



**Association des groupes de
ressources techniques du Québec**

Développer l'habitation communautaire
avec et pour les collectivités

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2020-2021

Avis déposé au ministère des Finances du Québec | Février 2020

**METTRE LE LOGEMENT AU COEUR DES
PRIORITÉS GOUVERNEMENTALES**

Monsieur le Ministre des Finances,

Dans le cadre de la préparation du prochain budget de votre gouvernement, l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) souhaite vous faire part de ses préoccupations et de ses propositions en matière d'habitation. Alors que se développe sous nos yeux une importante crise du logement, le gouvernement, en partenariat avec les secteurs communautaire et privé, les villes et les collectivités, doit être porteur de solutions durables et structurantes. Nous avons en effet une responsabilité collective de s'assurer que tous et toutes aient accès au fondement d'une vie décente, c'est-à-dire à un logement sain, sécuritaire et abordable en fonction de son revenu et de ses besoins.

Les populations les plus touchées par les problèmes de logement sont les familles et les personnes seules à faible et modeste revenu, les aînés et les personnes en situation de vulnérabilité (handicap physique, déficience intellectuelle, problème de santé mentale, etc.). Le logement social et communautaire est une formule essentielle pour répondre aux besoins de ces populations qui ne sont pas convoitées par le secteur privé, pour des raisons de rentabilité ou d'enjeux psycho-sociaux.

Notre association représente 25 entreprises d'économie sociale - les Groupes de ressources techniques (GRT)- vouées au développement du logement social et communautaire au Québec, depuis 40 ans. Nos membres ont ainsi accompagné des milliers de groupes dans la réalisation de plus de 83 000 logements en OSBL d'habitation et en coopératives, dont 40 000 dans le cadre du programme AccèsLogis Québec.

Le présent avis vise donc à présenter les besoins et les enjeux quant au développement du logement social et communautaire au Québec, ainsi que nos propositions pour apporter une réponse convaincante aux problèmes de logement de milliers de ménages locataires québécois.

Alain Marcoux, président

TABLE DES MATIÈRES

Prendre soin de nos familles à revenus faibles et modestes, de nos aînés et des personnes vulnérables	P.4
Portrait des besoins	P.6
Les principaux enjeux	P.8
Nos propositions pour le budget	P.9
L'habitation communautaire	P.11
L'Association des groupes de ressources techniques du Québec	P.13
Les groupes de ressources techniques	P.14

PRENDRE SOIN DE NOS FAMILLES À REVENUS FAIBLES ET MODESTES, DE NOS AÎNÉS ET DES PERSONNES VULNÉRABLES

« La faiblesse des taux d'inoccupation observée dans les grands centres au cours de la dernière année fait ressortir la nécessité d'accroître l'offre de logements locatifs afin que les ménages aient accès à des logements abordables. » Telle est la conclusion du dernier Rapport sur le marché locatif (Rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement), publié le 15 janvier 2020.

Des régions de Montréal à Sherbrooke, en passant par celles de Gatineau et Québec, **les taux d'inoccupation sont à des niveaux extrêmement bas**, variant de 1,5 à 2,6 %, très fortement en-dessous du taux d'équilibre de 3 %. Pour l'ensemble de la province, le taux se situe à 1,8 %. Il s'agit de la troisième baisse de suite du taux d'inoccupation. Conséquemment, **partout les loyers sont en hausse**, et ce depuis plusieurs années. **Les familles et les personnes seules à faible et modeste revenu, les aînés et les personnes en situation de vulnérabilité** (handicap physique, déficience ou problème de santé mentale, etc.) sont **les premières victimes de cette situation**.

À la lumière de ces derniers chiffres, nous sommes bel et bien devant le développement d'une **crise du logement panquébécoise**.

Le logement social et communautaire est essentiel pour répondre aux besoins de ces populations qui ne sont pas convoitées par le secteur privé, pour des raisons de rentabilité et d'enjeux psycho-sociaux.

Il est incontestable que le **problème d'accès à un logement convenable et abordable est criant et que cette situation a des conséquences néfastes importantes sur la santé des individus, le développement des jeunes enfants et sur l'accroissement des inégalités**.

