

# LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

un actif à préserver et à développer



Association des Groupes  
de Ressources Techniques  
du Québec



## 1 Une réponse concrète et durable aux problèmes de logement

L'accès à un logement convenable à prix accessible est une pierre d'assise pour des conditions de vie décentes et épanouissantes, un levier pour combattre la pauvreté et réduire les inégalités socio-économiques, une source de cohésion sociale.

De nombreux Québécois ne bénéficient pas de cette possibilité, que ce soit en raison d'un revenu insuffisant pour assumer les loyers en vigueur sur le marché, de la faible disponibilité de logements à coût abordable, de la quasi-absence de nouvelle construction de logements locatifs ou de l'impossibilité de satisfaire des besoins particuliers d'habitation sur le marché courant.

Les logements communautaires assurent une réponse à long terme aux besoins d'habitation des ménages à revenus faibles ou modestes. Le coût des loyers demeure accessible à travers le temps, ce qui permet à plusieurs générations de ménages d'en bénéficier.

### D'importants besoins à combler

203 080	Nombre de ménages locataires québécois qui consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger. <sup>1</sup>
38 380	Nombre de ménages inscrits sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement à loyer modique (HLM) au 31 décembre 2010. <sup>2</sup>
2,6 %	Taux d'inoccupation dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus en octobre 2011. Toujours sous le seuil d'équilibre de 3 %. <sup>3</sup>

### Les habitations communautaires : 2 types de propriétés collectives

- Les coopératives d'habitation
- Les organismes sans but lucratif d'habitation

## 2 Offrir à tous un milieu de vie convenable et adapté

Les habitations communautaires visent au premier chef à offrir des logements à coût accessible. Mais, elles prennent aussi en compte un ensemble de besoins. Quelques-uns des défis relevés : procurer des logements adaptés à la taille des familles, aux besoins des personnes handicapées ou offrir des logements sécuritaires avec certains services pour les aînés.

Alliées à des stratégies d'intervention et de soutien social, elles permettent à des personnes vivant des difficultés particulières de reprendre prise sur leurs conditions de vie. L'habitation communautaire est une composante essentielle des stratégies pour la réinsertion des personnes en situation d'itinérance par exemple. Elle permet aussi l'accompagnement de personnes vivant des problèmes de dépendance, de jeunes mères en situation précaire et beaucoup d'autres personnes vulnérables au plan de l'autonomie résidentielle.

Telles que créées et développées au Québec, les habitations communautaires émergent de communautés mobilisées et actives pour résoudre les problèmes de logement. Partout, les ressources et l'ingéniosité des milieux sont mises à profit pour assurer une réponse étroitement adaptée aux besoins. Les habitations communautaires favorisent la mixité sociale et sont d'abord conçues comme milieu de vie. Partout, elles procurent des solutions novatrices aux besoins en logement.



### Des lieux adaptés pour les familles

Depuis plusieurs années, il y a pénurie de logements de plus de deux chambres à coucher. Les taux d'inoccupation se maintiennent sous les 3 %, taux d'équilibre reconnu. Les loyers moyens sont aussi en hausse : entre 2001 et 2011, on observe une augmentation de 22,4 % pour les logements de deux chambres à coucher au Québec.<sup>4</sup>

L'habitation communautaire joue un rôle de premier plan pour répondre aux besoins des familles à faibles ou modestes revenus. Depuis 1997, les groupes de ressources techniques du Québec ont réalisé plus de 10 000 logements destinés principalement aux familles avec les programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec. Ces logements sont répartis dans 338 immeubles érigés dans 70 municipalités.<sup>5</sup>

## Vieillir actif et en santé

Les habitations communautaires destinées aux aînés à revenus faibles ou modestes sont conçues autour d'un principe commun : créer des milieux de vie qui favorisent le maintien de l'autonomie et la santé, le plus longtemps possible.

