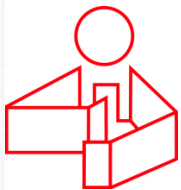


Reconduire le programme AccèsLogis Québec et assurer un développement soutenu de logements sociaux et communautaires



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

Automne 2014

UN PROGRAMME PERTINENT ET NÉCESSAIRE

Les besoins de **logements abordables et de qualité** pour les **citoyens à faible et modeste revenu** sont extrêmement importants et présents partout au Québec. Des milliers de familles, personnes seules, aînés, personnes avec des besoins particuliers (itinérance, problème de santé mentale, handicap physique ou intellectuel, etc.) sont aux prises avec des difficultés à se loger convenablement en fonction de leur capacité financière et de leurs besoins.

Selon l'*Enquête nationale auprès des ménages* de Statistique Canada menée en 2011, **479 750 ménages** locataires québécois doivent consacrer **plus** que la norme reconnue de **30 % du revenu pour se loger**. Près de la moitié de ceux-ci, soit **227 835 ménages y allouent plus de 50 %**. Plus précisément, voici un aperçu des données les plus significatives de l'enquête :

LIEU	PLUS DE 30 %		PLUS DE 50 %		PLUS DE 80 %	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Province de Québec	479 750	36,8	227 835	17,5	108 475	8,3
Montréal	284 370	39,4	143 900	19,9	71 610	9,9
Québec	45 785	32,9	21 140	15,2	9 600	6,9
Gatineau	15 825	37,6	7 700	18,3	4 070	9,7
Sherbrooke	16 000	39,1	7 110	17,4	2 865	7,0
Trois-Rivières	10 825	36,9	4 880	16,6	1 930	6,6
Saguenay	7 870	31,6	3 590	14,4	1 720	6,9

Source : Statistique Canada (2014). *Enquête nationale auprès des ménages*. (Tableau tiré du *Dossier noir sur le logement et la pauvreté* publié par le FRAPRU)

De plus, selon les chiffres de la SHQ, près de **40 000 personnes sont actuellement en attente d'une place dans une Habitation à loyer modique (HLM)**.

D'autre part, selon le rapport sur le marché locatif publié au printemps 2014 par la *Société canadienne d'hypothèques et de logement*, le **taux d'inoccupation** des logements à l'échelle du Québec est passé **sous la barre du 3 %**, le taux considéré comme étant celui d'un marché équilibré. Dans le Grand Montréal, le taux d'inoccupation des logements est passé de 3 % à 2,7 % depuis un an et à Québec, le taux a reculé de 2,2 % à 1,8 %, tandis qu'il s'est établi à 2,9 % pour l'ensemble de la province (-0,2 %).

Aussi, bien qu'il soit à ce jour difficile de chiffrer les besoins précis reliés au problème de **l'itinérance**, l'ensemble des organismes intervenant dans le secteur s'entendent pour dire que les **besoins sont criants** et que l'accès au logement représente l'une des conditions nécessaires pour permettre aux personnes d'éviter l'itinérance ou de sortir d'une situation d'itinérance. D'ailleurs, au chapitre de la lutte à l'itinérance, un **plan d'action interministériel** a été mis en place pour la période 2010-2013 et une **politique** en matière d'itinérance a été adoptée au début de l'année 2014.

Enfin, l'incidence positive de l'habitation communautaire sur **la mixité et la cohésion sociale** dans les quartiers urbains et dans les communautés à travers le Québec, ainsi que son apport plus large à **l'occupation dynamique des territoires** et au **développement local** répond à des enjeux et des besoins importants pour l'ensemble des collectivités.

Ainsi, AccèsLogis, le principal programme de soutien au développement de logements sociaux et communautaires est pertinent, essentiel et doit être reconduit pour répondre aux besoins de logement des ménages moins nantis ou en situation de vulnérabilité; des besoins auxquels le marché privé ne répond tout simplement pas ou pas de manière adéquate.

UN PROGRAMME RENTABLE

En plus d'être un instrument efficace de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, le développement d'habitations communautaires stimule l'activité économique et crée des emplois. Selon une étude menée par la Société d'habitation du Québec (SHQ), **chaque dollar** accordé par le gouvernement dans le cadre de programmes d'habitation représente un apport réel de **2,3 dollars en activité économique**.

«On est tellement conscients de ça [que de mettre de l'argent dans le logement social est un investissement] que nous consacrons, dans un contexte économique difficile, 250 millions, et on s'attend à ce que ce 250 millions là ait des retombées dans l'économie québécoise de l'ordre d'à peu près un demi-milliard de dollars.»

Pierre Moreau, ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, lors de l'Étude des crédits budgétaires 2014-2015

Sur le plan de la création de richesse, les retombées de l'ensemble des programmes d'habitation sont évaluées à 1,027 milliard de dollars. Cette **valeur ajoutée équivaut à environ 3,7 % du produit intérieur brut québécois de 2010**.

