

# REPENSER LE FINANCEMENT DU LOGEMENT

Pour s'attaquer aux causes  
structurelles de la crise de l'abordabilité

Mémoire déposé par Domicile Fixe dans le cadre des consultations  
sur le *Projet de loi 20 Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement*  
et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitat

## Résumé exécutif

La crise d'abordabilité résidentielle au Québec s'est étendue bien au-delà des populations vulnérables et touche désormais une part importante de la population. Selon la SCHL, plus d'**un ménage locataire sur trois consacre plus de 30 % de son revenu au logement**, seuil au-delà duquel un logement est considéré non abordable.

Malgré des investissements publics importants, les mécanismes actuels peinent à produire suffisamment de logements **accessibles, durables et adaptés aux besoins réels**. Les délais de développement de projets subventionnés peuvent s'étendre sur plusieurs années, limitant leur capacité à répondre rapidement et en volume suffisant à la crise qui sévit et s'amplifie.

Le projet de loi 20 constitue une avancée importante, notamment par sa reconnaissance du continuum en habitation. Toutefois, son impact demeure limité par :

- des mécanismes de financement peu adaptés;
- une complexité administrative importante;
- une sous-utilisation d'outils existants à fort potentiel.

**Domicile Fixe propose un changement de paradigme autour de trois principes : subventionner davantage les personnes, s'appuyer sur les valeurs locatives réelles et financer le logement comme un actif.**

Pour y parvenir, nos recommandations s'articulent autour d'actions concrètes :

- Généraliser l'utilisation du Programme de supplément au loyer (PSL);
- Connecter le guichet unique au marché locatif;
- Mettre en place un fonds de capital patient.

## Contexte et enjeux actuels

Le Québec traverse une crise d'abordabilité résidentielle sans précédent. Malgré certaines annonces récentes de la SCHL suggérant un début de rééquilibrage du marché locatif, ces signaux ne reflètent pas la réalité vécue par les ménages : une hausse de l'offre ne se traduit pas nécessairement par une amélioration de l'accessibilité financière.

Les loyers demeurent élevés et ont connu des hausses importantes au cours des dernières années, atteignant **20 à 30 % depuis 2020** dans plusieurs marchés. Ainsi, même si certains indicateurs de disponibilité s'améliorent, la pression sur l'abordabilité persiste. Une proportion croissante de la population peine à se loger adéquatement et vit dans une insécurité financière constante, contribuant directement à une hausse de l'itinérance : près de **90 000 personnes au Québec** vivent chaque année une situation d'itinérance visible ou cachée, selon l'ISQ.

Contrairement à une perception répandue, la crise actuelle ne s'explique pas principalement par un manque de financement ou par les coûts de construction, mais par un désalignement structurel dans la manière dont le logement est financé, développé et rendu accessible. Le Québec investit déjà massivement en habitation, mais ces investissements se traduisent difficilement sur le terrain. Les projets subventionnés sont souvent coûteux, longs à déployer (3 à 5 ans) et peu flexibles. Les mécanismes actuels tendent à financer les structures et les projets immobiliers, plutôt qu'à garantir un accès rapide et adapté au logement pour les ménages.

Par ailleurs, certains outils existants à fort potentiel demeurent sous-utilisés. Le Programme de supplément au loyer (PSL), qui permet aux ménages de consacrer environ 25 à 30 % de leur revenu au logement, reste sous-publicisé, mal compris et insuffisamment déployé. Près de **21 % des PSL disponibles – soit environ 10 000 unités – ne sont pas utilisés**, alors même que les besoins sont criants. Ce décalage illustre un manque d'arrimage entre les outils existants et les besoins réels sur le terrain.

Dans ce contexte, l'enjeu n'est pas uniquement d'investir davantage, mais de mieux structurer et déployer les mécanismes existants.