Depuis 1997, les groupes de ressources techniques ont réalisé 171 habitations communautaires pour aînés dans 116 municipalités du Québec à l'aide des programmes québécois de développement. C'est un parc de 5 376 logements.<sup>6</sup>

## Parmi les besoins particuliers : l'itinérance

L'itinérance compte parmi les problématiques sociales majeures ciblées dans les dernières années. L'habitation communautaire avec services constitue une pièce maîtresse pour soutenir l'éventail des interventions requises auprès des personnes itinérantes ou à risque. La stabilité résidentielle est d'ailleurs une des cinq priorités du Plan d'action interministériel en itinérance 2010-2013.

## Des milieux de vie participatifs, citoyens et solidaires

Les habitations communautaires sont gérées collectivement par leurs résidants, auxquels s'ajoutent parfois des représentants de la communauté. Ainsi les résidants sont partie prenante de la saine gestion des opérations et sont impliqués dans le développement de leur milieu de vie.



# 3

## Des retombées économiques et des emplois

L'intervention gouvernementale en logement communautaire génère des impacts économiques importants, que ce soit au moment de la construction ou en cours d'opération. Ces impacts bénéficient à toutes les régions du Québec.



### L'intervention en habitation communautaire : un levier économique

Selon la Société d'habitation du Québec, chaque dollar de ses programmes de subvention représente 2,22 \$ en investissement, ceci uniquement dans le secteur de la construction.<sup>7</sup>

### Des retombées importantes en emploi

Pour l'année 2010-2011, 10 % des heures travaillées dans la construction seraient en lien avec les programmes gouvernementaux en habitation. Cela représente 7 300 emplois directs et indirects.<sup>8</sup>

### Des retours pour les gouvernements

Sur la base d'un investissement gouvernemental de 607 M\$ dans les programmes d'habitation générant des impacts économiques, on estime à 257 M\$ le retour vers les gouvernements provincial et fédéral en taxes à la consommation, impôts sur le revenu et autres cotisations.<sup>9</sup>

### Développement des secteurs de production liés à la construction

62 % des investissements gouvernementaux liés au développement de logements sont affectés aux biens et services de la production intérieure du Québec.<sup>10</sup> C'est un apport favorable à de nombreux secteurs de l'économie québécoise : la foresterie, l'industrie du bois, l'industrie du béton, les produits métalliques et plastiques, les éléments architecturaux et ornementaux, les services professionnels en architecture, en ingénierie, en environnement, etc.

### Des emplois liés à la gestion des habitations communautaires

L'habitation communautaire contribue à la création d'emplois liés à l'offre de services dans certains immeubles, notamment dans les habitations destinées aux aînés. Dans plusieurs cas, ces emplois permettent le développement et la consolidation d'entreprises d'économie sociale.



# 4 Des effets structurants sur l'occupation et la revitalisation des territoires

Au Québec des habitations communautaires ont été développées dans les milieux urbains comme dans les milieux ruraux. Les communautés, petites et grandes, prennent en charge leurs besoins de logements. Avec l'habitation communautaire, elles assurent un développement aux effets structurants.

Dans les milieux moins peuplés, l'habitation communautaire favorise la mixité sociale en retenant la population, en attirant de nouvelles familles et en offrant aux aînés la possibilité de vieillir dans leur communauté d'origine.

Dans les centres urbains, l'habitation communautaire préserve la mixité sociale des quartiers. Elle est aussi partie prenante du développement de grands sites et de la réhabilitation d'immeubles ou d'ensembles d'habitations dégradés.

