



2024-2025

Consultations prébudgétaires

Surmontons ensemble la crise
du logement grâce à
l'habitation communautaire
et sociale

Avis déposé au ministère des
Finances du Québec

Préparé par



Association des groupes de
ressources techniques du Québec



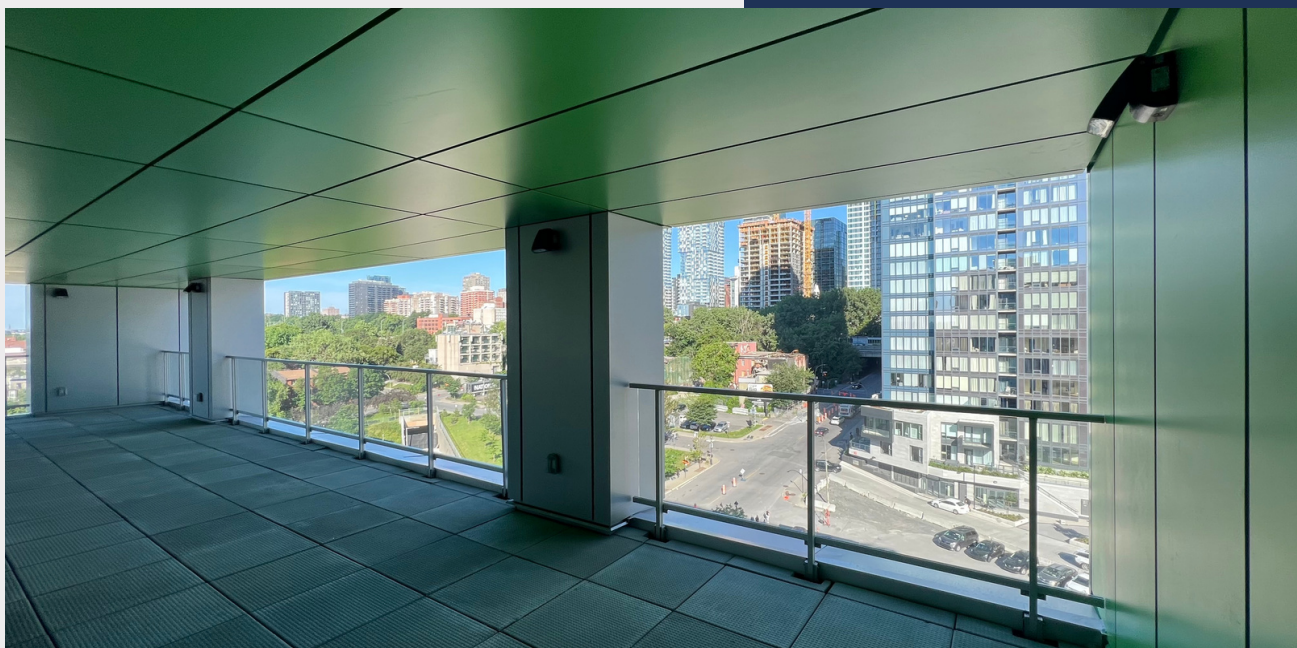


Qui sommes-nous **L'Association des groupes de ressources techniques**

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.



Qu'est-ce qu'un **groupe de ressources techniques**

Les groupes de ressources techniques (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.

Mot du président

Monsieur le ministre des Finances,

Le milieu de l'immobilier se retrouve actuellement dans une tempête parfaite. La situation économique dans laquelle se situent le Québec, le Canada, et bien des pays comparables au nôtre est marquée par une crise du logement accentuée par une poussée inflationniste; un défi de taille que nous devons surmonter ensemble. Les mises en chantier en habitation sont au ralenti et la demande toujours grandissante exerce une pression sur le coût des maisons et des loyers. Le taux directeur actuellement élevé fragilise les ménages et restreint leur pouvoir d'achat, en plus de contribuer du même coup à la décroissance des mises en chantier. Une ligne courbe qui se referme sur elle-même.

Mais ce défi est surmontable. L'Association des groupes de ressources techniques du Québec et son réseau sont mobilisés pour sortir le Québec de cette crise du logement. Forts d'une expérience marquée par 45 ans de services, nous travaillons ardemment, accompagnés de nos partenaires, à rendre notre écosystème plus efficace. Notre réseau s'est engagé dans une transformation qui consolidera nos expertises et nous dotera d'une agilité supplémentaire pour s'adapter au contexte actuel.

