



BÂTIMENTS RÉSILIENTS **LOGEMENTS SAINS ET ACCUEILLANTS**

Feuille de route

Février 2021

TABLE DES MATIÈRES

OBJECTIF GÉNÉRAL DU LABORATOIRE DE SOLUTIONS	4
OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DU LABORATOIRE BÂTIMENTS RÉSILIENTS, LOGEMENTS SAINS ET ACCUEILLANTS	4
ENJEUX	5
PROBLÉMATIQUE DÉTAILLÉE	5
SOLUTION PROPOSÉE : DÉPLOIEMENT D'UN PROGRAMME DE FINANCEMENT DE LOGEMENTS TREMPAINS DESTINÉS AUX MÉNAGES RÉFUGIÉS INTÉGRÉS AUX ENSEMBLES LOCATIFS PRIVÉS ET OBNL	8
QUI SONT LES NOUVEAUX ARRIVANTS CIBLÉS PAR LE PROGRAMME?	8
POURQUOI CETTE FORMULE?.....	10
COMMENT LE PROGRAMME S'INTÈGRE-T-IL DANS LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ LOCATIF QUÉBÉCOIS	12
MODALITÉS DU PROGRAMME PROPOSÉ	12
Qui peut faire une demande?	12
Entente liant les parties	13
Financement proposé.....	15
Déploiement cohérent avec les cycles de l'immobilier locatif.....	16
VALIDATION DE LA SOLUTION PAR L'EXPÉRIMENTATION.....	16
Organismes mandataires prospectifs.....	16
Propriétaires prospectifs.....	16
Résultats	17
PROCHAINES ÉTAPES	19
VALIDATION DE LA SOLUTION PAR UN PROJET PILOTE	20
DÉPLOIEMENT DU PROGRAMME	22
DIMENSIONNEMENT DE MARCHÉ	22
Scénarios d'investissements par logement et par ménage soutenus.....	23
RÉSULTATS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME.....	23

Dans l'ouvrage *Économie utile pour temps difficiles*, Esther Duflo et Abhijit Banerjee, lauréats du prix Nobel d'économie 2019, rappellent que les migrations internationales sont souhaitables sur le plan humain et économique. Historiquement, les régions qui ont fait preuve d'ouverture sont plus prospères. Aujourd'hui, plusieurs économies dites « matures », comme celle du Canada, dépendent de l'immigration pour l'apport de main d'œuvre et l'équilibre démographique. Duflo et Banerjee observent toutefois les nombreux obstacles que les migrants doivent surmonter avant de « trouver leur place » dans la société d'accueil. « *Le meilleur moyen d'aider (et, peut-être, d'encourager) les migrants, tout en faisant en sorte que les autochtones les acceptent plus volontiers, est probablement de faciliter leur intégration* ». Leur première suggestion de politique publique en ce sens concerne l'assistance aux nouveaux arrivants en matière de logement¹.

C'est l'objet de cette proposition de programme et de la feuille de route assortie, élaborées par Écobâtiment et ses collaborateurs dans le cadre du laboratoire de solutions ayant pour titre *Bâtiments résilients, logements sains et accueillants*. Le résultat du laboratoire, présenté ici, est une proposition de programme au bénéfice des néo-canadiens les plus vulnérables, des organisations qui leur offrent des services et des propriétaires d'immeubles québécois et canadiens qui les accueillent.



Une proposition de programme au bénéfice des néo-canadiens les plus vulnérables, des organisations qui leur offrent des services et des propriétaires d'immeubles qui les accueillent.

1. Duflo et Banerjee, *Économie utile pour temps difficiles*

OBJECTIF GÉNÉRAL DU LABORATOIRE DE SOLUTIONS

L'inadéquation entre les besoins des nouveaux arrivants au Canada et le parc de logements auquel ils ont accès constitue un problème persistant et complexe. Écobâtiment a animé, de 2019 à 2021, un laboratoire de solutions pour mobiliser l'intelligence collective dans le but de faciliter l'accès des néo-Canadiens à des logements adéquats, sains et abordables.

Les laboratoires de solutions parrainés par la SCHL élaborent conjointement, selon une approche ascendante, des solutions novatrices à des problèmes complexes et persistants que l'on n'a pu résoudre au moyen de méthodes classiques. La réalisation des laboratoires de solutions est axée sur :

- la résolution de problèmes de logement abordable qui touchent les domaines prioritaires de la Stratégie nationale sur le logement ou les populations vulnérables prioritaires;

- la création ciblée et rapide de solutions, notamment les technologies, les politiques, les programmes ou les normes;
- le rassemblement de nombreux intervenants – dont des personnes ayant éprouvé des besoins en matière de logement – pour trouver des solutions pratiques, reproductibles, réalisables et livrables dans un délai réaliste.

Le laboratoire Bâtiments résilients, logements sains et accueillants a par ailleurs pour objectif de générer des solutions innovantes qui pourront par la suite être élaborées, mises à l'essai et mises en œuvre par la SCHL ou ses partenaires.

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DU LABORATOIRE BÂTIMENTS RÉSILIENTS, LOGEMENTS SAINS ET ACCUEILLANTS

1. Provision de logements et services aux **ménages immigrants les plus à risque** de se retrouver en situation de logement inadéquat
2. Rehaussement du **nombre de logements adéquats** du parc locatif accessibles aux ménages à faibles revenus
3. Rehaussement de la **qualité des logements** du parc locatif accessibles aux ménages à faibles revenus
4. Facilitation des **relations propriétaires-locataire en situation interculturelle**



ENJEUX

Le laboratoire s'est penché sur l'articulation de deux enjeux spécifiques, soit la durabilité matérielle des logements accessibles aux ménages à faibles revenus et les dynamiques du marché locatif qui mettent les nouveaux arrivants en situation désavantageuse pour l'obtention d'un logement répondant à leurs besoins.

Écobâtiment, par ses activités de recherche et la livraison de services en bâtiment durable a observé au fil des années de nombreux cas de conditions de logement inadéquates dans des immeubles locatifs occupés par des ménages à faibles revenus, sans égard à l'origine géographique des occupants². La mauvaise qualité de l'air intérieur, combinant des taux d'humidité ambiante élevés, des températures trop élevées ou trop basses et la présence de moisissures et autres polluants sont préoccupantes sur le plan sanitaire et du confort. Par ailleurs, les facteurs à l'origine de la mauvaise qualité de l'air sont également des facteurs précipitant la détérioration de l'immeuble et la dégradation de la qualité des environnements intérieurs.

La Société canadienne d'hypothèque et de logement souhaitait quant à elle que les laboratoires élaborent des solutions au bénéfice de groupes vulnérables préalablement identifiées pour la prévalence de leurs besoins en matière de logement. Les nouveaux arrivants ont été sélectionnés comme groupe cible parce qu'en tant que groupe, ils sont susceptibles de présenter une variété de vulnérabilités que l'on retrouve également dans les autres groupes. Le raisonnement initial était à l'effet que les solutions élaborées spécifiquement pour les nouveaux arrivants pourraient avoir une portée plus vaste et transformatrice si elles étaient applicables à d'autres clientèles vulnérables.

PROBLÉMATIQUE DÉTAILLÉE

Au cours des cinq premières années passées au Canada, le quart des ménages immigrants fait l'expérience de conditions de logement adverses. Les données du recensement 2016 révèlent que les nouveaux arrivants, décrits au sens de la Stratégie nationale sur le logement comme «un immigrant ou réfugié établi au Canada depuis peu, habituellement depuis moins de cinq ans» (Gouvernement du Canada, 2018), font l'expérience de conditions de logement adverses de manière disproportionnée, ou selon l'expression de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de «besoins impérieux en matière de logement».

