



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

Développer l'habitation communautaire
avec et pour les collectivités

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2021-2022



AVIS DÉPOSÉ AU MINISTÈRE
DES FINANCES DU QUÉBEC

**L'URGENCE DE METTRE
LE LOGEMENT AU
COEUR DES PRIORITÉS
GOUVERNEMENTALES**

12 février 2021

AGRTQ.QC.CA





Monsieur le ministre des Finances,

Au cours de la dernière année, en plus d'avoir été confinés en raison de la pandémie de COVID-19, les Québécois ont dû faire face à une importante crise du logement. Avant la pandémie, près d'un demi-million de ménages québécois étaient dans l'incapacité de se loger adéquatement. Les logements disponibles étant trop chers, insalubres ou simplement inadaptés à leurs besoins.

Si pour certains le confinement leur a fait redécouvrir toute la valeur d'un chez-soi confortable, pour d'autres c'est venu exacerber les défis du quotidien. Imaginez un peu la détresse que vivent toujours les ménages mal logés alors que nous sommes toujours en pleine période de confinement à la maison.

Le besoin de développer des logements sains, sécuritaires et abordables que pourront s'offrir les Québécois en fonction de leurs revenus est important dans toutes les régions du Québec. Un vaste chantier de relance économique et sociale doit faire partie du prochain budget.

D'ailleurs, 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 psychosociaux.

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec ARGQT représente 25 entreprises d'économie sociale — les Groupes de ressources techniques (GRT) — vouées au développement du logement social et communautaire au Québec, depuis plus de 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 35 000 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 des solutions aux problèmes de logement de milliers de ménages locataires québécois.

Alain Marcoux, président

TABLE DES MATIÈRES

Soutenir nos familles à revenus faibles et modestes, nos aînés et nos personnes vulnérables.....	P.4
Investir dans le logement communautaire, c'est payant	P.5
Portrait des besoins.....	P.6
Taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre de 3%	P.7
Les principaux enjeux.....	P.8
Un vaste appui du milieu municipal.....	P.9
Nos propositions pour le budget.....	P.10
L'Association des groupes de ressources techniques du Québec.....	P.11



SOUTENIR NOS FAMILLES À REVENUS FAIBLES ET MODESTES, NOS AÎNÉS ET NOS 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.



Les dernières statistiques publiées par la SCHL le 28 janvier dernier nous démontent que la crise du logement s'accroît, et ce dans l'ensemble des régions du Québec. Pire, le prix des logements continue d'augmenter rapidement rendant les logements disponibles de moins en moins abordables, une tendance qui se maintient depuis plusieurs années. La capacité pour les ménages à loyer modeste devient de plus en plus difficile, presque qu'impossible. Trop souvent les seuls loyers disponibles sont soit insalubres ou inadéquats pour leurs besoins. **Les taux d'inoccupation sont à des niveaux extrêmement bas**, variant de 0 % aux Îles-de-la-Madeleine à 2,7 % dans les régions métropolitaines de Montréal et Québec, très fortement en dessous du taux d'équilibre de 3 %. Pour l'ensemble de la province, le taux se situe à 2,5 %. Il s'agit de la troisième baisse de suite du taux d'inoccupation.

Le logement social et communautaire est le moyen privilégié pour répondre aux besoins de ces populations, ce que le secteur privé ne peut faire, pour des raisons de rentabilité et d'enjeux psychosociaux.

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 répondre à leurs besoins essentiels, comme par exemple payer l'épicerie et 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**. Dans un contexte de relance économique, en plus de répondre à un besoin fondamental, soulignons que la construction de ces logements serait un moteur de développement économique pour le Québec. Ces chantiers permettraient de générer dans plusieurs régions du Québec des emplois, de la richesse, du bien-être et une garantie que notre Québec soit mieux préparé s'il avait à revivre une situation similaire.

L'habitation communautaire permet en effet de loger et d'offrir des services à des personnes adultes en perte d'autonomie, de leur offrir une stabilité résidentielle et de retarder l'entrée des aînés au CHSLD; de loger et soutenir convenablement 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.



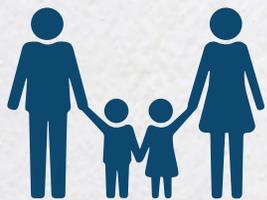
➤ **IL FAUT DÉVELOPPER DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE AFIN DE RÉDUIRE LES EFFETS DES INÉGALITÉS ET SOUTENIR LES COMMUNAUTÉS.**



PORTRAIT DES BESOINS

> SELON LE RECENSEMENT DE 2016,
457 365 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