Face à l'annonce d'une entente entre le Québec et le Canada promettant la construction de 8000 unités sur cinq ans, le réseau des GRT a répondu présent. À l'automne 2023, le réseau a déposé des projets représentant près de 5000 unités dans le cadre du plus récent appel de projets du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) – des projets d'une grande qualité qui répondent aux besoins des ménages québécois qui ont le besoin élémentaire de se loger à la hauteur de leurs moyens. Si nous mettons nos efforts en commun pour augmenter la cadence de livraison, nous pourrions contribuer à vaincre ensemble cette crise du logement.

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

Ambroise Henry, président de l'AGRTQ

Table des matières



Portrait des besoins

La crise du logement, un enjeu de santé publique
Coût moyen des loyers disponibles sur le marché
La classe moyenne n'est pas épargnée par la crise

06

Les principaux enjeux

Quand l'offre ne suffit pas à la demande
Crise du logement, crise de l'abordabilité

09

En mode solutions

Investir dans le logement communautaire et social, c'est payant !
Le G15+ et les indicateurs du bien-être
Une meilleure prévisibilité
Dépôt de projets en continu
Un programme autoportant
Soutenir le démarrage des projets

11

Nos recommandations

17

Portrait des besoins

La crise du logement, un enjeu de santé publique

Dans un contexte de hausse du coût de la vie comme celui que nous vivons actuellement au Québec, un grand nombre de ménages vulnérables consacrent une trop grande part de leurs revenus en logement.

Malheureusement, les données les plus à jour concernant les besoins impérieux en matière de logement au Canada datent de 2021 et ne permettent pas d'avoir une idée actuelle de l'ampleur du problème quant au nombre de ménages vivant 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 les dépenses reliées au loyer. Néanmoins, selon les statistiques émanant du Panorama des régions du Québec 2023 de l'institut de la statistique du Québec [1], ce sont 16% des ménages québécois qui occupaient, en 2021, un logement considéré inabordable en ces termes. Cela représente 595 700 ménages.

D'autres indicateurs nous permettent de mesurer l'ampleur des dégâts causés par la crise du logement, soient les données relatives à l'aide alimentaire et sur l'itinérance.

Car les ménages consacrant une trop grande part de leurs revenus en logement peuvent être contraints de fréquenter les banques alimentaires pour nourrir leur famille. À cet effet, le Bilan-Faim 2023 [2] révèle que les banques alimentaires du Québec ont reçu 2,6 millions de demandes d'aide alimentaire chaque mois en 2023, une augmentation de 14% depuis 2022 et de 33% depuis 2019.

Il a aussi été révélé par le plus récent rapport du Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec de 2022 [3] que les expulsions représentent maintenant la première cause de la perte du logement. En 2018, c'est l'abus de substances psychoactives qui était la principale raison invoquée pour la perte du dernier logement. Plus de deux personnes itinérantes sur dix ont indiqué que l'expulsion de leur logement a mené à leur itinérance, ce qui en fait le principal point de bascule vers la rue en 2022.

[1] INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2023). Panorama des régions du Québec. Édition 2023, [En ligne], Québec, L'Institut, 287 p. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/panorama-des-regions-du-quebec-edition-2023.pdf>

[2] LES BANQUES ALIMENTAIRES DU QUÉBEC (2023). Bilan-Faim 2023. Statistiques compilées du 1er au 31 mars 2023. Québec. https://banquesalimentaires.org/wp-content/uploads/2023/10/Bilan-Faim-2023_Final.pdf

[3] Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2023). Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec. Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022. Québec, ministère de la Santé et des Services sociaux. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2023/23-846-05W.pdf>

Ce même rapport mentionne que le phénomène de l'itinérance s'est grandement régionalisé. En 2018, 80% des personnes itinérantes se trouvaient à Montréal, comparativement à 60% en 2022. Cela ne signifie pas que le nombre de personnes itinérantes a baissé à Montréal, mais plutôt qu'on observe dans certaines régions du Québec, telles qu'en Mauricie-Centre-du-Québec, en Estrie et en Outaouais, une augmentation marquée de l'itinérance. En effet, l'exercice de dénombrement de 2022 démontre une augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance par rapport à l'exercice de 2018 avec un pourcentage de variation de 44% au Québec, soit 8 254 personnes contre 5 731 en 2018. [4]

La régionalisation du phénomène de l'itinérance est en partie attribuable à la chute des taux d'inoccupation sur tout le territoire du Québec couplée à d'autres facteurs tels que l'augmentation du coût de la vie d'ordre général, tant au niveau du logement que du panier d'épicerie.

