

**ASSOCIATION DES GROUPES DE
RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC**

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ À LA COMMISSION DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

**MANDAT D'INITIATIVE SUR LE LOGEMENT
SOCIAL ET ABORDABLE**

OCTOBRE 2002

AVANT PROPOS

Nous tenons à remercier la *Commission de l'aménagement du territoire* pour l'occasion qu'elle nous offre de discuter avec les commissaires de l'importante question du logement social et abordable au Québec.

La situation extrême du logement dans les grands centres urbains a motivé cette démarche. Il nous faut cependant rappeler que les problèmes de logement existent de tout temps et sur l'ensemble du territoire québécois. Il nous apparaît fondamental de s'en préoccuper de façon complète et continue.

Le gouvernement se doit d'en prendre compte et de mettre de l'avant des mesures diversifiées et adaptées aux différentes régions.

Le document de réflexion réalisé pour les présentes consultations touche à beaucoup de choses et propose une multitude d'avenues à l'image du sujet. Le court laps de temps à notre disposition, associé à des ressources restreintes mobilisées en priorité à la réalisation des 9000 logements annoncés d'ici 2 ans, ne nous ont pas permis d'accorder toute l'attention nécessaire à une étude fouillée des propositions du document. Nous avons concentré notre mémoire sur quelques questions qui nous préoccupent particulièrement.

Nous espérons que nos commentaires saurons alimenter la réflexion de façon constructive.

TABLE DES MATIÈRES

L'ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC	1
AIDE À LA PIERRE VS À LA PERSONNE	3
LES MÉNAGES À REVENU FAIBLE ET MODESTE	4
LES COOPÉRATIVES D'HABITATION.....	5
<i>La clientèle des coopératives d'habitation</i>	5
UN MILIEU COMMUNAUTAIRE DIVERSIFIÉ ET EFFICIENT	6
LE PARC EXISTANT COMME LEVIER DE DÉVELOPPEMENT.....	7
<i>Les programmes d'aide</i>	7
<i>Les besoins de réinvestissement</i>	8
<i>La capacité d'augmenter les revenus</i>	8
SUR UN PROGRAMME D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ	9
<i>Les coûts de l'accession à la propriété</i>	10
EN GUISE DE CONCLUSION.....	11

Annexe 1 : Tableau comparatif ACL / Accession à la propriété

Annexe 2 : Listes des GRT membres de l'AGRTQ

L'ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC

L'AGRTQ est un regroupement de 23 groupes de ressources techniques (GRT) répartis sur l'ensemble du territoire québécois. Créée en 1989 par la fusion de 3 regroupements régionaux, l'AGRTQ est devenue un acteur important du développement du logement communautaire au Québec.

Notre contribution à l'élaboration, au maintien et à l'amélioration des différents programmes est importante en terme de qualité et de quantité : nos liens étroits et constants avec nos membres nous assurent une connaissance pointue des besoins du milieu ainsi que des contraintes liées au développement des projets.

Nous siégeons et participons activement aux travaux des organisations suivantes :

- Fonds québécois d'habitation communautaire : nous en sommes un des membres fondateurs; membre du Conseil d'administration et de l'Exécutif
- Chantier de l'Économie sociale : membre du Conseil d'administration et de l'Exécutif depuis 1998
- Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) depuis 1989
- Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) depuis 1989
- Alliance de recherche université-communauté en Économie sociale (ARUC-ÉS) : co-coordination du Comité sur le logement depuis 2001

LES GRT : CATALYSEURS DU DÉVELOPPEMENT

Le document de réflexion de la Commission souligne avec justesse l'apport important des GRT dans le développement du logement communautaire depuis 1975. Nés des grands mouvements de revitalisation des quartiers des années '70 et surtout de la volonté des milieux de prendre le contrôle de leurs conditions d'habitat; les GRT sont rapidement été la pierre angulaire du développement local en terme de logement communautaire.

Mais ce n'est pas sous la simple approche du développement et de la gestion d'un parc immobilier que les GRT interviennent : ils le font surtout sous l'angle de la responsabilisation et de la prise en charge par les résidents, par les milieux. Nos interventions sont globales c'est-à-dire qu'elles prennent en compte l'ensemble des problématiques en cause.

Les GRT interviennent auprès des ménages locataires à revenu faible ou modeste. Ils ont développé une approche collective et communautaire. Elle est collective parce qu'elle est centrée sur le groupe et ses composantes et communautaire du fait qu'elle est issue du milieu et axée sur la recherche d'un rayonnement et d'un effet multiplicateur dans l'environnement.

