



Association des groupes de ressources techniques du Québec

L'habitation communautaire : un modèle à préserver et à développer



CONSULTATION DE LA SHQ

Le logement social et communautaire en période de remous

Les décisions qui découleront de cette consultation pourraient avoir un **impact majeur sur l'intervention gouvernementale en habitation auprès des populations vulnérables**. La consultation concerne directement **l'avenir du développement du logement social et communautaire** ainsi que **le rôle des partenaires communautaires, municipaux, de l'économie sociale, privés et institutionnels** qui œuvrent dans le secteur. À cet égard, les **Groupes de ressources techniques, dont l'expertise a permis de développer plus de 50 000 logements communautaires à travers le Québec** depuis une trentaine d'années, doivent être mis de l'avant et à contribution lors de la consultation.

Aussi, les changements survenus en habitation ces deux dernières années, principalement le transfert de la moitié des sommes attribuées au programme AccèsLogis (construction de logements sociaux) vers un programme d'aide individuelle sur le marché privé (supplément au loyer) met en lumière un enjeu important que nous devons aborder dans le cadre de la consultation. En effet, **le supplément au loyer privé est pertinent pour répondre à des cas d'exception, mais celui-ci ne peut constituer la mesure phare d'une intervention efficace et durable en matière d'habitation**.

L'amélioration des processus administratifs entourant la réalisation des projets AccèsLogis ainsi que le **financement adéquat** du logement social et communautaire représentent des **sujets cruciaux** qui devront aussi être mis de l'avant dans le cadre de cette consultation.

Tournée de consultation de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

Le 21 juin dernier, le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, responsable de la Société d'habitation du Québec (SHQ), M. Martin Coiteux, a lancé une consultation qui porte sur « la nouvelle approche d'intervention en habitation qu'il entend adopter au cours des prochaines années ».

La consultation est présidée par M. Norbert Morin, député de Côte-du-Sud et adjoint parlementaire du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire.

La démarche de consultation s'adresse principalement aux élus municipaux et aux acteurs et organismes de logement social et communautaire dans les différentes régions du Québec.

Le calendrier de la tournée de consultation est disponible à :
agrtq.qc.ca/consultationSHQ

L'HABITATION COMMUNAUTAIRE : UN MODÈLE INNOVANT À PRÉSERVER

Le Québec a mis sur pied un modèle innovateur pour répondre aux besoins criants en habitation. Le logement communautaire permet à l'ensemble des intervenants – les villes, les GRT, les groupes locaux, les milieux communautaire et de la santé et des services sociaux – de s'impliquer pour offrir des logements de qualité aux personnes vulnérables ou à faible et modeste revenu. Tous travaillent et collaborent pour bâtir des milieux de vie sains et dynamiques et pour offrir le soutien et les services dont les gens ont besoin. Ce modèle fonctionne et a permis de développer près de 30 000 logements avec le programme AccèsLogis. Ces habitations ont permis de redonner la dignité et d'offrir le soutien nécessaire à des dizaines de milliers de personnes leur permettant de devenir ou redevenir des citoyens actifs. Le modèle de l'habitation communautaire a aussi démontré son impact sur les finances publiques en générant des économies importantes en services de santé, sociaux et de sécurité publique.

Il reste encore beaucoup à accomplir pour répondre aux besoins de la population – 227 000 ménages locataires québécois doivent consacrer plus de 50 % de leur revenu au loyer et plusieurs sont aux prises avec des logements insalubres ou inadéquats. C'est pourquoi il faut étendre le modèle de l'habitation communautaire, le financer adéquatement et mettre en place des conditions qui facilitent son développement.

AccèsLogis UN PROGRAMME QUI A FAIT SES PREUVES

Plus de 28 000 logements communautaires, en organisme à but non lucratif et en coopérative, ont été développés à travers le Québec grâce au programme AccèsLogis.

Des dizaines de milliers de personnes vulnérables ou à faible revenu ont été aidées :

- aînés en légère perte d'autonomie
- personnes handicapées ou à capacités réduites
- gens ayant des problèmes de santé mentale
- individus en situation ou à risque d'itinérance
- familles à revenu faible ou modeste, notamment monoparentales

Les GRT : piliers du logement social et communautaire au Québec

Au total, les GRT ont bâti plus de 50 000 logements communautaires à travers le Québec dans les 35 dernières années. Les GRT ont par ailleurs réalisé la presque totalité des logements issus du programme AccèsLogis depuis 20 ans.

Les GRT sont des organismes communautaires et d'économie sociale, experts de l'habitation communautaire. Leur travail de proximité et d'accompagnement auprès des groupes locaux leur permet de développer des projets qui répondent aux besoins et qui sont bien ancrés dans la communauté.

L'achat-rénovation, la construction, le recyclage d'immeubles et la conception de projets d'habitation communautaire sont des opérations complexes, tant sur le plan social, architectural, financier, réglementaire que juridique. Le soutien des GRT pour réaliser ce type d'opération doit être préservé.