Le taux d'inoccupation se rapporte aux logements libres sur le marché locatif. On estime que si des taux d'inoccupation sont sous la barre de 3%, cela détermine qu'on se retrouve en crise du logement. En effet, sous la barre des 3%, les propriétaires peuvent se permettre d'augmenter les loyers et toujours trouver preneur. Il s'agit d'un principe simple d'offre et de demande : si l'offre est moindre et la demande est élevée, les prix augmentent. Lorsque l'on vend de la marchandise, cette notion fait sens. Toutefois, lorsqu'il est question de conditions de vie, les conséquences sont toutes autres.

Or, les signaux sont clairs, nous nous retrouvons dans une tempête parfaite où les ménages les plus vulnérables s'enlisent dans une spirale de pauvreté qui, à l'extrême, peut les pousser à la rue.

N'oublions pas que ces enjeux de santé publique ont également un coût pour la société. Ceci dit, il conviendrait d'investir à la source du problème : augmenter l'offre de logements communautaires et sociaux pour assurer un filet de sécurité aux personnes et aux ménages gravement affectés par la crise du logement.

Coût moyen des loyers disponibles sur le marché locatif

Comme nous le mentionnions ci-haut, les taux d'inoccupation bas influent sur les coûts des loyers. Or, le journal le Devoir [5] a mené l'exercice fort intéressant de compiler des dizaines de milliers d'annonces d'appartements publiées sur le site Kijiji pendant plus d'un an, entre le 1er avril et le 1er juin, en 2022 et en 2023, pour dégager le coût moyen des logements disponibles sur le marché locatif. Il est apparu que le loyer moyen disponible dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (un quartier qui, jusqu'à il n'y a pas si longtemps, se voulait abordable) a augmenté de 12%, soit une hausse de 159\$ par mois. Pour un 4 et demi, le coût moyen s'établit à 1432\$ par mois. À noter que le prix moyen dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve demeure tout de même 10% plus bas que celui de la région de Montréal, où les appartements étaient affichés en moyenne

[4] Pour comprendre le concept de pourcentage de variation et la méthodologie employée pour dégager cette statistique, consultez la page 63 du rapport.

[5] <https://www.ledevoir.com/interactif/2023-06-28/logement/index.html>

à 1571\$ au printemps dernier. Les municipalités où l'on retrouve les loyers moyens disponibles sur le marché les plus bas sont Shawinigan, Sorel-Tracy et Saguenay. À Shawinigan, dû à la baisse drastique du taux d'inoccupation s'établissant à 0,7% en 2022, le coût moyen des logements disponibles en 2023 était de 931\$ par mois, une augmentation de 52% par rapport à 2022. Il est fort à parier que le revenu moyen de la région n'a pas augmenté aussi rapidement, ce qui réduit considérablement le pouvoir d'achat des ménages forcés de déménager.

Municipalités ayant les loyers moyens les plus bas au Québec

Municipalité	Prix moyen 2023	Différence par rapport à 2022
Shawinigan, Mauricie	931 \$	+52%
Sorel-Tracy, Montréal	963 \$	+26%
Saguenay, Saguenay-Lac- Saint-Jean	991 \$	+20%

Selon la même étude, le loyer moyen a franchi la barre des 2000\$ dans trois municipalités du Québec. À Westmount, le coût moyen est de 2040\$ par mois. À Saint-Lazare, celui-ci s'établit à 2037\$ et à Saint-Bruno-de-Montarville, à 2031\$. Bien que ce soit les municipalités ayant le revenu moyen le plus élevé au Québec, il va sans dire que, même pour les ménages de la classe moyenne, ces prix demeurent très élevés.

