

Atelier sur l'habitation sociale et communautaire

La crise en bref



À l'échelle du Québec

- Taux d'inoccupation à 1,3 %
- Hausse historique des loyers : 7,4 % en 2023 pour locataires qui restent dans même logement; 13 % à + de 30 % d'ici 2025 pour les logements dont les locataires ont changé (ex. 2146\$ 2.c.c.)
- 950 rénovictions en 2023
- Mises en chantier en baisse de 30 %
- Des taux d'intérêts- et des coûts de construction élevés
- La hausse du coût du logement = baisse des revenus disponibles pour combler les autres besoins
- Les logements adéquats avec loyer accessible pour les ménages à faible revenu ou vulnérables sont pratiquement indisponibles.
- Des besoins qui explosent aussi pour les ménages à moyen revenu, pour les travailleurs.ses, les immigrants, les étudiants

Le logement à but non lucratif : une solution pérenne et collective

OSBL d'habitation

**Coopérative
d'habitation**

**Office municipal
d'habitation**

Pas de recherche de profit ou de rendement. L'objectif est de répondre aux besoins. D'un point vue financier, le but est de couvrir ses frais d'exploitation, d'être viable!

**Une petite nouvelle
en accès à la propriété**

**Coopérative de
propriétaires**

Augmentons l'offre, mais ayons en tête d'offrir une **abordabilité pérenne**

À l'abri des futures crises et de la pression immobilière



Comment?

- Par **la construction** de logements à but non lucratif
- Par **l'acquisition**, par des organismes à but non lucratif, d'**ensembles résidentiels** sur le marché privé afin de protéger leur **abordabilité**

Moins de 5% des logements sont “hors marché”

Parc résidentiel total au Québec
3,7 millions

Parc locatif
1,5 million (40%
du parc total)

Viser 20 à 25 %
pour +
abordabilité à
long terme et
apaiser le
marché

Nombre de
logements à but
non lucratif
145 000
(4% du parc
total ou 9,5% du
parc locatif)



Quelles sont les principales sources de financement aujourd'hui?

Programmes gouvernementaux

Québec (SHQ)

- Programme Logement abordable Québec (PHAQ)
- Programme de supplément au loyer (PSL)

Fédéral

- Fonds pour le logement abordable
- Initiative pour la construction rapide de logement (ICRL-gérée par la SHQ)
- APH select (garantie hypothécaire)
- Programme de financement initial
- Programme de développement des coopératives



Quelles sont les principales sources de financement aujourd'hui?

Les ententes entre Québec et :

- Desjardins
- Fonds immobiliers de solidarité FTQ
- Fondation (accès à la propriété)

Financement complémentaire :

- Fonds de capital-patient
- Campagne de dons
- Utilisation de l'équité
- Injection de fonds propres

Desjardins met à profit son expertise pour améliorer l'offre et l'accès aux logements abordables et sociaux



ENGAGEMENT

- › Desjardins s'est engagé à rendre disponibles **1000 logements abordables et sociaux d'ici 3 ans**
- › En ce sens, nous proposons un **programme innovant** grâce à la mise en place d'une formule **Guichet unique** puisque nous serons responsables de l'ensemble du **montage financier**



ZONE D'INTERVENTION

- › Construction ou achat/rénovation de nouveaux logements par des **promoteurs communautaires (coopératives et OBNL)**
- › Réalisation de **20 à 30 projets de logements abordables** répartis équitablement **sur l'ensemble du territoire québécois.**



INVESTISSEMENTS

- › **50 M\$ à 75 M\$ en contribution du milieu**
- › **100 M\$ à 125 M\$ en financement hypothécaire Desjardins**
- › **50 M\$ disponible en capital patient**

Montage financier type – Initiative Desjardins

Composante	Proportion	Variables influençant le montage financier
CONTRIBUTION DU MILIEU	Entre 10 et 15 %	<p>Ex. : dons de terrains par les municipalités, congé de taxes, SCHL, fondation locale, fond d'aide au développement du milieu de la caisse locale (FADM), etc.</p> <p>Cette contribution est le point de départ pour la qualification d'un projet</p>
CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT	50%	<p>Coût de construction</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Selon des analyses internes, les coûts de construction moyens au Québec sont de ± 350 k\$/porte <input type="checkbox"/> Dans certains centres urbains ou pour certains projets liés à des clientèles spécifiques, les coûts de réalisation sont souvent supérieurs à 350 k\$/porte, ce qui nécessite des montages financiers avec des contributions supérieures
FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE DESJARDINS	Entre 28 et 35 %	<p>Taux du prêt hypothécaire</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le taux du financement hypothécaire est généralement CMB + .. <input type="checkbox"/> Refinancement en hypothèque de 1^{er} rang à la 20^e année
CAPITAL PATIENT	Entre 5 et 10 %	<p>Conditions de remboursement du capital patient</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Nous devons toujours modéliser nos montages financiers avec un remboursement à l'intérieur de 20 ans

Montage financier **Exemple 1**

48 logements construction neuve + 8 logements achat-réno Coût : 16 311 000\$

Composante	Proportion	Contributeurs
CONTRIBUTION DU MILIEU	10 %	Fonds propres de l'organisme Ville
CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT	51 %	Subvention gouvernement du Québec – Initiative Desjardins
FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE DESJARDINS	33 %	Caisse d'économie solidaire Avec APH Select SCHL
CAPITAL PATIENT	5 %	Capital-patient Desjardins Remboursement à l'intérieur de 20 ans

Montage financier **Exemple 2**

6 logements construction neuve et adaptés en totalité Coût : 1 850 788 \$

Composante	Proportion	Contributeurs
CONTRIBUTION DU MILIEU	29 %	Don du terrain par la Ville Levée de fonds dans la communauté/fondations
CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT	11 %	Subvention gouvernement fédéral
FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE	49 %	Caisse d'économie solidaire Desjardins Garantie SCHL
CAPITAL PATIENT	11 %	Capital-patient

Montage financier **Exemple 3**

363 logements en acquisition Coût : 50 000 000 \$

Composante	Proportion	Contributeurs
CONTRIBUTION DU MILIEU	0 %	
CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT	10 %	Subvention gouvernement du Québec – Initiative Desjardins
FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE	70 %	Caisse d'économie solidaire Desjardins Garantie APH sélect SCHL
CAPITAL PATIENT	20 %	Capital-patient New market fund et Fondation Lucie et André Chagnon

Merci!



Période d'échanges