

## Exercice de veille sur l'enjeu de l'offre de logement locatif et social

Période : décembre 2022 à février 2024

### État de la situation

Selon le calcul de l'ajustement des loyers du [Tribunal administratif du logement](#) (TAL), c'est une augmentation de 4 % pour les logements non chauffés ou chauffés à l'électricité qui a été établie pour 2024. Selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), ce taux de 4 % pour les logements non chauffés, qui représentent la très grande majorité des logements au Québec, atteint un niveau jamais vu en plus de trente ans. Le RCLALQ mentionne que peu importe la cible du TAL, la hausse du loyer moyen dans l'ensemble du Québec va bien au-delà de l'indice du Tribunal et que ce sont dans les régions que l'on observe les hausses les plus élevées.

En effet, pour l'année 2023, l'indice du TAL était de 2,3 % pour les logements non chauffés alors que selon le dernier [Rapport sur le marché locatif](#) publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'augmentation moyenne des loyers était de 7,35 % au Québec, une augmentation supérieure au taux d'inflation (3,6%).

### Coup d'œil sur des indicateurs des trois plus importantes villes du Bas-Saint-Laurent

Ville	Taux d'inoccupation		Taux d'augmentation des loyers
	2023	2022	
Rivière-du-Loup	0,7%	0,5%	10%
Rimouski	0,6%	0,4%	7%
Matane	1,2%	2,3%	9,5%

L'inflation (hausse des taux d'intérêt, des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre) et la mise de fonds demandée pour les projets de construction (exigences des institutions financières sont passées de 20%, en 2021, à 35% en 2023) ralentissent la progression des projets de construction. On assiste d'ailleurs à une fluctuation des mises en chantier résidentielles dans la région.

L'immigration constitue un élément à considérer dans l'enjeu du logement. Les indicateurs illustrent une forte hausse de l'accueil d'immigrants au Bas-Saint-Laurent. En effet, [entre 2011 et 2021](#), la population immigrante de Rivière-du-Loup a augmenté de 83 %. Ce chiffre atteint 79 % à Rimouski, avec une augmentation de 525, pour un total de 1185. Dans le cas de Matane, la hausse est de 43 % avec l'accueil de 65 immigrants, pour un total de 215.

Accueil et intégration Bas-Saint-Laurent (AIBSL) accompagne les nouveaux arrivants dans leur processus d'installation et d'intégration dans les MRC de Rimouski-Neigette et La Mitis depuis 1991. [En 2024](#), l'organisme prévoit accompagner plus de 350 nouveaux arrivants lors de leur installation, ce qui correspond à deux fois plus que les cibles fixées avec le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration. Pour l'année 2023<sup>1</sup>, 46 personnes réfugiées prises en charge par l'état ont été accueillies et des services ont été offerts à 247 immigrants. Ces chiffres illustrent uniquement le nombre de personnes accompagnées par AIBSL; il est inférieur au nombre total de personnes immigrantes dans les MRC de Rimouski-Neigette et La Mitis.

Récemment, une [motion](#) a été adoptée à Ottawa voulant que la Chambre demande au gouvernement de revoir ses cibles d'immigration dès 2024, après consultation du Québec, des provinces et des territoires, en fonction de leur capacité d'accueil, notamment en matière de logement, de soins de santé, d'éducation, de francisation et d'infrastructures de transport, le tout dans l'objectif d'une immigration réussie.

Le facteur Airbnb contribue aussi à exacerber la crise du logement. Le RCLALQ a dévoilé une étude sur la proportion de [locations illégales sur Airbnb](#) au Québec et par région réalisée en février 2023. Au Québec, la moyenne de locations illégales<sup>2</sup> est de 79%; elle est de 75% au Bas-Saint-Laurent. Le tableau suivant est issu de cette étude.

#### Nombre et pourcentage de locations illégales dans cinq villes du Bas-Saint-Laurent, en 2023

Villes	Nombre de locations illégales	Nombre de locations totales	Pourcentage de locations illégales
Kamouraska	17	19	89,4
Témiscouata-sur-le-Lac	24	26	92,31
Rivière-du-Loup	40	52	76,59
Rimouski	107	129	82,95
Matane	48	68	70,59

La rareté des logements locatifs (faible taux d'inoccupation) peut expliquer en partie les hausses importantes des loyers. Cette rareté est toutefois plus importante du côté des logements sociaux. D'ailleurs, selon le RCLALQ, le principal problème de la crise du logement est l'érosion rapide du parc locatif plus abordable en raison de l'explosion du coût des loyers. Les nouveaux logements que l'on construit sur le marché privé sont hors de prix pour la très grande majorité des ménages locataires.

Les [chiffres partagés](#) par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) démontrent que les locataires bas-laurentiens sont les plus pauvres au Québec avec un revenu médian par ménages locataires de 38 000 \$ pour 2020, soit près de 10 000 \$ en deçà de la moyenne provinciale. Pour l'ensemble du Bas-Saint-Laurent, on parle de 5 210 ménages, dont la moitié gagne moins de

<sup>1</sup> Communication personnelle avec Ana Seaton, Directrice adjointe, Accueil et Intégration Bas-Saint-Laurent.

<sup>2</sup> Un logement est jugé illégal s'il ne présente pas de numéro d'enregistrement de la Corporation de l'industrie touristique du Québec, obligatoire pour louer un logement à des fins touristiques.