L'État québécois doit prendre soin de ses familles à revenus faibles et modestes, de ses aînés et des personnes vulnérables. Pour ce faire, la base, c'est de s'assurer qu'ils aient accès à un milieu de vie sain, sécuritaire, dont le loyer ne vient pas empiéter sur leur capacité à payer l'épicerie et à se vêtir convenablement.



INVESTIR DANS LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE, C'EST PAYANT

Les investissements en logement social et communautaire sont **générateurs d'économies** substantielles pour l'État, principalement en **services de santé, services sociaux et en sécurité publique**. L'habitation communautaire permet en effet de loger et d'offrir des services à des personnes adultes en perte d'autonomie qui se retrouveraient autrement en CHSLD; de retarder l'entrée des aînés au CHSLD et de leur offrir une stabilité résidentielle; d'accueillir des personnes ayant des problèmes de santé mentale ou vivant des difficultés liées à la violence ou à l'itinérance, évitant ainsi qu'elles se retrouvent à la rue, dans les urgences ou dans le système de justice.

L'environnement physique et social est le déterminant le plus influent sur la santé physique et mentale des individus. L'accès à un logement sain est ainsi un moyen de prévention crucial permettant de **diminuer le recours au système de santé et services sociaux et de réduire les interventions en sécurité publique**.

La qualité du logement a également un impact important sur le **développement des jeunes enfants, leur réussite scolaire et l'égalité des chances**.

*Il faut développer du logement communautaire afin de **réduire les effets des inégalités** et soutenir les communautés.*



PORTRAIT DES BESOINS

309 590 MÉNAGES LOCATAIRES QUÉBÉCOIS VIVENT DANS UN LOGEMENT INADÉQUAT

C'est-à-dire, un logement inabordable par rapport à leur revenu, insalubre ou non adapté à leurs besoins en fonction de leur âge, de leur handicap ou de la taille de leur famille.



