

La crise du logement et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale: des enjeux inséparables!

Consultations publiques pour le plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale

Mémoire présenté au ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale

Juin 2023



Association des groupes de
ressources techniques du Québec

Mémoire préparé pour l'AGRTQ

Recherche et rédaction: Richard Ryan, consultant

Corrections: Cynthia Gélinas, AGRTQ



Sommaire

Présentation de l'organisme 4

Mot du président 5

Portrait des besoins en logement 7

Les principaux enjeux 8

Taux d'inoccupation 9

Coûts moyens des loyers 10

Le logement et la pauvreté: deux crises qui s'aggravent 11

Le G15+ et les indicateurs de bien-être au Québec 13

Changer d'échelle en termes d'effort 14

Un écosystème en transformation, d'autres solutions innovantes 15

Nos recommandations 17

Présentation de l'organisme

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, assistance 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.

Mot du président

Madame la ministre responsable de la Solidarité sociale et de l'Action communautaire, il nous fait plaisir de vous présenter ce mémoire dans le cadre des consultations en vue du renouvellement du plan d'action gouvernemental pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Si le logement a toujours été un déterminant reconnu pour les enjeux de pauvreté, d'exclusion, de santé, de réussite scolaire; il va de soi que dans le contexte actuel de crise nous devons redoubler d'efforts afin d'offrir du logement abordable aux personnes les plus vulnérables.

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'occupation, 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!

Mot du président

Nous vous invitons donc, madame la ministre, à relever le défi du logement abordable en interpellant vos collègues du gouvernement pour que cette réponse à la lutte à la pauvreté en soit une partagée. Les orientations et les décisions de tout le gouvernement devraient en tenir compte.

Le présent mémoire 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 à cette crise.

Ambroise Henry, président de l'AGRTQ

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 au Québec 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.

La crise du logement qui s'aggrave au Québec présentement en est une de manque d'offre, mais elle est également une crise de l'abordabilité pour les logements disponibles. Les logements neufs en vente ou en location sont inabordables pour une grande partie des ménages québécois, mais les logements existants qui se libèrent subissent également des hausses de loyer vertigineuses, créant un écart avec les logements occupés depuis plusieurs années.

Il nous faut donc agir sur deux plans, d'abord protéger l'abordabilité existante dans le parc de logements privés, mais également créer de manière importante de nouvelles unités qui seront abordables de manière pérenne.

Si notre société veut réellement agir pour contrer la pauvreté et l'exclusion, l'ensemble des décideurs doit reconnaître à sa pleine valeur, qu'un logement adéquat et abordable est le premier socle d'un ménage pour vivre convenablement.

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 (qui n'est pas limitée dans le temps), les projets menés par les organismes en habitation accompagnés par des 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.

Dans le contexte de grave crise du logement, l'investissement dans le logement communautaire est non seulement l'outil à prioriser pour sortir de la pauvreté, mais également pour sortir de l'exclusion sociale.

Soyons fiers de ce modèle et conservons ces pratiques, pour que les personnes âgées et/ou vivant avec un handicap, 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 ainsi que de l'ensemble de l'écosystème de la construction, 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, autoportant et dont le financement est adéquat et récurrent. Qui plus est, il est nécessaire de se doter d'une vision large, à la fois sur le court, le moyen et le long terme, ce qui offrirait de la prévisibilité menant vers un plan structurant pour une sortie de crise du logement.

Travailler sur cette crise en prévenant les prochaines

Un investissement plus important, ainsi qu'une législation privilégiant le développement de logements abordables dans un système sans but lucratif tenu par des OBNL, coop ou des offices d'habitation, s'avère non seulement une réponse actuelle à l'abordabilité pour les plus vulnérables, mais rassure ces personnes qu'ils auront un toit adéquat pour tout le temps qu'elles en auront besoin. On s'assure ainsi une réponse adaptée qui évitera les crises du logement de l'avenir.

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 de logement. Dans un contexte de pénurie de logements, les unités disponibles sur le marché ont généralement un coût plus élevé. Cette situation fait rapidement place à l'enjeu de l'abordabilité des logements disponibles. Avec l'inflation que nous vivons actuellement, beaucoup de familles se retrouvent avec des choix déchirants sur leur budget.

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%**. Le système de barèmes des hausses de loyer proposé par le Tribunal administratif du logement (TAL) fait de plus en plus défaut, puisqu'il n'est pas obligatoire et systématique. On remarquera que plus le marché de l'immobilier est à la hausse, plus la pression sur les hausses de loyers sera présente.

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 (malgré les barèmes du TAL) de le ramener au niveau actuel du marché. Un meilleur contrôle du coût des loyers et une transparence des prix de loyers au Québec sauraient freiner ces hausses draconiennes et équilibrer le marché. Il est donc temps au Québec de mettre en place un registre des loyers jumelé avec un outil d'ajustement annuel et contrôlé, ce qui permettrait de limiter cet effet négatif sur le marché.