21 000 \$ par année. Près d'un ménage locataire sur cinq consacre ici plus de 30 % de son revenu au logement (2 020 ménages à Rimouski et 810 à Rivière-du-Loup). Les personnes vivant seules, les femmes, les jeunes et les personnes âgées sont particulièrement touchées. Ces données, tirées du document [Dossier noir : logement et pauvreté](#), proviennent du dernier recensement de Statistique Canada.

Dans sa dernière mise à jour économique, le gouvernement du Québec annonçait un investissement de 1,8 milliard \$ sur 5 ans pour la construction de 8 000 nouveaux logements abordables et sociaux. Le Front d'action populaire en réaménagement urbain ([FRAPRU](#)) rétorque que ce n'est pas suffisant pour enrayer la crise alors que plus de 34 000 personnes sont présentement en attente d'un HLM au Québec. Dans la région, en février 2024, 938 ménages étaient sur la liste d'attente des offices d'habitation du Bas-Saint-Laurent (voir le tableau à l'annexe 1).

Alors qu'on parle d'urgence climatique, l'Institut de recherche en économie contemporaine (IRÉC) propose qu'une [Opération Urgence Habitation](#) soit lancée pour faire face à la crise du logement qui sévit principalement dans le secteur locatif. Les objectifs de cette opération : accroître rapidement l'offre de logements abordables; éviter d'accentuer les pressions inflationnistes sur le marché de l'habitation; mobiliser les ressources humaines et financières pour ce faire; et contribuer aux objectifs de densification du territoire et de protection de l'environnement. Pour mettre en place cette proposition, il s'avère impératif, selon l'Institut, de réfléchir à une véritable réingénierie des opérations de la chaîne de valeur du secteur de l'habitation. Puisque ce défi majeur n'est pas conciliable avec l'urgence de la situation, il faudra instaurer des mesures à portée plus immédiate, exigeant un véritable sentiment d'urgence partagé par les acteurs concernés et traduisant leur réelle volonté de changer leurs façons de faire. Des exemples de [mesures](#) sont avancés par l'IRÉC et rapportés à la section *Solutions*.

L'augmentation de l'itinérance est une des conséquences de la crise d'abordabilité. Dans le [deuxième portrait](#) du rapport sur l'itinérance au Québec, on peut lire que : « *Les enjeux liés à la marchandisation de l'habitation et à la spéculation immobilière, qui diminuent la disponibilité des logements abordables, les listes d'attente pour un logement social et abordable, les besoins impérieux en matière de logement, le taux d'effort consacré au paiement du loyer et les évictions peuvent être considérés comme des déterminants de l'itinérance.* » Au Québec, en 2022, l'itinérance touchait [quelque 100 000 personnes](#). Le phénomène est maintenant perceptible au Bas-Saint-Laurent. Le gouvernement a annoncé 15,5 M\$ pour consolider les refuges existants et pour développer de nouveaux projets. Ce financement d'urgence est jugé insuffisant par les organismes concernés.

Les [indicateurs municipaux](#) réalisés par Léger renseignent sur les grandes priorités de la population en 2023 : l'abordabilité du logement (47%), le transport (infrastructures) (33%) et les sans-abri (31%).

Selon ces mêmes indicateurs, la pandémie a notamment engendré :

- Une inflation de plus en plus structurelle accompagnée d'une hausse marquée des taux d'intérêt.
- Un marché immobilier qui fait exploser le budget des ménages; entre 2019 et 2023, le pourcentage du budget consacré au logement a pratiquement doublé passant de 27 à 45%.

L'étude illustre aussi que le coût des loyers est reconnu comme cause de l'insécurité alimentaire, car plus le loyer prend de la place sur le budget, plus celui dédié à l'alimentation en est imputé.

En lien avec l'insécurité alimentaire, le [Bilan Faim 2023](#) révèle qu'à l'échelle du Québec, 78% des ménages aidés sont locataires et que le nombre mensuel de dépannages a presque doublé en seulement 4 ans. Aussi, au Bas-Saint-Laurent, ce n'est pas moins de 1234 personnes par mois qui ont eu recours à une aide alimentaire. Le tableau suivant est tiré de ce Bilan.

### Banques alimentaires du Bas-Saint-Laurent en 2023 et en 2022

Banque alimentaire	Dépannages alimentaires		Nombre total de personnes aidées	
	2023	2022	2023	2022
Moisson Kamouraska*	5128	4250	7644	6796
Moisson Rimouski-Neigette	1958	1696	2789	1976
Moisson Mitis	1169	1135	1614	1521
Moisson Vallée Matapédia	351	380	659	1306

\* : KRTB + Montmagny et L'Islet

### Projets de développement immobilier au Bas-Saint-Laurent

L'exercice de veille a permis de recenser des projets immobiliers dans les MRC de Rivière-du-Loup, Témiscouata, Rimouski-Neigette et La Mitis. Ce travail n'est pas exhaustif. Il permet toutefois de constater que plus de 3 200 unités de logement sont en cours de planification ou de réalisation dans la région. De ce nombre, avec l'information connue, il apparaît qu'au moins le tiers – 1 111 unités – seraient des logements abordables. Des détails supplémentaires se trouvent à l'annexe 2.

