

14 février 2022

# CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2021-2022

AVIS DÉPOSÉ AU MINISTÈRE  
DES FINANCES DU QUÉBEC

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



Monsieur le ministre des Finances,

Aujourd'hui et plus que jamais, le logement est au cœur des préoccupations de nos concitoyens et concitoyennes et auprès des élus de partout au Québec. Les dernières années ont fait émerger un cumul de problèmes concernant le secteur de l'habitation, accéléré par la pandémie de la COVID-19. Pour ne lister qu'une partie de ces enjeux : les loyers ont augmenté drastiquement de partout au Québec, la pénurie du nombre de logement disponibles dans les grands centres et en régions se fait de plus en plus sentir et l'itinérance s'est empiré notamment à cause de la pandémie mondiale. Ce sont des signes qu'une véritable offre de logement communautaire et sociale doit être présente sur notre territoire et l'Association des groupes de ressources technique du Québec pense qu'il est grand temps d'avoir le courage d'agir afin de poser des gestes ambitieux et enclencher un grand chantier dans la construction de logements communautaires.

Le besoin de développer des logements sains, sécuritaires, abordables et pérennes que pourront s'offrir les Québécois en fonction de leurs revenus est capital dans toutes les régions du Québec. Un investissement en habitation communautaire et sociale doit faire partie de votre prochain budget. La mise en place du nouveau programme habitation abordable Québec (PHAQ) par votre gouvernement est un bon pas en avant mais ce programme ne peut remplacer le seul programme de logement communautaire au Québec : AccèsLogis.

Le programme AccèsLogis est une innovation sociale qui a fait ses preuves depuis sa création il y a 25 ans, mais dont les paramètres financiers n'ont pas suivi au cours des dernières années. Votre gouvernement a la possibilité d'être celui qui va enfin solutionner ce problème avec la même intelligence que les mesures d'aides financières prises dans le programme PHAQ.

Nous pensons aux familles et personnes seules à faibles et modestes revenus, aux aînés et personnes en situation de vulnérabilité. Le logement social et communautaire est une formule essentielle pour répondre aux besoins de ces populations. Il correspond aux besoins, aux valeurs et aux aspirations des communautés pour ses retombées multiples et ses effets structurants.

Le présent avis vise donc à présenter les besoins et les enjeux quant au développement du logement social et communautaire au Québec, ainsi que nos propositions pour apporter des solutions aux problèmes de logement de milliers de ménages locataires québécois afin de compléter celle déjà mise en place par le gouvernement depuis son élection.



Alain Marcoux, président de l'AGRTQ

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec ARGTEQ représente 25 entreprises d'économie sociale — les Groupes de ressources techniques (GRT) — vouées au développement du logement social et communautaire au Québec afin de répondre aux besoins des ménages à faible et modeste revenu, depuis plus de 40 ans. Nos membres ont accompagné des milliers de groupes dans la réalisation de plus de 83 000 logements en OSBL d'habitation et en coopératives, dont 35 000 dans le cadre du programme AccèsLogis.

# TABLE DES MATIÈRES

Besoins en logement .....	<b>P.4</b>
Taux d'inoccupation, hausse des loyers et pénurie de main d'oeuvre .....	<b>P.5</b>
Un nouvel outil pour mesurer le bien être au Québec - G15+ .....	<b>P.6</b>
Les principaux enjeux .....	<b>P.7</b>
Le programme AccèsLogis .....	<b>P.10</b>
Le Programme d'Habitation Abordable Québec (PHAQ) .....	<b>P.11</b>
Nos recommandations budgétaire .....	<b>P.12</b>

# ^ BESOINS EN LOGEMENT

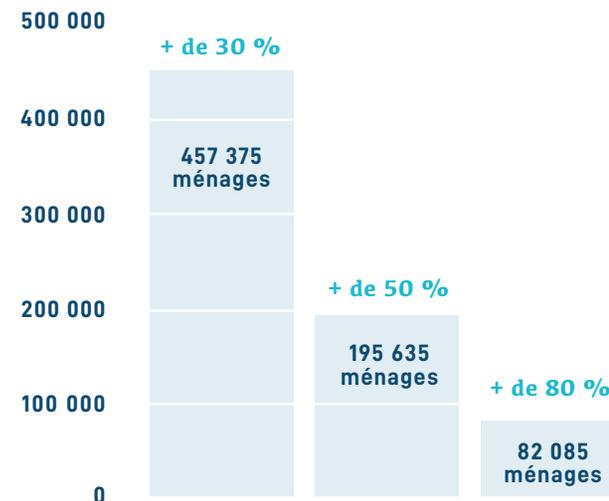
## > PORTRAIT DES BESOINS

Le Québec connaît un nombre élevé de ménages ayant de sérieuses difficultés à se loger. Ce nombre s'est accru ces dernières années et ce phénomène risque fort de continuer à s'accroître dans les prochaines années. Cette tendance est causée par plusieurs raisons notamment celles de l'augmentation du coût de la vie, celles de l'augmentation des loyers, de la diminution de logements vacants et un manque de ressource dans l'accompagnement de la clientèle vulnérable. Un cumul de problèmes qui engendrent des conséquences sans précédent.