**La concrétisation de ces objectifs n'est possible qu'avec le soutien de programmes gouvernementaux d'habitation communautaire prévisibles sur plusieurs années.**



## Occuper le territoire c'est d'abord y habiter !

En 2010, des aides financières additionnelles ont été ajoutées au programme AccèsLogis pour faciliter le développement de logements communautaires dans les régions éloignées et les petites municipalités. Ces aides ont facilité la réalisation de plus de vingt projets de logements communautaires et ont permis de démontrer que les programmes gouvernementaux peuvent être modulés pour répondre aux caractéristiques très diverses des territoires. C'est un total de 245 logements qui n'auraient pu émerger sans ce soutien. <sup>11</sup>

## Des secteurs urbains à dynamiser, de grands ensembles à rénover

En milieu urbain, des centaines de logements et de grands ensembles vétustes ont besoin de rénovations majeures. Le logement communautaire est une avenue privilégiée pour assurer une véritable revitalisation qui améliore les conditions de logement des résidents et l'habitat dans son ensemble, tout en préservant l'abordabilité des loyers.

## Vieillir dans son milieu d'appartenance

Dans les milieux moins peuplés, l'offre résidentielle destinée aux aînés est plus restreinte que dans les centres urbains. L'habitation communautaire avec services y procure un choix supplémentaire, voire unique, qui assure aux aînés la capacité de demeurer dans leur communauté d'appartenance.

Avec les programmes de logements communautaires québécois, les groupes de ressources techniques du Québec ont réalisé 127 habitations communautaires destinées aux aînés à l'extérieur des grands centres urbains au cours des 15 dernières années.<sup>12</sup>

### **Favoriser la mixité sociale par l'inclusion**

La pratique municipale d'inclusion de logements communautaires lors du développement ou du réaménagement de grands sites devient une façon de faire. Cette pratique reconnaît la nécessité de développer du logement communautaire et souligne l'importance d'assurer un développement équilibré et inclusif.

### **Une composante reconnue du développement local**

Les municipalités reconnaissent le logement social et communautaire comme partie prenante du développement local et des services de base à assurer à la population.

En 2012, pas moins de 200 municipalités ont adopté une résolution demandant au gouvernement de reconduire le programme AccèsLogis sur plusieurs années.

### **Des municipalités impliquées**

Les municipalités contribuent à hauteur d'un minimum de 15 % au financement de tous les projets AccèsLogis et participent à 10 % des frais du programme de supplément au loyer.

Au-delà des contributions financières, plusieurs municipalités facilitent la réalisation par des dons de terrains, des rabais de taxes foncières, des politiques d'inclusion, du soutien technique, de l'aide aux aménagements extérieurs, etc.



# 5 Du développement durable sur toute la ligne!

Le développement de logements communautaires permet de réaliser :

## Des habitations inclusives qui participent à la lutte contre la pauvreté

- Des logements qui demeurent à coût accessible à travers le temps
- Une réponse à des besoins particuliers d'habitation
- Des lieux qui favorisent la mixité et la cohésion sociales

## Des habitations qui suscitent la participation et l'engagement social des locataires

- Une gestion collective qui assure le maintien des objectifs et la bonne conduite des opérations
- Des milieux de vie ouverts sur la communauté qui stimulent la mobilisation et le développement des capacités
- Des milieux propices à des pratiques de consommation responsables sur le plan environnemental et à la formation continue des usagers

## Des habitations intégrées à leur environnement

- Des pratiques d'avant-garde qui préconisent l'utilisation de matériaux sains qui concourent à réduire la consommation énergétique
- Une participation à la préservation du patrimoine bâti et à la revitalisation par la rénovation d'immeubles et la réhabilitation de sites
- Une utilisation optimale de l'espace et du territoire tenant compte des infrastructures existantes et des ressources du milieu et des services
- Un entretien régulier des immeubles et la prévoyance des réfections majeures nécessaires à long terme
- Des infrastructures favorisant des pratiques écoresponsables par les usagers





## À l'initiative des résidents et des milieux : des immeubles communautaires à l'avant-garde

Les projets réalisés avec AccèsLogis sont conformes à la norme Novoclimat, mais on retrouve aussi :

- L'utilisation de nouvelles sources d'énergie comme la biomasse, la technologie solaire, la géothermie
- Des conceptions qui prévoient la récupération de chaleur, des équipements à faible consommation d'eau ou d'énergie
- Des toitures vertes
- L'utilisation croissante de nouveaux matériaux sains et écologiques...