Municipalités ayant un loyer moyen au-dessus des 2 000\$ par mois

Municipalité	Prix moyen 2023
Westmount	2 040 \$
Saint-Lazare	2 037 \$
Saint-Bruno-de- Montarville	2 031 \$

La classe moyenne n'est pas épargnée

Et cette crise du logement n'épargne pas la classe moyenne. L'augmentation des taux d'intérêt hypothécaire rend plus difficile l'accession à une première propriété. Ceci dit, le projet d'une maison peut être reporté à plus tard, ce qui exerce une pression sur le parc de logements locatifs. En effet, le Panorama des régions du Québec 2023 de l'institut de la statistique du Québec rapporte que le taux de propriété était en baisse pour la première fois depuis 1971 au Québec, passant de 61,3% en 2016 à 59,9% en 2021. Ceci nous indique que les ménages tendent à rester locataires plus longtemps et que des ménages ayant été propriétaires ont vendu leur propriété pour retourner sur le marché locatif. Bien que nous n'ayons pas accès à une statistique plus actuelle, nous pouvons présupposer que l'augmentation des taux hypothécaires qui s'en sont suivi en 2022 et 2023 a dû nuire davantage à l'accès à la propriété se répercutant par le fait même sur les taux d'inoccupation et donc, sur l'augmentation des coûts des loyers.

Les principaux enjeux

Portrait des mises en chantier: quand l'offre ne suffit pas à la demande

Nous mentionnions que l'accès à la propriété était devenu de plus en plus difficile. En plus des enjeux d'inabondabilité causés par l'augmentation du taux directeur, ceci est également provoqué par le manque d'offre sur le marché immobilier. Par ailleurs, ces deux variables s'influencent mutuellement.

En effet, la SCHL annonçait en janvier 2024 une baisse historique des mises en chantier de 7% au Canada, principalement attribuable à la situation du Québec, où cette baisse s'évalue à 32%. C'est la baisse importante du nombre de mises en chantier des maisons individuelles qui expliquerait en grande partie ces données, qui s'évalue à 25%. Bob Dugan, économiste en chef de la SCHL contextualise ces données par des conditions d'emprunt difficiles et une pénurie de main-d'œuvre.

L'année 2023 marque également le niveau de construction de condos le plus faible depuis l'an 2000 et depuis 2018 pour le logement locatif au Québec.

Une pointe d'espoir ressort de ce sombre portrait, tandis que la SCHL estime que la construction de logements locatifs demeure vigoureuse, malgré qu'elle soit en baisse comparativement à l'année dernière - 2022 ayant été une bonne année en cette matière.

En contrepartie, la demande est toujours grandissante. Nous faisons face à un enjeu de croissance démographique qui crée une pression supplémentaire sur la demande de logements. À cet effet, la Banque Nationale a publié une étude [6] dans laquelle elle évalue le ratio de la croissance de la population en âge de travailler et les mises en chantier à 4.2. En d'autres termes, nous ne comptons qu'une mise en chantier pour 4,2 personnes entrant dans la population en âge de travailler. Ceci dit, bien que des efforts soient mis pour augmenter l'offre, il sera difficile de régler la crise du logement à ce rythme, qui demeure insuffisant. Des leviers supplémentaires pour stimuler la construction de logements doivent être mis en place rapidement.

Crise du logement, crise de l'abordabilité

Ceci étant dit, même si nous augmentions drastiquement les mises en chantier sur le marché actuel, nous n'arriverions pas à offrir du logement abordable, tant pour les ménages à faible revenu que pour la classe moyenne. Cela ne ferait pas non plus baisser le coût des loyers qui ont subi des augmentations faramineuses dans les dernières années dû au déséquilibre du marché. Abordons en premier lieu les facteurs qui freinent les mises en chantier.

Les mises en chantier sont au ralenti notamment parce que les promoteurs sont frileux d'aller de l'avant avec la construction de logements si ceux-ci sont trop chers pour trouver preneur. Ceci s'attribue aux coûts de construction qui ont grandement augmentés dû à la poussée inflationniste que nous connaissons actuellement, par la pénurie de main-d'œuvre, mais aussi par la hausse du taux directeur. Plusieurs promoteurs attendent une baisse du taux directeur avant de mettre en chantier. Sur le marché locatif, les coûts d'emprunt se répercutent malheureusement sur les loyers qui seront mis sur le marché et peuvent faire la différence entre un projet viable ou inabordable. Les économistes prédisent toutefois une stabilisation du taux directeur pour la prochaine année, ce qui se veut encourageant. Cela réduit le risque pour les banques qui peuvent offrir des taux plus avantageux, se répercutant sur les mises en chantier et la viabilité des projets.