Cette approche est basée sur les concepts suivants¹:

- le contrôle démocratique;
- la primauté de l'humain;
- la création d'une richesse collective.

Ainsi, le **contrôle démocratique** permet aux ménages locataires de prendre collectivement des décisions concernant leur habitat.

La **primauté de l'humain** dirige l'intervention vers la satisfaction des besoins des personnes avant toute chose et préconise une action sur mesure.

La **création d'une richesse collective** traduit les impacts socio-économiques de l'intervention dans un milieu.

Au quotidien, les pratiques d'intervention mises de l'avant ont pour but de favoriser l'autonomie et la prise en charge. L'organisme client demeure le maître d'œuvre de son projet, le GRT agissant comme organisme consultant. L'action repose sur les principes directeurs suivants:

- Apporter une réponse concrète à des besoins de logement;
- Fournir l'information nécessaire pour prendre de décisions éclairées;
- Assurer la liaison entre l'organisme client et tous les intervenants liés au projet;
- Agir dans un cadre d'une formation par l'action;
- Favoriser une ouverture sur le milieu : l'habitat ne se limite pas aux espaces immédiats de l'immeuble mais s'étend au quartier environnant

Le GRT n'est pas un simple intervenant immobilier : il est un agent actif de revitalisation des communautés.

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Nous avons été très surpris et déçus de constater que le document de réflexion ne s'attarde essentiellement qu'aux problématiques des grands centres urbains, négligeant ainsi des pans entiers du territoire québécois. C'est un peu comme s'il n'y avait aucun problème de logement chez une moitié de la population du Québec!

C'est malheureusement loin d'être le cas. Nous sommes quotidiennement confrontés à des problèmes aigus, partout au Québec : moins importants en terme de volume, plus isolés sinon cachés, ces problèmes ont tendance à être sous-estimés pour ne pas dire négligés par les décideurs centraux. Les mauvaises conditions de logement sont également monnaie courante en régions, même si elles font rarement la manchette des médias.

Cette méconnaissance se traduit presque toujours par des programmes normés en fonction des grands centres, les rendant terriblement difficiles à utiliser en régions. Par exemple, les programmes d'aide exigent maintenant une contribution monétaire obligatoire du milieu, participation évaluée à environ 15%. Les mécanismes de ces programmes font en sorte que certains milieux, souvent les plus pauvres ou les plus petits, sont obligés d'investir jusqu'à plus de 40% des coûts de réalisation. C'est un effort inéquitable qui leur est exigé.

Les programmes doivent contenir plus de mesures de souplesse pour les ajuster aux diverses réalités locales et régionales.

AIDE À LA PIERRE VS À LA PERSONNE

Le document de réflexion nous ramène à l'éternel débat entre l'aide à la personne et l'aide à la pierre. Débat qui est loin d'être exclusif à nos contrées.

Les pratiques québécoises sont à ce chapitre diversifiées, mais en privilégiant depuis 6 ans une combinaison des deux approches : l'aide au logement communautaire qui permet la réalisation de logements à loyer dit abordable et une aide complémentaire sous la forme d'un supplément au loyer qui permet à un certain nombre de ménages à plus faible revenu d'habiter dans ces logements communautaires.

En plus, la *Société d'habitation du Québec* (SHQ) administre un programme d'allocation-logement limité c'est-à-dire bien ciblé quant aux ménages à rejoindre.

L'approche québécoise actuelle nous apparaît appropriée selon nos observations sur le terrain mais également à la lumière des expériences internationales, notamment en Angleterre, aux États-Unis et en France. Un rapport de recherche réalisé par *l'INRS-Urbanisation* en mars 2001 fait des constats utiles à ce sujet.

En Angleterre, à propos des aides à la personne, *l'INRS-Urbanisation* signale que :

"[...] même le gouvernement conservateur avait enfin constaté qu'il serait plus efficace de verser des aides à la pierre aux promoteurs de logement afin de créer des logements sociaux [...] que de miser sur un système d'aide à la personne qui subventionne les locataires afin qu'ils puissent payer les loyers du marché dans le secteur locatif privé à but lucratif. Cette conclusion est

*renforcée par une série de recherches très poussées qui concluent que la méthode la plus efficace de fournir des logements subventionnés réside dans une combinaison des aides à la pierre et des aides à la personnes."*²

Face à l'ampleur des besoins, il est tentant pour un gouvernement de choisir la voie de l'allocation-logement universelle au marché privé car elle apparaît – théoriquement – simple, efficace, rapide et moins onéreuse tout en encourageant les producteurs de logements à augmenter l'offre. La réalité est cependant toute autre, la théorie ne trouve que peu d'écho dans la pratique.