Pour l'ensemble du Canada, en 2016, c'est 24,4 % des répondants nouveaux arrivants qui déclaraient se trouver dans une ou plusieurs des trois situations suivantes, comparativement à 9,1% pour les non-immigrants (Statistique Canada, Données du recensement 2016):

- Logement nécessitant des réparations majeures;
- Logement de taille insuffisante;
- Logement non abordable;

La situation est un peu différente au Québec, où 19 % des immigrants récents déclaraient une des trois situations en 2016, en contraste avec 5,6 % des non-immigrants (Statistique Canada, Données du recensement 2016). La SCHL estime que 49 % des personnes réfugiées récemment arrivées faisaient face à des besoins impérieux en matière de logement en 2016.

Les facteurs qui contribuent à cette situation ont été documentés dans un rapport de recherche sommaire consultable sur le site web du projet: unlogement.sain.org qui pointe les éléments suivants:

- Faibles revenus
- Manque d'antécédents de crédit
- Réglementation québécoise sur le contrôle des hausses de loyer qui avantage les occupants de longue date
- Difficulté de communication
- Méfiance et préjugés face aux personnes issues de l'immigration

2. L'équipe de Vivre en Ville, collaboratrice d'Écobâtiment a livré pendant plusieurs années le programme Éconologis qui propose des visites à domicile gratuites aux ménages à faible revenus pour offrir des conseils en efficacité énergétiques, effectuer de menus travaux d'isolation et de calfeutrage pour l'hiver et installer des thermostats électroniques.



Par ailleurs, les propriétaires privés et OBNL ainsi que les organismes voués à l'accueil et l'orientation des personnes réfugiées consultés dans le cadre du projet, font état d'une problématique spécifique en lien avec l'acquisition des connaissances nécessaires à l'occupation et l'opération d'un logement typique du Québec. Plusieurs propriétaires interpellés disent vivre ou avoir vécu des situations difficiles avec des locataires nouveaux arrivants. Ils partagent leurs observations concernant certains défis qu'ils présentent comme étant objectivement liés à la transition socio-culturelle et climatique vécue par les nouveaux arrivants. Les comportements ou situations évoquées sont :

1. des pratiques usuelles et adéquates dans le pays d'origine, mais qui deviennent problématiques dans le climat du Québec (ex : couper l'électricité et le chauffage quand on quitte quelques jours) ou dans une construction typique du Québec (ex : laver à grande eau des planchers de bois).
2. inattendues donc difficiles à anticiper et prévenir (ex : bris de plomberie liés à l'utilisation du bain comme cuve de nettoyage)

Ainsi, ce n'est pas la bonne volonté des locataires qui est mise en cause, mais les connaissances relatives au climat et aux systèmes constructifs spécifiques au Québec. En effet, la différence de température de plus de 60 degrés entre l'été et l'hiver est unique au monde; les enveloppes de bâtiment et les systèmes mécaniques élaborés afin de conserver le confort

dans ces conditions sont beaucoup plus complexes que pour la majorité des immeubles résidentiels de la planète. S'ajoute à cela la présence de matériaux putrescibles, dont le bois de charpente et de finition, qui sont vulnérables à l'humidité et moins communs dans le reste du monde.

Rappelons par ailleurs le contexte du marché locatif dans lequel arrivent aujourd'hui les immigrants. En 2021, plusieurs régions du Québec sont en pénurie de logements; il y a donc compétition pour les logements disponibles. Les nouveaux immigrants n'ayant, règle générale, pas accès au parc de logement communautaire, ceux-ci se dirigent vers le parc locatif privé. Les propriétaires privés, avantagés par une demande importante, cherchent à minimiser leur risque lors de la sélection des locataires, d'autant plus qu'au Québec, le « droit au maintien dans les lieux » rend très difficile l'éviction d'un locataire, même lorsqu'il ne respecte pas les conditions de son bail. Dans un tel contexte, les ménages à faibles revenus qui ne peuvent présenter d'antécédents de crédit ni de recommandations, comme c'est le cas pour un grand nombre de ménages réfugiés, se retrouvent dramatiquement désavantagés. Enfin, bien que la discrimination en fonction de l'origine ou du statut d'immigration soit illégale et déplorable, il est probable que cette discrimination s'opère néanmoins; par la surenchère des locataires prospectifs pour les logements libres et par l'application des mécanismes de sélection légitimes comme l'enquête de crédit.





SOLUTION PROPOSÉE: DÉPLOIEMENT D'UN PROGRAMME DE FINANCEMENT DE LOGEMENTS TREMPLINS DESTINÉS AUX MÉNAGES RÉFUGIÉS INTÉGRÉS AUX ENSEMBLES LOCATIFS PRIVÉS ET OBNL

Le programme proposé consiste à financer l'intégration de logements tremplins au sein d'immeubles locatifs, privés ou sans but lucratif, en créant des partenariats entre les propriétaires immobiliers et les organismes communautaires locaux dédiés à l'accueil des immigrants. À cette fin, le programme implique d'offrir des subventions à la rénovation de logements locatifs conditionnelles à ce que les logements visés soient utilisés pendant six (6) ans comme logements tremplins pour les immigrants ayant le statut de réfugiés, une entente assortie de services aux occupants assurés par un organisme mandataire.

Le programme invite le propriétaire et un organisme mandataire à déposer conjointement une demande de subvention qui aboutira sur une collaboration de plusieurs années. Ce partenariat permet de solliciter une subvention à la rénovation de logements allant jusqu'à 27 000 \$ par unité locative pour le propriétaire. Il comporte aussi l'octroi d'une somme de 12 000 \$ par logement à l'organisme mandataire pour la provision de services à l'occupant, la gestion du partenariat et la reddition de comptes, et ce pendant une période de six ans.

Pour les ménages participants, la période de résidence dans le logement tremplin est assortie de services, incluant une assistance en personne, des suivis et des visites à domicile, voués à familiariser les occupants avec l'habitat québécois et à les soutenir en vue de l'enracinement dans la communauté locale et d'une pleine participation à la vie collective et citoyenne.

QUI SONT LES NOUVEAUX ARRIVANTS CIBLÉS PAR LE PROGRAMME ?

Les ménages visés par ce programme sont ceux qui présentent les plus grandes vulnérabilités sur la base des critères recensés dans la revue de littérature.

- Statuts d'immigration qui correspondent aux situations financières les plus précaires et présentant la plus grande proportion de « besoins impérieux en matière de logement ».
- Ménages susceptibles de vivre la transition la plus exigeante sur le plan socioculturel et climatique.
- Ménages estimés prioritaires selon l'analyse de l'organisme mandataire

Statistiquement, ce sont les nouveaux arrivants ayant le statut de réfugiés qui vivent la plus grande précarité financière et la plus grande proportion de besoins impérieux en matière de logement. Selon les participants du laboratoire, ce sont également ceux qui sont susceptibles de vivre la transition la plus exigeante sur le plan socioculturel et climatique.