## Recommandations

Domicile Fixe appuie l'orientation générale du projet de loi 20, mais considère que l'atteinte de son objectif repose impérativement sur une transformation des mécanismes actuels. Au-delà d'une augmentation des subventions, il est essentiel d'optimiser l'utilisation des leviers existants et de recentrer l'intervention publique sur l'accès réel au logement.

### 1. Subventionner davantage les personnes

Faire du Programme de supplément au loyer (PSL) un levier central, accessible à l'ensemble des propriétaires – publics, privés et communautaires. Il s'agit d'un outil éprouvé, rapide à déployer et directement aligné sur les besoins réels des ménages.

Encore aujourd'hui, ce levier demeure méconnu et sous-utilisé. Pourtant, le PSL constitue un puissant accélérateur de mise en disponibilité de logements abordables, sans nécessiter de lourds investissements en capital.

En subventionnant directement les personnes plutôt que les projets, le PSL offre un modèle plus agile et plus fiable, puisqu'il émane du besoin réel sur le terrain. À l'inverse, les subventions à la création de logements sociaux ou de transition, bien qu'essentielles dans certains cas, tendent à engendrer des délais importants – notamment en raison de la complexité administrative et de la politisation des processus – ainsi que des dépassements de coûts et, dans certains cas, des distorsions du marché.

Par ailleurs, le déploiement accru du PSL favorise une plus grande mixité sociale et géographique, en permettant l'intégration de ménages à différents niveaux de revenu au sein de milieux de vie existants, plutôt que de concentrer les interventions dans des projets spécifiques.

Dans cette optique, la promotion, la simplification et la généralisation du PSL doivent être significativement renforcées afin d'en faire un pilier central de la réponse à la crise du logement.

#### **Actions proposées :**

- Automatiser l'admissibilité via les données fiscales (Revenu Québec)
- Permettre l'accès à tous les types de propriété (privé, OBNL, municipal)
- Fixer un objectif d'utilisation de 95 % des PSL d'ici 3 ans

## 2. Connecter le guichet unique au marché locatif

La mise en place d'un guichet unique pour centraliser les démarches, simplifier la qualification des ménages (notamment via les données fiscales) et réduire les délais est essentielle et cohérente avec les orientations du projet de loi 20.

Toutefois, son efficacité dépend directement de sa capacité à s'appuyer sur des données fiables et à jour du marché locatif. Or, les loyers reconnus par les programmes sont souvent déconnectés des prix réellement pratiqués, ce qui limite concrètement le nombre de logements accessibles aux ménages admissibles.

Ce décalage réduit l'applicabilité des outils publics et freine l'accès au logement, même lorsque des unités sont disponibles. Sans un arrimage clair avec les valeurs locatives réelles et l'état de l'offre dans chaque région du Québec, le guichet unique risque de reproduire les mêmes inefficacités.

Il est donc essentiel de s'appuyer sur des partenaires capables d'analyser en continu les données du marché, d'identifier les unités disponibles et d'ajuster les seuils d'intervention aux réalités locales. En connectant directement le guichet unique à ces données, il devient possible d'améliorer l'appariement entre l'offre et la demande et d'augmenter significativement l'efficacité des programmes d'accès au logement.

### **Actions proposées :**

- Intégrer des données en temps réel (SCHL, marché privé, municipalités)
- Créer un système d'appariement entre l'offre et la demande
- Fixer un délai cible de moins de 30 jours pour l'accès au logement

### 3. Mettre en place un fonds de capital patient

Créer un fonds national dédié au logement hors marché, basé sur des prêts à long terme à faible ou nul intérêt, plutôt que sur des subventions non récurrentes. Le modèle actuel, largement fondé sur des subventions en capital, limite la capacité de l'État à soutenir un volume suffisant de projets dans le temps, puisque les fonds sont utilisés une seule fois.

À l'inverse, le capital patient – déjà utilisé dans plusieurs initiatives au Canada, notamment via la Banque de l'infrastructure du Canada ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement avec l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs – permet de soutenir des projets à grande échelle tout en recyclant les fonds publics. Par exemple, la SCHL a engagé plus de 40 milliards de dollars en prêts pour stimuler la construction de logements, démontrant la capacité de ce type d'outil à accélérer significativement le développement.

