

Consultations prébudgétaires

2023-2024

Investir dans l'habitation
communautaire et sociale,
la solution pour une sortie
de crise durable

Avis déposé au ministère
des Finances du Québec



Association des groupes de
ressources techniques du Québec

QUI SOMMES-NOUS?

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) représente un réseau d'entreprises d'économie sociale, les Groupes de ressources techniques (GRT), et veille au financement et au développement de l'habitation communautaire partout au Québec afin de répondre aux besoins actuels des ménages à faible et modeste revenu.

L'AGRTQ agit comme agent mobilisateur auprès de ses membres et de ses partenaires dans le but de promouvoir l'habitation communautaire. À ce titre, elle collabore avec différents partenaires communautaires, institutionnels, publics et privés et effectue des représentations gouvernementales pour favoriser la mise en place ou l'amélioration d'outils financiers, de programmes ou de politiques publiques qui appuient le développement du logement communautaire.

L'AGRTQ soutient directement ses membres en offrant divers services (formation, support technique, production d'analyses, information, etc.), ainsi que des espaces d'échange et de partage d'expertise.

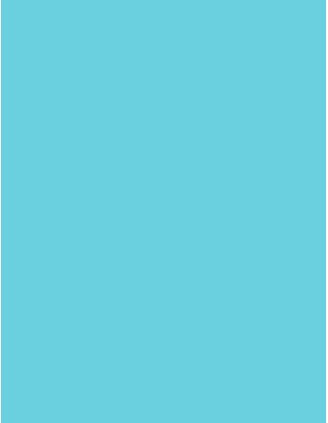
LES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES

Les GRT sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement de l'habitation communautaire. Leur intervention vise l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu, et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Partout au Québec, les GRT accompagnent des organismes ou des groupes de citoyens dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif. Les GRT guident les groupes dans tous les volets de la réalisation de leur projet : la vie associative, l'immobilier et le financement.

Les GRT coordonnent les différentes phases de réalisation et agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs).

L'approche des GRT privilégie l'appropriation du projet par les résidents locataires et favorise leur autonomie. Les GRT agissent auprès des ménages à faible ou modeste revenu et interviennent sous l'angle de la responsabilisation et du pouvoir d'agir des résidents et des milieux sur leurs conditions de logement.



L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) représente un réseau d'entreprises d'économie sociale, les Groupes de ressources techniques (GRT), et veille au financement et au développement de l'habitation communautaire partout au Québec afin de répondre aux besoins actuels des ménages à faible et modeste revenu.

Monsieur le ministre des Finances,

Nous ne pouvons plus attendre. La crise du logement est bien réelle, partout au Québec. Il s'agit d'une préoccupation qui interpelle un grand nombre de citoyen.ne.s, politicien.ne.s et acteurs du milieu de l'habitation communautaire et sociale. Les plus récentes statistiques sont alarmantes. Elles démontrent une hausse importante du coût des loyers et une diminution des taux d'inoccupation, signe d'une pénurie de logements locatifs. L'accès à un logement de qualité devient de plus en plus difficile pour les québécois.e.s, et plus particulièrement pour les personnes à faible et modeste revenu, à risque de devenir itinérantes, les aîné.e.s, les personnes en situation de handicap, les femmes victimes de violence conjugale, etc.

Nos groupes de ressources techniques sont aux premières loges pour constater ces besoins. La demande est grandissante et il devient difficile d'y répondre. Un investissement substantiel en habitation communautaire et sociale est urgent pour nous permettre de livrer tant les unités en attente d'être financées que les projets actuellement en élaboration et à venir dans les prochaines années.

N'oublions pas que notre modèle québécois en habitation communautaire est une fierté nationale. Non seulement il offre à la population des logements abordables, mais il répond également aux besoins spécifiques des locataires qui participent activement à la réalisation et à la viabilité de leur projet d'habitation. Nous construisons des milieux de vie! Ainsi, nous vous invitons, monsieur le ministre, à relever le défi du logement abordable en investissant dans le logement communautaire et social sans but lucratif une somme représentative des besoins exprimés sur le terrain.