ÉLÉMENTS CLÉS DU PROGRAMME

1. Un financement «à la pierre» destiné aux propriétaires (privés et OBNL) allant de 10 000 \$ à 27 000 \$ pour des rénovations de bonne qualité suivant le cahier des charges en annexe 2.
2. Un financement de 12 000 \$ par logement sur six ans à un organisme mandataire pour la sélection des locataires et la provision d'un service d'assistance incluant des rencontres, suivis et visites à domicile. Cette somme couvre également les frais de mise en œuvre du programme en collaboration avec le propriétaire et la reddition de compte auprès du subventionneur.
3. Les logements rénovés grâce à la subvention sont dédiés aux ménages ayant le statut de réfugiés pour une période de 18 à 30 mois. Cette location s'inscrit dans le modèle des logements dits «de transition» de la Société d'habitation du Québec. Il inclut la provision de services par l'organisme mandataire et fait l'objet d'un «contrat de vie». L'occupant doit céder le logement à la fin du terme pour l'accueil de la prochaine cohorte.
4. Le financement est conditionnel à une entente de six (6) années liant le propriétaire à l'organisme mandataire pour l'utilisation du logement rénové comme logement tremplin. Au terme de l'entente, le propriétaire peut remettre le logement en location régulière ou signer un bail ordinaire avec le dernier ménage occupant.
5. Les logements éligibles pour une subvention à la rénovation répondent à des critères minimaux de localisation, de taille et de configuration.
6. Le prix du loyer du logement tremplin rénové est inférieur ou égal au prix médian d'un logement comportant le même nombre de pièces dans son secteur de recensement, tel que compilé par la SCHL.
7. La subvention est accordée en fonction d'un ratio maximum de 33 % de logements-tremplins dans un même immeuble, ou ensemble locatif, afin de promouvoir la mixité et l'intégration.
8. Un montant du programme est mis en réserve pour défrayer, de manière ponctuelle, le coût de réparations attribuables à des bris ou détériorations d'éléments de finition de surfaces.
9. La subvention est accordée pour les logements devenus vacants sur présentation d'un avis de résiliation de bail par l'ancien locataire, elle ne doit pas occasionner l'éviction des locataires.
10. Des outils d'information sont élaborés dans le cadre du programme à l'intention des propriétaires et occupants. L'ouvrage «Chez-moi, guide du locataire averti» a été élaboré comme complément à la feuille de route. Voir l'annexe X.



POURQUOI CETTE FORMULE ?

La solution présentée ici sous la forme d'une proposition de programme de subvention émane de la consultation d'organisations issues des milieux de l'habitation, de la construction, de la santé publique et de l'accueil des immigrants au Québec. Elle intègre plusieurs des revendications et pistes de solutions formulées par les participants (voir la liste des participants à l'annexe 1), notamment :

- Le soutien à la provision de logements abordables dans des milieux attrayants, mixtes et variés
- Le soutien à la provision de logements durables sur le plan matériel
- La provision de soutien à l'acclimatation et l'intégration des nouveaux arrivants les plus vulnérables, soit les immigrants ayant le statut de réfugiés
- La facilitation des relations locataires-propriétaires en situation interculturelle
- Le soutien et la provision d'outils facilitant l'apprentissage des pratiques québécoises en matière d'habitation

Les logements rénovés grâce au programme proposé présenteront les qualités suivantes, en soutien à la sécurité, au confort et à l'intégration des ménages qui y seront logés :

- Situés au sein d'ensembles bâtis favorisant les échanges et l'inclusion

- De conception robuste et aménagés avec des matériaux résistants, durables et de bonne qualité
- Systèmes mécaniques robustes, performants et efficaces sur le plan énergétique
- Contrôles simples et intuitifs
- Instructions accessibles visuellement

Le programme proposé s'appuie également sur une réalité particulière du marché résidentiel locatif au Québec; les propriétaires de logements, particulièrement ceux qui offrent des logements financièrement accessibles aux ménages à faibles revenus, peinent à financer leurs travaux de rénovation puisqu'ils ne peuvent pas amortir leur investissement dans le loyer des occupants. Selon la Corporation de propriétaires immobiliers du Québec, le calcul de hausse de loyer autorisé en lien avec des rénovations ne permet pas d'amortir le coût des travaux à l'intérieur de la durée de vie utile de ceux-ci. Ainsi, le parc de logements locatifs abordables québécois cumule un important déficit de maintien d'actif. La perspective d'avoir accès à un financement à la rénovation ainsi qu'un soutien à l'intégration des locataires constitue, de l'avis des participants consultés, des incitatifs intéressants pour les propriétaires ainsi qu'un outil efficace pour stimuler des dynamiques interculturelles positives.





COMMENT LE PROGRAMME S'INTÈGRE-T-IL DANS LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ LOCATIF QUÉBÉCOIS

MODALITÉS DU PROGRAMME PROPOSÉ

Le programme proposé consiste à offrir aux propriétaires des subventions à la rénovation de logements locatifs. Ces subventions sont conditionnelles à ce que les logements visés soient utilisés pendant six (6) ans comme logements-tremplins pour les ménages immigrants ayant le statut de réfugiés, une entente assortie de services aux occupants assurés par une organisation à but non lucratif locale.

La dynamique d'intégration des nouveaux arrivants dans des logements adéquats repose sur un partenariat entre le propriétaire immobilier et l'OBNL qui doivent d'emblée s'associer pour faire une demande. Le propriétaire, motivé par un incitatif à la rénovation de son parc immobilier, tisse des liens avec l'OBNL, motivé par sa mission d'accueil et d'orientation, afin de procurer des logements de bonne qualité qui serviront de tremplins aux ménages réfugiés. Adéquatement logés et accompagnés, ceux-ci seront mieux disposés à poursuivre leurs objectifs d'intégration en vue d'une pleine participation citoyenne.

QUI PEUT FAIRE UNE DEMANDE ?

La demande de financement doit être faite conjointement par un propriétaire immobilier (propriétaire ci-après) et un organisme à but non lucratif dont la mission consiste à fournir des services d'aide aux immigrants (organisme mandataire ci-après).

Le propriétaire immobilier peut être un individu, une entreprise privée ou une organisation à but non-lucratif.

L'organisme mandataire doit être :

- Un organisme à but non lucratif dont l'existence légale date d'au moins trois ans
- Une organisation dont la mission est en lien avec l'accueil et l'orientation des immigrants

- Avoir son siège social ou un bureau satellite dans la même région administrative que les immeubles visés par la demande

Logements admissibles dans le cadre du programme

- Logements possédant au minimum une salle de bain complète, deux chambres fermées et deux pièces de vie additionnelles
- Logements possédant un pointage Walkscore de 50 ou plus OU logements situés dans un rayon d'un km d'un supermarché ET d'une école primaire
- Logements possédant des entrées laveuse-sècheuse OU une buanderie partagée
- Logements en rez-de-chaussée ou demi sous-sol possédant un accès privé au terrain extérieur OU logements dans les étages possédant un accès extérieur privé (galerie ou balcon) d'au moins 32 pi²
- Logements dont le loyer post-rénovation sera inférieur ou égal au prix médian pour le même nombre de chambres dans le secteur de recensement, tel que compilé par la SCHL. (Voir l'outil en ligne de la SCHL pour référence)
- Logements situés dans la même agglomération que le bureau de l'organisme mandataire

Dans une logique de mixité, un maximum de 33% des unités d'un même immeuble multifamilial sont éligibles pour financement par le biais de ce programme. Par ailleurs, les maisons unifamiliales sont éligibles ainsi qu'un appartement sur les deux dans le cas d'un duplex.

ENTENTE LIANT LES PARTIES

Le financement destiné aux rénovations est conditionnel à la signature d'un protocole d'entente (contrat de location) de (6) années liant le propriétaire à l'organisme mandataire. Le contrat a pour objet l'utilisation exclusive d'un ou plusieurs logements, assortie des services d'accompagnements décrits ci-bas, par l'organisme mandataire pour loger les ménages immigrants admissibles au programme.