L'Enquête nationale auprès des ménages révèle que **457 340 ménages locataires québécois consacrent plus de la norme de 30 % de leur revenu au loyer**. Dans une ère où notre société recherche à répartir la richesse de manière équilibrée, il demeure important que tous soient en mesure de répondre adéquatement à leur besoin de base. L'obtention d'un toit qui répond à nos besoins à un coût acceptable pour notre budget demeure une excellente façon de prévenir la détresse de ses populations.

**Selon des statistiques récentes près de 244 120\* ménages locataires ont des besoins impérieux**, c'est-à-dire, un logement inabordable par rapport à leur revenu, insalubre ou inadapté à leurs besoins en fonction de leur âge, de leur handicap ou de la taille de leur famille.

## > NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES QUI DOIVENT CONSACRER UNE PART TROP IMPORTANTE DE LEUR REVENU POUR SE LOGER (pourcentage du revenu)



\* Source = profil statistique de l'habitation au Québec - SHQ - novembre 2019  
MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENT SELON LA COMPOSITION DU MÉNAGE ET LE MODE D'OCCUPATION MÉNAGES - recensement 2016.

# ^ TAUX D'INOCCUPATION, HAUSSE DES LOYERS ET PÉNURIE DE MAIN D'OEUVRE

Le taux d'inoccupation, qui correspond à la proportion des logements locatifs qui restent inoccupés, demeure sous le seuil d'équilibre de 3% dans l'ensemble des six régions métropolitaines du Québec.

Selon le rapport locatif de janvier 2021, le taux d'inoccupation global se situe dans les 3 principaux centres urbains. Il est descendu à des seuils rarement vue depuis plusieurs années pour atteindre :

**Montréal** = 2,7%

**Québec** = 2,7%

**Gatineau** = 1,6%

Si l'on s'intéresse aux centres urbains, la très grande majorité a un taux d'inoccupation inférieur à 3%, dans certaines municipalités de Lanaudière ou des Laurentides il atteint même 0%. Il y a de quoi s'alarmer. Certaines situations des plus critiques se trouvent en région : Abitibi, Gaspésie... Non seulement il n'y a plus de logements disponibles mais en plus les promoteurs privés lucratifs ne sont pas intéressés à y faire du développement. Les effets des faibles taux d'inoccupations et des croissances importantes du niveau de loyer abordable peuvent être freinés par le développement de projet d'habitation. Le secteur communautaire peut et doit agir rapidement mais pour ce faire du support de la part des différents paliers gouvernementaux par le développement de programme adapté au besoin du terrain, des ressources financières ainsi que d'une vision collective claire durable et respecté par les intervenants, sont nécessaires.

Les loyers continuent de leur côté à monter en parallèle à la baisse du taux d'inoccupation des logements. L'une influence l'autre.

**Montréal** = loyer médian moyen de 891\$ soit une augmentation de 4,2%

**Québec** = loyer médian moyen de 874\$ = augmentation de 2,7%

**Gatineau** = loyer médian moyen de 906\$ = augmentation de 2,4%

Les données de la SCHL pour les régions métropolitaines de Québec et de Gatineau démontrent que c'est dans les logements où les loyers sont moins coûteux que la rareté de logements locatifs est la plus grande.

S'ajoute à cela le fait que depuis quelques années, les groupes de ressources techniques de certaines régions se font approcher par le milieu des affaires pour trouver des solutions de logements pour leurs travailleurs. La pénurie de main d'œuvre est l'enjeu numéro 1 pointé par le CPQ et la FCCQ. Parmi les facteurs responsables de cette situation (formation, améliorer la productivité, requalification des travailleurs, immigration, reconnaissance des acquis, etc.), l'accès au logement semble être un déterminant à considérer. En effet, diverses problématiques de pénurie de main d'œuvre (reliée au logement) sont soulevées : l'abordabilité des logements en centre-ville pour une catégorie de plus « bas salaire », non-présence de logements disponibles dans des lieux reculés pour toutes les catégories d'emploi, la pénurie de main d'œuvre conditionnelle à l'offre de logement est plus forte en région, pour les travailleurs temporaires et immigrants, il faut considérer aussi l'importance d'offrir un milieu de vie favorable à leur intégration sachant que bien souvent ces travailleurs deviennent résidents permanents d'où la nécessité d'avoir des logements plus grands pour leur famille.