Familles



Personnes avec situation de handicap



Personnes âgées



Immigrants

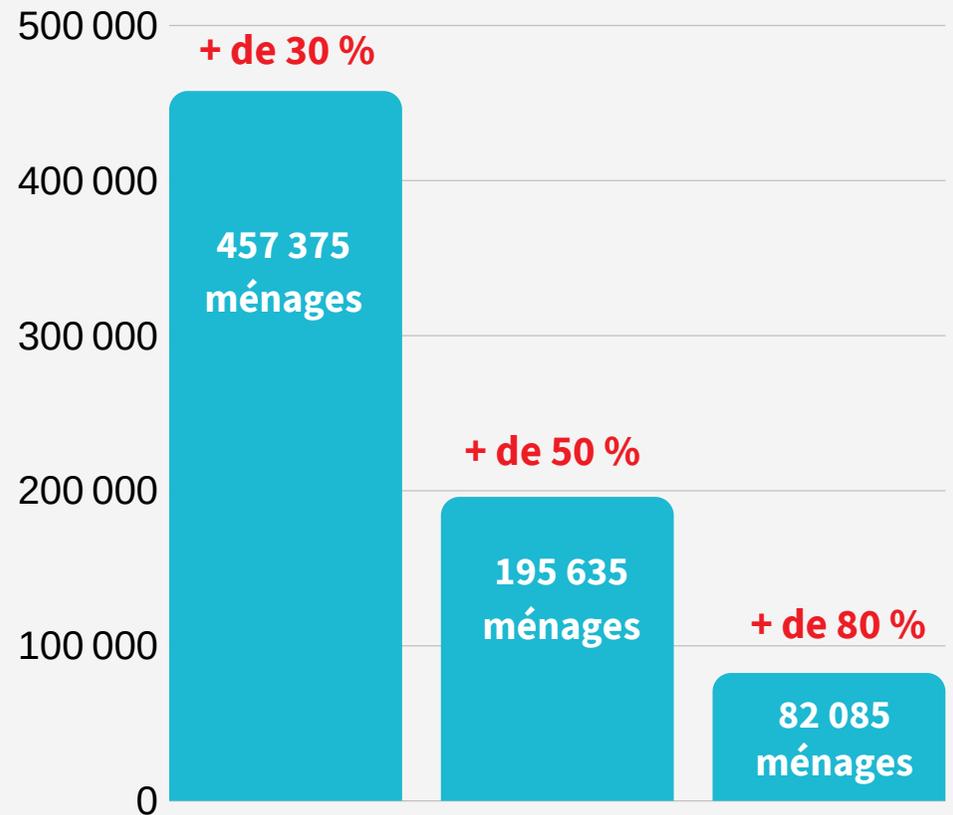


Femmes en difficulté



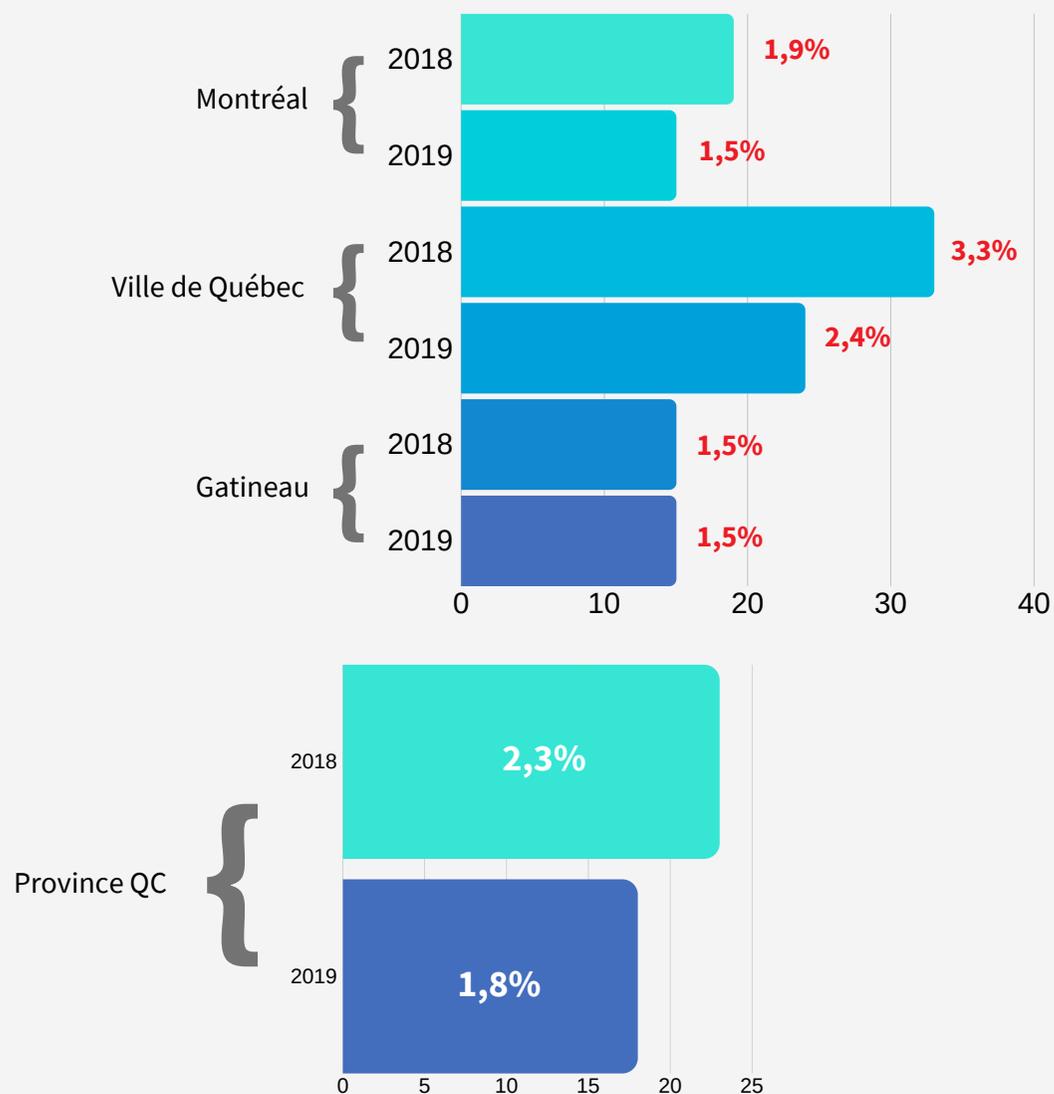
Personnes seules

NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES QUI DOIVENT CONSACRER UNE PART TROP IMPORTANTE DE LEUR REVENU AU LOYER (Pourcentage du revenu)