Lieu	Promoteur	Nombre unités de logements	Livraison attendue
Rivière-du-Loup	Jonathan Michaud	16	2023
		30 Phase 2	Inconnue
	Han-Logement	24 abordables et adaptés	2024
	Groupe Medway	126	2025
	Logements populaires du BSL	31 abordables	2025
	C4 immobilier	78 abordables	2025
	L'autnid	9 abordables	
	Atena	25 abordables, phase 1 30 abordables, phase 2	Inconnue Inconnue
<b>Total :</b>		<b>369 (197 abordables)</b>	
Témiscouata	MRC, municipalités, secteur privé	<b>60 à 80 abordables</b>	Inconnue
Rimouski	Immeuble Plourde	36	2024
	Jordan Côté, Samuel Denis	36	2024
	Han-Logement	16 abordables et adaptés	2024
		32 abordables, phase 2	Inconnue

Lieu	Promoteur	Nombre unités de logements	Livraison attendue
Rimouski, suite	Serviloge	47 abordables	2025
		100 Phase 2	Inconnue
	UQAR	25 abordables et étudiants	2025
	Logeri Inc	53 abordables, pers. âgées	2025
	Construction Albert	47 jumelés	Inconnue
		18 maisons unifamiliales	
		20	
	CMétis	100 (40 abordables)	2025
		150 Phase 2	Inconnue
	Groupe Dionne et Groupe Tanguay	125	Inconnue
		90 Phase 2	
	Atena	95 abordables et étudiants	Inconnue
	Ville de Rimouski	640	Inconnue
Groupe Angus	500 abordables	Inconnue	
Corev Immobilier	170 personnes âgées	Inconnue	
<b>Total :</b>		<b>2 300 (808 abordables)</b>	
Saint-Narcisse	Inconnu	12	Inconnue
Mont-Joli	Han-Logement	16 abordables et adaptés	2025
	Ville	450	Inconnue
<b>Total :</b>		<b>466 (16 abordables)</b>	
Métis-sur-Mer	CMétis	20 abordables	Inconnue
<b>Grand total :</b>		<b>3 237 (dont 1 111 abordables)</b>	

## Financement récent

Les lignes suivantes identifient des investissements annoncés par les gouvernements depuis 2022.

**Initiative pour la création rapide de logements (ICRL)** – Troisième Entente Canada-Québec concernant l’Initiative pour la création rapide de logements (ICRL-3) annoncée lors du budget fédéral 2022. Ce financement est axé sur les besoins immédiats en matière de logement. L’objectif est de créer de nouveaux logements abordables permanents pour les personnes vulnérables. C’est la SHQ qui sélectionne les projets ayant droit à une subvention. L’appel de projets s’est tenu du 10 au 31 mai 2023 (!). Les deux premières ententes Canada-Québec concernant l’ICRL représentent un investissement total de 517 M\$.

**Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL)** – Lancé en mars 2023, le FACL est une initiative de 4 G\$ du gouvernement du Canada, dont 900 M\$ réservés au gouvernement du Québec. Il vise à accélérer la construction de 100 000 logements à l’échelle du pays, dont 2 500 au Québec. Lors de sa mise à jour économique de l’automne 2023, le gouvernement du Québec doublait la mise du fédéral en annonçant de nouveaux investissements de 900 M\$ pour accélérer la construction de logements.

En mars 2023, dans le cadre de son budget 2023-2024, le gouvernement du Québec avait annoncé des investissements de 650 M\$ pour accroître et entretenir le parc de logements sociaux et abordables et de 350 M\$ pour des mesures visant à soutenir les ménages en difficulté.

## Programme habitation abordable Québec

Annoncé en février 2022, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) vise à procurer des logements abordables pour les ménages à revenu modeste et pour les personnes vulnérables ou ayant des besoins particuliers. Certains projets peuvent avoir accès au Programme de supplément au loyer, rendant les logements à la fois abordables et sociaux. Pour la première fois, un programme provincial accepte des promoteurs à but lucratif. Les projets déposés doivent répondre aux besoins régionaux énoncés, en plus d'être appuyés par la municipalité où ils sont développés. Une période de maintien de l'abordabilité des logements de 10 à 35 ans est exigée pour chaque projet. Les taux de subvention sont ajustés selon la durée de l'engagement. Les entreprises financées par le PHAQ disposent d'un délai de 12 mois pour procéder à la première pelletée de terre. S'ils n'y arrivent pas, les unités peuvent être attribuées à un autre promoteur. Un des objectifs visés par le PHAQ est d'accélérer la construction de logements. Toutefois, il apparaît que les délais accordés sont trop courts et que l'aide au démarrage pour l'embauche de professionnel est insuffisante.

### Appel de projets 2022 – 41 projets sélectionnés pour 1 723 unités

Deux projets avaient été retenus au Bas-Saint-Laurent :

- Rimouski – Serviloge, phase 1 = 47 unités
- Grand-Métis – CMétis, projet pilote d'écoquartier à la Place des Marronniers = 20 unités

De l'ensemble des projets sélectionnés, un seul a été mis en chantier en date de novembre 2023.