**G15+**

## **UN NOUVEL OUTIL POUR MESURER LE BIEN ÊTRE AU QUÉBEC - G15+**

En plus des données de Statistiques Canada résultant de leur recensement, 20 organisations des milieux économiques, financiers, sociaux, syndicaux, environnementaux, académiques et philanthropiques faisant parties du G15+ se sont entendues pour la toute première fois 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.**

Le budget du gouvernement du Québec est un document phare dans la vie démocratique de nos concitoyennes et de nos concitoyens pour donner l'impulsion à une transformation profonde de notre économie et de notre société. L'AGRTQ appuie la demande du G15+ dont elle fait partie, afin que les indicateurs de bien-être soient placés souhaite au cœur du budget, **dans le but de prendre en compte toutes les dimensions du progrès collectif et de mieux mesurer l'impact des politiques publiques.**

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.**

[Les Indicateurs du bien-être au Québec](#)

## ^ LES PRINCIPAUX ENJEUX

### > LE FINANCEMENT DES 10 000 LOGEMENTS DÉJÀ PRÉVUS DOIT ÊTRE COMPLÉTÉ

Depuis plusieurs années, la contribution gouvernementale ne suit pas l'évolution des coûts du marché de la construction. Malgré les bonifications effectuées par le gouvernement lors des 2 derniers budgets, les subventions ne sont pas encore en adéquation avec les coûts réels de réalisation, ce qui continue de bloquer ou de retarder la concrétisation de ces quelque 10 000 logements sociaux et communautaires, dont certains ont été annoncés en 2014.

**Le programme AccèsLogis est conçu pour que 50 % des coûts de réalisation soient assumés par une contribution de la SHQ, ce pourcentage n'a pas été atteint depuis 2012. Notons que la mise en place de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) est venue améliorer la situation en fournissant le manque à gagner des ACL. Ceci est la démonstration que le financement initial d'ACL n'était pas suffisant. Toutefois, l'ICRL n'intervient que pour les projets de volet 2 ou 3, les volets 1 n'étant pas la clientèle prioritaire.**

### ^ L'HABITATION COMMUNAUTAIRE

Parce qu'elles sont définies en mettant à profit les ressources et l'ingéniosité des milieux locaux, les habitations communautaires sont étroitement liées aux besoins et bien intégrées à leur milieu. Elles sont aussi souvent source d'innovation par exemple dans le développement d'alternatives aux différents besoins des personnes âgées, dans l'intégration de mesures vertes et des principes du développement durable ou encore dans l'arrimage du logement avec certains services sociaux visant le soutien et l'intégration des personnes.

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

Des besoins en logement se font ressentir partout au Québec. L'écart entre la demande de logement communautaire et social et l'offre proposée ne cesse de grandir. Il est donc grand temps de se mettre à jour et de mettre en branle un grand chantier pour répondre aux besoins des plus démunis.

La faible programmation AccèsLogis aux budgets des trois dernières années dont le financement de seulement 500 nouveaux logements annoncé lors de la mise à jour budgétaire de 2018, met en péril la réalisation de 180 projets, représentant 10 000 logements, soutenus par les GRT et répartis dans l'ensemble des communautés du Québec.

**L'incertitude qu'induit cette absence de programmation met à mal la réalisation des objectifs de développement des logements communautaires impliquant de nombreux acteurs (municipalité, propriétaire terrain, organisme développeur etc.) qui ont besoin de prévisibilité.**

*Au 31 décembre 2020 : Nos GRT accompagnaient l'élaboration de 9048 unités dont 2976 déjà été déposées pour l'obtention d'unités (en analyse auprès de la SHQ). Toujours en 2020, nos 25 GRT à travers le Québec ont permis de loger 1024 ménages grâce au développement de 23 nouveaux projets d'habitations communautaires dans 10 régions du Québec : 50% de familles et petits ménages, 23% des personnes ayant des besoins particuliers (en situation ou à risque d'itinérance, ayant des problèmes de santé mentale, ayant un handicap physique ou intellectuel, femmes en difficulté, etc.) et 27% des personnes âgées.*

### ^ LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Le programme AccèsLogis Québec est normalement basé sur un financement partagé entre le gouvernement (50%), les municipalités (15%) et les locataires par le biais de l'hypothèque (35%).

Actuellement le financement se partage entre le gouvernement à 33%, les municipalités entre 20 et 25% compte-tenu de la situation et le reste par le biais de l'hypothèque des locataires.