Le marché du logement ne fonctionne pas comme les autres secteurs de production de biens. Les questions reliées aux sites, les dynamiques locales, les modes de financement sont autant de contraintes qui empêchent les producteurs traditionnels de fournir rapidement, massivement et surtout à un coût abordable, ce bien aux ménages à revenu faible et modeste. Nos observations sur les projets privés en développement dans un contexte de rareté confortent cette opinion puisque les logements produits le sont pratiquement exclusivement pour des ménages en capacité d'être propriétaires. Vu les coûts associés à ces développements, les prix de vente ont une forte tendance à la hausse, ce qui est confirmé régulièrement par les statistiques³.

Dans ce contexte, pour être moins onéreux, un programme d'allocation-logement universel devrait alors être accompagné d'une série de mesures contraignantes pour le marché privé : contrôle serré des loyers, de la qualité des logements, etc. Tout cela dans un contexte où, au contraire, le secteur privé réclame des allègements, sinon l'abolition pure et simple des contrôles actuels.

De fait, l'allocation-logement dans le secteur privé est une intervention qui doit être bien encadrée, limitée à des ménages bien ciblés, en constante révision, utilisée temporairement dans des situations de crise. La SHQ a eu jusqu'à maintenant une approche prudente et exemplaire à ce chapitre.

Notre conclusion est simple : un logement communautaire est beaucoup plus avantageux à long terme et servira à de nombreux ménages à revenu modeste de différentes générations. À l'heure où on se questionne sur l'héritage que nous laisserons, l'argument nous semble incontournable.

LES MÉNAGES À REVENU FAIBLE ET MODESTE

Le document de réflexion propose de concentrer l'intervention communautaire auprès des ménages les plus fragilisés de la société et conséquemment, d'abolir les interventions auprès des familles et personnes seules n'ayant, apparemment, qu'un problème d'abordabilité (Volet 1 d'ACL).

Le principal défaut du document de réflexion est d'aborder la problématique sous l'angle exclusif de la production et de la gestion d'un parc de logement. Les dimensions d'appropriation et de prise en charge des conditions d'habitat par les résidents et la communauté proche sont toujours pour nous des gages de réussite à long terme tant au niveau immobilier qu'au niveau social. Nous ne pouvons que nous objecter à cette proposition d'abolir tout un pan d'intervention puisque, bien que nous assistions à une individualisation des comportements d'habitation, les solutions axées sur le soutien collectif et sur l'entraide viennent répondre à un besoin de plus en plus grand de retrouver le sens de la communauté et de se réapproprier son quartier, son arrondissement, sa ville.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Le document de réflexion est très sévère envers les coopératives d'habitation et propose la réappropriation de ces unités par les organismes du milieu, la prise de possession et la revente des coopératives en difficulté.

Nous nous inscrivons en faux face à une telle approche qui fait table rase de bienfaits directs et indirects résultant de la création des 22 000 logements coopératifs québécois. On doit considérer ce patrimoine immobilier comme une garantie d'abordabilité du logement pour plusieurs générations.

"La formule coopérative a été identifiée comme véhicule de livraison flexible et efficace de la politique sociale d'habitation. Une étude de la SCHL publiée en 1992 (...) montrait que les CHL constituaient une solution peu coûteuse et durable aux besoins en logement de populations à moyens et revenus faibles"⁴

Ce parc correspond à notre définition de développement durable. Nous nous opposons fortement à toute intervention qui réduirait le nombre de logements coopératifs et abordables, sous quelque forme que ce soit, réappropriation, prise de possession ou revente aux membres.

On oublie parfois que les coopératives d'habitation sont une forme de propriété collective. Tout en offrant un milieu de vie valorisant, elles offrent aussi la sécurité d'occupation et permettent aux membres qui en ont les moyens d'assurer leur vieux jours en réalisant des épargnes.

La clientèle des coopératives d'habitation

Il nous importe ici de rectifier certaines perceptions véhiculées par le document de réflexion. Ce dernier affirme, à la page 88, que des coopératives « *sont occupées par des ménages qui ne possèdent aucunement le profil du ménage défavorisé et ne répondent donc plus à la vocation initiale de ces immeubles* ».