### Appel de projets 2023 – 14 projets sélectionnés pour 999 unités (en date du 13 février 2024)

Selon les premiers résultats diffusés par la Société d'habitation du Québec (SHQ), aucun projet n'a été retenu au Bas-Saint-Laurent. Toutefois, par le biais de deux phases d'annonces subséquentes, survenues le 19 et le 26 février, mais pas encore affichées sur le site de la [SHQ](#), quatre projets recevaient un financement :

- Rivière-du-Loup – C4 Immobilier = 78 logements abordables
- Rivière-du-Loup – L'autnid = neuf logements pour les personnes vivant avec un trouble du spectre de l'autisme (transformation du presbytère Saint-François-Xavier)
- Rimouski – UQAR = 25 logements étudiants (100 unités)
- Rimouski – Logeri Inc. = 53 unités pour les personnes de 65 ans et plus autonomes.

Au Bas-Saint-Laurent, ces deux appels de projets permettent donc de financer un total de 232 unités. En décembre 2023, [Radio-Canada](#) annonçait que cinq projets de logements abordables, comprenant 138 unités, avaient été retenus au Bas-Saint-Laurent par la SHQ dans le cadre du deuxième appel à projets du PHAQ. À elle seule, la ville de Rimouski a donné son appui à cinq projets. Selon un décompte fourni par la Fédération des OSBL d'habitation du Bas-Saint-Laurent, de la Gaspésie et des Îles, les groupes de ressources techniques du Bas-Saint-Laurent ont soumis un total de 400 logements. D'autres annonces sont peut-être à venir.

Parallèlement, la ministre responsable de l’Habitation, France-Élaine Duranceau, avait annoncé en décembre dernier que le gouvernement accélère la construction de 1 000 logements supplémentaires ayant déjà franchi toutes les étapes de sélection du PHAQ et qui sont prêts à passer en phase de réalisation. La situation est donc à suivre.

### **Modifications apportées au programme**

Jun 2023 : ajout d’un volet 2 au programme qui comprend les projets visant des personnes ayant des besoins particuliers en habitation; dépôt en continu. Mise à jour du cadre normatif pour favoriser la réalisation plus rapide des projets.

Janvier 2024 : modifications au cadre normatif visant à faciliter la réalisation des projets de logements abordables en tenant compte des réalités du terrain.

### **Au niveau législatif**

Deux projets de loi influençant le dossier du logement ont été adoptés entre juin 2023 et février 2024.

**Projet de loi 16** – L’Assemblée nationale du Québec a adopté, en juin 2023, le projet de loi 16 modifiant la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme et d’autres dispositions, qui est l’une des assises de la Politique nationale de l’architecture et de l’aménagement du territoire : *mieux habiter et bâtir notre territoire*.

En termes de Planification territoriale, le cadre législatif permet notamment d’instaurer un système de monitoring en aménagement afin de mesurer l’efficacité des politiques.

En termes de Consolidation des milieux, il définit des mesures pour mieux développer les territoires, notamment en ce qui a trait à l’offre de logement, par exemple : exemption du processus d’approbation référendaire pour l’augmentation de la hauteur et de la superficie d’immeubles de logements ou pour la diminution de la taille de terrains ou de stationnements et pour l’implantation de logements accessoires (lorsque les règlements d’urbanisme autorisent ce type d’habitation); nouveau pouvoir de zonage incitatif accordé aux municipalités; nouveaux pouvoirs aux municipalités en lien avec le programme d’acquisition d’immeubles et le programme de revitalisation.

**Projet de loi 31** – Après huit mois à l’étude, le projet de loi, qui actualise certaines dispositions législatives en matière de droit du logement, a été adopté par l’Assemblée nationale le 21 février 2024. D’un côté, la loi 31 donne le droit aux propriétaires de refuser une cession de bail, souvent utilisée pour éviter les hausses des prix locatifs. En contrepartie, les propriétaires d’immeubles neufs ou qui invoquent la clause F devront indiquer dans leurs baux le loyer maximal qu’ils comptent imposer en vertu de la clause. Il faut noter que cette mesure ne sera en vigueur que sur les unités construites après la sanction du projet de loi. Par ailleurs, les propriétaires devront respecter la clause G qui prévoit l’inscription au bail du loyer le plus bas payé pour le logement au cours des 12 derniers mois. Par ailleurs, la nouvelle loi prévoit un encadrement plus serré des évictions. Un locataire ayant reçu un avis d’éviction sera ainsi réputé l’avoir refusé s’il ne répond pas dans le délai imparti, alors qu’actuellement, en ne répondant pas à un tel avis, le locataire est considéré comme ayant accepté

l'ordre d'éviction. Aussi, une indemnité est prévue pour les locataires victimes d'une éviction, à raison d'un mois de loyer par année d'habitation continue d'un même logement, pour une indemnité minimale de trois mois de loyer et maximale de 24 mois de loyer. Un des amendements apportés au projet de loi après la mouture soumise aux consultations publiques, permet aux municipalités d'au moins 10 000 habitants et dont le taux d'inoccupation est inférieur à 3% de déroger à sa réglementation d'urbanisme pour la construction d'un minimum de trois logements. Une municipalité pourra aussi se soustraire aux règlements d'urbanisme et aux mécanismes de contestation citoyenne si le projet de construction est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements pour les étudiants. De plus, la loi 31 permet que des immeubles d'Habitations à loyer modique (HLM) soient vendus et que les produits de ces ventes soient réinvestis dans le programme PHAQ (dont les loyers ne sont plus déterminés en fonction de la capacité de payer des locataires, mais d'une logique de marché).