Le présent avis a donc pour objectif de faire le portrait du marché locatif actuel, des besoins, ainsi que des enjeux qui touchent le développement du logement social et communautaire au Québec. Il vise également à vous proposer des pistes de solutions aux problèmes qui vous seront présentés.

Ambroise Henry, président de l'AGRTQ

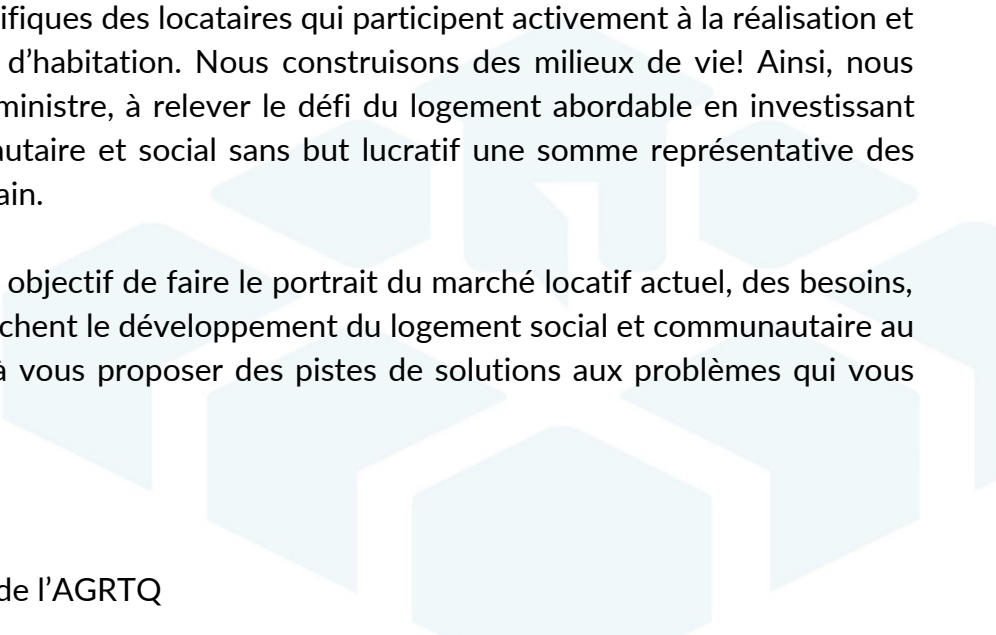


TABLE DES MATIÈRES



Portrait des besoins en logement	5
----------------------------------	---

Les taux d'inoccupation et les coûts moyens des loyers	6
---	---

Les principaux enjeux	8
-----------------------	---

Le G15+ et les indicateurs de bien-être au Québec	12
---	----

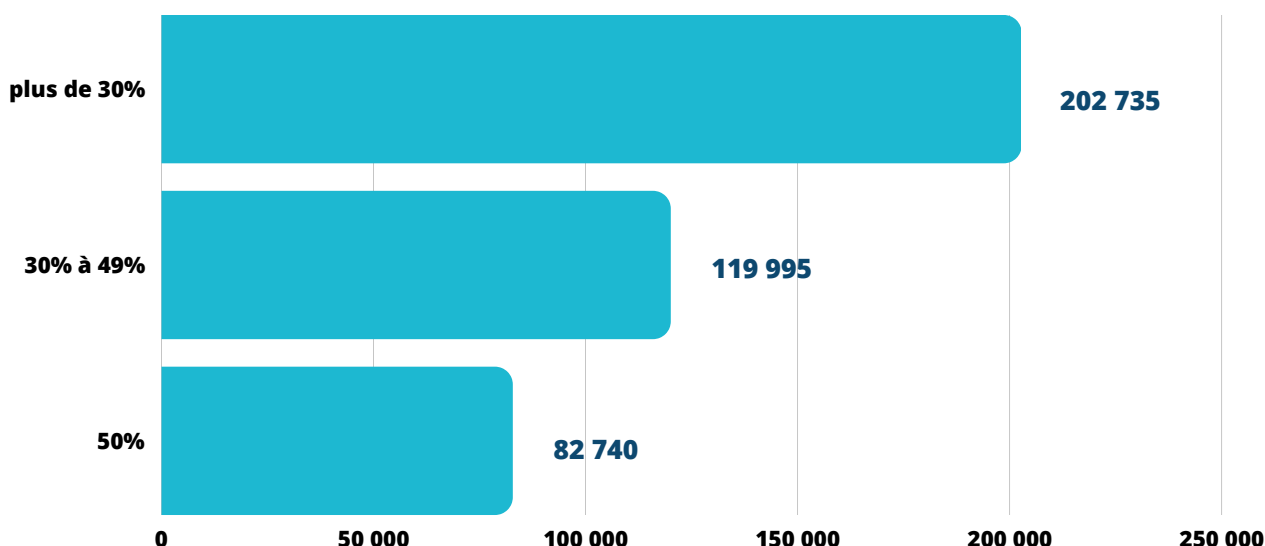
Nos propositions	13
------------------	----