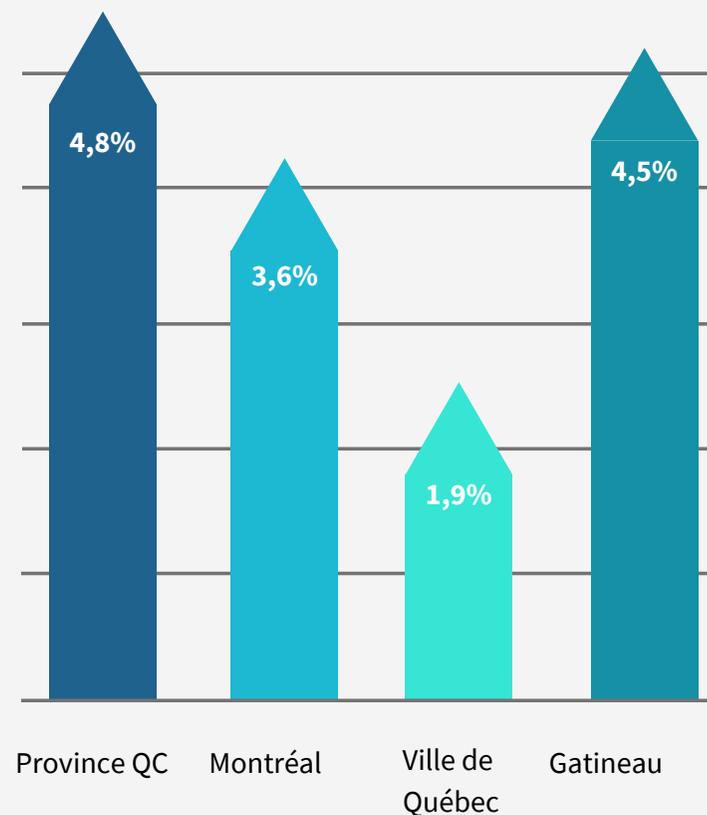
TAUX D'INOCCUPATION SOUS LE SEUIL D'ÉQUILIBRE DE 3%

COMPARAISON 2018-2019 DANS LES PRINCIPALES VILLES AU QUÉBEC



AUGMENTATION DU LOYER MOYEN ENTRE 2018 ET 2019 DANS LES PRINCIPALES VILLES AU QUÉBEC

(Tous logements confondus)



LES PRINCIPAUX ENJEUX

LE FINANCEMENT DES 14 000 LOGEMENTS DÉJÀ PRÉVUS DOIT ÊTRE BONIFIÉ

Depuis plusieurs années, la contribution gouvernementale ne suit pas l'évolution des coûts du marché de la construction. Malgré un rattrapage effectué par le gouvernement caquiste en 2019, les subventions ne sont pas encore en adéquation avec les coûts réels sur le terrain, ce qui continue de bloquer ou de retarder la concrétisation de ces quelque 14 000 logements sociaux et communautaires, dont certains ont été annoncés en 2014...

UNE NOUVELLE PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS EST URGENTE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

La situation des personnes à faible et modeste revenus ou avec des besoins particuliers se détériore en raison de la crise du logement qui en train de se développer et parce que la construction de logements sociaux et communautaires est au plus bas depuis 20 ans. L'écart entre la demande pour ce type de logement et l'offre, ne cesse de s'agrandir. Il est donc grand temps de rattraper le terrain perdu ces dernières années et de réaliser un vaste chantier de logements sociaux et communautaires afin que tous et toutes puissent avoir accès à un toit convenable et stable.

LE SOUTIEN AUX GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT)

Les 25 GRT membres de l'AGRTQ sont responsables de la réalisation de presque la totalité des logements AccèsLogis au Québec. Ces entreprises d'économie sociale nécessitent un soutien adéquat à leur mission afin qu'elles puissent mobiliser et guider les communautés dans la réalisation de leurs projets d'habitation en réponse aux besoins. Une augmentation substantielle de l'enveloppe dédiée à ce financement a été accordée lors du dernier budget. L'enjeu est maintenant d'ajuster les montants et de s'assurer que la bonification annoncée se traduise adéquatement sur le terrain en fonction de la réalité et des responsabilités des GRT.