Les GRT : partenaires dans la recherche de solutions

Mis sur pied en 1997, AccèsLogis a été conçu en partenariat avec les GRT et plusieurs intervenants des secteurs communautaire, municipal et de l'économie sociale. En 2001, lors de la crise du logement, le gouvernement du Québec s'est appuyé sur le réseau des GRT pour construire des logements rapidement et atténuer la crise. À la fin des années 1990, lorsque les taux d'inoccupation étaient plus élevés, les GRT se sont adaptés, notamment en réalisant davantage d'achat-rénovation.

- personnes seules à revenu faible ou modeste
- nouveaux arrivants
- jeunes ou femmes en difficulté

L'accès à un logement de qualité, dans un milieu de vie communautaire et soutenant, permet à des personnes vulnérables ou à faible revenu de trouver la sécurité, l'épanouissement et la stabilité leur permettant d'être des citoyens actifs et de contribuer pleinement à la société.

Une approche de mixité sociale

La mixité sociale est au cœur du programme AccèsLogis. Aujourd'hui, la mixité économique, sociale, culturelle ou générationnelle fait partie intégrante du logement communautaire. Celle-ci favorise l'ouverture à l'autre, le contact entre une diversité de personnes et permet d'éviter la stigmatisation, notamment économique.

Des communautés où tout le monde a sa place

Le développement de logements communautaires dans les villages et les quartiers favorise la mixité et la cohésion sociales en permettant aux personnes à plus faible revenu ou vulnérables d'y habiter, aux côtés de ménages de conditions socioéconomiques différentes.

Des villages et quartiers revitalisés

Les projets d'habitation AccèsLogis permettent de revitaliser des quartiers et des villages et contribuent à relancer l'activité économique et sociale dans les communautés. En milieu urbain, ces interventions permettent de rénover des immeubles dégradés ou de construire des logements communautaires dans des quartiers en transformation afin que la population moins nantie puisse y demeurer. Le logement communautaire assure une véritable revitalisation qui améliore les conditions de logement des personnes, tout en préservant l'abordabilité des loyers.

Un territoire habité

Dans les milieux moins peuplés, l'offre résidentielle destinée aux aînés est plus restreinte que dans les centres urbains. L'habitation communautaire y procure un choix supplémentaire, voire unique, qui permet aux aînés de rester dans leur village. Pour de petites communautés, la rétention des personnes âgées peut être une question de survie.

Des projets issus de la communauté

Les projets AccèsLogis se développent à partir de besoins exprimés par la communauté et sont appuyés par les municipalités et de nombreux intervenants locaux. Comme ils sont issus d'une mobilisation locale, ces projets d'habitation sont bien ancrés et intégrés dans les villages et les quartiers.

Ils et elles ont dit...

- « Les personnes âgées veulent vivre dans nos petits milieux, elles ne veulent pas partir en ville. Elles veulent finir leurs jours dans leur petit milieu [...] Quand je me rends à la résidence, je vois leurs yeux briller parce qu'ils sont bien! Ça a pris 3 mois et la résidence était pleine. Aujourd'hui, on a 20 personnes sur la liste d'attente. », **M^{me} Ghislaine Hudon, mairesse de Lac-Bouchette au Saguenay–Lac-Saint-Jean** (Allocution dans le cadre de la remise du prix Régis-Laurin, le 27 avril 2016 à Montréal).
- « La Ville de Montréal n'a pas à être convaincue de l'importance d'investir dans l'aide à la pierre et dans la pérennité du logement social et communautaire ici, au Québec », **M. Russell Copeman, maire de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et responsable de l'habitation au comité exécutif de la Ville de Montréal** (Allocution dans le cadre de la remise du prix Régis-Laurin, le 27 avril 2016 à Montréal).
- La **Direction de santé publique de Montréal** appelle le gouvernement à opérer un réinvestissement majeur dans le logement social, un secteur où les subventions n'ont cessé de chuter depuis 1989 (Le Devoir, 12 septembre 2015).

Des impacts économiques reconnus

Pour chaque dollar investi par le gouvernement dans le programme AccèsLogis, 2,30 \$ sont injectés dans l'économie québécoise. Le développement du logement social et communautaire est aussi créateur d'emplois et représente près de 10 % des heures travaillées dans le secteur de la construction résidentielle.

Le parc de logements communautaires est également un actif qui nous appartient collectivement, et qui restera abordable au fil du temps.

Des économies en santé et services sociaux

Selon les chiffres publiés par la SHQ, les investissements dans des programmes comme AccèsLogis génèrent des économies annuelles de l'ordre de 130 M \$ en divers services de l'État. Le logement communautaire permet aux aînés, par exemple, de résider plus longtemps dans leur logement et de retarder leur admission dans une ressource intermédiaire ou un CHSLD. L'habitation communautaire permet aussi d'accueillir des adultes en perte d'autonomie qui autrement se retrouveraient en CHSLD. Aussi, les interventions en matière d'itinérance ou en santé mentale réduisent le recours aux services de santé d'urgence et aux services de sécurité publique.