Rappelons que le profil socio-économique des coopératives d'habitation a fait l'objet d'études en 1987 et 1997 par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). Ainsi, en 1997 :

- 54,6 % des ménages des ménages habitant une coopérative déclaraient des revenus inférieurs à 20 000 \$ par année;
- 65,1 % des ménages se situaient sous le seuil de 25 000 \$;
- pour 7,1% des ménages qui gagnaient plus de 50 000 \$ par année, 90 % bénéficiaient de deux revenus;
- le revenu moyen des résidents des coopératives ne représentait en 1996 que 52 % du revenu moyen au Québec;
- le principal soutien financier est une femme dans 64 % des cas.⁵

Ces chiffres sont la preuve que les coopératives sont en mesure de constituer et de maintenir une population mixte à revenu faible et modeste, ce qui est un des objectifs des programmes d'aide qui leur sont destinés. Nous déplorons qu'on évalue aujourd'hui les résultats des programmes en fonction d'objectifs qu'ils n'avaient pas lors de leur création tout en occultant ceux qu'ils avaient.

UN MILIEU COMMUNAUTAIRE DIVERSIFIÉ ET EFFICIENT

L'habitation est un secteur complexe dans lequel une foule d'acteurs – privés, communautaires et publics - contribuent à leur façon à répondre aux besoins diversifiés de la population québécoise. On considère à tort que tout ce monde évolue de façon cloisonnée ou en opposition constante.

Mentionnons d'abord que les logements communautaires et publics sont produits avec la participation du secteur privé : constructeurs, professionnels, propriétaires fonciers et immobiliers. Les GRT, en tant que pierre angulaire, ont développé au cours des ans des liens étroits de collaboration avec ces différents acteurs.

Ce qui paraît être des guerres idéologiques entre tenures, n'est que le reflet d'une constante évolution de nos milieux qui s'ajustent continuellement aux nouveaux enjeux qui se présentent à lui, à l'image même d'une société en changement perpétuel. Le milieu communautaire - qui peut apparaître morcelé et inefficace pour un observateur extérieur - développe depuis des décennies des modes de spécialisation et de collaboration qui permettent une grande efficacité d'intervention.

L'exemple des GRT est éloquent car, en étant hautement spécialisés et en lien étroit avec leur milieu, ils sont en mesure de répondre rapidement aux défis de développement qui se posent localement, régionalement et au Québec. Les autres acteurs ont de leur côté

spécialisé leur intervention sur d'autres aspects comme la représentation, la défense des droits, les services immobiliers (location et gestion). Selon nous, l'unification forcée de toutes ces organisations et ces missions, se ferait au détriment de certaines interventions tout en éloignant considérablement les nouvelles structures de nos milieux, des ménages, des personnes logées par nos projets. Nous risquerions de perdre cette proximité qui nous permet de répondre adéquatement aux gens en besoin.

Il est vrai que le financement est une constante préoccupation pour les GRT mais nous sommes loin d'être persuadés que devenir d'importants propriétaires immobiliers nous permettrait à coup sûr de continuer à offrir des services de développement aussi efficaces. Mais surtout, nous risquerions de perdre cette disponibilité qui nous permet d'aider différentes couches de population, différents organismes et différentes initiatives du milieu. La véritable solution réside dans un meilleur financement de base, récurrent et adapté à notre situation. Tout comme le proposait un rapport d'analyse de la SHQ en 1999.⁶

LE PARC EXISTANT COMME LEVIER DE DÉVELOPPEMENT

Un avantage certain du secteur immobilier est la capacité d'utiliser l'actif accumulé comme levier économique. Le secteur communautaire a eu depuis les années '70 la volonté de profiter de ce levier. Mais encore faut-il que les conditions pour y arriver soient réunies. Il y a principalement 3 facteurs qui handicapent cette possibilité.

Les programmes d'aide

De 1973 jusqu'à 1993, les programmes avaient de nombreux objectifs comme la revitalisation sociale et urbaine; l'amélioration des conditions de logement des ménages à revenu faible et modeste; et la constitution d'un parc permanent de logements abordables. Force est de constater que la réussite a été au rendez-vous. Il manquait l'objectif de l'utilisation des actifs immobiliers comme levier économique.

Les programmes d'aide au logement communautaire s'appuyaient sur les éléments suivants pour atteindre leurs objectifs :

- la reconnaissance de coûts de réalisation maximums incluant tous les frais directs et indirects : acquisition, travaux, professionnels, taxes;
- un prêt hypothécaire assuré couvrant 100% des coûts reconnus, amorti sur 35 à 50 ans;
- une aide à l'opération (chèque mensuel) permettant de réduire les loyers au niveau du marché environnant;
- une aide supplémentaire pour réduire davantage les loyers des ménages à plus faible revenu.