D'autres attribuent le ralentissement des mises en chantier par la lourdeur réglementaire qui engendre des délais administratifs. À cet effet, les projets de loi 31 et 39 visent à répondre à cet enjeu et la prochaine année sera déterminante à savoir comment les municipalités s'adapteront aux nouveaux pouvoirs qui leur seront donnés dans leur juridiction respective.

La pénurie de main-d'œuvre a également un effet sur les mises en chantier. Les entrepreneurs ont de la difficulté à recruter. Nous mentionnions que l'augmentation de l'immigration augmentait la demande en logements. Toutefois, l'immigration vient répondre à un enjeu de pénurie de main-d'œuvre duquel plusieurs domaines, dont le domaine de la construction, n'arrivent pas à se sortir. Il s'agit d'un cycle vicieux.

[6] Voir : <https://www.bnc.ca/content/dam/bnc/taux-analyses/analyse-eco/etude-speciale/etude-speciale-240115.pdf>

Il incombe d'abord de stabiliser le marché locatif par une réglementation plus rigoureuse en ce qui concerne la relation propriétaire/locataire. Nous l'avons signifié plus tôt, la pénurie de logements encourage les propriétaires à augmenter leurs prix sans égard à la réglementation déjà en place, sachant qu'ils trouveront tout de même facilement un locataire pour occuper leur logement.

Il incombe également d'augmenter drastiquement l'offre de logements communautaires et sociaux pour répondre aux besoins des ménages à faible et modeste revenu. Comme stipulé ci-haut, les logements mis en chantier par les promoteurs à but lucratif ne parviennent pas à offrir des options abordables. Peu de ménages peuvent se permettre de payer un logement au coût de 2500\$ par mois, ni même les personnes seules appartenant à la classe moyenne. Il est donc important de maintenir un financement à la hauteur des besoins – et la demande est grande. À l'heure actuelle, nos groupes de ressources techniques sont contraints de mettre de côté certains projets pour des clientèles dont les besoins sont pourtant urgents!

En mode solutions

Investir dans le logement communautaire et social, c'est payant !

Le 27 novembre 2023, à la demande de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, Deloitte publiait une étude économique révélant un lien de cause à effet entre la proportion de logements communautaires dans l'ensemble du parc immobilier et les gains de productivité économique.

Au Québec, en construisant 79 070 logements d'ici 2030, nous pourrions voir notre taux de productivité augmenter de 5,9% à 9,7%, ce qui équivaut, en tenant compte du coût de substitution, à une augmentation du PIB d'entre 13,1G\$ et 26,1G\$.

Selon Deloitte, les gains économiques proviennent des avantages sur le plan de la productivité qu'offre un plus grand nombre de logements communautaire, découlant de la lutte contre cinq phénomènes sociaux qui nuisent actuellement à la productivité, au Québec:

- L'inadéquation géographique entre les travailleurs et les emplois qui leur conviennent le mieux ;
- La diminution de l'accumulation de capital humain due à de mauvaises conditions de vie ;
- Les effets de voisinage qui ont un impact sur le bien-être et les possibilités ;

- Le détournement des revenus vers les coûts de logement plutôt que vers l'amélioration des compétences ;
- La baisse des investissements des entreprises et l'emploi captif.

Tandis que le Québec travaille ardemment à augmenter sa productivité, cet investissement aurait une plus-value tant d'un point de vue économique que sur le plan du bien-être de sa population. Une situation gagnant-gagnant!

G15+

Le G15+ et les indicateurs du bien-être

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec travaille fièrement auprès de partenaires de la société civile au sein du Collectif G15+. Notre projet commun: les indicateurs du bien-être. Dans le cadre de sa 3e édition, le bien-être des Québécoises et des Québécois est évalué dans le temps et comparé pour la première fois aux pays membres du G7 et aux cinq pays membres de l'alliance des Wellbeing Economy Governments (WEGo), et ce, sur la base de 55 indicateurs sociaux, économiques et environnementaux. L'objectif de cette démarche est d'inviter le gouvernement du Québec à élargir la comparaison au-delà de l'Ontario en s'inspirant de repères supplémentaires, autres que le niveau de richesse et le PIB, pour guider ses actions.