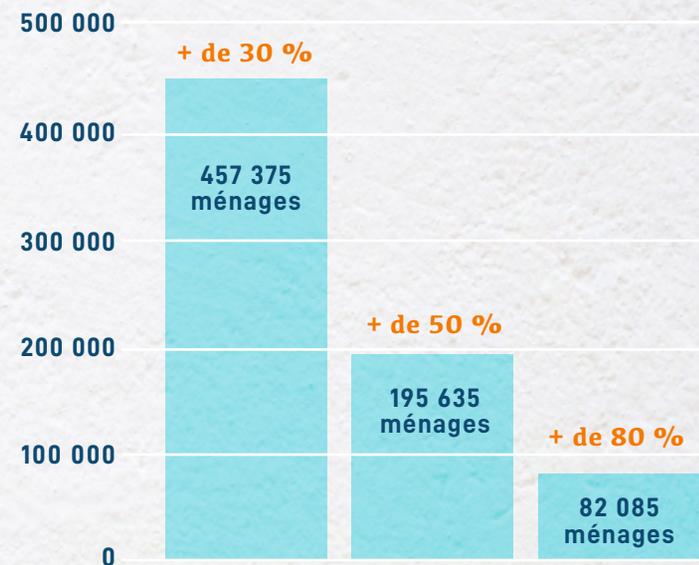


Femmes
en difficulté



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%

Ville	Taux d'inoccupation 2020
Montréal	2,7%
Québec	2,7%
Gatineau	1,6%
Saguenay	2,8%
Sherbrooke	1,3%
Trois-Rivières	1,3%
Joliette	0,4%
Val-d'Or	0,9%
Victoriaville	1,8%
Amos	1,1%
Rimouski	0,9%
Province de Québec	2,5 %



AUGMENTATION DU LOYER MOYEN ENTRE 2019 ET 2020 DANS LES PRINCIPALES VILLES AU QUÉBEC

Ville	% d'augmentation en 2019	% d'augmentation 2020
Province de Québec	3%	3,3%
Montréal	3,4%	3,6%
Ville de Québec	1,9%	2,7%
Gatineau	4,2%	2,2%

LES PRINCIPAUX ENJEUX



> LE FINANCEMENT DES 11 000 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 les bonifications effectuées par le gouvernement lors des 2 derniers budgets, les subventions ne sont pas encore en adéquation avec les coûts réels de réalisation, ce qui continue de bloquer ou de retarder la concrétisation de ces quelque 11000 logements sociaux et communautaires, dont certains ont été annoncés en 2014... Le programme AccèsLogis est conçu pour que 50 % des coûts de réalisation soient assumés par une contribution de la SHQ, ce pourcentage n'a pas été atteint depuis 2012 et est présentement en moyenne à 33 %.

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

Des besoins en logement, il y en a partout au Québec. De plus, s'il y a bien une leçon à tirer de la pandémie, c'est l'importance d'avoir un logement adéquat et abordable. Il faut dire que la situation des personnes à faible et modeste revenus ou avec des besoins particuliers se détériore également en raison de la crise du logement présente au Québec. 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 mettre en branle un grand chantier pour répondre aux besoins des plus démunis. Inclure le logement social et communautaire pour relancer le Québec permettrait d'injecter de l'argent dans son économie et de créer des emplois de qualité. Rappelons que pour chaque dollar investi dans le développement communautaire et social, 2,3 \$ sont injectés dans l'économie québécoise.

L'absence de nouvelle programmation AccèsLogis depuis les deux derniers budgets met en péril la réalisation de 180 projets, représentant 10 000 logements, soutenu par les GRT et réparti dans l'ensemble des communautés du Québec. L'incertitude qu'induit cette absence de programmation met à mal la réalisation des objectifs de développement des logements communautaires des municipalités québécoises.

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

> 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 d'aide au GRT et de s'assurer que la bonification annoncée se traduise adéquatement sur le terrain en fonction de la réalité et des responsabilités de chacun des GRT sur son territoire d'intervention.



UN VASTE APPUI DU MILIEU MUNICIPAL



À la fin de l'été 2020, l'AGRTQ a lancé une campagne de sensibilisation auprès des municipalités du Québec afin qu'elles adoptent une résolution d'appui demandant au gouvernement du Québec de financer rapidement et adéquatement le programme AccèsLogis Québec. Cet appui du milieu municipal confirme l'importance des besoins, et ce, aux quatre coins du Québec.

Au moment d'écrire ces lignes, 237 municipalités représentant 51 % de la population du Québec ont adopté une résolution en ce sens. Le mouvement continue.



[Liste des municipalités du Québec ayant adopté la résolution](#)

[Projet de résolution](#)

RÉALISER UN GRAND CHANTIER DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES POUR RELANCER LE QUÉBEC

- **Compléter le financement des 11 000 logements en cours** : au moins 150 M\$ supplémentaires sont nécessaires selon les coûts de réalisation moyens en juin 2019
- **Annoncer une programmation AccèsLogis pluriannuelle de 25 000 nouveaux logements**, avec une aide financière de la SHQ correspondant à 50 % des coûts réels de réalisation
- **Assurer un financement de base annuel des GRT à hauteur de 150 000 \$** dans le cadre du programme PAOC

L'ASSOCIATION DES GROUPE 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.



**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

 agrtq@agrtq.qc.ca

AGRTQ.QC.CA

    YouTube