

13 septembre 2022

Présentation PHAQ/Accès Logis

Colloque du RQOH 2022



FOHM

Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

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.»*



**Sommes
attribuées**

Logements abordables sur 5 ans

200 M\$ → **2200 logements**

100 M\$ → **1000 logements**

Total de 300 M\$ **3200 logements**

Représente 600 logements par année



**Sommes
attribuées**

Résultats du 1^{er} appel

Mars

Lancement de l'appel à projets

5 mai

Dépôt des projets

22 juin

Modifications au cadre normatif

29 juin

Annonce des projets sélectionnés



41 projets sélectionnés = 1723 unités



Principaux paramètres du PHAQ

et

comparaison avec AccèsLogis



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

Admissibilité des demandeurs

PHAQ

- 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

*Supprimé du cadre normatif le 22 juin 2022

ACL

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



3

Expérience des demandeurs

PHAQ

Pour les organismes à but non lucratif:

- 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.

Pour les entreprises privés:

- ~~gérer depuis au moins 5 ans un parc immobilier d'au moins 15 logements ou s'il se trouve dans une région métropolitaine de recensement (RMR), d'au moins 50 logements.~~
- Expérience minimale de 5 ans en réalisation de projet immobilier. Cette expérience peut être cumulée par les administrateurs de l'entité, le cas échéant.*

*Modifications du cadre normatif le 22 juin 2022

ACL

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

Clientèles ciblées

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.

5

Programme de supplément au loyer (PSL)

PHAQ

Aucune obligation:

- Aucune mention dans le Cadre normatif
- La SHQ s'est engagé à ce que cela soit possible sans mentionner le %
- PSL-privé disponible (5 ans)
- Il faut en faire la demande par lettre/non garantie

ACL

Obligatoire:

Volet I et II

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

Volet III

Jusqu'à 100% des ménages doivent être admissibles au PSL (permanent et transitoire)



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

4 années suivantes: augmentation selon les règles applicables en matière de fixation de loyer sans dépasser loyer maximum reconnu.*

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

*Ajout au cadre normatif le 22 juin 2022



7

Seuils de revenu modeste

PHAQ

Simulation selon les seuils de revenu modeste
(Montréal)

2 personnes SRM = 46 250 \$

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

Loyer 25% du revenu: **791 \$**

Loyer PHAQ:

789 \$ (1 cc sans service)

887 \$ (2 cc sans service)

4 personnes SRM = 54 400\$

Revenu de **50 050\$** (27,50\$)

Loyer 25% du revenu: **1041 \$**

Loyer PHAQ: **1044 \$** (3 cc)



8

Taux de subvention/ années engagement pour loyers cibles

PHAQ

- 10 ans 10%*
- 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

- Taux de subvention selon le nombre d'année d'engagement n'est pas présente dans ACL.
- Une convention doit être signée **pour 35 ans**
- Volet I, II et III: subvention est de 50% des coûts admissibles
- Volet III : urgence (66%), jeunes et femmes victimes de violence 100%

*Ajout au cadre normatif le 22 juin 2022



9

Appel à projets

PHAQ

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

Réponse
Au plus tard 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



10

Financement

PHAQ

Aucun programme de financement pour le 1^e appel à projets. Le promoteur devait pouvoir financer son projet sans garantie de prêt.

Le nouveau programme de financement a été publié dans la Gazette officielle le 7 septembre.

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

Contrôle et reddition de compte

PHAQ

~~Moins de 20% de subvention reddition minimale sur les loyers seulement~~

~~20 à 50% : + ÉF audité~~

~~Plus de 50% : + membres du CA, budget annuel d'exploitation, bilan de santé au 5 ans, planification quinquennale des travaux d'entretien*~~

Moins de 50%: attestation de l'abordabilité des loyers, données pour la reddition du programme

Plus de 50%: +ÉF audité, bilan de santé au 5 ans, planification quinquennale des travaux d'entretien

ACL

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

*Modifications au cadre normatif 22 juin 2022



Principaux constats

- 1- Programme qui s'adresse davantage aux ménages à revenu moyen (1^e tranche)
- 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 (frais de démarrage doit être assumés)
- 5- Abordabilité non pérenne pour les projets privés (possibilité de mettre fin à l'entente n'importe quand, de vendre l'immeuble, hausses de loyers après entente, évictions, etc.)



Constats/ demandes

Demandes du RQOH et des fédérations régionales

- 1- Intégration de PSL dans le Cadre normatif du PHAQ
- 2- Privilégier les projets à but non lucratif PHAQ pour garantir la pérennité de l'abordabilité
- 3- Maintien du programme ACL (amélioré)
- 4- Plus d'investissements : minimum de 5000 logements sociaux et communautaires par année pendant 5 ans





Bien plus que du logement !

MERCI !!!