PORTRAIT DES BESOINS EN LOGEMENT

Le Québec compte un nombre beaucoup trop élevé de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Selon les statistiques émanant du recensement de 2021, c'est **6%** des ménages québécois qui vivent dans un logement qui ne rencontre pas le seuil des indicateurs de qualité, d'abordabilité et de taille, et qui doivent déboursier plus de 30% de leur salaire brut pour payer le coût du loyer. Cela représente **218 270** ménages. Cette population des plus vulnérables a de la difficulté à se trouver un logement adéquat qui cadre avec ses besoins dans un contexte où le coût moyen des loyers augmente et que l'offre de logements locatifs disponibles sur le marché diminue.

Lorsque ces ménages doivent consacrer plus de 30% de leur revenu en loyer, ceux-ci sont contraints de couper leur budget dédié à d'autres besoins essentiels, comme l'alimentation, par exemple. Dans un contexte où la poussée inflationniste que nous connaissons fait augmenter tant le coût des loyers que le coût des aliments, il s'agit ici d'un enjeu de santé publique auquel il est important de répondre.

Nombre de ménages devant consacrer une part trop importante de leur revenu pour se loger



TAUX D'INOCCUPATION ET COÛTS MOYENS DES LOYERS

TAUX D'INOCCUPATION

La crise du logement au Québec est en bonne partie engendrée par une demande toujours grandissante, dans un contexte où la construction de logements locatifs s'opère au ralenti, faisant baisser drastiquement les taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation du Québec est passé de **2,5% à 1,7%** entre 2021 et 2022. Lorsque les taux d'inoccupation tombent sous la barre des 3%, c'est signe qu'il y a une pénurie de logements, ce qui stimule la hausse du coût des loyers, car l'offre et la demande sont déséquilibrées. Nous nous retrouvons donc en crise du logement.

**Voici les taux d'inoccupation des
grands centres du Québec en 2022**

Montréal: 2%

Québec: 1,5%

Gatineau: 0,8%

**Plusieurs villes enregistraient en
2022 des taux d'inoccupation sous
les 1%**

Rimouski: 0,4%

Sherbrooke: 0,9%

Gaspé: 0%



COÛTS MOYENS DES LOYERS

En ce qui concerne le coût du loyer moyen pour un logement de 2 chambres à coucher au Québec, on note une augmentation assez significative de **9%** du prix de location entre 2021 et 2022. En 2021, le coût moyen était de **892\$ par mois**, tandis qu'en 2022, il a bondi à **973\$**.

On observe dans certaines grandes villes comme à Gatineau des augmentations encore plus marquées. Le coût moyen du loyer pour 2 chambres à coucher est passé de **1 034\$** en 2021 à **1 270\$** en 2022, une augmentation de **19%**.

De plus, le rapport de la SCHL sur le marché locatif basé sur l'Enquête canadienne sur le logement révèle qu'une augmentation plus drastique du coût du loyer s'observe lorsqu'un locataire libère un appartement. Cela s'explique par le fait qu'un propriétaire peut se permettre de le ramener au niveau actuel du marché. Un meilleur contrôle du coût des loyers saurait freiner ces hausses draconiennes et équilibrer le marché. La mise en place d'un registre des loyers permettrait de limiter cet effet négatif sur le marché.