Du côté du secteur de l'habitation communautaire, il doit pouvoir 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 donc des mesures exceptionnelles et du financement à la hauteur des besoins.

Le logement et la pauvreté, deux crises qui s'aggravent

S'il est indéniable que de vivre dans un logement abordable et adéquat a toujours été déterminant pour la santé, la lutte à la pauvreté et à l'exclusion, la pression sur le marché immobilier qui engendre la hausse des loyers ces dernières années représente une menace.

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ainsi que d'autres organisations nous présentent souvent les statistiques des prix de loyers par moyenne, alors qu'il existe une réelle distorsion un peu partout au Québec entre cette moyenne de prix des logements et le prix des logements disponibles sur le marché. Le taux d'inoccupation drastiquement bas qui s'est répandu partout au Québec depuis la pandémie, n'augure rien de bon pour ceux et celles étant dans l'obligation de chercher un logement.

Que ce soit pour des raisons reliées au travail, à une séparation, à une rénoviction ou à une reprise de logement; les raisons qui amènent les ménages à un déménagement peuvent être nombreuses et pas toujours par choix. Cet état de fait apporte son lot d'anxiété bien des mois avant le déménagement. Les impacts sur la santé mentale et physique dans un

contexte d'une telle instabilité se font de plus en plus sentir.

La recherche obligée d'un nouveau logement va souvent amener le ménage à trouver un nouveau toit beaucoup plus cher, plus petit ou pire encore, le forcer à se déraciner de son milieu de vie. Le changement de quartier ou de ville, faute de logement adéquat dans son milieu de vie, va amener l'isolement et une perte de participation à la société. Les impacts négatifs sur les enfants devant changer d'école et de milieu sont également immenses sur leur réussite scolaire, leur intégration et leur valorisation.

À cet égard, [**l'Observatoire des tout-petits a réalisé avec la firme Léger un sondage auprès des parents sur les impacts de la crise du logement sur leur famille.**](#) Ce coup de sonde a permis de révéler **qu'un parent sur trois** vit un stress élevé face à sa situation. **60%** des familles de locataires ont dû changer leurs habitudes pour payer leur loyer et ce chiffre grimpe à **76%** chez les familles monoparentales. **95%** des familles monoparentales sont inquiètes à l'idée d'avoir à déménager. Ce stress vécu par les parents se répercute sur le bien-être des enfants.

De son côté, Centraide du Grand Montréal lançait en mai un nouvel indicateur pour suivre la crise du logement dans la grande région métropolitaine où vit la moitié de la population québécoise.

L'indicateur du revenu résiduel, instauré par Centraide, permet de distinguer la part du budget du ménage dédiée au logement avec les autres besoins à répondre. Il est établi que plus le ménage consacre une part de son budget au logement dépassant les 30% de ses revenus, plus il devra couper dans les autres dépenses essentielles par la suite. Dans le budget d'épicerie? Dans le budget de transport? Dans celui de l'habillement? Dans le loisir des enfants? C'est un vrai casse-tête pour ces ménages!

En 2022, [selon l'étude de Centraide du Grand Montréal, un ménage sur cinq \(19%\)](#) avait un revenu résiduel négatif (après les dépenses en logement) ne pouvant subvenir pleinement aux autres besoins. Banque alimentaire, endettement, recherche de soutien: c'est un parcours du combattant pour ces ménages et cela est à recommencer chaque mois! Dans plusieurs autres régions du Québec, ce phénomène est également déjà existant et la situation ira en s'aggravant pour les ménages se cherchant un nouveau logement. La crise de l'abordabilité creuse un écart de plus en

plus grand entre les prix des logements occupés depuis plusieurs années et ceux qui se libèrent sur le marché. La pression sur les logements abordables et occupés depuis un certain nombre d'années par les mêmes locataires est grandissante.

Non seulement le manque de financement de la dernière décennie dans un programme structurant pour faire du logement abordable de manière pérenne a maintenu un grand pan de notre société dans la pauvreté, la crise actuelle aggrave la situation et continuera de l'aggraver si collectivement on ne trouve pas de réponse adéquate pour l'enrayer.

Oui la crise de l'habitation crée de la pauvreté, de l'itinérance, des problèmes scolaires et d'intégration des enfants, des problèmes de santé et autres problèmes sociaux. D'y investir insuffisamment amène le gouvernement québécois à devoir dépenser davantage dans le réseau de la santé et de l'éducation.

La ministre responsable du prochain plan d'action de lutte à la pauvreté et l'exclusion devra porter le message auprès de ses collègues du gouvernement à l'effet qu'investir massivement en habitation abordable permettrait d'atténuer les besoins des autres ministères.