Le programme **AccèsLogis Québec** est basé sur un **financement partagé entre le gouvernement (50%), les municipalités (15%) et les locataires par le biais de l'hypothèque (35%).**

Exemple :

Si le coût moyen sur le marché pour la réalisation d'un logement de 2 ch. est de 215 000 \$, **le financement avec AccèsLogis devrait donc se décliner ainsi** (s'il était financé adéquatement par Québec) :

- Contribution du gouvernement :
107 500 \$/logement
- Contribution de la municipalité et du milieu :
32 250 \$/logement
- Contribution du locataire :
75 250 \$/logement



RÉALISER UN GRAND CHANTIER DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

PROPOSITION EN VUE DU BUDGET 2020-2021

ANNONCER UN PLAN PLURIANNUEL AMBITIEUX

Construction de 40 000 nouveaux logements communautaires d'ici 5 ans

- **Nouvelle programmation** AccèsLogis pluriannuelle (prévisibilité), **débutant dès 2020**
- Livraison des **unités AccèsLogis déjà en cours**
- Réalisation de projets de logement communautaire principalement en **achat-rénovation** à l'aide du "Fonds social d'investissement immobilier"



NOS PROPOSITIONS

POUR Y ARRIVER

- **Compléter le financement des 14 000 logements en cours** : au moins 200 M\$ supplémentaires sont nécessaires selon les coûts de réalisation de juin 2019
- **Annoncer une programmation AccèsLogis pluriannuelle de 25 000 nouveaux logements**, avec un financement correspondant à 50% des coûts réels de réalisation
- **Soutenir les Groupes de ressources techniques** : un montant total de 4,3 M\$ est requis pour assurer le financement des GRT :
 - 3,75 M\$ pour le financement de base de 150 000\$ pour chacun des 25 GRT membres de l'AGRTQ
 - 560 000 \$ pour ajuster le financement selon les réalités régionales (grandeur du territoire à couvrir, nombre de municipalités à desservir)
- **Contribuer au nouveau Fonds social d'investissement immobilier à la hauteur de 30 millions \$** pour réaliser au moins 1000 logements communautaires supplémentaires



POURQUOI L'HABITATION COMMUNAUTAIRE ?

LOGEMENTS SAINS, ABORDABLES ET ADAPTÉS AUX BESOINS

L'habitation communautaire permet aux ménages moins nantis et aux personnes en situation de vulnérabilité d'avoir accès un logement décent, qui répond à leurs besoins, où ils peuvent participer aux décisions. L'habitation communautaire est une propriété collective qui appartient à ses résident.e.s et à leur communauté.

PRISE EN CHARGE CITOYENNE

L'habitation communautaire est fondée sur la prise en charge individuelle et collective des résident.e.s. Du développement d'un projet jusqu'à la gestion quotidienne des logements, les résident.e.s et leurs partenaires de la collectivité sont au cœur des décisions et de la vie démocratique. Bien plus qu'un toit, l'habitation communautaire développe la capacité d'agir des personnes, offre une vie communautaire et un réseau de soutien essentiel.

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE AU QUÉBEC EN 2019



83 000 logements en OSBL ou en coopérative.



Loge 145 000 personnes



Représente 6% du parc locatif total



INSERTION SOCIALE

L'accès à un logement communautaire agit aussi comme tremplin vers un retour aux études ou le marché du travail, notamment auprès de jeunes en difficulté, de femmes monoparentales ou de personnes immigrantes.

DÉSENGORGEMENT DU SYSTÈME DE SANTÉ

Grâce à des logements pour aînés accessibles financièrement, qui misent sur le maintien de l'autonomie et de la santé le plus longtemps possible, l'habitation communautaire prévient ou retarde le recours aux CHSLD. Aussi, les logements communautaires dédiés aux personnes à risque ou en situation d'itinérance, aux gens ayant des problèmes de santé mentale, des handicaps physiques ou intellectuels, etc., sont autant de ressources qui améliorent la condition des personnes, en plus de permettre d'économiser en soins de santé et services sociaux.

REVITALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE

Grâce à la diversité de ses interventions, pouvant aller de la construction neuve, à l'achat-rénovation jusqu'à la transformation de bâtiments industriels ou institutionnels, l'habitation communautaire permet de revitaliser des quartiers et des villages et de contribuer à la conservation du patrimoine. Les projets d'habitation communautaire peuvent ainsi représenter un levier important pour maintenir ou relancer l'activité socioéconomique dans les communautés.

OCCUPATION DU TERRITOIRE

Dans les milieux moins peuplés, en régions rurales ou éloignées, l'habitation communautaire contribue à maintenir les habitants dans leur communauté, particulièrement les aînés. Pour plusieurs de ces communautés, garder leur population est une question de survie.



L'ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC

L'AGRTQ représente 25 Groupes de ressources techniques (GRT) partout au Québec et a pour mission de promouvoir le développement de l'habitation communautaire afin de répondre aux besoins des ménages à faible et moyen revenu et des personnes ayant des besoins particuliers.

INNOVER

Innover en développant des projets et des fonds particuliers pour appuyer la création de logements communautaires.

PROMOUVOIR

Promouvoir la mise en place ou l'amélioration d'outils financiers, de programmes et de politiques publiques qui contribuent au développement de l'habitation communautaire, en effectuant des représentations gouvernementales et en collaborant avec des partenaires communautaires, institutionnels, publics et privés.

SOUTENIR

Soutenir ses membres en offrant de la formation, des espaces d'échanges et partage d'expertise dans le but de consolider le réseau des GRT.



QU'EST-CE QUE LES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES ?

DES BÂTISSEURS DEPUIS 40 ANS

Les Groupes de ressources techniques (GRT) sont des entreprises d'économie sociale dont la mission est d'accompagner des groupes ou des organismes dans la réalisation de projets immobiliers communautaires sous forme de coopérative, d'organisme à but non lucratif ou d'office municipal d'habitation.

L'habitation communautaire vise à offrir aux ménages à faible et moyen revenu, ainsi qu'aux personnes ayant des vulnérabilités particulières, des logements sains, abordables et adaptés à leurs besoins.

DES RÉALISATIONS MAJEURES

Depuis leur naissance, les GRT ont accompagné environ 2 000 groupes dans le développement de plus de 83 000 logements communautaires partout au Québec.

Construction neuve, achat-rénovation, recyclage et transformation de bâtiments industriels ou institutionnels : l'objectif est de bâtir des communautés solidaires et inclusives basées sur la prise en charge citoyenne et le développement durable.

« *Nous sommes des entreprises d'économie sociale qui travaillons au bien-être des gens. Nous prenons des risques financiers qui rapportent. Nous innovons et développons le Québec.* »

Alain Marcoux, président de l'AGRTQ et directeur général du GRT Nouvel habitat.



QU'EST-CE QUE LES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES ?

UNE APPROCHE ET UNE EXPERTISE UNIQUES

AUTONOMIE ET PRISE EN CHARGE

L'approche du GRT vise à **accompagner les groupes** de manière à ce qu'ils soient **autonomes dans la gestion de leur habitation**, une fois le projet terminé. Il s'agit de **renforcer leurs capacités ainsi que leur responsabilité individuelle et collective** à l'égard de leur milieu de vie.

PARTENARIAT ET CONNAISSANCE DES BESOINS

Les GRT ont une approche de **collaboration avec les pouvoirs publics**, tant municipal, québécois que fédéral, afin de trouver des solutions permettant d'améliorer l'accès au logement social et communautaire à travers le Québec.

Fortement **ancrés dans leur communauté**, les GRT **connaissent les besoins** du milieu et collaborent avec de multiples partenaires locaux pour développer des projets d'habitation communautaire pertinents et durables.

Les GRT **travaillent étroitement avec les municipalités**, qui représentent un pouvoir et un partenariat de proximité essentiels à la réalisation de projets immobiliers communautaires.





**Association des groupes de
ressources techniques du Québec**

Développer l'habitation communautaire
avec et pour les collectivités

533 rue Ontario Est, bureau 340

Montréal (Québec) H2L 1N8

T : (514) 849-8547

Sans frais : 1 888 849-8547

Courriel : agrtq@agrtq.qc.ca

AGRTQ.QC.CA

