



Étude du BUDGET 2026

Bilan - Logements abordables

Service de l'urbanisme et
Service des finances

Conseil municipal | 1^{er} au 5 décembre 2025

Objectif de la présentation



Établir le bilan des logements abordables
Explorer les perspectives à venir
Cerner les enjeux auxquels la Ville est confrontée

Plan de la présentation

01

Programmes et statut des
projets approuvés

02

Perspectives à
venir

03

Financement

04

Enjeux auxquels la
Ville est confrontée

Programmes et état des projets approuvés

Programme AccèsLogis (ACL)

Programme qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées afin de construire des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Les premières unités en exploitation ont été disponibles en 1998 pour ACL. Le programme a été fermé le 31 août 2024 (les projets déjà approuvés continuent jusqu'à la livraison des unités).

(source : [Tableau de bord de la Société d'habitation du Québec - Société d'habitation du Québec](#))

- Contribution Ville: au moins 15 % des coûts maximaux admissibles reconnus par la SHQ sont assumés par le « milieu », mais en général c'est la municipalité qui fournit le financement à travers son Fonds de logement social.
- Prévisibilité:
 - Oui: Nombre d'unités allouées dans le cadre du programme Accès-Logis avec un coût moyen par unité.
- Subventions additionnelles reçues: ICRL, SCHL, Entente tripartite (VG, SHQ et MAMH).
- Ce programme a pris fin en 2022, bien que la réalisation de quelques projets déposés et acceptés se poursuivent jusqu'à ce jour

SHQ: Société d'habitation du Québec

ICRL: Initiative pour la création rapide de logement

SCHL: Société canadienne d'hypothèques et de logement

MAMH: ministère des affaires municipales et de l'habitation

Programme AccèsLogis (ACL)

État des projets approuvés

# projet	Nom du projet	Unités	Statut
ACL 7005	HOM / Les Rapides (34, rue Deschênes)	30	Terminé
ACL 7034	Logements de l'Outaouais – Le Plateau (330, boul. de l'Europe)	72	Terminé
ACL 7043	HOM / Square Urbania (807, boul. du Carrefour)	90	Terminé
ACL 7051	IHO / Les Apprentis (317, boul. Maloney ouest)	25	Terminé
ACL 7052	HOM / Habitations Morin (16, rue Morin)	40	Terminé
ACL 7044	Les œuvres Isidore Ostiguy / St-Étienne (109-111, rue Saint-Étienne)	15	En construction
ACL 7036	Maison d'Elles / Le toit d'Erica (adresse confidentielle)	17	En construction
ACL 7039	Le Bras / Lemieux-Tremblay (186-190, rue Eddy et 95-97 Rue Garneau)	24	En construction
ACL 7046	HRO / Coulombe (111, rue Lesage)	93	En construction
ACL 7048	Centre Intersection Phase 3 (191, rue Paluck)	36	En construction
ACL 7055	Wright (35, rue Wright)	62	En construction
ACL 7049	Carillon (111-117, rue Carillon)	150	En analyse



Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)

Ce programme appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Il s'inscrit directement dans la mission de la Société d'habitation du Québec (SHQ), soit de répondre aux besoins en habitation par une approche intégrée et durable.

(Source : [Programme d'habitation abordable Québec - Société d'habitation du Québec](#))

- Contribution Ville:
 - 40 % au minimum de la subvention de base de la SHQ pour tous les projets sélectionnés.
 - La contribution sous diverses formes peut se combiner: soutien financier + don d'un terrain ou d'un immeuble, octroi d'un crédit de taxes foncières, travaux d'infrastructure, etc.
- Prévisibilité:
 - Non : la municipalité doit fournir une lettre d'intention pour appuyer le traitement du projet auprès de la SHQ, mais n'est pas en mesure de connaître le montant qui sera requis à l'octroi.

Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)

État des projets approuvés

# projet	Nom du projet	Unités	Statut
PHAQ 068	Sacré-Cœur (344, rue Champlain)	199	En construction
PHAQ 120	Projet Mon Chez Nous – Magnus (240, rue Magnus Est)	47	En construction
PHAQ 057	Résidence étudiante UQO (187 boul. Alexandre-Taché)	79	En construction
PHAQ 073	Accueil parrainage Outaouais (APO) (124, rue Jeanne d'arc)	19	En analyse
PHAQ 130	Gîte-Ami Phase 2 (rue Morin)	20	En analyse

Le projet 404 Boul. Alexandre-Taché (résos # 141554-141555) a été annulé par la SHQ.

Programme des fonds fiscalisés

Afin d'augmenter l'offre de logements sociaux et abordables disponibles sur le marché et d'ainsi répondre aux besoins des ménages en cette matière, des ententes sont intervenues à l'automne 2022 avec des partenaires financiers, soit le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec, Fondation et la Fédération des caisses Desjardins du Québec. Ces partenaires ont confirmé leur intérêt à collaborer avec le gouvernement en vue de mettre en place des outils de financement pour accroître l'offre de logements sociaux et abordables. Ces ententes permettront ainsi de financer la construction ou à la rénovation de logements sociaux et abordables et de faciliter l'accès à la propriété abordable (source : [Tableau de bord de la Société d'habitation du Québec - Société d'habitation du Québec](#))

- Contribution Ville:
 - Contribution du milieu exigée, mais pas de pourcentage établi spécifiquement par les paramètres des Fonds; pour les municipalités (en moyenne 15% de la subvention Mvmt Desjardins dans le cas Desjardins et 15 % de la subvention FTQ dans le cadre du Fonds FTQ, pas de cas Fondation jusqu'à présent).
- Prévisibilité:
 - Non : en raison de l'autonomie de ces OBNL et promoteurs privés qui déposent directement leurs demandes auprès des administrateurs des fonds. Les dossiers sont pilotés par les gestionnaires des fonds sans interagir avec la municipalité jusqu'à la délivrance de la lettre de sélection confirmant le montant de la contribution municipale.

Programme des fonds fiscalisés

État des projets approuvés

# projet	Nom du projet	Unités	Statut
Desjardins	Estoril (95, rue Eddy)	60	Terminé
FTQ	COOP de la Cité des Outaouais (343-347, boul. Saint-Joseph)	108	Terminé *
FTQ	Habiter chez soi (295, boul. Saint-René est)	150	En construction
FTQ	COOP de la Cité des Outaouais (40, boul. de la Technologie)	40	En construction
FTQ	Projet (coin 25, rue Frontenac et 131, rue Eddy)	76	En analyse

* Terminé depuis la présentation d'avril 2025

Programme de rénovation des HLM (PRHLM)

Le Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM) vise à loger des ménages québécois à faible revenu et à assurer la pérennité d'une offre d'habitations à loyer modique de qualité, saines, sécuritaires et qui répondent à leurs besoins. Source : Programme de rénovation des habitations à loyer modique (source : Société d'habitation du Québec)

- Contribution Ville:
 - Contribution de 10% du montant des coûts de rénovations*.
- Prévisibilité:
 - Non :
 - Programme géré entièrement par la SHQ et les offices municipaux d'habitation;
 - Réception d'une lettre d'engagement de la SHQ qui confirme officiellement la contribution municipale alors que le projet de rénovation est déjà pratiquement terminé.

*la SHQ finance les 90 % restants

Programme de rénovation des HLM (PRHLM)

État des projets approuvés

# projet	Nom du projet	Statut
EI-1058-P230016	28, rue Arthur-Buies	Travaux terminés
EI-1058-P240007	75, rue Jumonville	Travaux en cours