Un fonds de capital patient dédié au logement social hors marché permettrait d'augmenter l'effet de levier des investissements publics, de réduire la dépendance aux subventions et de soutenir des projets financièrement viables à long terme.

Sa gestion pourrait être confiée à des institutions financières spécialisées (ex. Fondation, Fonds de solidarité FTQ), assurant rigueur, performance et pérennité. Il s'agit d'un levier structurant pour passer d'une logique de dépense à une logique d'investissement durable.

#### **Actions proposées :**

- Créer un fonds initial de 1 à 3 milliards \$, dédié au logement hors marché
- Confier la gestion à des partenaires spécialisés (ex. Fondation, Fonds de solidarité FTQ, institutions financières)
- Offrir des prêts à long terme (20 à 40 ans), à faible ou nul intérêt
- Mettre en place un mécanisme de recyclage du capital

## Conclusion

La mise en œuvre de ces recommandations permettrait d'augmenter rapidement le nombre de logements accessibles, de réduire les délais de développement et d'optimiser l'utilisation des fonds publics, tout en générant un effet levier significatif. À l'inverse, sans ajustement des mécanismes actuels, la crise d'abordabilité continuera de s'aggraver, l'itinérance progressera et la pression sur les services publics s'intensifiera.

Le projet de loi 20 constitue une avancée importante, toutefois sa forme actuelle ne suffira pas à juguler l'ampleur de la crise. Un changement de logique s'impose: laisser à l'immobilier le soin de produire efficacement du logement, et recentrer l'intervention publique sur l'accès pour les citoyens.

Cela implique de mieux utiliser les outils existants, de financer autrement et de simplifier en profondeur les mécanismes en place.

La crise du logement n'est pas seulement une crise de financement ou de construction. C'est une crise de modèle – et donc une opportunité de le transformer.

## À propos de Domicile Fixe

**Domicile Fixe conçoit et réalise des milieux de vie dignes, durables et abordables afin de lutter contre la précarité résidentielle.**

Nous développons un continuum d'habitations – du logement de transition au logement familial abordable – favorisant la qualité de vie, le renforcement du tissu social et la mixité. Nos projets hors marché spéculatif s'appuient sur une approche intégrée combinant l'acquisition stratégique d'actifs, des partenariats avec des OBNL bien implantés, une optimisation des coûts de construction et l'intégration du Programme de supplément au loyer (PSL), dans une logique de montage financier responsable. Cette approche réduit la dépendance aux subventions, accélère le déploiement des projets et assure une abordabilité durable, ancrée dans les réalités du marché.

Domicile Fixe se distingue ainsi comme l'un des rares acteurs privés engagés aux côtés des OBNL et des municipalités pour développer des logements abordables et de transition, contribuant à la lutte contre l'itinérance et la crise du logement.

Nos projets répondent à des standards élevés de durabilité, de santé et d'inclusion, notamment LEED, WELL et l'accessibilité universelle.

Nous concentrons nos actions dans les villes du Québec où la précarité résidentielle est la plus marquée, avec l'ambition que 20 % des logements échappent à la spéculation d'ici 2050, et sommes actuellement engagés dans plusieurs projets à travers le Québec, notamment à Montréal, à Saint-Jean-sur-Richelieu, ainsi qu'à Sherbrooke et Longueuil.

Notre approche s'appuie également sur l'expertise de notre organisation sœur, l'**Institut québécois du logement**, qui contribue à la recherche, à l'analyse et au développement de solutions innovantes afin de répondre de manière structurante et durable à la crise du logement.

[www.domicilefixe.com](http://www.domicilefixe.com)

## Contact

Jean-François Tremblay  
Président et cofondateur  
Domicile Fixe  
514-432-4843  
[jf@domicilefixe.com](mailto:jf@domicilefixe.com)