Cette approche a eu pour conséquence que ces logements ont été hypothéqués au-delà de leur valeur marchande. L'amortissement très long ralentit la constitution d'un actif disponible comme levier économique. Il faut également souligner l'existence de conventions très contraignantes entre les gouvernements et les groupes qui empêchent souvent ces derniers de faire preuve d'initiatives créatrices.

Les besoins de réinvestissement

Avant d'utiliser son actif pour un nouveau développement, un groupe cherchera à réinvestir d'abord dans ses immeubles existants en les rénovant, en les améliorant. Un nombre significatif de projets ont été réalisés en achat/rénovation, nécessitant des rénovations importantes dans les prochaines années.

La capacité d'augmenter les revenus

La méthode d'augmenter les revenus est également problématique. Les hausses de loyer sont limitées par le marché environnement mais surtout par la capacité des résidents à les absorber. Il ne faut pas oublier que ces logements sont destinés à des ménages à revenu faible et modeste et que la pratique des plus bas loyers possibles est là pour les aider à équilibrer leur situation financière.

Ces éléments ont jusqu'à maintenant, empêché notre secteur à réaliser les idées qui ont émergées comme, par exemple, la fiducie foncière. Il y a bien quelques expériences réalisées mais elles sont de nature exceptionnelle et difficilement reproductibles à grande échelle.

Depuis 1996, à la suggestion même de l'AGRTQ et de la CQCH, les programmes d'aide québécois ont adopté une approche différente, propre à faciliter la constitution d'un actif pouvant être utilisé pour les besoins des groupes. La mise de fonds gouvernementale lors de la réalisation a l'avantage de donner aux groupes les conditions nécessaires pour gérer adéquatement leur immeuble, de constituer un actif utile pour leurs besoins de rénovation et éventuellement leur permettre de s'auto-développer.

À cela s'ajoute des initiatives du *Fonds québécois d'habitation communautaire* (FQHC) qui devraient permettre de constituer des fonds, certes modestes, qui appuieront éventuellement le développement :

- les résidents des 1 100 logements réalisés avec le *Programme d'aide à la réalisation de coops et d'osbl* (PARCO) contribuent chacun \$10/mois au FQHC;
- les programmes *AccèsLogis* (ACL) et *Logement abordable Québec* (LAQ) prévoient un mécanisme de refinancement après 10 ans qui permettra de canaliser une partie des actifs des groupes vers le FQHC.

Ce sont des initiatives intéressantes mais qui ne pourront pas se substituer à l'aide de l'État. Les besoins en terme de développement de logements communautaires ont et seront toujours constants, peu importe la situation économique. ⁷ En effet, à cause des

coûts de développement et parce que nous nous adressons aux ménages à revenu limité, un apport étatique sera toujours nécessaire :

- premièrement par principe parce c'est un devoir du gouvernement et qu'on ne peut faire reposer cette responsabilité à une partie seulement de la société;
- deuxièmement pour des raisons de viabilité puisque les possibilités de financement alternatif sont relativement limités.

Le gouvernement pourrait favoriser l'accumulation de fonds - au FQHC par exemple - grâce à des incitations fiscales. L'idée est intéressante mais au bout du compte, ce sera de l'argent qui était destiné à l'État ... et qu'il aura choisi de ne pas percevoir!

SUR UN PROGRAMME D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Pour remplacer le Volet 1 d'ACL, le document de réflexion propose la mise en place d'un vaste programme d'accession à la propriété. On ne peut nier les avantages de la pleine propriété de son logement : le sentiment de réussite, le sentiment d'être chez soi, le contrôle sur son logement, la récupération d'un certain capital etc.

On constate, il est vrai, que les ménages propriétaires de leur logement ont des revenus plus élevés que les ménages locataires et que l'écart entre eux s'accroît. À Montréal par exemple, le revenu médian des propriétaires est demeuré essentiellement le même de 1984 à 1999, soit 44 000 \$ alors que celui des locataires baissait de 16 % pour la même période pour atteindre 20 000 \$. Trop de gens en concluent hâtivement que l'accession à la propriété procure au nouvel accédant richesse et prospérité. Dès lors on suppose, à tort, que l'accession à la propriété règlera tous les problèmes de pauvreté et d'accessibilité du logement.

La propriété est considérée par un nombre croissant d'économistes comme un choix de consommation et non comme un placement pour « ses vieux jours ». Mais c'est aussi un choix de consommation auquel on ne peut accéder que si on dispose d'abord de la mise de fonds tout comme des revenus suffisants pour assurer les paiements et l'entretien à long terme. En fait, la propriété ne confère pas la « richesse », cette dernière étant plutôt un pré-requis.