Aussi, le recours à la formule du logement communautaire pour répondre aux besoins des aînés ou des personnes ayant des besoins particuliers génère **des économies de près de 130 millions de dollars annuellement** en services de santé et services sociaux.

Par ailleurs, les programmes de supplément au loyer et de logements subventionnés permettent aux ménages à faible revenu d'avoir 1 800 \$ de plus en poche annuellement. La SHQ estime qu'elle soutient ainsi 84 500 ménages, ce qui équivaut à **une hausse globale de 152 millions de leur revenu disponible**.

SYNTHÈSE DES RETOMBÉES DES PROGRAMMES DE SOUTIEN À L'HABITATION DE LA SHQ

Secteur de la construction	<ul style="list-style-type: none"> - 1 \$ dépensé = 2,22 \$ d'activité générée - 10 % des heures travaillées dans la construction résidentielle découlent de l'intervention de la SHQ
Impact dans l'économie globale	<ul style="list-style-type: none"> - 1 \$ versé = 2,45 \$ dépensés en achat de biens et services
Lutte à la pauvreté Accroissement du revenu disponible des ménages à faible revenu	<ul style="list-style-type: none"> - 152 M\$ par an (1 800 \$ par personne/an) - Permet de subvenir à d'autres besoins essentiels comme la nourriture, les vêtements et le transport
Économie en services de l'État	<p>Économies nettes (déduction faite du coût du programme SHQ)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Itinérance - Personnes âgées vivant à domicile - Personnes handicapées - Santé mentale
Autres impacts	<ul style="list-style-type: none"> - Hausse de 33 % à 37 % du nombre de ménages qui ont le travail comme source de revenu lorsqu'ils habitent pendant plus d'une année un logement subventionné - Amélioration de la sécurité, réduction de la criminalité, diminution des inégalités économiques

AccèsLogis Québec

UN PROGRAMME EFFICACE

L'habitation communautaire développée dans le cadre d'AccèsLogis **répond à une diversité de besoins** en logement dans des milieux très différents sur le plan des caractéristiques sociales et économiques, de la taille de leur population, qu'ils soient en **milieu rural ou urbain**.

Les immeubles communautaires développés avec AccèsLogis depuis 1997 font état de cette diversité. Au-delà de réalités locales très différentes, **l'implication collective et l'effort financier des communautés** pour développer des logements coopératifs et à but non lucratif avec AccèsLogis dénotent un trait commun : la volonté et la capacité des communautés à prendre en main la réponse à leurs problèmes de logement.



Villa Vents et Marées, Ste-Flavie
Projet pour aînés. 20 logements

Depuis sa mise sur pied, le programme **AccèsLogis** et, dans une moindre mesure, le programme Logement abordable Québec, ont permis de soutenir le financement de **quelque 35 000* unités d'habitation**, essentiellement en coopérative ou en organisme sans but lucratif d'habitation, **partout au Québec**. Ces habitations permettent à des dizaines de milliers de ménages à modeste ou faible revenu d'accéder à un habitat de qualité et d'avoir la possibilité de demeurer dans leur communauté d'appartenance.



Les Habitations Saint-Maxime, Sorel-Tracy
Habitation pour les familles ayant au moins trois enfants. 20 logements

En plus des impacts sur les conditions de logement et les conditions de vie des ménages à faible et modeste revenu, le développement de l'habitation communautaire par le biais du programme AccèsLogis représente un **investissement durable** pour le Québec tout entier. Les logements réalisés constituent un **véritable actif** porté et maintenu par des résidents et les communautés. Les logements créés profitent à plusieurs générations de ménages à travers le temps tout en conservant leur intégrité et leur caractère abordable.

L'habitation communautaire permet d'offrir des **logements familiaux locatifs** à un coût abordable dans un environnement qui correspond aux besoins et à la réalité des familles. **Depuis 1997**, les GRT membres de l'AGRTQ ont réalisé plus de **10 900** logements** destinés principalement aux **familles** avec le **programme AccèsLogis**. Ces logements sont répartis dans 361 immeubles érigés **dans 77 municipalités**. Rappelons que le secteur privé de la construction résidentielle ne produit que très peu de logements locatifs et que les nouveaux logements offerts en copropriété sont généralement destinés à des ménages sans enfants.



Maison St-Antoine-de-Tilly, Chaudière-Appalache
Projet pour les personnes âgées de 75 ans et plus. 19 logements

L'habitation communautaire répond également aux besoins des **ânés** en misant sur le développement de véritables milieux de vie qui favorisent **le maintien de l'autonomie et la santé**, le plus longtemps possible. Dans les milieux moins peuplés, l'offre résidentielle destinée aux ânés est plus restreinte que dans les centres urbains. L'habitation communautaire y procure un choix supplémentaire, voire unique, qui assure aux ânés la **capacité de demeurer dans leur communauté d'appartenance**. Dans les centres urbains, l'offre résidentielle pour les ânés se caractérise par un coût trop élevé pour les personnes âgées qui n'ont que le revenu minimum. Depuis 1997, les GRT ont réalisé 208 habitations communautaires pour **ânés** dans **137 municipalités** du Québec, créant ainsi un parc de **6 858** logements**.