Le Québec gagnerait grandement à se doter d'outils supplémentaires, tant pour évaluer sa performance que pour prendre des décisions judicieuses menant vers des actions concrètes visant à améliorer son portrait global en matière de bien-être. Des politiques marquées par le bien-être de sa population d'un point de vue social, économique et environnemental corréleront par ailleurs avec une meilleure productivité. C'est de surcroît l'une des conclusions ressorties de l'étude de Deloitte citée précédemment au sujet de l'augmentation du parc de logements communautaire pour améliorer la productivité économique du Québec.

Consultez les indicateurs du bien-être

Une meilleure prévisibilité des projets retenus dans le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) pour livrer des projets dans un délai respectable

Finalement, pour parvenir à faciliter l'augmentation de l'offre et la rapidité de livraison des unités et réduire les coûts afférents, les groupes de ressources techniques croient qu'il conviendrait d'améliorer quelques dispositions prévues au sein des principaux programmes de subvention offerts par le gouvernement.

À l'automne 2023, les groupes de ressources techniques ont déposé dans le plus récent appel de projets du PHAQ 83 projets pour près de 5000 unités. Dans le même mois, le gouvernement du Québec annonçait une entente conjointe avec le gouvernement fédéral qui allait permettre d'injecter un total de 1,8 milliard de dollars sur 5 ans pour la construction de logements abordables. Nous nous réjouissons de cette nouvelle, qui encourage les groupes de ressources techniques à faire face à une demande toujours grandissante.

Environ un mois plus tard, la Société d'habitation du Québec (SHQ) annonçait publiquement les projets retenus lors du précédent appel de projets; un total de 1000 unités. À cet effet, plusieurs projets issus de régions affichant un taux d'inoccupation très bas n'ont pas obtenu le financement requis pour construire les projets qui attendent patiemment d'obtenir réponse.

Des groupes de ressources techniques ont également appris que certains de leurs projets déposés il y a quelques années dans le programme AccèsLogis n'allaient pas obtenir de financement par le biais de ce feu programme. On les a alors invités à refaire une demande via le PHAQ. Pourtant, certains d'entre eux avaient déjà des ententes avec leur municipalité pour un don de terrain ou autres contributions pécuniaires, en plus d'avoir déboursé des frais en honoraires professionnels pour ces projets. Il faudra du coup retravailler le projet de fond en comble, engendrant des dépenses supplémentaires.

Ceci dit, nous considérons que le principe d'appel de projets instauré dans le PHAQ a pour effet d'allonger les délais de traitement des projets.

Voici l'approche actuelle de demande de subvention :

- Préparation du dossier et démarrage des projets en concertation avec des partenaires et des professionnels: offre d'achat sur un terrain, entente avec la municipalité, plans d'architecte, montage financier, etc., afin de satisfaire les critères d'admissibilité prévus dans le PHAQ;
- Dépôt de la demande pour l'appel de projets dans le PHAQ;
- Délai d'attente (3 à 6 mois) – Le projet est ainsi mis sur pause, car il est trop risqué de le continuer si le dossier n'est pas accepté;

- Une fois l'acceptation reçue, on recommence à travailler dessus;
- Dépôt d'une demande pour un 2e programme de subvention afin de combler le manque à gagner financier pour compenser la proportion du coût de réalisation manquante pour que les loyers correspondent à la capacité de payer des ménages ciblés;
- Délai d'attente (3 à 6 mois) – Projet mis sur pause (trop risqué de continuer)
- La 2e subvention reçue finance en partie les surcoûts occasionnés pour les délais d'attente au lieu d'apporter de l'argent supplémentaire au projet;
- On doit également démobiliser et remobiliser les professionnels et les porteurs de projets à deux occasions, ce qui entraîne des délais supplémentaires. De plus, si les projets ne sont pas retenus lors des appels à projets, ils sont mis sur pause de façon indéfinie, voire abandonnés.

Ces délais de traitement retardent grandement la construction de projets et les mettent à risque lorsque refusés ou considérés admissibles, mais non sélectionnés, dans le cadre d'un appel de projets. En effet, selon le délai d'attente, des offres d'achat arrivent à échéance pour des projets qui étaient prêts à être développés. Dans pareil cas, les terrains risquent d'être revendus et utilisés pour des projets qui ne seront pas nécessairement abordables. Ce faisant, les démarches et les coûts associés au démarrage des différents projets concernés finiront en pure perte. Ainsi, si les délais se voyaient réduits, l'État ferait une économie qui pourrait somme toute être investie dans la construction d'unités supplémentaires.