Les gouvernements peuvent choisir d'accélérer l'accession à la propriété lorsqu'ils souhaitent agir ponctuellement sur l'offre de logements ou dans le cadre de stratégies de revitalisation de quartiers. Mais généralement, ces programmes d'aide rejoignent essentiellement deux types de consommateurs:

- ceux qui se dirigeaient vers l'accession et qui auraient réalisé leur projet un jour ou l'autre sans l'aide du programme; chez cette catégorie de consommateur, l'aide gouvernementale joue un rôle d'accélérateur;

- ceux qui ne se destinaient pas à l'accession en raison de leur incapacité à accumuler une épargne suffisante; une partie de ces accédants maintiendront un taux d'effort très élevé et une autre partie sera incapable de garder le rythme et de maintenir son statut de propriétaire. L'expérience anglaise est éloquent à ce chapitre où, suite aux nombreux cas de reprise dus à l'incapacité des ménages de faire face à leurs obligations, le gouvernement a dû mettre en place une aide supplémentaire pour aider les nouveaux accédants à garder leur logement.⁸

On peut aisément prévoir que les nouveaux accédants se recruteront chez les ménages locataires se trouvant déjà dans une fourchette de revenus plus élevés. Cette catégorie de locataires constitue évidemment la cible prioritaire de tout programme d'aide à l'accession à la propriété. Les ménages propriétaires et les accédants potentiels constituent le marché principal pour les promoteurs immobiliers privés. Cette catégorie lutte sur le marché pour l'obtention de terrains et de logements avec des moyens que les locataires n'ont pas. Un programme gouvernemental d'accession à la propriété entrera donc en compétition avec les programmes gouvernementaux de logement communautaire.

Les coûts de l'accession à la propriété

Sans vouloir entrer dans une guerre de chiffres, l'hypothèse de travail du document de réflexion nous laisse perplexe quant à son réalisme

Les items utilisés pour la comparaison ne sont pas équitables, certains étant oubliés dans le cas de l'accession à la propriété : coûts supplémentaires pour division condo (arpentage, notaire, frais d'étude du prêteur, etc) et certains des frais d'opération (assurances, entretien, réserves de remplacement). Bref, on ne compare pas les interventions sur les mêmes bases.

En Annexe 1, nous avons fait une comparaison plus équilibrée pour un logement de 1 chambre à coucher. En faisant l'hypothèse que les coûts de réalisation seraient les mêmes dans les 2 cas mais en ajustant certains items à la réalisation et à l'opération, les coûts finaux sont beaucoup plus élevés pour l'accession à la propriété qu'estimés dans le document de réflexion. Et cela, en faisant des hypothèses qui nous apparaissent bien optimistes. Et en occultant complètement la question de la mise de fonds.

Selon notre analyse, un vaste programme d'accession à la propriété ne pourrait remplacer efficacement le Volet 1 d'ACL en termes d'unités réalisées, de ménages à revenu modeste rejoint et, pour le gouvernement, en coûts/ménages aidés à long terme.

EN GUISE DE CONCLUSION

Voici quelques réflexions que nous désirons partager :

- la pénurie actuelle de logements abordables seraient encore plus grave si nous ne disposions pas de 47 000 logements communautaires et 65 000 logements publics, un patrimoine légué par les gouvernements des 35 dernières années;
- le meilleur investissement pour les fonds publics demeure l'immobilier communautaire et public : meilleur contrôle des coûts; meilleur qualité des immeubles; plus grande responsabilisation et appropriation des résidents/des communautés; un patrimoine qui servira à plusieurs générations;
- la meilleure approche : la combinaison des aides à la pierre et à la personne. Nous sommes sur la bonne voie, il nous faut continuer à améliorer nos interventions;
- les problèmes de logement ne se limitent pas à l'abordabilité : l'isolement, l'accessibilité physique, le besoin d'entraide, de support quotidien, la discrimination, l'insalubrité sont autant de facettes de cette problématique;
- l'approche communautaire est globale et cherche à solutionner un ensemble de problèmes liés;
- le mouvement communautaire est une partie importante de la solution : le gouvernement doit continuer à l'épauler;
- nous sommes d'avis qu'il faut maintenir et même renforcer les réglementations existantes : code du bâtiment, Régie du logement, etc