Le et les indicateurs de bien-être

Les vingt 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.

Les différentes décisions du gouvernement du Québec peuvent avoir un impact dans la vie quotidienne et démocratique de nos concitoyennes et de nos concitoyens pour lui donner l'impulsion d'une transformation profonde 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 des décisions gouvernementales, dans le but de prendre en compte toutes les dimensions du progrès collectif et de mieux mesurer l'impact des politiques publiques.

Pour lutter réellement contre la pauvreté et l'exclusion, cette proposition du G-15+ permettrait de mesurer les avancements ou les reculs de cet objectif dans le temps.

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](#)

Changer d'échelle en termes d'effort

Le Québec a pris beaucoup de retard ces dernières années en matière de construction de logements sociaux et communautaires. Ces retards entraînent forcément le maintien dans la pauvreté de plusieurs ménages sans quoi ils auraient eu un élément structurant pour s'en sortir et vivre plus convenablement. La crise actuelle du logement aggrave cette situation et crée davantage de pauvreté au Québec. L'habitation durablement abordable devrait être mise en priorité au sein du prochain plan d'action pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion. Non seulement c'est une réponse structurante sur le budget des ménages, mais c'est également une réponse pour contrer les crises de l'avenir.

Si le gouvernement jongle présentement dans la restructuration du financement en logement abordable, notamment avec des modifications à venir dans le programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), nous l'enjoignons à construire un programme autoportant et structurant en création de logements communautaires et sociaux dans un système sans but lucratif, répondant réellement aux besoins grandissants des Québécois et des Québécoises. Ce programme doit être réfléchi en collaboration avec les partenaires incontournables en matière d'habitation que sont les paliers fédéral, provincial et municipal, en déterminant clairement la part de responsabilité de chacun.

L'attente de financement ces dernières années a été 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.

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'enchainent et les délais s'allongent davantage. Il faut donc de la souplesse dans les programmes et un financement adéquat dès le début des projets.

Un écosystème en transformation, d'autres solutions innovantes

Si dans le passé les municipalités ont souvent répondu positivement lors des demandes de contributions à des projets de logements communautaires et publics, via des cessions ou ventes de terrains à prix réduit par exemple, on sent présentement une effervescence de plusieurs d'entre elles quant à leur volonté de s'impliquer davantage.

Le sommet de l'habitation de Laval d'août 2022, organisé par le maire de Laval et la mairesse de Longueuil, réunissant non seulement les maires et mairesses des 10 plus grandes villes du Québec, mais également une centaine d'autres municipalités, a démontré l'intérêt tout comme la préoccupation qu'ont les élu-e-s municipaux concernant l'habitation.

De plus, l'engagement de plusieurs d'entre elles à développer des règlements d'inclusion en logement social et abordable, des règlements de droit de préemption pour le même objectif et la création de fonds et de programmes municipaux démontrent une évolution rapide de l'implication municipale qui va au-delà de la contribution foncière.

Mais les villes sont saturées budgétairement par l'ensemble des enjeux qui apparaissent ces dernières années dans leur radar, limitant les ressources qu'elles peuvent mettre davantage dans les projets de logements abordables. Crise climatique, remplacement des infrastructures, crise de l'itinérance (liée au manque de logements communautaires adaptés), sont autant d'enjeux qui ces dernières années ont eu un impact sur les budgets municipaux. Les gouvernements des paliers supérieurs ne répondent pas vraiment à la demande de diversification des revenus des villes, dont elles auraient tant besoin. Pourtant, une grande partie d'entre elles répond positivement à une plus grande implication en matière d'habitation.

Le gouvernement du Québec a consenti quelques nouveaux pouvoirs en matière d'habitation aux villes ces dernières années, nous n'avons qu'à penser au droit de préemption ou à celui d'établir des règlements d'inclusion. Mais qu'arrive-t-il si une ville n'a pas les moyens d'acquérir un terrain qu'elle a mis en droit de préemption pour du logement abordable ? Ou encore si la ville met en place un

règlement d'inclusion, amenant les promoteurs à contribuer en logement social ou abordable, sans avoir un programme provincial structurant pour répondre à cette inclusion? Si l'implication et les initiatives de plusieurs municipalités en matière de logement abordable sont saluées par l'AGRTQ, cette implication aurait davantage d'impact si nous retrouvions un programme de financement adéquat pour la construction et l'acquisition de projets portés par des OBNL, des coops ou des offices d'habitation. En présence d'une volonté et d'une plus grande implication des villes, le gouvernement du Québec ne doit pas mettre de côté ses responsabilités.

Au contraire, la crise actuelle devrait amener toutes les parties à redoubler d'efforts.