Ce projet de loi très [controversé](#) a cristallisé l'indignation et la colère des organismes en logement et des locataires. Le RCLALQ demandait au gouvernement de ne pas adopter le projet de loi 31 de la ministre responsable de l'Habitation avant d'y avoir ajouté des mesures de contrôle obligatoires et permanentes, dont un registre de loyer. Le [FRAPRU](#) allait dans le même sens en affirmant que ce n'est pas un projet de loi qui amène les modifications nécessaires pour rétablir le rapport de force entre les locataires et les propriétaires. « *Les hausses de loyers sont majeures quand survient un changement de locataire, c'est de l'ordre de 13 % en moyenne, et ce à l'ensemble de la province. Présentement, il n'y a pas d'outil pour freiner la hausse du loyer au changement de locataire. On aimerait avoir un registre public de loyer pour que les gens sachent ce que les anciens locataires ont payé* ». Dans une opinion diffusée récemment dans [La Presse](#) par l'Aile jeunesse du Chantier de l'économie sociale, par la Jeune chambre de commerce de Montréal et par l'Union étudiante du Québec, qui représentent plus de 215 000 jeunes professionnels et étudiants, les cosignataires soulignaient l'urgence d'adopter un mécanisme pour freiner les hausses abusives de loyer lors des déménagements et appelaient à une mobilisation de toutes les générations pour soutenir l'instauration d'un registre des loyers au Québec. De leur côté, les maires de 14 villes du Québec, dont Rimouski, ont réclamé, en juin dernier, un tel registre dans une [lettre ouverte](#) et plusieurs pétitions ont été déposées à l'Assemblée nationale pour son instauration, dont la plus récente a été signée par 18 000 personnes et 681 organismes et syndicats au Québec. Force est d'admettre que cette mobilisation a été un coup d'épée dans l'eau.

En réaction à l'adoption du projet de loi, le [RCLALQ](#) a déclaré : « *Si la loi 31 représente un recul législatif important pour les droits des locataires et qu'il ne fera qu'aggraver la crise du logement, les revendications des groupes de défense des droits des locataires ne s'en feront que plus pressantes* ».

## **En termes de solutions**

Les lignes suivantes identifient un certain nombre de solutions émises par divers acteurs afin de contrer la crise du logement.

Mobiliser tous les acteurs de l'immobilier : les arrimer vers un plaidoyer commun et des demandes conjointes qui pourraient renforcer l'écosystème de l'immobilier à but non lucratif et endiguer la crise actuelle (organismes en logement).



Adopter une politique globale en habitation : le gouvernement doit adopter une politique sur l'habitation basée sur la reconnaissance du droit au logement, le développement et la protection du logement social ainsi que des meilleures protections des locataires (FRAPRU).

Instaurer un registre des loyers public, universel et obligatoire : cette solution qu'il est possible de mettre en place à court terme puisque les informations sont connues par les municipalités offrirait la transparence nécessaire pour servir d'outil de régulation efficace afin de freiner l'inflation des loyers et de contribuer à désamorcer la crise du logement. L'organisme *Vivre en ville* a déjà mis en ligne un registre des loyers. La [plateforme](#) de données ouvertes vise à préserver l'abordabilité dans le marché résidentiel en donnant accès à des informations importantes sur les loyers. Le gouvernement n'aurait qu'à rendre son inscription obligatoire pour une action à coût nul.

Faire primer l'urgence : revoir les priorités et réévaluer les choix à court terme en matière d'investissements publics, de transferts financiers et fiscaux, de mobilisation des ressources (IRÉC).

Mobiliser les grands réservoirs de capitaux du Québec : des leviers tels que les fonds fiscalisés (fonds de travailleurs et du mouvement coopératif), de même que les capitaux des caisses de retraite permettent de définir des approches de financement mobilisatrices, à la condition qu'ils soient appuyés par des politiques publiques et par des instruments financiers adaptés aux réalités des entreprises (IRÉC).

Constituer des fiducies foncières : une formule qui permet aux autorités publiques de conserver la propriété du foncier, tout en attribuant des droits de développement immobilier résidentiel à des promoteurs ou à des OSBL en habitation. Les fiducies foncières limitent les effets spéculatifs associés aux projets immobiliers résidentiels et permettent de contrer une partie des pressions inflationnistes sur le logement, en particulier dans le domaine du logement abordable (IRÉC).

Déployer une approche intégrée d'aménagement d'écoquartiers carboneutres : constitue l'un des meilleurs leviers pour alléger les pressions inflationnistes à moyen et long terme dans l'économie québécoise en y intégrant des projets d'agriculture urbaine, des circuits courts d'économie circulaire, des formes de transport actif ou par navettes reliées aux réseaux de transport collectif (IRÉC).

Nationaliser les firmes privées qui produisent des logements en usine : à hauteur de 49%, pour financer et produire des logements sociaux en usine, modulaire et assemblé sur place; une firme publique devrait être responsable d'un tel projet (IRÉC).

Contrer la précarité financière des OBNL d'habitation : assurer la stabilité financière et la pérennité des OBNL, coopératives d'habitation et offices d'habitation pour leur permettre de jouer pleinement leur rôle dans le domaine du logement abordable (IRÉC).