Le propriétaire s'engage à :

- Faire conjointement avec l'organisme mandataire les démarches et suivis relatifs au programme
- Fournir les preuves exigées par le subventionnaire concernant les rénovations réalisées (factures, photos)
- Céder à l'organisme mandataire le privilège de sélectionner les locataires pour les logements impliqués dans le programme
- Assumer toutes les responsabilités qui sont les siennes en vertu de la loi à titre de propriétaire d'un logement locatif
- Aligner les hausses de loyer sur les résultats du calcul suggéré par la Société d'habitation du Québec, ou une augmentation moindre, et les faire valider par l'organisme mandataire avant de les faire parvenir aux locataires.
- Faire appel à l'organisme mandataire en cas de malentendu, irritant récurrent ou conflit avec les occupants

L'organisme mandataire s'engage de son côté à :

- Faire conjointement avec le propriétaire les démarches et suivis relatifs au programme
- Assurer le suivi et compiler les preuves concernant les rénovations réalisées
- Recruter les ménages locataires admissibles
- Occuper les logements faisant l'objet de l'entente avec des ménages admissibles aux fins du programme

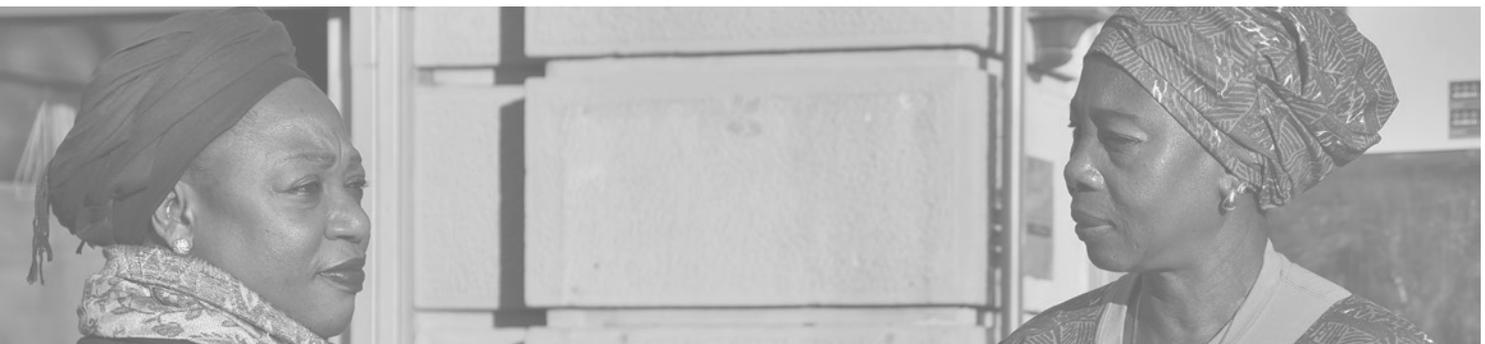
- Fournir accueil, orientation et assistance au ménage sur une base de 20 familles suivies par agent embauché à temps plein, soit 84 heures/année/famille pendant la période d'occupation.
- Veiller à ce que le loyer soit payé au propriétaire, sous la forme d'un accompagnement dans les démarches financières et institutionnelles (virements bancaires, chèques, etc), au besoin.
- Veiller à ce que le logement soit occupé en respectant la Norme nationale d'occupation relative au nombre d'habitants pour la taille du logement
- Agir comme intermédiaire bienveillant et outillé dans le cas où des malentendus ou conflits surviennent entre les occupants et le propriétaire ou les voisins
- Assurer la transition entre les ménages occupants

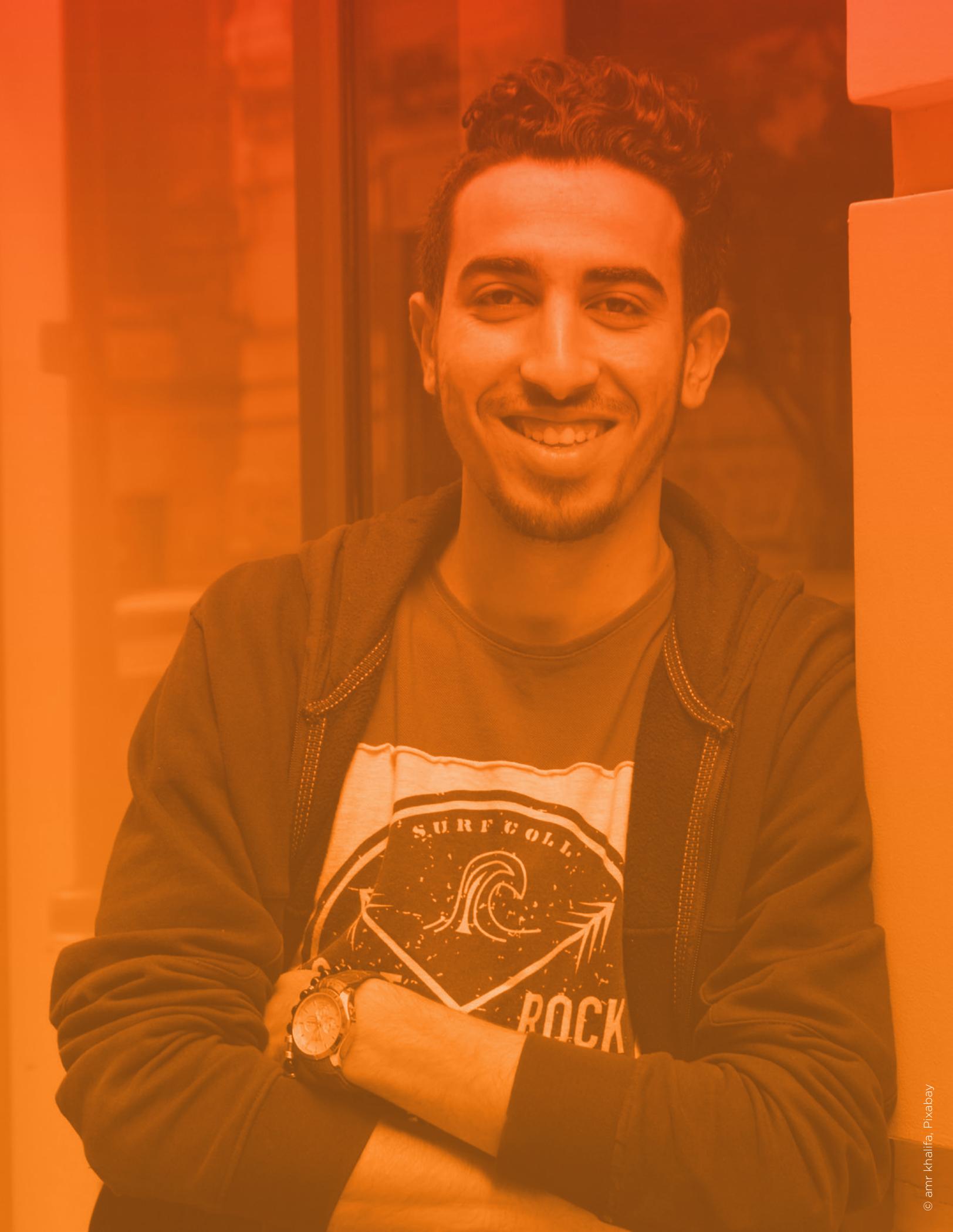
Les ménages qui bénéficient du programme s'engagent à :

- Signer un contrat de vie stipulant les conditions d'occupation et de provision de services liés à l'habitation
- Souscrire à une assurance responsabilité civile
- Quitter le logement au terme du contrat

La nature transitoire de l'entente de logement est stipulée afin que :

1. Les ménages ayant bénéficié de l'accès au logement et aux services d'accompagnement pendant une période d'acclimatation de 18 à 30 mois cèdent ce privilège à un ménage appartenant à une nouvelle cohorte de ménages réfugiés récemment arrivés au pays.
2. Au terme de l'entente, soit après six ans, le propriétaire ait l'opportunité de reprendre son logement pour le dédier à la location régulière OU de signer un bail de logement avec les derniers occupants.