Une communication plus transparente aiderait également les groupes de ressources techniques à anticiper les prochaines étapes dans l'attente de la subvention nécessaire à la poursuite du projet. En effet, la construction de projets immobiliers nécessite l'implication d'un grand nombre d'acteurs, que ce soient les municipalités, d'autres bailleurs de fonds, les groupes de locataires, les professionnels de la construction, etc. Tous prennent un risque en temps et en argent en s'impliquant à l'aveugle dans ces projets. Tous le font dans un but commun de répondre à des besoins urgents.

Nous sommes conscients que les projets, avant de demander une subvention, doivent avoir démarré rigoureusement afin de ne pas créer un trafic inutile dans la machine administrative de la SHQ. À cet effet, les GRT se sont montrés préparés lors du dernier appel de projets. Tous avaient une offre d'achat, des études, des plans et un montage financier qui se tient. À présent, ils sont prêts à faire avancer leurs projets, lancer la construction et honorer les ententes avec leurs partenaires. Une réponse rapide est donc requise pour connaître le sort de leurs projets et mettre en place des solutions alternatives dans le cas d'une réponse négative.

Le dépôt de projets en continu dans le PHAQ demeure la meilleure option

Dans le même ordre d'idée, le dépôt de projet en continu dans un programme autoportant dédié à l'habitation communautaire et sociale favoriserait la qualité des projets déposés. En effet, les projets actuels déposés selon le principe d'appel de projets sont présentés en fonction des opportunités qui surviennent à ce moment précis, que ce soit par l'acquisition de terrains ou d'immeubles disponibles sur le marché ou d'autres opportunités de financement ponctuelles. L'immobilier a besoin d'une certaine latitude pour diriger les opportunités vers des réalisations concrètes. Dans un contexte où les terrains disponibles sur le marché sont limités, il est advenu qu'à certaines occasions, deux groupes porteurs ont fait une offre d'achat sur un même terrain, car cette opportunité cadrerait avec la période d'appel de projets. Il arrivera inévitablement qu'un de ces deux projets ne sera pas retenu, ayant engendré du travail en amont qui aura été vain.

Un programme autoportant en habitation communautaire et sociale fournirait aux promoteurs à but non lucratif les outils propres aux besoins de ce type de projets

Pour viabiliser un projet d'habitation destiné à des ménages à faible ou modeste revenu, le niveau de contributions requises est lié à la capacité d'emprunt, celle-ci étant générée par les revenus anticipés provenant des loyers. Le coût du loyer, lui, est évidemment paramétré par le biais de critères au sein des programmes de financement pour s'assurer de son abordabilité.

Par exemple, sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la capacité d'emprunt revient à 30% du coût de réalisation, selon les meilleurs taux hypothécaires en vigueur. Cela amène les promoteurs de projets à but non lucratif à devoir assembler différentes sources de financement supplémentaires pour combler les 70% restants. Les GRT, ayant acquis une expertise en ce domaine, créent des ponts auprès de différents bailleurs de fonds: la municipalité, les gouvernements du Québec et du Canada en font partie. L'AGRTQ gère également des fonds pour le financement de projets d'habitation communautaire et sociale. Tous ces bailleurs de fonds offrent des programmes dont les critères, le budget, la récurrence de fonds disponibles et les délais d'approbation peuvent différer. Cela complique grandement la tâche du montage financier et prolonge l'échéancier pour la réalisation des projets, ayant des répercussions sur leur coût total. Un programme autoportant et structurant dédié à l'habitation communautaire et sociale réduirait ces délais et les surcoûts y étant associés, permettant une meilleure utilisation des fonds publics.

Limiter le risque en soutenant les organismes dans le démarrage des projets

Les groupes de ressources techniques sont amenés à accompagner toute sorte de groupes (OBNL, coopératives et offices d'habitation), certains étant dans une situation plus vulnérable que d'autres. En ce moment, le fond de démarrage offert par la SHQ est relié à l'acceptation des projets par le PHAQ, tandis qu'en même temps, le PHAQ exige que les projets soient déjà bien entamés. Cela oblige les groupes à engager des frais et prendre des risques financiers. Ainsi, des GRT financent à même leurs honoraires le démarrage de certains projets pour soutenir certains groupes qui ont peu de moyens pour le développement de leur milieu de vie. Rappelons que ce sont les groupes les plus vulnérables qui sont le plus affectés par la crise du logement et dont les GRT s'engagent à répondre à leurs besoins. Ces groupes prennent de grands risques dans les premières étapes du développement de leur projet d'habitation en engageant des fonds sans avoir la certitude qu'ils recevront une subvention. Pour réduire le risque qui incombe aux groupes, il serait essentiel de réfléchir à des solutions de financement pour le démarrage des projets.