Appliquer un taux de taxation différencié pour les OBNL d'habitation : ces organismes ont pour mandat d'assurer la pérennité des logements abordables, ils sont pourtant assujettis au même régime de taxation que les propriétaires privés. Si leur fardeau fiscal n'est pas diminué, ils se trouveront dans l'obligation d'augmenter les loyers. En juin 2022, le Projet de loi 37 édictait l'interdiction de revendre

un immeuble à logement à but non lucratif ayant bénéficié de fonds publics. En conséquence, il est presque impossible de faire un profit avec un tel immeuble, il serait donc logique que leur valeur foncière ne soit pas augmentée au même titre que les autres biens immeubles (Fédération des OBNL d'habitation de Montréal).

Créer un fonds d'acquisition immobilière : banque de terrains acquise par une municipalité à mettre à la disposition d'organismes développant du logement social et abordable; répond à une problématique des organismes qui ont de la difficulté à acquérir des terrains pour développer des logements. L'initiative s'adresse aux promoteurs communautaires, mais aussi au privé (TIESS + Maxime Blanchette-Joncas, député du Bloc Québécois dans Rimouski-Neigette-Témiscouata-Les Basques).

Mettre en place un programme de prêts sans intérêt ou à très faible taux : en vue de stimuler la construction de logements locatifs sociaux, abordables, familiaux ou étudiants (Maxime Blanchette-Joncas, député du Bloc Québécois dans Rimouski-Neigette-Témiscouata-Les Basques).

Accorder une option supplémentaire de compensation en échange de l'utilisation du zonage incitatif : assouplir le zonage incitatif pour permettre aux maires de vendre aux promoteurs le droit de bâtir plus haut que le zonage permis en échange d'une compensation destinée à un fonds pour le logement à but non lucratif (Mairesse de Longueuil).

Faites partie de la solution ! Devenez un citoyen accueillant : campagne rimouskoise pour inciter les propriétaires d'une résidence privée à louer une ou plusieurs chambres, ou encore à procéder au réaménagement de leur résidence pour y accueillir un ou des locataires avec les avantages de contribuer à briser l'isolement et de rencontrer de nouvelles personnes, d'avoir un revenu supplémentaire ou même un coup de main à domicile et de faire la différence dans la vie d'une personne ou même d'une famille (Ville de Rimouski).

## Liens pertinents

### **Accompagnement – Immobilier collectif | [Aiguiller en 3 étapes](#)**

Comment soutenir au mieux la communauté ou les entreprises d'économie sociale dans leurs démarches pour mettre en place un projet d'immobilier collectif? Vers qui les aiguiller pour répondre à leurs enjeux réglementaires ou financiers? Cet outil vous aide à vous poser les bonnes questions. En complément, le [canevas à compléter](#) pour avoir une vue d'ensemble de l'écosystème de votre région.

### **[Le Fonds Immosocial Québec](#)**

Fonds de type capital patient d'un montant de 20 M\$ dédié aux organismes communautaires et aux entreprises collectives pour leurs projets d'habitation communautaire ainsi que pour le financement de leurs espaces commerciaux.

### **[Capital social d'investissement immobilier](#)**

Outil financier de 151 M\$ au service du logement communautaire.

### Portrait de l'habitation de la MRC des Basques

Le Chantier Habitation de l'Alliance pour la solidarité de la MRC des Basques a dévoilé, en octobre 2022, le premier portrait de l'habitation de son territoire initié par l'Office d'habitation des Basques. Parmi les actions à poser, notons la conservation du parc locatif existant, le développement du parc résidentiel abordable ainsi que la sensibilisation et la promotion du logement social et abordable. Dans les Basques, il apparaît qu'il serait préférable de construire deux appartements plus petits plutôt qu'un seul grand et qu'il faudrait avantager les habitations sur un seul étage pour les besoins des personnes âgées.

### Plan de lutte contre la pénurie de logements

La ville de Rimouski est fortement affectée par la crise du logement avec un taux d'inoccupation de 0,6% et une réserve foncière limitée. Pour stimuler la construction immobilière sur son territoire, la Ville a adopté, en janvier 2023, un Plan de lutte contre la pénurie de logements qui s'articule en 12 actions fiscales, budgétaires et réglementaires. Ces actions comprennent notamment des crédits de taxes foncières pour les projets de logements sociaux ou abordables de plus de 20 unités et des crédits modulés de taxes foncières pour stimuler la construction d'habitations multifamiliales de plus de huit unités de même qu'une modification des règlements de zonage pour permettre la construction de minimaisons et d'unités d'habitations accessoires. Selon le maire, 2 500 nouveaux logements pourraient découler de ce plan d'action. Parallèlement, la Ville a amorcé la révision de son plan d'urbanisme et planche sur la rédaction d'une politique d'habitation.

### Des menus travaux pour bien vieillir chez soi

Un projet vient de voir le jour dans Les Basques afin de soutenir les personnes âgées qui souhaitent demeurer chez elles et vieillir le plus longtemps possible dans leur communauté. Il permet l'accroissement de l'offre de service en menus travaux et son accessibilité. Le projet a généré la création d'une structure de travail innovante et collaborative entre un organisme du secteur communautaire (le Centre d'action bénévole des Basques) et une entreprise d'économie sociale (La coopérative de construction communautaire La Couverte).