Le secteur de l'habitation communautaire peut et doit agir rapidement, afin d'accélérer la cadence de construction de logements. Pour ce faire, il est impératif que nous obtenions du support de la part des différents paliers gouvernementaux par le développement de programmes adaptés au besoin du terrain, ainsi que des ressources financières qui sont conséquentes. Le Québec vit une crise exceptionnelle, il faut des mesures exceptionnelles et du financement à la hauteur des besoins.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

L'HABITATION COMMUNAUTAIRE, C'EST BIEN PLUS QUE DU LOGEMENT ABORDABLE

Le modèle québécois d'habitation communautaire a fait ses preuves, basé sur une expertise qui s'échelonne sur 45 ans. Il ne se limite pas qu'à une offre de logements abordables, bien qu'il soit conçu pour que les loyers se situent sous les coûts du marché. En plus de garantir une abordabilité pérenne, les projets menés par les organismes en habitation accompagnés par groupes de ressources techniques (GRT) sont aussi réalisés en accompagnant les personnes qui y vivront pour répondre à leurs besoins spécifiques. Les GRT travaillent selon un mode de gestion par et pour les communautés, mettant au cœur de leurs démarches le bien-être des locataires, à partir de la mise en place du projet jusqu'à l'occupation des lieux. Ils font naître des milieux de vie, allant bien au-delà de la construction d'un simple édifice. Tout est réfléchi : les services disponibles, l'environnement, un aménagement favorisant le vivre ensemble et le tout dans un contexte de mixité sociale et de gestion participative.

Le contrôle des loyers est assuré par les groupes de locataires permettant une abordabilité pérenne puisqu'extrait de la logique spéculative du marché privé.

Soyons fiers de ce modèle et conservons ces pratiques, pour que les personnes âgées et/ou handicapées, les femmes violentées, les ménages à faible et modeste revenu ou tout autre individu vulnérable puissent continuer de vivre dans un logement adapté à leurs besoins spécifiques.

Pour que soit facilité le travail des groupes de ressources techniques et pour s'assurer que les besoins des populations visées par nos projets soient comblés, il importe que l'on conserve un programme spécifiquement dédié au logement communautaire et social, adéquatement financé et autoportant.

LE FINANCEMENT DES 9331 UNITÉS EN ATTENTE DANS LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Le Programme AccèsLogis Québec a souffert de sous-financement pendant plus d'une décennie, ce qui a engendré des délais supplémentaires pour la construction des unités planifiées. Le financement du programme n'a pas suivi l'augmentation des coûts de construction, des taux d'intérêt et de l'inflation. Les projets AccèsLogis se retrouvent donc bloqués, faute de financement. En date du 31 décembre 2022, le nombre d'unités en attente s'élevait à **8444** unités dans AccèsLogis Québec et de **887** dans AccèsLogis Montréal pour un total de **9331** logements.