Pour s'assurer d'une application efficace du programme AccèsLogis et optimiser ses retombées, il est nécessaire de :

Assurer un financement adéquat

Actuellement, les budgets alloués par la SHQ sont basés sur des coûts de réalisation datant de 2009. Cette situation fait en sorte que la part de la SHQ dans le financement des projets AccèsLogis a diminué considérablement, ce qui met une pression énorme sur les communautés locales qui doivent combler le manque à gagner. Le rehaussement du financement en fonction des coûts de réalisation de 2016 est donc primordial et doit faire en sorte de ramener la part locale du financement des projets à un niveau supportable pour les communautés.

Le financement du programme doit aussi offrir plus de flexibilité et être modulable en fonction des réalités des différentes régions du Québec et des besoins diversifiés de la population, notamment en matière de soutien communautaire.

Travailler en partenariat et reconnaître l'expertise des intervenants locaux

L'une des clés importantes pour améliorer la livraison des projets d'habitation est de reconnaître et de s'appuyer sur la compétence des acteurs locaux (groupes, GRT, élus, etc.) pour déterminer les besoins et les meilleures solutions à

Ils et elles ont dit...

- « On est tellement conscients de ça [que de mettre de l'argent dans le logement social et communautaire est un investissement] que nous consacrons, dans un contexte économique difficile, 250 millions. Et on s'attend à ce que ce 250 millions ait des retombées dans l'économie québécoise de l'ordre d'à peu près un demi-milliard de dollars. », le **ministre Pierre Moreau, aux Affaires municipales et l'Occupation du territoire** lors de l'Étude des crédits budgétaires 2014–2015.
- « Ils ont un bain par jour s'ils le veulent [...] à un moindre financement qu'un CHSLD », **M^{me} Carole Fontaine, directrice de la maison Le Coudrier** à Victoriaville, un projet AccèsLogis pour des personnes ayant une déficience motrice sévère (Entrevue avec Paul Arcand au 98,5 fm, le 27 mai 2016).
- « Il est donc vrai que le logement, ça compte ; que c'est bien plus qu'un toit au-dessus de la tête. Lorsque nous aidons les ménages à faible revenu à accéder au logement dont ils ont besoin, nous faisons plus que simplement leur fournir un toit. Nous aidons ces familles à établir des conditions gagnantes pour leur réussite sociale et économique. », **M. Eric Sidall, président de la Société canadienne d'hypothèques et de logement** (Allocution Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 3 décembre 2015).

apporter. Une communication et un partage d'information plus constants entre les différents niveaux d'intervenants (local, municipal et national) permettraient de dénouer plus rapidement les obstacles et de résoudre les problèmes qui se présentent dans le cadre de la réalisation des projets.

Alléger les processus administratifs et les rendre plus transparents

Les délais de traitement des dossiers se sont allongés et la paperasse demandée s'est multipliée. Il faut alléger le processus administratif et exiger une reddition de compte au terme des projets plutôt qu'à chacune des étapes de réalisation. Une attribution plus rapide des unités annoncées dans le budget permettrait aussi d'accélérer la livraison des logements. Rappelons qu'il s'écoule généralement 8–9 mois avant que les unités ne soient attribuées aux projets.

Mettre en place un programme prévisible sur plusieurs années

Une programmation sur cinq ans (comme le gouvernement l'a fait avec le nouveau programme de supplément au loyer privé) permettrait d'éviter les délais entre chaque budget et favoriserait une gestion beaucoup plus efficace des unités du programme AccèsLogis. À cet égard, 20 000 unités sur 5 ans (4 000/ an) permettraient de faire un rattrapage après deux années de programmation réduite.

Le supplément au loyer privé ne doit surtout pas remplacer la construction de logements communautaires

La nouvelle approche gouvernementale semble vouloir miser davantage sur un programme de supplément au loyer privé (PSL). Le PSL est une subvention versée par le gouvernement à un propriétaire de logement afin de combler l'écart entre la capacité de payer du locataire et le coût réel du loyer.

Le PSL est une mesure d'exception, qui ne peut constituer la mesure phare d'une politique de logement social et abordable. Ce n'est pas une solution durable, ni structurante :

- Le PSL n'améliore pas la qualité du parc de logements locatifs et n'augmente pas l'offre d'habitations abordables.
- Il s'agit davantage d'une subvention aux propriétaires privés qu'une intervention efficace en habitation.
- Le PSL ne permet pas de revitaliser des quartiers et des villages et il n'offre pas de solution pour soutenir l'occupation du territoire.
- Le PSL ne crée pas d'activité économique, ni d'emplois.

Construire des logements communautaires efficacement en 4 points :

- Assurer un financement adéquat
- Travailler en partenariat et reconnaître l'expertise des intervenants locaux
- Alléger les processus administratifs et les rendre plus transparents
- Mettre en place un programme prévisible sur plusieurs années

Ils et elles ont dit...

- « Souvent, les subventions au loyer profitent potentiellement à des propriétaires privés, sans nécessairement réagir avec l'offre [de logement] ». Il faut privilégier l'augmentation du parc de logements sociaux et non les subventions au loyer, selon **M. Claude Montmarquette, professeur au département de sciences économiques de l'Université de Montréal et président-directeur général de CIRANO** (Radio-Canada Première, bulletin de nouvelles, 4 juillet 2016).



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

agrtq.qc.ca