

BÂTIR, LE QUÉBEC ABORDABLE DE DEMAIN

Document déposé dans le cadre des
consultations pré-budgétaires du ministre
des Finances du Québec, monsieur Éric Girard.

Février 2025





Monsieur le ministre,

L'[Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec](#) (l'ACHAT) vous invite à intensifier les investissements et à déployer les leviers à votre disposition pour garantir que le logement à but non lucratif reste une priorité nationale.

Au cours des dernières années, la crise du logement a marqué la scène politique, si bien qu'en 2024, elle a été choisie comme la nouvelle la plus importante de l'année par la Presse canadienne. Plus que jamais, le logement à but non lucratif se pose comme solution centrale et durable à cette crise.

La situation actuelle nécessite de soutenir un développement structuré des entreprises d'habitation à but non lucratif, afin d'augmenter leur pouvoir de marché et de créer une valeur durable.

Nous sommes d'avis que bâtir le Québec abordable de demain se planifie dès maintenant. Les consultations pré-budgétaires auxquelles nous sommes conviés sont une occasion unique de vous partager des voies porteuses sur le plan économique pour stimuler un secteur névralgique de notre société.

En complément à ce mémoire, nous avons le plaisir de vous présenter la plus récente **synthèse de nos recommandations en matière de politiques publiques d'habitation et d'entrepreneuriat socioéconomique**.*



Atteindre l'abordabilité dans le temps, une responsabilité partagée.

Au cours des dernières années, nous reconnaissons les efforts budgétaires déployés par le gouvernement du Québec pour résorber la crise du logement qui sévit partout sur notre territoire. Diverses actions gouvernementales, comme la Stratégie québécoise en habitation dont nous sommes partenaires, constituent des pas dans la bonne direction. Tout comme nos dernières représentations et discussions avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) ainsi que diverses instances gouvernementales.

Bien que les pouvoirs publics aient un rôle de premier ordre à jouer en matière de logement à but non lucratif, ils ne sont pas les seuls à devoir modifier les façons de faire. Cette responsabilité est partagée avec les acteurs de terrain de l'économie sociale (OBNL et coopératives d'habitation, offices municipaux) pour contribuer à faire évoluer le modèle québécois d'habitation. C'est également dans ce sens que s'inscrivent nos recommandations.



Des politiques et des actions dirigées vers une cible commune.

Au fil des années, l'ACHAT a été invitée à se prononcer auprès de tous les paliers gouvernementaux afin de contribuer aux réflexions menant à la prise de décisions de politiques publiques favorables à l'augmentation des parts de marché du logement à but non lucratif au pays. Nous considérons que de telles politiques ne seront pleinement efficaces et durables que si elles sont cohérentes et complémentaires entre tous les paliers gouvernementaux.

L'ensemble des recommandations par paliers gouvernementaux converge vers un point commun : **faire de la cible minimale de 20 % de parts de marché de logement à but non lucratif un objectif partagé dans l'ensemble des politiques publiques liées au développement socio-économique de notre territoire.**



Des recommandations pour stimuler la croissance de sociétés immobilières à but non lucratif.

Nous croyons que le prochain Budget du Québec doit poursuivre, intensifier, voire accélérer la mise en œuvre des différentes mesures de soutien au développement du logement social et abordable à but non lucratif, en priorisant les groupes qui souhaitent se développer de manière continue, se professionnaliser et s'autonomiser, afin de diminuer, à terme, leur dépendance aux subventions.

Voici quelques-unes de nos recommandations extraites de notre document synthèse :

1. **Maintenir en place les Fonds fiscalisés**, diversifier et accroître leurs sources d'investissement.
2. **Moderniser les critères du Programme de supplément au loyer (PSL)** afin de mieux les arrimer aux conditions actuelles de développement du logement à but non lucratif.
3. **Exempter la TVQ** des projets d'habitations qui sont 100% à but non lucratif qui remplissent pleinement les objectifs publics d'abordabilité pérenne et de développement durable du territoire.
4. **Développer la garantie de prêts** (à l'instar de la SCHL) à des conditions avantageuses pour les organisations à but non lucratif et créer des **prêts gouvernementaux rotatifs** à intérêts nuls ou très faibles.

5. **Élargir l'automatisation du décret M-30** à tous projets d'habitations à but non lucratif afin d'accélérer l'obtention de l'aide fédérale au développement de logements abordables.
6. Permettre aux municipalités du Québec d'offrir une **taxation foncière différenciée** aux propriétaires d'habitations qui sont à 100% à but non lucratif (sous forme de congés, de reports ou de taux variables).



Nous vous remercions de l'intérêt accordé à nos recommandations dans le cadre de vos consultations en cours. À l'instar de l'ensemble de nos membres, ainsi que d'autres acteurs sociaux et économiques, nous sommes confiants qu'elles sauront trouver écho et vous guider vers des pistes de solutions concrètes pour **bâtir un Québec abordable pour tous, sans exception.**



* Synthèse de nos positions et recommandations (ci-joint) ou suivant ce [lien](#).