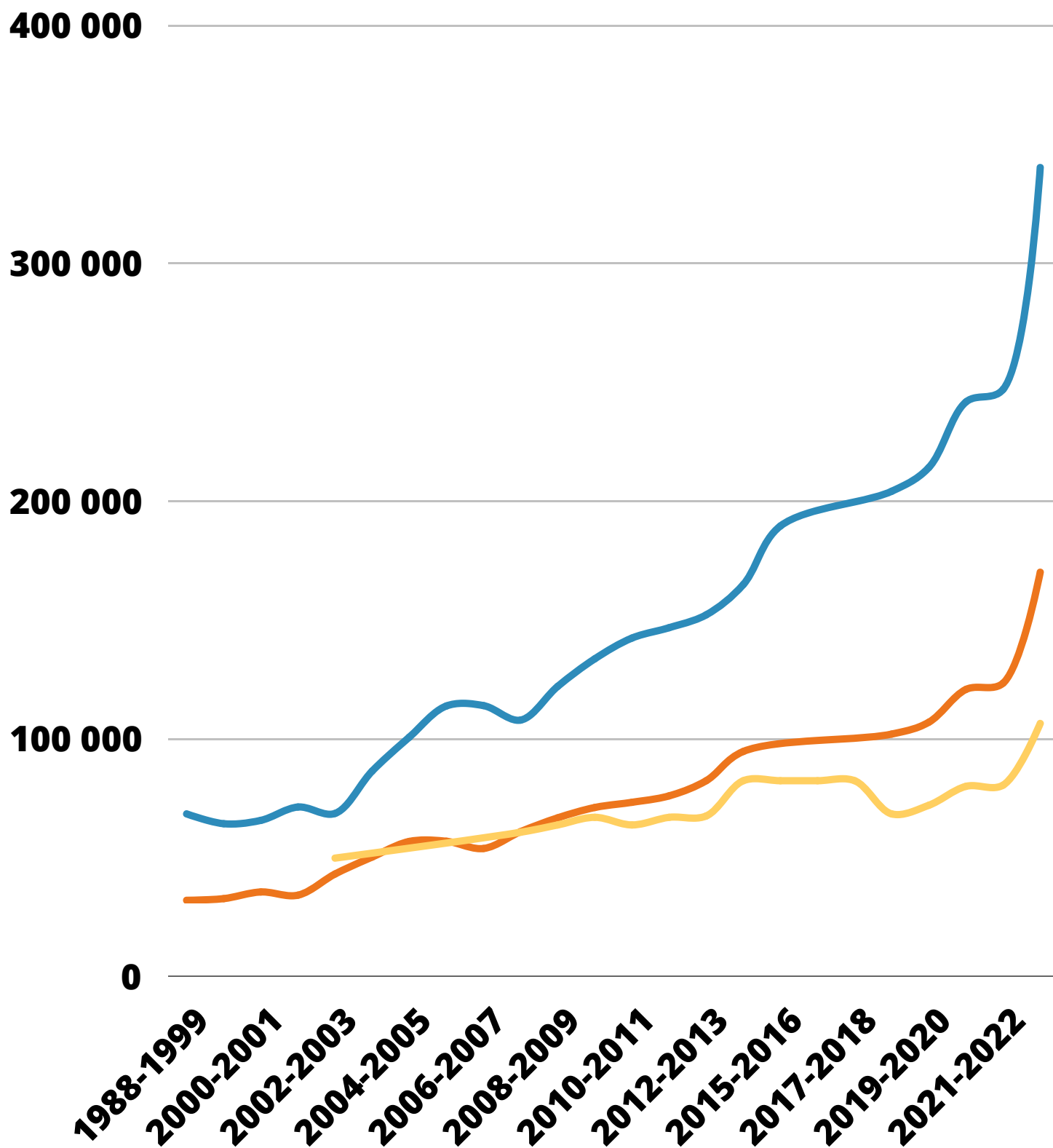
Le programme AccèsLogis a été conçu pour financer les projets déposés à la hauteur de 50% des coûts de réalisation, avec une contribution de 15% provenant du milieu (généralement les municipalités) et de 35% assumés par les groupes (majoritairement par le biais de l'hypothèque).

On réalise finalement qu'en 2022, au lieu de 50%, ce ne sont que **32%** des coûts réels par projet qui ont été couverts par le programme, laissant les organismes promoteurs multiplier les demandes auprès de nombreux bailleurs de fonds pour pallier ce manque. Au lieu d'être un programme autoportant, AccèsLogis demande maintenant 4 à 5 sources de financement différentes. L'attente de financement est un facteur majeur qui explique l'allongement des délais pour que les projets lèvent de terre. En 2022, c'est la contribution du gouvernement fédéral, par l'Initiative canadienne pour la réalisation rapide de logements (ICRL) et le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) qui nous a permis de viabiliser plusieurs projets qui tardaient à être construits.

Le graphique ici-bas fait la démonstration de l'augmentation du manque à gagner en matière de financement pour respecter la vision du programme AccèsLogis. Les données présentées s'échelonnent entre 1988 et 2022, pour en montrer l'évolution. Dans le graphique, la ligne bleue illustre les coûts moyens réels pour la réalisation d'une unité de 2 chambres à coucher. La ligne jaune correspond à la part réelle qu'a fournie le gouvernement québécois pour la période donnée. Finalement, l'écart entre la ligne jaune et la ligne rouge expose le financement manquant.

Notons que plus les délais s'allongent, plus les coûts moyens de réalisation augmentent, surtout dans un contexte de poussée inflationniste comme nous l'avons connue dans les dernières années. Ainsi, les montages financiers ne tiennent plus la route, les demandes supplémentaires de financement s'enchaînent et les délais s'allongent davantage.