### Communauté de pratique sur l'immobilier collectif

### Veille du TIESS sur les enjeux immobiliers

**NOTE 1** : Le Chantier de l'économie sociale et le TIESS sont actuellement en train de travailler sur un document qui décrira les différentes formes juridiques des projets immobiliers collectifs et la gouvernance de celles-ci.

**NOTE 2** : la conjoncture est propice pour interpeller les fondations et organismes de bienfaisance qui ont, depuis 2023, à verser en dons dans les communautés 5% de leurs avoirs plutôt que 3,5% comme c'était leur obligation jusqu'ici.

**ANNEXE 1 – Tableau cumulatif par MRC du nombre de ménages sur les listes d’attente des offices d’habitation du Bas-Saint-Laurent en février 2022 et en février 2024**

MRC	Personne seule ou en couple			Famille			Retraité			Besoins spéciaux		
	2022	2024	Var	2022	2024	Var	2022	2024	Var	2022	2024	Var
Kamouraska	–	–	–	–	–	–	3	–	↓	–	–	–
Témiscouata	–	–	–	17	36	↑	11	33	↑	–	–	–
Rivière-du-Loup	–	–	–	30	25	↓	29	35	↑	–	–	–
Les Basques	–	–	–	2	3	↑	–	5	↑	–	–	–
Rimouski-Neigette	165	220	↑	22	61	↑	164	364	↑	–	–	–
La Mitis	–	12	↑	14	10	↓	23	34	↑	6	13	↑
La Matapédia	3	7	↑	11	14	↑	17	15	↓	–	–	–
La Matanie	29	19	↓	29	18	↓	24	14	↓	–	–	–
<b>Total</b>	<b>197</b>	<b>258</b>	<b>31%</b>	<b>125</b>	<b>167</b>	<b>34%</b>	<b>271</b>	<b>500</b>	<b>85%</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>116%</b>

En février 2024, 938 ménages étaient sur la liste d’attente des offices d’habitation du Bas-Saint-Laurent, par rapport à 599 en février 2022; une augmentation de 57%.

**Tableau cumulatif par MRC du Portrait du parc immobilier des offices d’habitation du Bas-Saint-Laurent en février 2022 et en février 2024**

MRC	Nombre d’unités de logement							
	2022				2024			
	HLM	PSL	ACL	LAQ	HLM	PSL	ACL	LAQ
Kamouraska	156	32	0	0	185	32	0	0
Témiscouata	542	78	58	0	542	78	58	0
Rivière-du-Loup	392	104	37	0	392	113	37	0
Les Basques	104	74	39	0	104	74	39	0
Rimouski-Neigette	678	379	190	0	678	396	190	0
La Mitis	272	82	0	0	272	82	0	0
La Matapédia	278	0	50	10	278	0	50	10
La Matanie	289	51	0	0	289	107	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>2711</b>	<b>800</b>	<b>374</b>	<b>10</b>	<b>2740</b>	<b>882</b>	<b>374</b>	<b>10</b>
<b>Total</b>	<b>3 895</b>				<b>4 006</b>			

NOTE 1

Le nombre de personnes sur les listes d’attente varient passablement au printemps, car le dépôt du rapport d’impôt détermine l’admissibilité aux programmes.

NOTE 2

Logement subventionné : coût du loyer contrôlé correspondant à 25% des revenus du locataire

Logement abordable : coût du loyer contrôlé, inférieur au coût médian du marché, correspondant au plus à 30% des revenus du locataire

HLM et PSL : logement social et communautaire subventionné

PSL : admissible dans tous les programmes sauf HLM / Peut être désigné à une adresse donnée ou non

ACL : logement social et communautaire subventionné / Clientèle mixte

LAQ : logement abordable pouvant être subventionné

Coopérative d’habitation : logement abordable ou mix de logement subventionné

## **ANNEXE 2 – Détails des projets immobiliers connus • MRC de RDL, Témiscouata, RN, Mitis**

**Rivière-du-Loup** (Jonathan Michaud) : 16 logements inaugurés en juin 23 et 30 logements supplémentaires à construire dans une deuxième phase.

**Rivière-du-Loup** (Han-Logement) : 24 logements abordables et adaptés. Disponible en 2024.

**Rivière-du-Loup** (Groupe Medway) : première phase du projet (CLSC) livrée à l'été 2024, deuxième phase (commerciale) à l'automne 2024 et portion résidentielle (126 logements) en 2025.

**Rivière-du-Loup** (Logements populaires du BSL) : Centre de services scolaire de Kamouraska-Rivière-du-Loup initie un projet de construction de logements abordables pouvant accueillir jusqu'à 100 étudiants (31 unités de quatre chambres); pourrait voir le jour pour la rentrée 2024-2025.

**Rivière-du-Loup** (C4 immobilier) : projet de 20M\$ pour deux immeubles de trois et quatre étages, totalisant 78 logements abordables, ayant reçu en février 2024 l'annonce d'un financement de 13,4 M\$ dans le cadre du deuxième appel de projets du PHAQ. Les premiers locataires sont attendus en 2025.

**Rivière-du-Loup** (L'autnid) : projet de 5M\$ pour la transformation du presbytère Saint-François-Xavier en maison d'accueil de neuf logements pour les personnes autistes; a reçu en février 2024 l'annonce d'un financement de 4 M\$ dans le cadre du deuxième appel de projets du PHAQ. Livraison en décembre 2024.

