'expérience et les compétences requises.

ACL

- une coopérative;
- un organisme à but non lucratif;
- un office d'habitation;
- une société acheteuse à but non lucratif

ET :

Depuis septembre 2019 :

- Les organismes doivent démontrer à la SHQ qu'ils détiennent une expérience suffisante en gestion immobilière afin d'assurer une saine gestion du projet au cours de sa réalisation et de son exploitation.
- Sinon, conclure un contrat d'accompagnement dont la portée et la durée dépendront des besoins identifiés.



4

Projets admissibles/ clientèle visée

PHAQ

Le projet doit s'adresser à une ou plusieurs des clientèles suivantes :

Revenu faible ou modeste :

- Familles, personnes seules ou personnes âgées autonomes
- Personnes âgées en légère perte d'autonomie
- Personnes ayant des besoins particuliers en habitation

Peu importe le revenu:

- Personnes victimes de violence familiale
- Personnes ayant besoin de logements d'urgence.

ACL

Volet 1

Logements permanents pour les **ménages à revenu faible ou modeste** (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes)

Volet 2

Logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des **personnes âgées en légère perte d'autonomie**

Volet 3

Logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation tel que :

- des logements temporaires ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement
- des lieux d'hébergement d'urgence (chambres), tels des refuges pour les itinérants, les femmes victimes de violence ou les personnes en difficulté
- des logements temporaires pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale.

4

Projets admissibles/ clientèle visée

PHAQ

Particularités:

- Seuls les **organismes d'habitation** peuvent réaliser un projet s'adressant à des personnes victimes **de violence familiale** ou visant la réalisation de **logements d'urgence**.
- **Certification RPA** du MSSS: obligatoire
- **Unités de répit** : ces unités sont permises mais doivent représenter moins de 25% de l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du projet.
- Le projet doit concerner **minimalement 30%** des logements du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments visé

ACL

- **Certification RPA** du MSSS: obligatoire
- La superficie de la partie désignée (espace résidentiel) doit dépasser **50 % de l'ensemble de la superficie** ;



5

Programme de supplément au loyer (PSL)

PHAQ

Documents de la SHQ:

Aucune mention dans le Cadre normatif

Site web de la SHQ et lors de leur présentation:

La SHQ s'est engagé à ce que cela soit possible sans mentionner le % admissible.

PSL-privé disponible (5 ans)

Il faut en faire la demande par lettre

ACL

Volet I et II

50% à 80% des ménages doivent être admissibles au PSL

Volet III

100% des ménages doivent être admissibles au PSL (sauf unités d'urgence)



6

Loyers après la réalisation du projet

PHAQ

ACL

Loyers cibles – 2021-2022

95% du loyer médian du marché 2021

Première année:

égaux ou inférieurs aux loyers cibles établis

Années subséquentes: augmentation selon les règles applicables en matière de fixation de loyer.

(sans service)

	Chambre	Studio	1cc	2cc	3cc	4cc
PHAQ	390	683	789	887	1044	1420
ACL	350	612	707	795	935	1273



7

Seuils de revenu modeste

PHAQ

Simulation selon les seuils de revenu modeste

2 personnes:

SRM : 46 250 \$

Revenu de 38 000 \$ (20,87 \$)

Loyer : 791 \$ = 25% du revenu

Loyer PHAQ: 887 \$ (2 cc sans service)
789 \$ (1 cc sans service)

4 personnes:

SRM: 54 400\$

Revenu de 50 000\$ (27,50\$)

Loyer: 1041 \$ = 25% du revenu

Loyer PHAQ: 1044 \$ (3 cc)



8

Appel à projets

PHAQ

1 ou plusieurs appels par année
Dépôt dans les 45 jours ouvrables

Réponse
Au plus 90 jours ouvrables suivants la fin de l'appel à projets

*Les projets n'ont plus besoin de passer par un appel d'offres public, sauf pour les Offices d'habitation

ACL

Dépôt en continu

Réponse
Selon les projets, non limité



9

Coûts admissibles

PHAQ

- **acquisition de l'immeuble et frais connexes** ou liés à l'actualisation de la rente emphytéotique jusqu'à un maximum de la valeur de l'immeuble;
- **dépenses liées à la préparation et au développement du projet** incluant les permis et les intérêts sur financement; honoraires professionnels liés à la réalisation d'études et de rapports (étude environnementale, rapport d'inspection précisant les travaux à effectuer pour rendre conformes les installations, étude géotechnique, étude de faisabilité), de la conception et du suivi des travaux;
- **construction liés à la partie résidentielle d'un projet**, soit les coûts des travaux et les frais connexes liés à ceux-ci (main d'oeuvre, matériaux, acquisition technologique, matériel de contrôle) ainsi que les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain;
- **acquisition de mobilier standard pour les espaces communs** lorsque le projet est de typologie « studio et 1 chambre à coucher et plus » avec services ou de typologie « chambre » (avec ou sans services).