- **Coûts moyen de réalisation**
- **Subventions attendues, à 50% du coût mo...**
- **Contributions réelles de la SHQ**



SOUTIEN AUX GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES

Les GRT sont à l'habitation ce que sont les CPE pour les jeunes enfants, soient des entreprises d'économie sociale qui n'ont pour objectif que de répondre aux besoins de leur communauté. Il est nécessaire de maintenir le support offert au réseau des groupes de ressources techniques (GRT) pour que chaque groupe, municipalité ou office d'habitation puisse recevoir l'accompagnement d'un GRT de l'AGRTQ. La qualité du service vient de l'effort de l'ensemble des membres du réseau à travailler en collaboration et non pas en compétition. Les outils communs, les communautés de pratiques et le travail en coopération permettent d'avoir accès à une intelligence collective basée sur 45 ans d'expérience. Chaque projet sert à bonifier les pratiques de l'ensemble des GRT.

Les GRT comptent sur le Programme d'aide aux organismes communautaires de la SHQ (PAOC) pour soutenir leur mission globale. Le programme sert à financer les GRT dans la promotion de l'habitation communautaire et ainsi travailler avec les villes et municipalités, les élus, les tables en habitation, les organismes, les CIUSS, CISSS et CLSC, ainsi que les futurs groupes porteurs de projets.

Dans les dernières années, un travail a été fait pour bonifier les sommes du PAOC qui étaient anémiques. Cet effort a été grandement apprécié et a permis de maintenir l'expertise du réseau des GRT ainsi que sa capacité à promouvoir ses services, et a facilité le travail des partenaires pour la réalisation de projets. Plusieurs partenariats sont nés de cette concertation, dont la mise en place de fonds capitalisés par des partenaires financiers. L'AGRTQ et ses membres sont les opérateurs de près de 250M\$ dans divers fonds, facilitant le développement de l'habitation communautaire.

On peut ainsi dire que nous sommes victimes de notre succès! De plus en plus de groupes, de municipalités et de MRC nous approchent pour obtenir de l'information et de l'aide professionnelle en développement en habitation communautaire. C'est pourquoi nous faisons la demande d'une augmentation d'aide financière afin de combler l'augmentation des coûts due à l'inflation, mais aussi pour élargir la capacité d'action des GRT à répondre aux besoins des communautés. Il faut mentionner qu'un GRT peut avoir jusqu'à une centaine de municipalités sur son territoire et dans les territoires urbains plus dense, la demande est exponentielle. Ce soutien supplémentaire aiderait à ce que la sortie de crise se produise plus rapidement, nous permettant de satisfaire la demande grandissante sur le terrain.

LE G15+ ET LES INDICATEURS DE BIEN-ÊTRE



Les 20 organisations des milieux économiques, financiers, sociaux, syndicaux, environnementaux, académiques et philanthropiques faisant partie du G15+ se sont entendues sur une série de 51 indicateurs économiques, sociaux et environnementaux permettant de mesurer le niveau de bien-être au Québec, car le Produit intérieur brut (PIB) et la création d'emplois ne suffisent plus pour évaluer le bien-être des Québécois.es.

Le budget du gouvernement du Québec est un document phare dans la vie démocratique de nos concitoyennes et de nos concitoyens pour donner l'impulsion à une transformation profonde de notre économie et de notre société. L'AGRTQ appuie la demande du G15+ dont elle fait partie, afin que les indicateurs de bien-être soient placés au cœur du budget, dans le but de prendre en compte toutes les dimensions du progrès collectif et de mieux mesurer l'impact des politiques publiques.

Aussi, le G15+ recommande de lancer un vaste chantier de construction et de rénovation de logements sociaux et communautaires, bien ancrés dans leurs quartiers ou noyaux villageois d'ici 5 ans, notamment grâce au déploiement des leviers financiers pour le développement de logements de qualité accessibles pour les aîné.es.

[Consultez les Indicateurs du bien-être au Québec](#)

NOS PROPOSITIONS



Un programme autoportant dédié à l'habitation communautaire et social comme source centralisée de financement à la hauteur de 50% des coûts réels de réalisation ;

Cela diminuerait grandement les délais de production par projet, puisque les groupes de ressources techniques n'auraient pas à multiplier les demandes auprès de différents bailleurs de fonds et ne dépendraient pas des aléas de ces autres programmes complémentaires de financement pour compléter leurs montages financiers.



