Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

Organisme :	François Des Rosiers	**Nº de réf. :**	**CHCS-01-035**
Représentant :	-	**Nbre de pages :**	21
Date :	19 août 2022	**Avec résumé :**	Non
Synthèse des informations du mémoire			
Description de l'organisme	Économiste de formation (U. de Mtl.), le professeur François Des Rosiers détient une maîtrise en urbanisme (Institut d'Urbanisme, U. de Mtl) ainsi qu'un Ph. D. en Planification urbaine et régionale du London School of Economics (U.K.). Il enseigne depuis 1976 la gestion urbaine et immobilière à la Faculté des Sciences de l'administration de l'Université Laval où il occupe depuis 1993 le rang de professeur titulaire. Auteur de plus d'une centaine d'articles, documents de travail, monographies, mémoires, rapports de recherche et d'expertise ou chapitres d'ouvrages collectifs dans le domaine de l'analyse urbaine et immobilière, François Des Rosiers a été élu membre de l'Académie des sciences sociales de la Société royale du Canada en 2007. Récipiendaire de plusieurs prix et distinctions, il est réputé internationalement pour ses travaux sur l'application de l'approche hédonique à la formation des valeurs immobilières et à l'analyse des externalités urbaines. Son champ d'expertise couvre notamment l'économie urbaine et immobilière, l'analyse des marchés immobiliers et des politiques du logement, l'évaluation, la fiscalité foncière et les finances locales.		
Résumé du mémoire	**Commentaires généraux :** - M. Des Rosiers a concentré son analyse sur la problématique de l'offre de logement, et plus précisément sur deux enjeux primordiaux selon lui, soit le maintien et la rénovation du parc locatif existant et la production de logement social, communautaire et abordable. **Recommandations spécifiques :** Ses recommandations en lien avec le premier enjeu vont dans le sens d'un certain assouplissement de la méthode de contrôle des hausses de loyer, et ce, dans le but de permettre une meilleure harmonisation de l'offre et de la demande. La mise en place d'un système de contrôle des loyers s'avère plus pénalisante pour les propriétaires, car il en résulterait une diminution de l'offre locative, une détérioration encore plus marquée de l'état du parc existant et une hausse du niveau moyen des loyers. 1. Permettre d'ajuster le loyer à son niveau marchand lors du départ d'un locataire. 2. Substituer l'Indice des prix à la consommation (IPC général) pour le Québec à la version « tronquée » de l'indice du prix du loyer pour le Québec 3. Hausser la prime de risque applicable au rendement des certificats de placement garantis d'un terme de 5 ans de 1 % à 3 %. Alternativement, substituer le TGA moyen multirésidentiel – global pour le Québec ou par région métropolitaine – à l'indicateur actuellement utilisé pour l'indexation des dépenses d'immobilisation. À l'égard du logement social, communautaire et abordable, il propose une solution de rechange au mode de financement actuel qui s'inspire du modèle américain et fait appel à l'investissement privé afin de recueillir les fonds nécessaires pour combler l'écart grandissant entre l'offre et les besoins en logement social et freiner la détérioration du parc. 4. Évaluer la pertinence d'appliquer le programme LIHTC aux cas canadien et québécois.		

Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

	Le **programme de *Low-Income Housing Tax Credit***, ou LIHTC, est un programme d'incitation fiscale à la construction de logement social en vertu duquel les paliers de gouvernement inférieurs - les États - accordent aux promoteurs retenus des crédits d'impôt fédéraux pour la construction de logement social, communautaire et abordable. Ce programme finance la construction, l'entretien et la rénovation de LSC&A et dessert plusieurs types de clientèles défavorisées. Bien que le programme soit financé par le gouvernement fédéral, les fonds recueillis sont distribués aux États sur la base de leur population et gérés par les agences accréditées. - Le programme LIHTC encourage tant les corporations privées que les individus à investir dans les projets de LSC&A en leur accordant pendant une période de dix ans une déduction fiscale correspondant à la totalité des sommes investies. - Les sommes ainsi recueillies servent à financer une partie du projet, ce qui diminue la mise de fonds du promoteur ainsi que le montant de son emprunt et, partant, permet de réduire le niveau des loyers de l'immeuble. - Le promoteur du projet s'engage à consacrer au moins 20 % des unités aux bénéficiaires du programme, mais ce pourcentage peut excéder 40 %, auquel cas l'aide financière qu'il reçoit est bonifiée en plus de bénéficier, depuis 2018, d'un plus grand choix dans la combinaison des types de clientèles qu'il choisit d'héberger. - Les clientèles éligibles au programme doivent avoir un revenu annuel n'excédant pas un certain pourcentage du revenu médian du secteur (RMS), ce pourcentage est en général de 50 % ou 60 %, mais peut en vertu de la nouvelle mouture du programme varier entre 10 % et 80 % si la part des unités LIHTC est d'au moins 40 %, ce qui permet de regrouper sous un même toit des clientèles aux profils socioéconomiques très divers. Pour les unités subventionnées, le loyer est fixé à 30 % du taux de RMS attribué au logement. - En vertu du programme LIHTC, le promoteur s'engage à maintenir le loyer des bénéficiaires sous le loyer marchand durant une période minimale de 15 ans avec la possibilité de renouveler l'entente pour 15 années supplémentaires, pour une période totale de 30 ans. Près de 25 % du total des unités LIHTC profitent d'une garantie de 30 ans. - Enfin, tant les entreprises à but lucratif que les OBNL peuvent bénéficier du programme LIHTC, qui peut par ailleurs être combiné avec d'autres programmes d'aide au logement.	
Suggestions de commentaires et questions	Le remercier de nous avoir fait profiter de sa vaste expertise en ce qui concerne notamment la question de la réglementation des loyers. **Point à développer :** Vous nous avez présenté dans votre mémoire l'exemple inspirant du LIHTC. Vous nous dites qu'il serait plus qu'opportun d'évaluer les mérites de ce programme dans une perspective canadienne et québécoise. Quel rôle pourraient jouer la CMM et les municipalités dans l'implantation d'un tel programme au Québec ?	
Préparé par :	Geneviève Lapointe	**Date :** 22 août 2022