FINANCEMENT PROPOSÉ

Propriétaire

Un financement est proposé aux propriétaires (privés et OBNL) pour couvrir le coût net de la prime à la construction ou la rénovation de logements durables et adaptés sur le plan matériel soit 10 000 \$ à 27 000 \$, sur la base d'une entente de 6 ans/logement avec l'organisme mandataire.

Le financement est offert «à la carte» pour la réalisation des travaux listés au cahier des charges à l'annexe 2. Certaines interventions sont exigées et d'autres optionnelles. Le financement est autorisé seulement si toutes les interventions exigées sont mises en œuvre à la fin des travaux.

Si le logement présente déjà la caractéristique recherchée, la condition est considérée remplie, et le coût non admissible. Le financement est offert seulement pour les travaux réalisés.

Par exemple

Si le revêtement du plancher de cuisine existant est en bon état, il correspond à l'item exigé «revêtement de plancher résistant» et le propriétaire souhaite le conserver. La condition d'une intervention essentielle est considérée remplie, et on ne peut pas solliciter le montant correspondant au remplacement du plancher de cuisine dans la demande.

Contre-exemple

Si le revêtement de plancher de cuisine est en bon état, mais ne correspond pas à l'item «revêtement de plancher résistant», le propriétaire doit inclure ces travaux exigés s'il veut que son logement se qualifie.

Organisme mandataire

Un financement est proposé aux organismes mandataires pour la provision de services d'accompagnement aux ménages bénéficiaires du programme dans leur installation au pays et appuyer les propriétaires dans l'accueil des ménages immigrants. Ce financement correspond à 2000 \$ par an et par logement pour la période couverte par l'entente. Sur une base de 20 ménages assignés à un agent embauché à temps plein (35h/semaine, 48 semaines par année) 84 heures de visites et suivis par ménage par année seront dédiées, par exemple, à :

- La coordination du programme avec le propriétaire partenaire
- La sélection des ménages locataires
- L'accueil et l'installation dans le logement
- L'orientation dans le quartier, sur le site et à l'intérieur de l'immeuble
- La démonstration des différents systèmes et appareils de l'immeuble, leur utilisation et entretien
- L'enseignement de l'effet du climat canadien sur l'opération du logement (chauffage, gestion de l'humidité)
- La sensibilisation aux normes de bon voisinage et de «vivre ensemble»
- L'identification et la gestion d'éventuels irritants et la prévention de conflits avec les voisins et locataire
- Autres interventions en matière de logement sollicitées par l'occupant
- La recherche du prochain logement et le soutien au déménagement
- La reddition de compte à l'organisme subventionnaire

Financement conjoint

Le subventionnaire conservera un fonds de réserve auquel les organisations participant au programme pourront avoir recours sur une base ponctuelle pour un montant maximum de 5 000 \$ pour défrayer le coût de réparations pour des bris ou détériorations d'éléments de finition de surfaces attribuables à l'utilisation du logement.

DÉPLOIEMENT COHÉRENT AVEC LES CYCLES DE L'IMMOBILIER LOCATIF

Le programme doit tenir compte du « roulement » normal des locataires dans un ensemble résidentiel et des délais de résiliations de bail prévus par la loi.

Il est conçu de manière à saisir l'opportunité d'une vacance pour faire réaliser des travaux conséquents sur la qualité de vie des occupants. Il est également soucieux de ne pas inciter l'éviction des occupants pré-travaux.

Ainsi, la demande initiale servira à préqualifier le nombre total de logements éligibles au programme. Les propriétaires se verront accorder le financement en fonction des logements qui deviendront vacants pendant la ronde de financement, sur présentation d'une cession de bail en règle signée par le locataire qui quitte, et ce jusqu'à l'épuisement de l'enveloppe du programme.

Exemple

Un propriétaire possède 30 logements, dont 20 répondent aux critères pour la subvention aux rénovations. Sa demande peut faire l'objet d'une approbation initiale pour 10 subventions (33% des logements d'un même immeuble). Les sommes sont sollicitées par la suite à mesure que les logements deviennent vacants, sur présentation d'une preuve de résiliation de bail signée par le locataire. En se basant sur des taux de rotation compilés par la SCHL pour la province de Québec, 3 ou 4 appartements sur les 20 éligibles seraient devenus vacants en 2019 et 2 ou 3 appartements seraient devenus vacants en 2020.

L'enveloppe du programme le permettant, le programme soutiendra la rénovation de 5 à 7 appartements et l'accueil, sur une période de 7 ans, de 15 à 21 familles réfugiées pour une période moyenne de deux ans.

VALIDATION DE LA SOLUTION PAR L'EXPÉRIMENTATION

ORGANISMES MANDATAIRES PROSPECTIFS

Afin de valider la pertinence du programme et la cohérence des modalités proposées en regard des besoins de la clientèle des immigrants ayant le statut de réfugié, un atelier de concertation a été organisé le 19 novembre 2020. L'objectif était de réunir des organismes mandataires prospectifs et de valider, les orientations générales proposées dans la première version du cadre de programme. Il s'agissait ensuite de discuter des modalités d'application qui devraient baliser la mise en œuvre du programme et plus spécifiquement; les ménages, logements et propriétaires éligibles à la subvention, ainsi que les services offerts par l'organisme mandataire. Dix organismes ayant déjà un mandat de soutien au logement auprès des Réfugiés pris en charge par l'état (RPCE) étaient représentés. La Proposition de programme (version du 10 février) a été transmise par courriel et un suivi a été fait par entrevue ou par écrit sur les orientations finales à retenir et l'intérêt de l'organisation à devenir organisme mandataire dans l'éventualité où le programme serait déployé.

PROPRIÉTAIRES PROSPECTIFS

Afin de valider la pertinence du programme et la cohérence des modalités proposées en regard des dynamiques du marché locatif actuel, la Proposition de programme (version du 12 février) a été soumise à 10 propriétaires cumulant 12 000 unités locatives entre eux. Un suivi par téléphone a été fait afin de colliger les réactions.

Par ailleurs, la Proposition de programme (version du 12 février) a fait l'objet d'une entrevue avec Hans Brouillette, porte-parole de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) sur la faisabilité et désirabilité du programme pour les propriétaires locatifs québécois. La CORPIQ est un organisme à but non lucratif qui accompagne, défend et représente les propriétaires d'immeubles locatifs à travers tout le Québec. L'organisation représente plus de 25 000 propriétaires et gestionnaires, qui cumulent plus de 400 000 logements locatifs. Le rapport d'expérimentation se trouve en annexe 3.

RÉSULTATS

Tous les organismes sondés ont donné un appui de principe au déploiement d'un tel programme. Quant à savoir si leur organisation le solliciteraient, plusieurs ont indiqué que ce serait le cas si les modalités du programme s'appliquaient à leur situation et, dans le cas des propriétaires si leurs logements étaient éligibles.

L'étape d'expérimentation, a permis de confirmer que programme proposé répond aux préoccupations suivantes :

- Il conduit au rehaussement de la qualité du parc immobilier locatif général
- Il constitue un levier pour convertir les logements dénombrés comme « nécessitant des travaux majeurs » en logements « acceptables »
- Il est cohérent avec la facilitation de l'accès à des logements sains pour l'ensemble des clientèles vulnérables
- Il contient des mécanismes pour prévenir une utilisation abusive ou à mauvais escient des sommes engagées
- Il n'occasionne pas d'effets pervers dont l'impact s'avère contre-productif aux fins du laboratoire

À retenir, aucune des personnes sondées n'a noté d'incohérence majeure, de situations où le programme serait inapplicable ou trop contraignant pour être utile, dans la forme présentée. C'est précisément cette validation, l'absence d'obstacle majeur de type « deal breaker » que nous allions chercher par la démarche d'expérimentation. Sur la base des modalités proposées, tous les sondés seraient éligibles et capables de solliciter le programme. Ceux d'entre eux qui gèrent les parcs immobiliers présentant les plus grands besoins de rénovation ont démontré un intérêt marqué pour le déploiement du programme.