Une entente d'infrastructure entre Québec et Ottawa pour l'utilisation efficace et rapide de l'argent fédéral en logement;

Cette entente serait bénéfique pour accélérer le processus de production d'unités d'habitation communautaire et pour combler le financement manquant pour la réalisation des unités en attente.



Que le financement du programme soit indexé;

Le financement du programme doit suivre l'augmentation des coûts de réalisation réels des projets. L'inflation a eu pour conséquence d'accroître drastiquement les coûts de réalisation. Les coûts maximaux par projet (CMA) doivent être révisés pour refléter cette réalité.

NOS PROPOSITIONS



Octroyer 571,6M\$, ce qui représente le manque à gagner pour atteindre 50% des coûts réels de réalisation prévus dans le programme AccèsLogis pour la livraison des 9331 unités AccèsLogis en attente de financement;

Tel qu'il a été démontré, c'est le financement manquant qui crée autant de délais dans la livraison des unités toujours en attente dans le backlog. Le montant suggéré comprend une contribution à la hauteur de 50% du coût réel de réalisation par unité, sachant que le coût moyen de réalisation par unité s'élevait à 340 000\$ au 31 décembre 2022. Ce montant nous permettrait donc d'atteindre cet objectif.



Un programme qui nous permet de déposer à tout moment des projets afin d'assurer un développement de projets en continu;

L'un des problèmes majeurs du PHAQ est qu'il occasionne une compétition entre les projets acceptés et refusés. Aussi, puisque le programme fonctionne par appels de projets, les projets dont le financement est refusé doivent attendre un éventuel appel de projets avant d'en déposer une version révisée, ce qui fait travailler de nombreuses personnes pour rien. Les organismes en habitation, avec l'aide des GRT, devraient être en mesure de déposer des projets dès qu'ils sont prêts. Si le projet remplit les normes, il devrait être maintenu en attente de financement jusqu'à ce que les sommes soient disponibles.



Financer 5 000 unités par année, sur 10 ans, pour atteindre un objectif de 20% de logements communautaires et sociaux au sein du parc locatif québécois;

Il faut aussi prévoir l'avenir! Pour équilibrer le marché du logement locatif et ainsi régler cette crise du logement, le parc locatif devrait être constitué de 20% de logements communautaires et sociaux. Soyons ambitieux! Cela nous permettrait de limiter la pression spéculative sur les plus vulnérables et d'améliorer notre bilan relatif aux indicateurs de bien-être en matière d'habitation, au Québec.

NOS PROPOSITIONS



Maintenir le financement de base annuel des GRT à la hauteur de 175 000\$ dans le cadre du programme PAOC;

L'habitation devient une priorité pour l'ensemble des villes et municipalités du Québec. Les GRT étant l'outil principal d'accompagnement des communautés pour la réalisation des projets, il est primordial que le support gouvernemental soit à la hauteur des besoins. Les GRT souhaitent pouvoir répondre à la demande grandissante de leurs municipalités. Pour relever ce défi, ils doivent avoir les ressources nécessaires.



Qu'un budget dédié à la contribution au secteur soit inclus dans le PHAQ comme c'est le cas dans AccèsLogis, pour permettre aux groupes œuvrant dans le domaine de l'habitation de continuer d'être soutenus dans la réalisation de leur mission.

Ce fonds permet de soutenir les organismes du milieu de l'habitation afin d'accomplir leur mission. Ce financement est nécessaire pour soutenir un écosystème unique au Québec, leur fournissant les ressources pour maintenir leurs activités en continu et soutenir notre modèle québécois en habitation, celui-ci étant envié par le Canada et partout dans le monde.



Que le gouvernement investisse les sommes nécessaires pour l'entretien et le maintien du parc de logement social et communautaire actuel.



533 rue Ontario Est,
Bureau 340 Montréal
(Québec) H2L 1N8



T : (514) 849-8547
Sans frais : 1 888 849-8547



agrtq@agrtq.qc.ca

AGRTQ.QC.CA



AGRTQ

Développer l'habitation
communautaire *avec et pour*
les collectivités