O-O-O-O-O

**ANNEXE 1
COMPARAISON DE COÛTS**

	Accession	ACL
Coût de réalisation	81,000 \$	81,000 \$
Notaire	1,000 \$	
Arpentage vertical	500 \$	
Frais d'études	200 \$	
Assurance hypothécaire : 3%	2,481 \$	
Mise de fonds : 5%	4,259 \$	
Subvention SHQ (50%)		40,500 \$
Aide du milieu (15%)		12,150 \$
Hypothèque	76,741 \$	28,350 \$
Remboursement @ 6.7%	523 \$	193 \$
Taxes	135 \$	89 \$
Assurance	40 \$	40 \$
Entretien	30 \$	30 \$
Réserve de remplacement	- \$	25 \$
Frais de copropriété (1 \$/pi2)	63 \$	
Frais de gestion		20 \$
Autres cotisations et serv. prof.		15 \$
Vac. et mauv. créances (4 %)		10 \$
Loyer économique	791 \$	422 \$
Énergie	75 \$	75 \$
Loyer brut du ménage	866 \$	497 \$
Supplément au loyer	79 \$	
Loyer net du ménage	787 \$	497 \$
Loyer net à la 5e année	901 \$	528 \$
Revenu nécessaire – 32% d'effort	29,526 \$	18,654 \$
Aide gouvernementale	31,800 \$	52,650 \$

ANNEXE 2
LISTE DES GRT MEMBRES DE L'AGRTQ

<p>ACTION HABITATION DE QUÉBEC INC. Armand St-Laurent 799, 5^e Rue Québec (Québec) G1J 2S6 Tél.: (418) 648-1278 Fax: (418) 648-6214 Courriel : grt@actionhabitation.qc.ca</p>	<p>ATELIER HABITATION MONTRÉAL Robert Manningham 5185, boul. St-Laurent Montréal (Québec) H2T 1R9 Tél.: (514) 270-8488 Fax: (514) 270-6728 Courriel : ahm@videotron.ca</p>
<p>BÂTIR SON QUARTIER Édith Cyr 1945, Mullins, # 120 Montréal (Québec) H3K 1N9 Tél.: (514) 933-2755 Fax: (514) 933-7802 Courriel : grt@batirsonquartier.com</p>	<p>CITÉ DES BÂTISSEURS Renée Chiasson 625, boul. Lafèche, local 301 Baie-Comeau (Québec) G5C 1C5 Tél.: (418) 589-6877 Fax: (418) 589-5331 Courriel: lhm@virtuel.net Courriel : grtcite@globetrotter.qc.ca</p>
<p>ENTRAIDE HABITAT ESTRIE Michel Bousquet 31 rue King Ouest; #410 Sherbrooke (Québec) J1H 1N5 Tél.: (819) 566-6303 Fax: (819) 829-1593 Courriel : fche@reseaucoop.com</p>	<p>GROUPE ALTERNATIVE LOGEMENT DE SAINT-JEAN Gilles Bouchard 125, rue Jacques-Cartier Nord, #5 St-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 8C9 Tél.: (450) 347-4416 Fax: (450) 347-0754 Courriel : grtstjean@qc.aira.com</p>
<p>GROUPE CDH Louise Lanctôt 1000, rue Amherst, bureau 201 Montréal (Québec) H2L 3K5 Tél.: (514) 849-7800 Fax: (514) 849-1495 Courriel : groupecdh@videotron.ca</p>	<p>GROUPE D'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS POPULAIRES DE LANAUDIÈRE Denise Robitaille 457, rue Laval Joliette (Québec) J6E 5G9 Tél.: (450) 759-8488 Fax: (450) 759-2100 Courriel : galopqc@videotron.ca</p>
<p>GROUPE D'ANIMATION DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE DE LONGUEUIL Michel Cournoyer 674, St-Jean Longueuil (Québec) J4H 2Y4 Tél: (450) 674-9921 Fax: (450) 674-5710 Courriel : grtlong@cam.org</p>	<p>GROUPE D'ANIMATION POPULAIRE EN HABITATION DE ST-HYACINTHE Guy Laflamme 650, rue Girouard Est, bur 117A St-Hyacinthe (Québec) J2S 2Y2 Tél.: (450) 774-0769 Fax: (450) 774-1106 Courriel : grtsaint-hyacinthe@maska.net</p>

**GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES EN
HABITATION DE LA RÉGION DE SOREL**

André Forcier
51C, Georges
Sorel (Québec) J3P 1B9
Tél.: (450) 742-0183 Fax: (450) 742-4339
Courriel : grtsorel@mac.com

**RÉSEAU 2000+ : GROUPE DE RESSOURCES
TECHNIQUES / LAVAL ET LAURENTIDES**

Marc-André Lévesque
823, 80^e Avenue
Laval (Québec) H7V 3K1
Tél.: (450) 682-8830 Fax: (450) 682-7443
Courriel : grtll@qc.aira.com