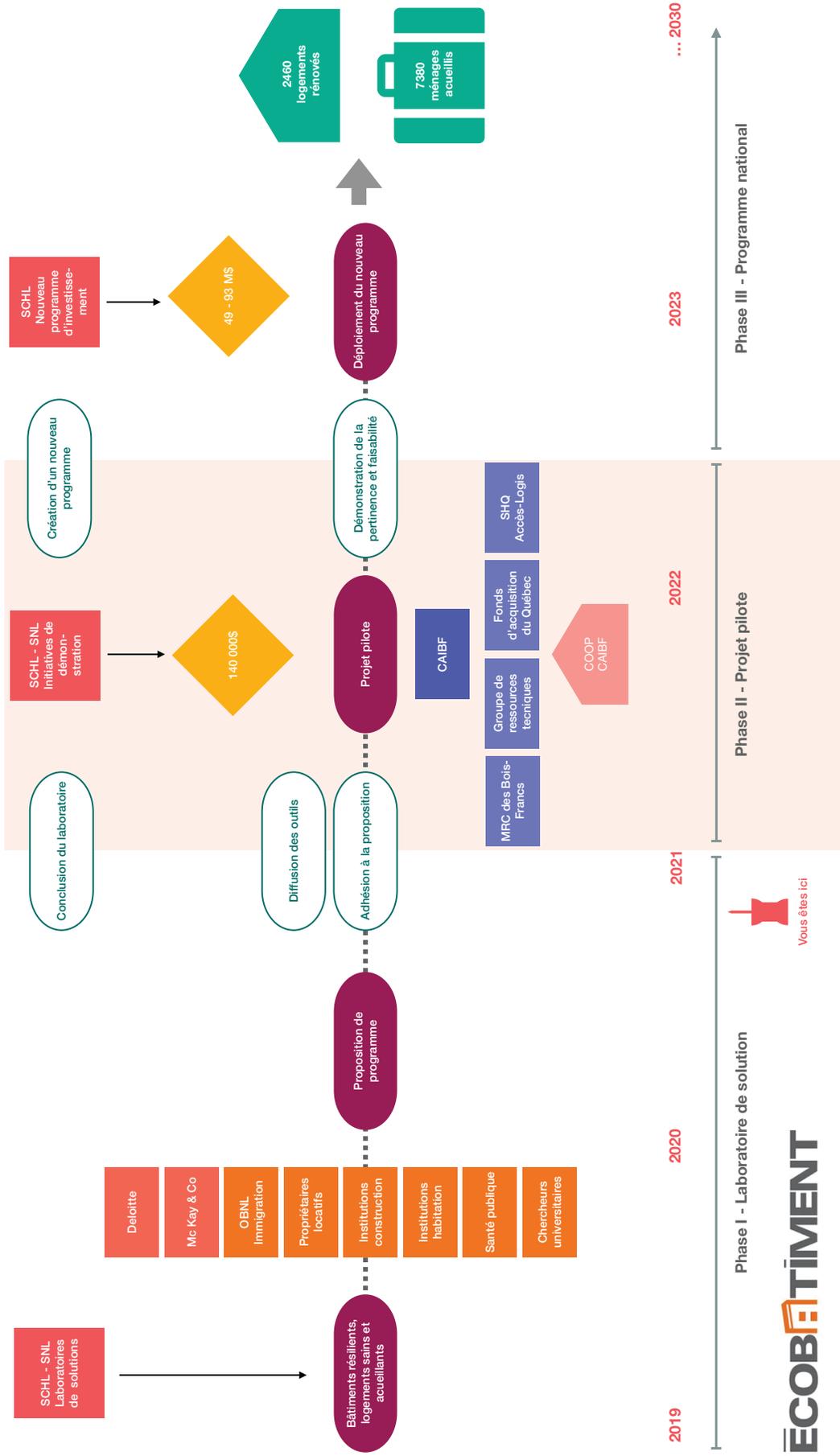
Sollicités pour qu'ils valident et bonifient la proposition, voici la somme de leurs contributions dont certaines sont revenues chez plusieurs intervenants :

- Les demandeurs d'asile, dont plusieurs sont en voie d'obtenir le statut de réfugié, devraient également être éligibles dans le cadre du programme.
- Il faudrait s'assurer que les ménages ont une source de revenus qui conduit au paiement du loyer et que l'organisme soit impliqué dans le suivi.

- Il serait intéressant que le programme puisse s'appliquer au rehaussement de la qualité des aménagements dans des immeubles neufs, de sorte que le programme permette d'accueillir des ménages dans le neuf aussi. Dans les milieux où le taux d'occupation est très élevé, ce n'est pas l'état des logements qui est préoccupant, mais le manque de logements, un incitatif au neuf est alors complémentaire à l'ajout de logements dans le parc locatif local.
- Il serait intéressant que la subvention soit majorée à la hausse en fonction de la grandeur des logements, plusieurs sources confirment qu'un grand nombre de ménages immigrants compte plusieurs enfants et membres de la famille élargie. Ces ménages ont beaucoup de difficulté à se loger vu la rareté et la cherté des appartements de plus de trois chambres.
- Il serait intéressant de proposer l'accompagnement seulement, pour les cas où les logements ne nécessitent pas de rénovations mais le propriétaire est intéressé par l'accueil des réfugiés et l'appui des organisations.
- Il faut aménager une certaine flexibilité dans l'application du cahier des charges, le propriétaire connaît bien ses immeubles et pourraient proposer des solutions équivalentes qui conviennent. Par ailleurs, il faut que les montants correspondent aux demandes techniques exigées.
- Certaines exigences au cahier des charges présentent une valeur ajoutée discutable sur le plan de la durabilité.
- Il faut de la flexibilité dans la mécanique du programme pour pouvoir solliciter l'argent des rénovations au moment opportun, à mesure que les logements se libèrent.
- Il faut de la simplicité et de la facilité dans la gestion du programme et la reddition de comptes. Les propriétaires sont méfiants de la complexité et de la « paperasse » occasionnées par les programmes gouvernementaux. La lourdeur administrative occasionnée à une petite équipe qui gère beaucoup de portes peut faire pencher la balance en défaveur du programme.



PROCHAINES ÉTAPES





VALIDATION DE LA SOLUTION PAR UN PROJET PILOTE

Les innombrables échanges entre les participants du laboratoire Bâtiments résilients, logements sains et accueillants ont ouvert la voie à une prochaine étape de validation du programme de financement de logements tremplins destinés aux ménages réfugiés intégrés aux ensembles locatifs privés et OBNL par la réalisation d'un projet pilote.

Les discussions sont engagées entre Écobâtiment et le Comité d'accueil international des Bois-Francs (CAIBF). Le CAIBF collabore déjà avec la MRC d'Arthabasca qui a déposé une demande au Programme d'appui aux collectivités du Ministère de l'Immigration, de la francisation et de l'intégration du Québec (MIFI), pour développer un projet de logement coopératif à l'intention des nouveaux arrivants.

Pour financer un projet pilote, soit un accompagnement technique et une bonification des travaux sur l'immeuble alignés sur les spécifications du cahier

des charges élaboré dans le cadre du laboratoire Bâtiments résilients, logements sains et accueillants, Écobâtiment et le CAIBF pourront bientôt déposer une demande aux deux programmes suivants.