L'habitation communautaire peut aussi offrir aux personnes vivant en situation de vulnérabilité (problème de **santé mentale, handicap physique ou intellectuel, itinérance** ou risque d'itinérance) une stabilisation de leur situation de logement ainsi que des services de soutien communautaire pour les accompagner dans l'amélioration de leur qualité de vie. Depuis 1997, les GRT ont réalisé quelque 200 habitations communautaires pour **personnes avec des besoins particuliers** dans **60 municipalités** du Québec, représentant un parc de **3 564** logements**.

Les programmes de la SHQ sont réputés efficaces notamment parce qu'ils ont « su s'assurer que le marché du logement en général demeure efficace, minimisant la nécessité d'élargir la clientèle du logement social » (Laberge et Montmarquette, 2010 : 81 et 82).



Projet Pech-Sherpa, Ville de Québec

Projet de mixité sociale où cohabitent des personnes souffrant de problèmes de santé mentale, des familles et des artistes. 77 logements et espace de diffusion culturelle



Projet Cité des Bâisseurs, Pointe-St-Charles, Montréal

Projet pour les personnes âgées de 65 ans et plus. 115 logements

**Note : Ce chiffre de 35 000 inclut toutes les unités développées avec les programmes ACL et LAQ. Plus de 6 000 logements sont également en voie de réalisation actuellement dans le cadre d'ACL.*

***Note : Ces chiffres incluent les unités développées par les GRT membres de l'association dans le cadre du programme ACL. Ils n'incluent pas les unités développées avec LAQ, ni les unités actuellement en voie de réalisation.*

AccèsLogis Québec

UN PROGRAMME QUI DOIT ÊTRE RECONDUIT ET BONIFIÉ

Eu égard aux besoins des ménages à faible et modeste revenu ainsi qu'aux retombées économiques et sociales de l'habitation communautaire et du programme AccèsLogis, l'AGRTQ réitère, **en vue du prochain budget du Québec**, la nécessité de :

- Reconduire le programme **AccèsLogis Québec** sur une base pluriannuelle de **5 ans** et y attribuer **un minimum de 3 000 nouveaux logements par année**.
- Reconduire les **mesures d'Aide à l'occupation du territoire (AOT)** pour faciliter la réalisation de projets d'habitation sur tout le territoire, incluant dans les petites communautés et les régions éloignées.
- Réinjecter des fonds dans le **Programme Rénovation Québec**, qui représente un outil financier complémentaire souvent essentiel à la réalisation de plusieurs projets d'habitation sociale et communautaire.
- **Offrir aux Groupes de ressources techniques (GRT) un soutien financier adéquat et stable**, par le biais du Programme d'aide aux organismes communautaires (**PAOC**).

Références

- FRAPRU (2014). *Le dossier noir sur le logement et la pauvreté*, Montréal, 24 p.
- LABERGE, M. et C. MONTMARQUETTE (2010). *L'aide au logement au Québec*, CIRANO, Montréal, 89 p.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (printemps 2014). *Rapport sur le marché locatif Faits saillants – Québec*, 40 p.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2011)a. *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*, AECOM, Québec, 190 p.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2011)b. *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*, supplément, Québec, 8 p.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2013). *Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec*, supplément, Québec, 8 p.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (Page consultée le 16 septembre 2014). *AccèsLogis Québec*, http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

L'AGRTQ représente un réseau d'entreprises d'économie sociale – *les Groupes de ressources techniques (GRT)* – qui accompagnent les groupes de citoyens et les communautés dans le développement des projets d'habitation communautaire, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif, partout au Québec. L'Association et ses membres travaillent, de concert avec les partenaires gouvernementaux, municipaux et communautaires, à maintenir et développer un parc de logements de qualité et accessibles, afin de répondre aux besoins des ménages à modeste et faible revenu.

Ainsi, dans l'ensemble des régions du Québec, les GRT coordonnent toutes les phases de réalisation des projets et remplissent une mission de mobilisation et de concertation des acteurs sur leur territoire.

Depuis 1997, les 24 GRT membres de l'AGRTQ ont réalisé, avec les groupes promoteurs, près de 30 000 logements communautaires à travers le Québec.

533. Ontario Est, bureau 340
Montréal (Québec) H2L 1N8
Tél. : (514) 849-8547
www.agrtq.qc.ca
agrtq@agrtq.qc.ca
www.twitter.com/AGRTQ