RÉSEAU 2000+

Martin Léger
1412, chemin de la Montagne Verte
Labelle (Québec) J0T 1H0
Tél.: (819) 686-1111 Fax : (819) 686-1111
Courriel : malibele@qc.aira.com

GROUPE DE RESSOURCES BRICH

Denis Bolduc
30, Racine Est, #110
Chicoutimi (Québec) G7H 1P5
Tél.: (418) 543-6858 Fax: (418) 543-4698
Courriel : fechas@qc.aira.com

**GROUPE RESSOURCE HABITATION
BEAUCE-AMIANTE**

Jean Houle
37, Notre-Dame Sud
Thetford-Mines (Québec) G6G 1J1
Tél.: (418) 338-3008 Fax: (418) 338-9211
Courriel : grtba@qc.aira.com

**GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES DU
SUD-OUEST DE VALLEYFIELD**

Manon Leduc
85-C, Chemin Larocque
Valleyfield (Québec) J6T 4A9
Tél.: (450) 373-7067 Fax: (450) 373-0212
Courriel : grtso@rocler.qc.ca

**HABITATION POPULAIRE DE LA CÔTE DU
SUD**

Doris Després
118, rue St-Thomas
Montmagny (Québec) G5V 1M2
Tél.: (418) 248-4558 Fax: (418) 248-4562
Courriel : hpcs@globetrotter.qc.ca

GRT DES DEUX RIVES

Normande Letellier
247 A, Lindsay
Drummondville (Québec) J2C 1P2
Tél : (819) 477-6986 Fax : (819) 477-3827
Courriel : fechmacq@qc.aira.com

**GROUPE RESSOURCE EN LOGEMENTS
COLLECTIFS GASPÉSIE/ILES-DE-LA-
MADELEINE**

Jacynthe Cyr
540, boul. Perron Est - C.P. 1330
Maria (Québec) G0C 1Y0
Tél.: (418) 759-3216 Fax: (418) 759-3817
Courriel : grlcgim@globetrotter.net
Marie Houde
189, Jacques-Cartier, #7
Gaspé (Québec) G4X 2P8
Tél: (418) 368-1355 Fax: (418) 368-4347
Courriel : grlcgaspe@globetrotter.net

<p>LE GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES ABITIBI-TÉMISCAMINGUE-UNGAVA Serge Bouvier 42, rue Principale Nord Amos (Québec) J9T 2K6 Tél.: (819) 732-3956 Fax: (819) 732-4091 Courriel : grt-atu@cableamos.com</p>	<p>HABITATIONS POPULAIRES DE L'EST Roger Michaud 12, rue St-Pierre, #10 Rimouski (Québec) G5L 1T3 Tél.: (418) 722-8535 Fax: (418) 722-8627 Courriel : atena@globetrotter.qc.ca</p>
<p>ROMEL Mazen Houdeib 6555, Côte-des-Neiges, bureau 400 Montréal (Québec) H3S 2A6 Tél.: (514) 341-1057 Fax: (514) 341-8404 Courriel : grt@romel-montreal.ca</p>	<p>LOGE-ACTION OUTAOUAIS Serge Forget Carré Picadilly, 178, boul. Gréber, suite 105 Gatineau (Québec) J8T 6Z6 Tél : (819) 243-3717 Fax: (819) 243-5356 Courriel: sforget@videotron.net</p>
<p>SOSACO Viviane Gagnon 155, Boul. Charest est Québec (Québec) G1K 3G6 Tél.: (418) 648-1354 Fax: (418) 648-9991 Courriel : sosaco@frechaqc.qc.ca</p>	

NOTES :

¹ AGRTQ, Cadre de référence à l'intervention, 1998

² INRS-Urbanisation, Analyse comparative des politiques et interventions en habitation, Mars 2001, p6

³ Hausse de 5.5% à Montréal entre juin 2001 et juin 2002, Statistiques Canada, août 2002

⁴ Bouchard, Marie; *Le logement coopératif au Québec : Entre continuité et innovation*; UQUAM, 2001

⁵ Poulin, André (1997). *Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996. Rapport statistique*, Montréal, Confédération québécoise des coopératives d'habitation. La CQCH s'apprête à diffuser une mise à jour du profil socio-économique des membres de coopératives qui permettra de mieux apprécier l'évolution de la clientèle

⁶ SHQ, Portrait analytique des GRT, 1999

⁷ C'est malheureux mais, même si c'est notre idéal, il est impossible d'entrevoir le jour où il ne nous sera plus nécessaire d'intervenir !

⁸ Idem 2, p9