**Rivière-du-Loup** (Atena) : projet de conversion du monastère Sainte-Claire de 25 logements (phase 1) et de 30 logements abordables (phase 2) est en développement.

**Témiscouata** (MRC, municipalités, secteur privé) : projet-pilote de logements en construction modulaire impliquant plusieurs municipalités. Cible phase 1 : de huit à dix blocs pour 60 à 80 logements.

**Rimouski, Rue Hupé** (Immeuble Plourde) : 36 logements. Construction en cours.

**Rimouski, District de Nazareth** (Construction Albert) : 47 jumelés, 18 terrains pour des maisons unifamiliales, cinq terrains pour des édifices de 4 logements. Début des travaux en septembre 2023.

**Rimouski, avenue Ross** (Jordan Côté et Samuel Denis) : 36 unités de logement (20 unités + 16 unités) qui devront être accessibles à la fin 2024.

**Rimouski, rue Grande-Ourse** (Han-Logement) : construction en cours de 16 logements abordables et adaptés et négociation pour 32 logements supplémentaires. Accessibilité des 16 logements en juin 2024.

**Rimouski** (UQAR) : projet de 25 logements étudiants de 4 chambres au coût de 14,6 M\$; a reçu en février 2024 l'annonce d'un financement de 6,5 M\$ dans le cadre du deuxième appel de projets du PHAQ. Les premiers locataires sont attendus pour la rentrée scolaire 2025.

**Rimouski, Projet des sœurs du Saint-Rosaire** (Serviloge) : centaine de logements dont 44 logements sociaux et abordables. En mai 2023, Serviloge recevait un financement de 3,3 M\$ dans le cadre du premier appel de projets du PHAQ; ce montant s'ajoutait aux 7,7 M\$ déjà consentis par Québec et Ottawa. Une centaine de logements sociaux pourrait s'ajouter aux 44 prévus dans un nouvel immeuble à construire sur les terrains adjacents au couvent. Une [annonce récente](#) confirme que la première phase de 44 logements sociaux et abordables s'amorcera en 2024.

**Rimouski, rue Alcide C. Horth** (Logeri Inc) : développement résidentiel de 53 logements abordables pour les 65 ans et + autonomes. Projet entamé en 2021 et soumis au PHAQ en 2023; a reçu en février 2024 l'annonce d'un financement de 9,3 M\$ dans le cadre du deuxième appel de projets du PHAQ.

**Rimouski, L'Îlot Saint-Agnès** (Groupe Dionne et Groupe Tanguay) : projet de complexe immobilier locatif d'environ 125 unités pour la première phase et de 90 unités pour la seconde phase; en attente de démarrage du chantier.

**Rimouski, Grand Séminaire** (Atena) : projet de développement résidentiel de 95 unités (logements abordables et étudiants) dans deux bâtiments sur la propriété du Grand Séminaire.

**Rimouski, Écoquartier** (CMétis) : 100 unités d'habitation. Opération de financement participatif en cours. Phase 1 de 2024 à 2027.

**Rimouski, Pointe-au-Père** : 640 unités de logements. Plan concept préliminaire déposé en janvier 2024. Consultation en cours. Début des travaux de la phase 1 prévu en 2025-2026.

**Rimouski, Cité des achats** : transformation en quartier mixte qui accueillera notamment une vocation résidentielle; demande de modification du schéma d'aménagement à la MRC Rimouski-Neigette en cours; horizon de trois ans pour la réalisation du projet.

**Rimouski, Site de l'ancien Cooprix** (Groupe Angus) : le conseil municipal a adopté (24.01.30) son règlement de zonage afin d'autoriser l'usage d'habitation multiusage dans cette zone auparavant réservée pour le commercial. Projet de construction d'environ 500 unités locatives abordables dans cinq immeubles sur le site de l'ancien Cooprix et possiblement aussi sur celui de l'ancien garage municipal. La première phase de 115 M\$ pourrait débuter à l'automne 2024. Les parties prenantes sont actuellement en recherche de financement pour procéder à la décontamination des terrains.

**Rimouski** (Corev Immobilier, qui a repris les actifs du Groupe Sélection) : projet de 170 unités pour les personnes âgées sur le site de l'ancienne Grande Place. Confirmation de l'échéancier de construction en attente.

**Rimouski** (UTILE) : projet de logements à but non lucratif destinés aux étudiants-es; étude en cours pour trouver un terrain.

**Rimouski** (Ville) : projet de développement d'un quartier de minimaisons dans les cartons de la Ville.

**Municipalité de Saint-Narcisse-de-Rimouski** : mise à disposition de terrains pour la construction de deux immeubles à logements locatifs. Appel de projets fermé le 25 janvier 2024. Obligation des entrepreneurs : construire un immeuble locatif de six logements dans les deux ans suivant l'acte notarié.

**Mont-Joli** (Han-Logement) : 16 logements abordables et adaptés. Début de construction à l'automne 2024.

**Mont-Joli** : acquisition par la ville de terrains pour la construction de 450 logements entre les Galeries Mont-Joli et le Parc du ruisseau Lebrun.

**Métis-sur-Mer, Écoquartier** (CMétis) : logements sociaux (20 unités), logements abordables, maisons unifamiliales; en développement.