Et même les organismes qui possèdent déjà un petit parc d'immeubles pouvant dégager une certaine équité sur laquelle s'appuyer pour financer le démarrage de nouveaux projets n'ont pas accès à une réserve suffisante pour boucler les budgets de réalisation qui sont très serrés. Lorsque les conventions arrivent à terme, la capacité d'emprunt est très mince et arrive à peine à couvrir les travaux à faire après 30-35 ans d'existence. L'idée d'utiliser cette équité pour le développement de nouveaux projets reste limitée à l'heure actuelle.

Conclusion

Investir massivement dans le logement communautaire et social demeure la meilleure option pour faire face à la crise du logement. En effet, les projets immobiliers que nous construisons sont extraits du marché spéculatif et garantissent que les loyers de ces logements pourront correspondre aux moyens de payer des ménages à faible et modeste revenu, et ce, de façon pérenne. Pour accélérer la cadence, il convient d'apporter des modifications aux programmes gouvernementaux et d'assurer une meilleure coordination des fonds publics pour en maximiser leurs bénéfices. Soyez assuré que l'AGRTQ s'engage à travailler auprès de tous ses partenaires, y compris le gouvernement du Québec, pour favoriser le développement de logements communautaires et sociaux sur le territoire du Québec. C'est en travaillant ensemble que nous vaincrerons cette crise du logement.

Nos recommandations

1

Financer un minimum de 5 000 unités de logements communautaires et sociaux par année, pendant 10 ans.

2

Se doter d'un objectif à long terme 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.

3

Améliorer le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) en:

A) Élevant les contributions totales des trois paliers gouvernementaux au-delà de 70% des coûts de réalisation par le biais d'un programme autoportant dédié à l'habitation communautaire et sociale

B) Permettant le dépôt de projets en continu

Le principe d'appels de projets fait en sorte que les projets actuels déposés sont présentés en fonction des opportunités qui se présentent à un moment précis et doivent en laisser filer d'autres, et ce, dans un contexte de rareté de terrain et d'immeubles à vendre. De plus, la qualité d'un projet ne devrait pas être évaluée que par la rapidité de sa réalisation, mais sur la réponse aux besoins des populations locales.

C) Offrant une meilleure prévisibilité quant aux projets retenus dans le cadre du PHAQ

Le système actuel met à risque plusieurs projets qui ont des ententes qui arrivent à terme. De plus, les coûts augmentent dans l'attente d'une réponse favorable de la part de la SHQ. Ce risque repose sur les épaules des groupes et des professionnels qui travaillent en amont sur les projets déposés. Cela représente un coût en opportunités, en plus d'augmenter le coût réel des projets, car les montages financiers ne tiennent plus la route.

A blue outline of a house with the number 4 inside the roof.

Limiter le risque en soutenant en amont les organismes dans le démarrage des projets par le biais d'un fonds

Cela permettrait aux organismes ayant peu de moyens de parvenir à faire l'analyse de faisabilité et l'étude de viabilité de leur projet, en plus d'entamer les premières étapes du développement du projet, que ce soit pour payer les honoraires de professionnels comme les architectes, les ingénieurs pour les plans et devis, la mise de fonds pour l'achat de terrain pour ainsi répondre aux exigences du PHAQ, qui demande qu'une offre d'achat ait été déposée avant de faire une demande de subvention.

A blue outline of a house with the number 5 inside the roof.

Inclure une contribution au secteur de l'habitation communautaire d'une valeur de 1% des coûts de réalisation des projets financés par le gouvernement pour la réalisation de la mission des réseaux.

La contribution au secteur existait dans le programme AccèsLogis, mais le passage vers de nouveaux programmes fait en sorte qu'elle n'a pas été renouvelée. Pourtant, il s'agit d'un mécanisme de contribution essentiel pour maintenir l'écosystème, unique au Québec, en marche. Ce fonds permet de soutenir les organismes du milieu de l'habitation afin d'accomplir leur mission, 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.



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



(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