### Une trousse de formation

- Les groupes de ressources techniques du Québec se sont dotés d'une trousse de formation écoresponsable à l'intention des organismes qui mettent sur pied un nouveau projet d'habitation.



## Un réseau d'accompagnement pour le développement de l'habitation communautaire : Les groupes de ressources techniques

ACTION HABITATION DE QUÉBEC

ATELIER HABITATION MONTRÉAL

BÂTIR SON QUARTIER • MONTRÉAL

CITÉ DES BÂTISSEURS • BAIE-COMEAU

ENTRAIDE HABITAT ESTRIE • SHERBROOKE

GROUPE ALTERNATIVE LOGEMENT DE ST-JEAN • ST-JEAN-SUR-RICHELIEU

GROUPE CDH • MONTRÉAL

GROUPE D'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS POPULAIRES DE LANAUDIÈRE • JOLIETTE

GROUPE D'ANIMATION POPULAIRE EN HABITATION DE ST-HYACINTHE

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES BRICH • SAGUENAY

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES ABITIBI-TÉMISCAMINGUE-UNGAVA • VAL-D'OR

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES DU SUD-OUEST • SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES EN HABITATION DE LA RÉGION DE SOREL • SOREL-TRACY

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES HABITATION LÉVY • LÉVIS

GROUPE RESSOURCE EN LOGEMENTS COLLECTIFS GASPÉSIE/ILES-DE-LA-MADELEINE • CARLETON • GASPÉ

GROUPE RESSOURCE HABITATION RÉGION BEAUCE-APPALACHES • THETFORD-MINES

GRT DES DEUX RIVES • DRUMMONDVILLE

HABITATION POPULAIRE DE LA CÔTE DU SUD • MONTMAGNY

HABITATION POPULAIRE SAGUENAY-LAC-ST-JEAN • SAGUENAY

LES HABITATIONS POPULAIRES DE L'EST • RIMOUSKI

LOGE-ACTION OUTAOUAIS • GATINEAU

RÉSEAU 2000+ : GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES • LAVAL

ROMEL • MONTRÉAL

SOSACO • QUÉBEC



ASSOCIATION DES GROUPES DE  
RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC

405, rue Sherbrooke Est, bureau 202

Montréal (Québec) H2L 1J9

Téléphone : (514) 849-8547

[www.agrtq.qc.ca](http://www.agrtq.qc.ca)



<sup>1</sup> Société d'habitation du Québec, *L'habitation en bref*, édition 2011.

<sup>2</sup> Id.

<sup>3</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Québec*, automne 2011.

<sup>4</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Québec*, automne 2011.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada*, 2011. Données pour les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

<sup>5</sup> Association des groupes de ressources techniques du Québec, *Relevé des projets des membres*, février 2012.

<sup>6</sup> Id.

<sup>7</sup> Société d'habitation du Québec, *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*, Rapport final, septembre 2011, p. 18.

<sup>8</sup> Id., p. 16.

<sup>9</sup> Id., pp. 18-19.

<sup>10</sup> Id., p. 16.

<sup>11</sup> Association des groupes de ressources techniques du Québec, *Relevé des projets des membres*, février 2012.

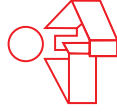
<sup>12</sup> Id.





## **Le logement communautaire, un actif à préserver et à développer**

Un programme AccèsLogis prévu sur plusieurs années  
3000 logements communautaires par an  
C'est un minimum !



Association des Groupes  
de Ressources Techniques  
du Québec

[www.agrtq.qc.ca](http://www.agrtq.qc.ca)

## **Le logement communautaire, un actif à préserver et à développer**

Un programme AccèsLogis prévu sur plusieurs années  
3000 logements communautaires par an  
C'est un minimum !





[www.agrtq.qc.ca](http://www.agrtq.qc.ca)

Septembre 2012



Association des Groupes  
de Ressources Techniques  
du Québec