Dans le projet de loi modifiant la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (PL-16), il est proposé d'inclure la possibilité pour les municipalités de voter des règlements de zonage inclusif, ce que nous saluons. Mais pour avoir une portée encore plus importante pour la construction de logement abordable, il serait primordial de donner le pouvoir aux municipalités de se doter de règlements de zonage différenciés pour faciliter et accélérer la construction de logements abordables tenus par des OBNL, des coopératives ou des offices d'habitation.

Avec un tel pouvoir, les municipalités pourraient permettre une plus grande densité ou plus facilement un changement d'usage sur des terrains acquis par des promoteurs sans but lucratif (coop, OBNL, OH).

Les municipalités dans ce contexte contribueraient de manière structurante au logement abordable pérenne sans que cela affecte significativement leurs budgets. Ces coûts en moins pour la construction de logements abordables représentent aussi une façon d'investir davantage dans un partenariat gouvernemental, municipal et communautaire pour l'accélération de logements abordables, communautaires ou publics.

Nous vous invitons à consulter les travaux du [Laboratoire pour l'abordabilité du bâti \(LAB\)](#), consortium de trois organismes (Vivre en Ville, l'Arpent et l'UTILE) qui ont commencé à réaliser des fiches techniques pour démontrer de quelles façons le zonage différencié et le traitement différencié spécifiquement pour des projets d'habitation sans but lucratif pourraient augmenter le nombre d'unités tout en facilitant et réduisant le temps de réalisation des projets.

Recommandations de l'AGRTQ au gouvernement du Québec



Se prémunir d'un plan de lutte contre la pauvreté et l'exclusion dont le logement apparaît comme un enjeu central auquel il faut s'attaquer pour améliorer le bien-être des Québécois et des Québécoises. Pour une sortie de crise du logement durable, les pistes de solutions devraient viser à:

- Comblent le déficit de logements partout au Québec, en particulier à proximité des emplois et des services ;
- Construire une abondance de logements sociaux et communautaires ;
- Augmenter l'efficacité dans la livraison de nouveaux logements.



Financer la construction de 5 000 logements abordables à but non lucratif par an, sur 10 ans.

La pénurie de logements locatifs, couplée au manque d'abordabilité sur ce marché, oblige tous les acteurs impliqués à construire des logements. Cela dit, le logement à but non lucratif est une solution durable pour garantir un parc de logements locatifs dont l'abordabilité sera pérenne. Il s'agit d'un investissement pour l'avenir!



Avoir pour objectif à long terme d'atteindre 20% de logements communautaires et sociaux au sein du parc locatif québécois.

Il faut 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.



Faciliter la réalisation de projets d'achat-rénovation afin de sortir des ensembles immobiliers du marché privé et faciliter leur acquisition par le système sans but lucratif constitué par les OBNL, coop et offices d'habitation.

En plus d'augmenter le nombre de nouvelles constructions d'unités, l'acquisition de logements actuellement sur le marché privé par les fonds publics permettrait de protéger davantage de logements de la spéculation et d'en faire du logement abordable à vie.



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.



Un programme autoportant dédié à l'habitation communautaire et sociale comme source centralisée de financement.

Cela diminuerait grandement les délais de production par projet, puisque les organismes, accompagnés par 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.



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 régulièrement pour refléter cette réalité. Cela aurait pour effet d'accélérer la production de logements, mais aussi permettrait à l'État de faire des économies, puisque plus un projet prend du temps à se mettre en place, plus il coûte cher.



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

Il serait dramatique de voir une part du parc de logements abordables à but non lucratif disparaître du marché faute d'entretien. Il faut mettre tout en œuvre pour le conserver.



Maintenir le financement de base annuel consacré à l'ensemble des organisations œuvrant dans le secteur de l'habitation communautaire et sociale, dont les GRT font partie, dans le cadre du programme PAOC.

L'habitation devient une priorité pour l'ensemble des villes et municipalités du Québec. Les organismes doivent pouvoir répondre à la demande grandissante des municipalités qu'ils desservent. Pour relever ce défi, ils doivent avoir les ressources nécessaires.



Que le gouvernement adhère aux principes et aux indicateurs de bien-être élaborés par le G15+.

Les indicateurs de bien-être offrent des données précieuses permettant d'orienter les politiques et la ventilation des enveloppes budgétaires en fonction des besoins de la population en matière de bien-être. C'est aussi un outil qui sert à évaluer les actions posées par le gouvernement dans ses différents ministères.



Que le gouvernement attribue davantage de pouvoirs, ainsi que des outils financiers aux municipalités afin qu'elles puissent jouer pleinement leur rôle dans la sortie de crise du logement.

En donnant davantage de pouvoirs en la matière aux municipalités, le gouvernement devra également donner les outils financiers par l'entremise d'une diversification possible du milieu municipal de ses revenus par entre autres l'entremise de cession de points de la TVQ;

 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