- Initiative de démonstration de la Stratégie Nationale du Logement – appel de demandes mai 2021
- Programme d'appui aux collectivités du MIFI – appel de demandes mars 2021

Moyennant l'obtention d'une subvention couvrant la provision de services elle aussi alignée sur la présente proposition de programme, le CAIBF agirait par la suite comme fournisseur de service auprès des occupants alors qu'une nouvelle entité serait vraisemblablement créée pour gérer la coopérative et agir, aux fins du programme, à titre de propriétaire.



DÉPLOIEMENT DU PROGRAMME

DIMENSIONNEMENT DE MARCHÉ

L'analyse financière réalisée par Deloitte visait à déterminer, à l'aide de données statistiques, le nombre de ménages et de propriétaires qui pourraient être soutenus par le programme. Il sert également à déterminer, grâce à une estimation des coûts unitaires, l'ordre de grandeur du budget qui devrait être dédié au programme afin que les personnes ciblées puissent en bénéficier. Le rapport intégral fourni par Deloitte est fourni en Annexe 4.

Deloitte a estimé le nombre de logements pouvant potentiellement être admissible. Le programme cible des immigrants nouvellement arrivés ayant un statut de réfugiés, ou un statut similaire. En 2019, environ 7 260 individus sont entrés au Québec sous ce statut d'immigration¹. D'après une étude de Leloup (2015), la taille moyenne d'un ménage immigrant est de 2,9 individus². Nous estimons donc à 2 500 le nombre de ménages réfugiés ou ayant un statut similaire ayant immigré au Québec en 2019. La SCHL estimait que 49 % des personnes réfugiées récemment arrivées font face à des besoins impérieux en matière de logement en 2016³. Le nombre de ménages visés annuellement par le programme s'élève donc à environ 1 230. Le programme prévoit que chaque ménage occupe un logement sur une période de deux ans et que chaque propriétaire s'engage sur une période de 6 ans, accueillant donc 3 ménages au total. Le programme prévoit deux vagues de partenariat avec les propriétaires, la première à l'an 1 du programme, la seconde à l'an 2 du programme. Le programme nécessite donc environ 2 460 logements partenaires.

- En tenant compte d'un coût unitaire de 10 800 \$ par logement, Deloitte évalue la subvention nécessaire au soutien d'un tel

programme de logements tremplin et destiné à la provision de services par les organismes mandataires à 26,6 M\$⁴.

- En tenant compte d'un coût unitaire compris entre 9 200 \$ et 27 000 \$ par logement, Deloitte évalue la subvention nécessaire pour les propriétaires entre 22,6 M\$ et 66,4 M\$.
- Avec une pondération moyenne pour les travaux entrepris, l'enveloppe totale à dédier au programme s'élèverait à 71,1 M\$ sur une période de sept ans.

À titre de comparaison, le programme Rénovation Québec dispose d'une enveloppe de 50 millions sur cinq ans (2019-2024) pour des subventions à la rénovation allant jusqu'à 300 000 \$ par immeuble. Cette subvention bénéficie au propriétaire, et à la collectivité par le redressement de défaillances majeures dans le parc immobilier vieillissant.

Dans un ordre de grandeur comparable, le programme proposé ici constituerait un outil complémentaire et aurait pour avantage d'utiliser comme levier l'argent attribué aux propriétaires en subvention aux rénovations pour fournir un logement adéquat aux ménages qui sont, statistiquement parmi les plus mal logés.

Évidemment, seuls des bailleurs de fonds de l'envergure de la Société d'habitation du Québec ou de la Société Canadienne d'hypothèque et de logement sont appelés à financer le déploiement d'un tel programme à l'échelle nationale.

1. Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration. Fiche synthèse sur l'immigration au Québec. Source: http://www.mifi.gouv.qc.ca/publications/fr/recherches-statistiques/FICHE_syn_an2019.pdf
2. Leloup, X. (2015). Les conditions de logements des ménages immigrants dans la RMR de Montréal: Un bref portrait. Source: http://www.eve.coop/mw-contenu/revues/24/244/RVE_vol7_no1_Leloup.pdf
3. SCHL (2021). Données sur les besoins impérieux en matière de logement. Source: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/core-housing-need/core-housing-need-data-by-the-numbers>
4. Note: Les chiffres présentés dans ce rapport sont en dollars actualisés, avec comme année de référence 2020.



SCÉNARIOS D'INVESTISSEMENTS PAR LOGEMENT ET PAR MÉNAGE SOUTENUS

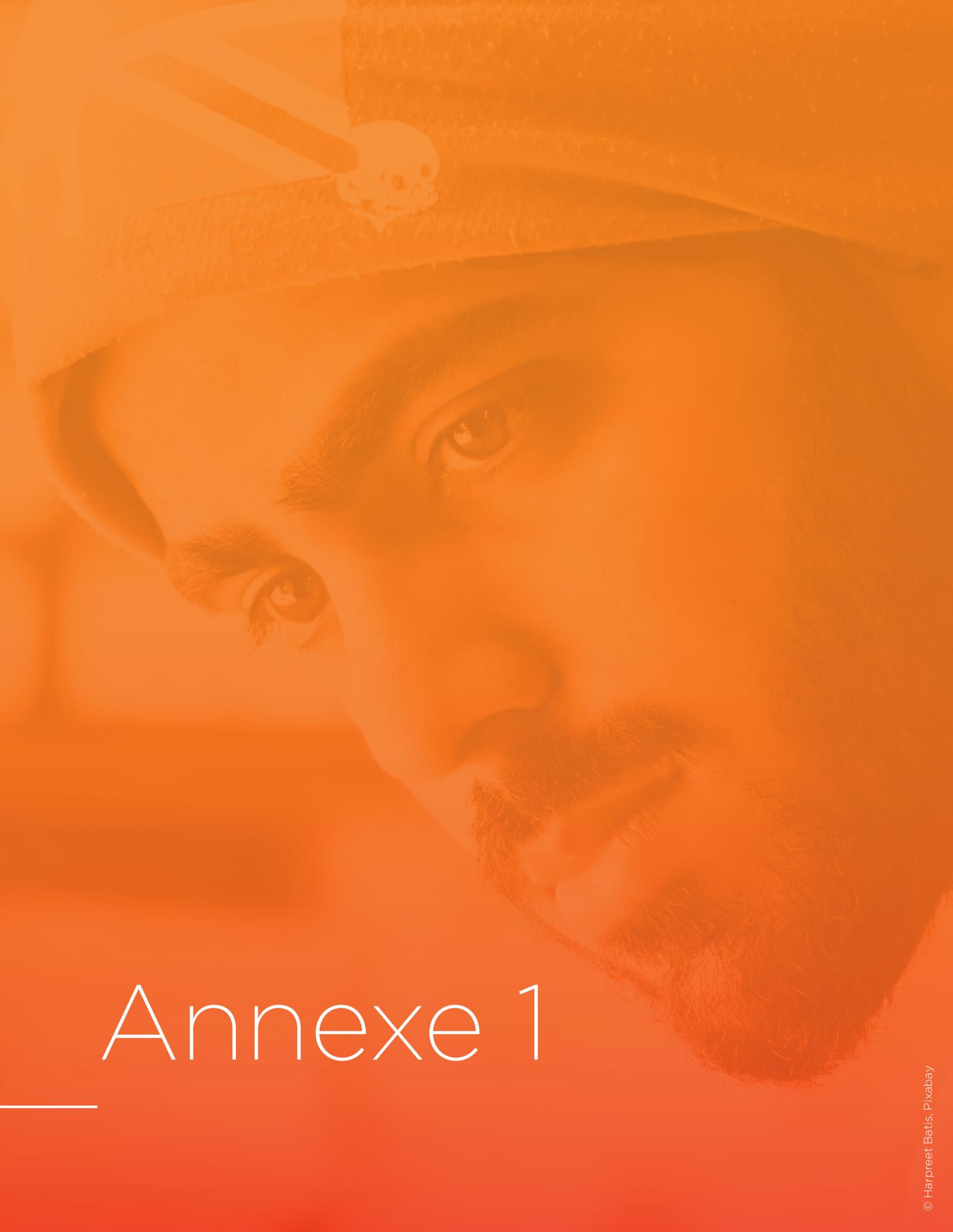
Pour loger 100 % des ménages ciblés du Québec, il faudrait mettre en disponibilité 1230 logements tremplin à l'an 1, puis 1230 logements tremplin à l'an 2, pour un total de 2460 logements bénéficiant de rénovations de qualité. De l'an 3 à l'an 7, les deuxième et troisième cohortes occuperont les logements bâtis à l'an 1 et 2, pour un total de 7380 ménages logés et accueillis par le biais du programme. L'investissement lié à la provision de services aux occupants étant constant, voici les scénarios d'investissement par ménage, selon que le propriétaire sollicite le