ACL

Similaire au PHAQ



10

Financement

PHAQ

Aucun programme de financement pour cet appel
Le promoteur doit se financer sans garantie ou avoir une équité

Les frais de démarrage du projet doivent être assumés par les promoteurs et ne sont pas remboursés si le projet est refusé.

ACL

Garantie de prêt sur :

- Avance sur prêt de démarrage
- Prêt de démarrage en début de projet
- Prêt hypothécaire

Les frais de démarrage (architectes, arpentages, GRT, etc.) peuvent être remboursés par la SHQ si le projet ne se fait pas.



11

Taux de subvention/ années engagement pour loyers cibles

PHAQ

- 15 ans 20%
- 20 ans 30%
- 25 ans 40%
- 30 ans 50%
- 35 ans 60%

*Projet destinés à des personnes victimes de violence: 100% du coût total du projet et engagement de 35 ans

ACL

- Cette notion de taux de subvention selon le nombre d'année d'engagement n'est pas présente dans ACL.
- Une convention doit être signée pour 35 ans avec la SHQ

Volet I, II et III: subvention est de 50% des coûts admissibles

Volet III : urgence (66%), jeunes et femmes victimes de violence 100%



12

Contribution municipale

PHAQ

- doit équivaloir à un minimum de 40 % de la subvention de base de la Société.
- Elle peut prendre la forme d'un don de terrain par la municipalité, d'une contribution monétaire, de travaux d'infrastructures ou d'un crédit de taxes.

Exemple :

RPA 16,8 M\$ - 60 logements

Subvention de base 15 ans (20%) = 2 815 385\$

Contribution municipale 40% = **1 126 145**

Les municipalités doivent approuver les projets.

ACL

Contribution du milieu (incluant municipale)

Pour les 3 volets :

La contribution du milieu doit être égale ou supérieure à 15% des CMA reconnus par la SHQ.

Exemple :

Volet II – 60 logements

CMA 1cc. = 112 500\$ = 6 750 000\$ X 15% =

1 012 500\$

Les municipalités doivent approuver les projets.



13

**Réserve/
budget
d'exploitation**

PHAQ

Aucune mention particulière

ACL

Depuis l'abolition de la contribution au Fonds québécois de l'habitation communautaire, les montants à mettre en réserves durant l'exploitation ont été majorés afin d'assurer une certaine pérennité au cadre bâti.



14

Municipalités mandataires

PHAQ

- La SHQ peut confier certaines responsabilités relatives à l'administration du programme à une municipalité mandataire pour des projets situés sur le territoire de cette municipalité.
- Signature d'une entente avec la SHQ
- Frais de gestion du Programme: 600 \$ par logement réalisé

ACL

- La Ville de Montréal est mandataire d'Accès Logis et est en renouvellement d'entente
- La Ville souhaite être mandataire du PHAQ



15

Contrôle et reddition de compte

PHAQ

En fonction du taux d'aide accordée au projet, le demandeur devra répondre aux exigences de suivi, contrôle et reddition de comptes indiquées au tableau

ACL

Reddition annuelle correspondant au taux maximal de l'aide pour tous les demandeurs



16

Suivi et évaluation du programme

PHAQ

- La Société transmet une évaluation du Programme au Secrétariat du Conseil du trésor au plus tard le 30 octobre 2023
- La Société rendra compte du Programme :
 - le nombre et la proportion de locataires sous les seuils de revenu modeste;
 - la composition des ménages logés;
 - la typologie des logements;
 - le nombre de logements sur un parcours sans obstacle et le nombre de logements adaptables.

ACL

- Statistiques sur le nombre de logements réalisés par années
- Le programme a fait l'objet de critiques de la part de la **Vérificatrice générale**, notamment pour son manque de disponibilités de données sur le profil des ménages et leur revenus.



Constats/ demandes

Constats:

- 1- Programme qui s'adresse davantage aux ménages à revenu modeste
- 2- Sans PSL difficile de loger des ménages à faible revenu
- 3- Les personnes à besoins particuliers risquent fortement d'être oubliées
- 4- Les promoteurs privés ainsi que les plus grands promoteurs sont avantagés par ce mode d'appel à projets rapide (pas de financement)
- 5- Manque d'information au niveau du contrôle des loyers et revenus des ménages
- 6- Abordabilité non pérenne surtout pour les projets privés (possibilité de vendre l'immeuble ou hausser les loyers après entente, évictions, etc.)
- 7- Manque plusieurs paramètres pour confirmer la viabilité en exploitation



Constats/ demandes

Demandes par les partenaires de l'habitation:

- 1- Intégration de PSL dans le Cadre normatif du PHAQ
- 2- Privilégier les projets à but non lucratif (voir exclure le privé)
- 3- Plus de logements : 5000 logements sociaux et communautaires par année
pour 5 ans
- 4- Maintien du programme ACL (amélioré)



Période de questions et d'échange





Bien plus que du logement !

MERCI !!!