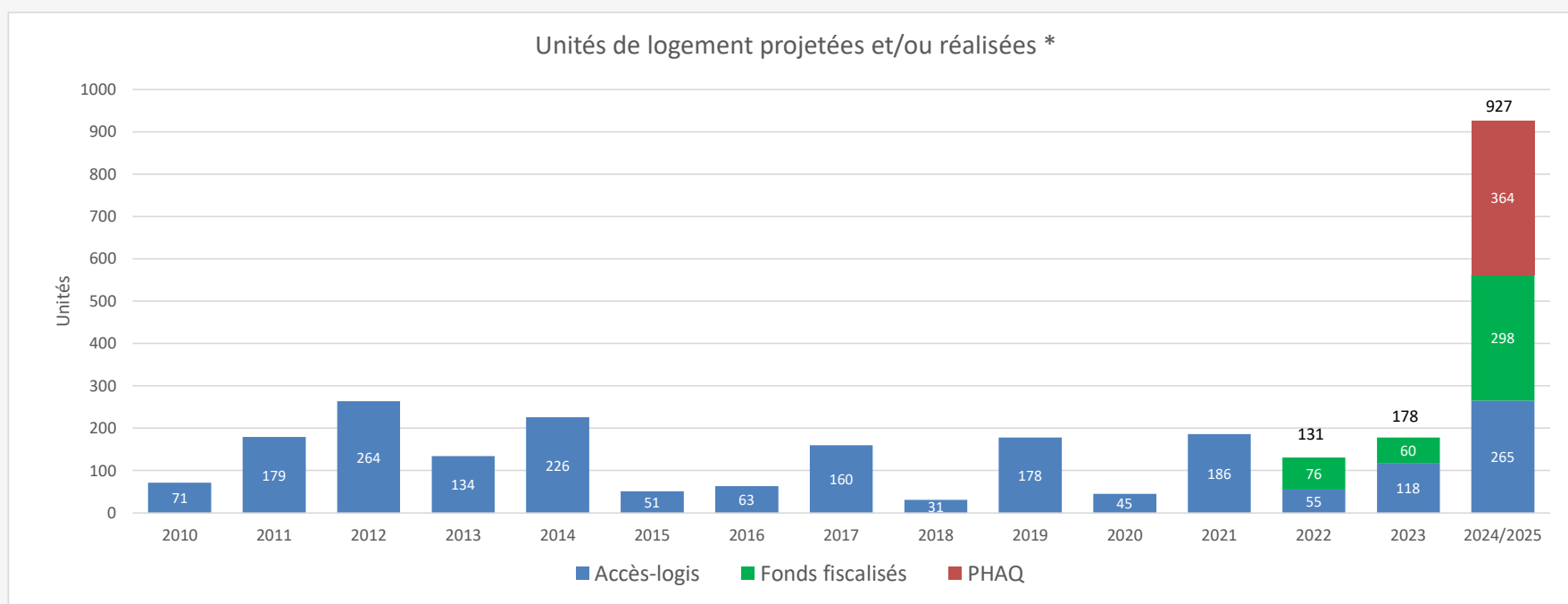
Bilan des unités subventionnées par la Ville

Unités ⁽¹⁾	Accès-Logis	PHAQ ⁽²⁾	Fonds fiscalisés ⁽²⁾	TOTAL
Terminé	1 629	0	168	1 797
En construction	247	325	190	762
En analyse	150	39	76	265
TOTAL	2 026	364	434	2 824

⁽¹⁾ Données fournies par le SUDD

⁽²⁾ En vigueur depuis 2022

Unités subventionnées par la Ville réalisées et projetées



* À compter de 2022, les données comprennent des unités réalisées et projetées



Perspectives à venir



Contribution municipale non financière

La Ville contribue à la réalisation des projets subventionnés autrement que financière :

- Don de terrain
- Travaux de décontamination
- Travaux d'infrastructure
- Remboursement allant à 90% des taxes foncières pendant dix ans (île de Hull seulement)

Projets de logement abordable en dépistage

Année	Nombre de projets en dépistage *	Unités potentielles
2026	10	848
2027	4	412
2028-2029	4	680

* À cela s'ajoute les besoins grandissant pour les PRHLM.