soutien financier minimum offert dans le cadre du programme, un montant moyen ou la compensation financière contribuant au maximum admissible :

- Minimum : 6 666,66 \$/ménage ou 3 333,33 \$/ménage/année
- Moyenne : 9 634,15 \$/ménage ou 4 818,07 \$/ménage/année
- Maximum : 12 601,63 \$/ménage ou 6 300,81 \$/ménage/année

RÉSULTATS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME

- Les ménages hébergés dans les logements tremplins bénéficient d'un logement adéquat
- Les ménages hébergés dans les logements tremplins sont bien outillés et orientés en matière de logement, ce qui contribue au succès de la suite de leur trajectoire résidentielle
- Les ménages hébergés sont en bons termes avec leurs propriétaires et voisins, ce qui contribue à leur inclusion sociale et à amoindrir la méfiance attribuable à des préjugés qu'entreprendraient un groupe à l'égard de l'autre
- Le programme aide à gérer les éventuelles frictions pouvant survenir, et ce sans hostilité.
- Suite à l'occupation du logement aménagé en fonction du cahier de charges, le propriétaire conclut qu'il s'agit de bonnes pratiques à reproduire dans ses logements réguliers lors de nouvelles constructions ou rénovations
- Suivant l'occupation du logement tremplin, le propriétaire s'efforce de relocaliser ses occupants au sein de ses propres propriétés ou les recommande à d'autres propriétaires si aucun logement n'est disponible.
- Les organisations ayant pour mission de fournir du soutien et de l'orientation aux nouveaux arrivants sont outillées et financées sur le long terme pour livrer un programme voué à l'intégration en logement des ménages immigrants vulnérables
- Le séjour des ménages réfugiés en logement tremplin constitue une expérience positive et constructive à l'égard de l'intégration à la société québécoise et de la pleine participation citoyenne.



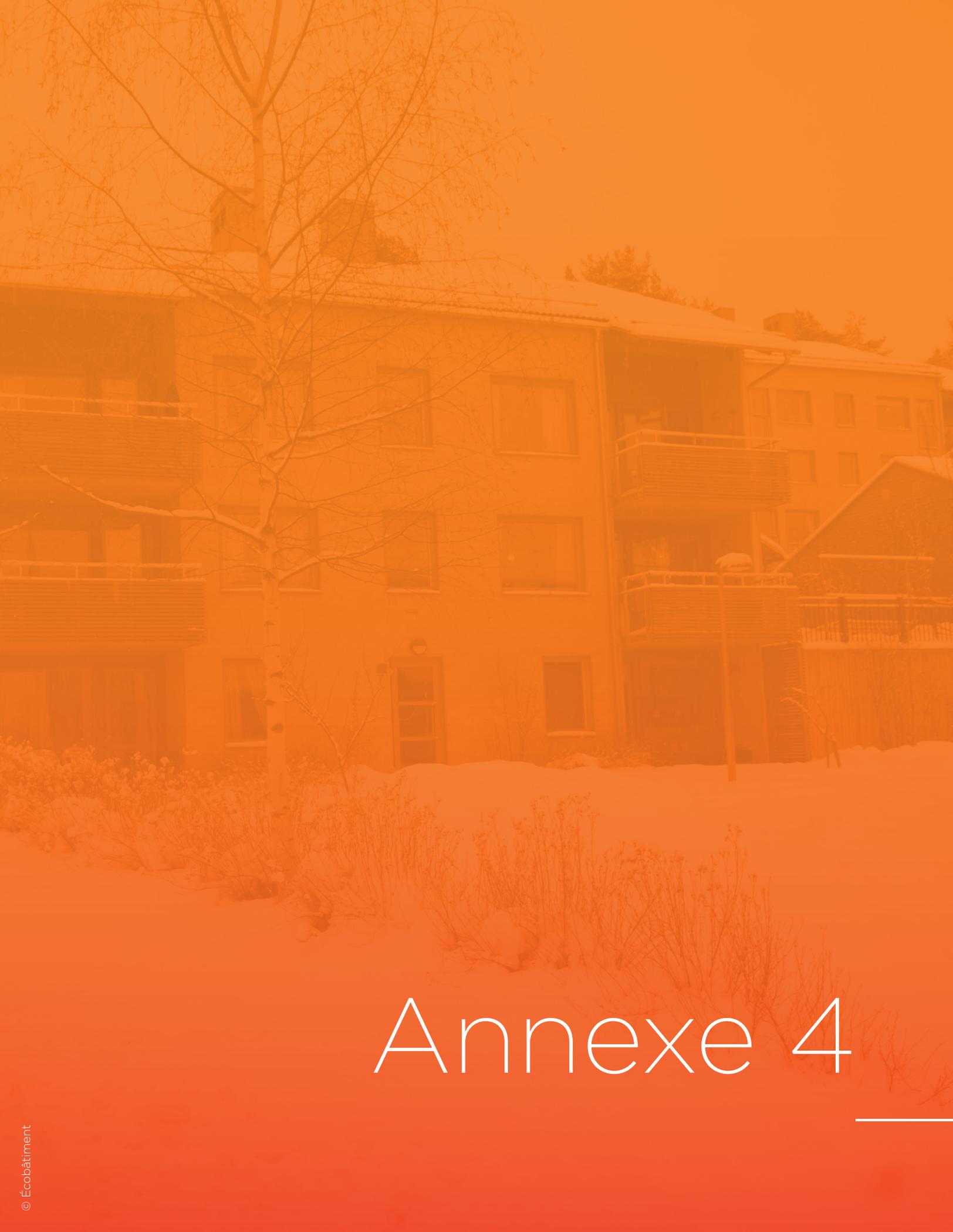
Annexe 1



Annexe 2



Annexe 3



Annexe 4



**BÂTIMENTS RÉSILIENTS
LOGEMENTS SAINS
ET ACCUEILLANTS**

Laboratoire de solutions

Le projet Bâtiments résilients, logements sains et accueillants, est rendu possible grâce à la participation financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement.

Écobâtiment fait la promotion du bâtiment durable pour contribuer à la création de lieux sains, fonctionnels et écologiques. Par ses activités et réalisations, notre organisation diffuse les pratiques exemplaires de gestion du patrimoine bâti et facilite leur mise en œuvre.

Écobâtiment

870, av. De Salaberry, bureau 224
Québec (Québec) G1R 2T9

418 781-2463

ecobatiment.org

info@ecobatiment.org