Financement

Financement au Plan d'investissement – volet maintien (PIVM)

Logement abordable et revitalisation	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	k \$	k \$	k \$	k \$	k \$	k \$	k \$	k \$	k \$	k \$	k \$
Fonds du logement social - AccèsLogis, Fonds fiscalisés et PHAQ	2 063	2 063	3 412	3 412	4 265	4 265	4 265	4 265	4 265	7 265	16 300
Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 425
TOTAL	2 063	2 063	3 412	3 412	4 265	4 265	4 265	4 265	4 265	7 265 ⁽¹⁾	20 725

En 2025, un montant supplémentaire de 10 620 000 \$ a été repriorisé en cours d'année pour augmenter le financement des projets de logements abordables (CM-2025-306 et CM-2025-307). Ces sommes étaient préalablement attribuées au projet Val-Tétreau – Phase 2 (réfection des réseaux d'aqueduc et d'égout) aux PIVM 2024 et 2025. Les travaux du projet Val-Tétreau – Phase 2 seront refinancés lors de la réalisation des travaux en 2027 et 2028.

Enjeux auxquels la Ville est confrontée

Enjeux : mode de fonctionnement

- La prévisibilité dans les projets à venir de logements sociaux et communautaires : un budget alloué annuellement par la SHQ à la Ville comme dans ACL assureraient une prévisibilité qui favorise une meilleure planification des services et du territoire.
 - À l'heure actuelle, la SHQ n'envisage pas d'allouer aux municipalités une enveloppe budgétaire pour le financement des projets.
- L'autonomie dans le choix des projets admissibles sur son territoire ne dispose pas de levier pour influencer le choix des projets qui répondent à ses objectifs en aménagement du territoire et qui se conforment à sa réglementation.
 - La Ville a peu de prise sur la sélection des projets qui satisfont le mieux ses besoins en matière de logement et qui se conforment à sa réglementation.
- Niveau de maturation faible des projets soumis par les promoteurs. Par exemple, pour le PHAQ, le délai de 12 mois pour attacher financièrement le projet après la lettre de sélection de la SHQ.
 - Ce délai étant très court, le niveau de maturation des projets déposés auprès du PHAQ n'est pas suffisamment avancé (plans et devis), et pas entièrement conforme à la réglementation. La Ville est mieux placée pour décider quels sont les projets qui respecteront le délai imposé par le PHAQ.
 - Discussions en cours avec les parties prenantes (SUDD, SHQ, GRT, promoteurs).



Enjeux : financement

Plusieurs municipalités (Montréal, Québec, Laval et Longueuil) sont confrontées aux mêmes enjeux:

- Financement des projets de logement social appuyés par un programme de subvention (PHAQ, fonds fiscalisés).
- Financement des projets de logement social hors programme (UTILE, Unitaînés).
- Financement de l'acquisition et de la préparation (décontamination, infrastructures, etc.) des immeubles municipaux et privés à des fins de projet de logement social.
- Financement de l'acquisition par le droit de préemption des immeubles (par exemple, des immeubles attenants aux immeubles municipaux dans une perspective d'optimisation de ces derniers).
- Conditions de cession des immeubles municipaux à des fins de projets de logement social.

Pistes de solution

- La Ville doit demander aux promoteurs de projets subventionnés qui dépendent d'un financement municipal de présenter en amont leur projet au SUDD et d'être accompagnés par les services municipaux concernés avant de soumettre leur dossier à un programmes de subvention.
- La Ville doit rendre l'appui financier municipal aux projets subventionnés conditionnel à la disponibilité des sommes engagées dans le Fonds de logement social et exprimer clairement cette condition dans la lettre d'intention ou d'appui au projet.
- La Ville doit accorder une lettre d'intention ou d'appui uniquement aux projets faisant preuve d'une maturation suffisante selon notre analyse de leur état (plans, devis) afin de limiter le risque d'engager des fonds et d'adopter une résolution municipale sans que le projet ne voie le jour avant plusieurs années.
- La Ville doit poursuivre les discussions avec la SHQ et les fonds fiscalisés afin d'assurer une plus grande transparence et de se coordonner pour recevoir les demandes de subvention des promoteurs en amont et ainsi pouvoir mieux gérer efficacement nos finances et fortifier la prévisibilité financière pour une meilleure planification budgétaire.