## > SOUTIEN AUX GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT)

Les 25 GRT membres de l'AGRTQ sont responsables de la réalisation de presque la totalité des logements AccèsLogis au Québec. Ces entreprises d'économie sociale nécessitent un soutien adéquat à leur mission afin qu'elles puissent mobiliser et guider les communautés mais aussi travailler de pair avec les municipalités dans la réalisation de leurs projets d'habitation durable en réponse aux besoins réels de nos populations. Une augmentation substantielle de l'enveloppe dédiée à ce financement a été accordée lors du dernier budget dans le programme PAOC.

L'enjeu est maintenant d'ajuster les montants d'aide au GRT et de s'assurer que la bonification annoncée se traduise adéquatement sur le terrain en fonction de la réalité et des responsabilités de chacun des GRT sur son territoire d'intervention car la mission globale est sous financée. Nos membres ont grandement contribué au développement d'habitation collective et abordable, il est maintenant temps de leur offrir les outils nécessaires afin de poursuivre dans cette mission afin qu'ils puissent continuer à stimuler et supporter le développement d'habitation abordable.

# UN VASTE APPUI DU MILIEU MUNICIPAL



À l'automne 2021, l'AGRTQ a lancé une campagne de sensibilisation auprès des municipalités du Québec afin qu'elles adoptent une résolution d'appui demandant au gouvernement du Québec de financer rapidement et adéquatement le programme AccèsLogis Québec.

Cet appui du milieu municipal confirme l'importance des besoins, et ce, aux quatre coins du Québec. En effet, il appuie l'engagement des municipalités, qui face à l'urgence des besoins de leur population, ont placé le logement comme élément central de leur campagne électorale municipale.

**334 municipalités représentant 56,5 % de la population du Québec avaient adopté une résolution en ce sens.**



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

[Projet de résolution](#)

## ^ LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Depuis sa mise en place en 1997, AccèsLogis a démontré sa capacité à répondre aux besoins en logements abordables pour tous les types de ménages tout autant que son adaptabilité aux caractéristiques très diversifiées des régions et des municipalités du Québec en permettant la construction de près de 45 000 logements. Il représente aussi une pièce importante pour répondre à des problématiques majeures et urgentes telles l'itinérance et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Au Québec, nous avons la chance d'avoir ce **modèle unique, que l'on nous jalouse à l'international**, permettant de répondre aux besoins des plus démunis. Leur offrir un logement, c'est aussi leur offrir du pouvoir alors qu'ils sont pour la plupart reclus par le reste de la société. Sous la forme de coopératives ou d'OBNL d'habitation et grâce aux 3 volets qui le caractérisent, ces formules inclusives permettent le respect d'une valeur chère au yeux de la société, **celle de la mixité sociale**.

La mise à jour du budget des 3 dernières années ne répondait pas aux besoins financiers du bon fonctionnement de ce modèle. Les ménages et les communautés doivent pouvoir compter sur AccèsLogis pour assurer la réponse à l'ensemble de ces besoins et le budget du Québec devrait l'établir clairement.

C'est pourquoi, l'AGRTQ insiste sur **l'importance de la poursuite d'un programme spécifiquement dédié au logement communautaire**, pour répondre aux besoins du milieu.

En plus de ses impacts sur les conditions de logement et les conditions de vie des ménages à faible et modeste revenus, le programme AccèsLogis permet un investissement durable partout au Québec. Les logements réalisés constituent un véritable actif porté et pris en charge à long terme par les résidants et les communautés. Leur prise en charge collective en fait, plus que des logements, des milieux de vie, caractérisés par des valeurs de solidarité, d'entraide et d'implication citoyenne. C'est un actif pour aujourd'hui et pour le futur.

# ^ LE PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC (PHAQ)

Issu d'une demande des municipalités, l'AGRTQ était impatiente de découvrir les tenants et aboutissants du nouveau Programme d'Habitation Abordable Québec (PHAQ). Si l'AGRTQ comprenait qu'avec l'origine de ce nouvel outil qui visait, entre autres, à contrer les crises connues en région de main-d'œuvre et d'accessibilité au logement des classes moyennes et plus faibles), son dévoilement a tout de même soulevé de **réelles préoccupations**.

## > LA NOTION D'APPEL À PROJETS.

L'AGRTQ se questionne quant à cette méthode qui ne suit pas la dynamique et la réalité du logement communautaire, complique le processus de dépôts de projets et risque de privilégier le privé. Aussi, nous ne savons pas aujourd'hui combien d'appel à projet seront faits dans l'année, ni leur fréquence.

## > LA CAPACITÉ DU PROGRAMME À LOGER LES MÉNAGES À PLUS FAIBLES REVENUS.

L'absence de programme de supplément au loyer (PSL) dans le nouveau programme inquiète grandement l'AGRTQ car ceux-ci sont nécessaire pour réellement rencontrer les besoins des ménages à faible revenu.

## > LES DONNÉES MANQUANTES AU BON DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS À TRAVERS LE PHAQ

Le gouvernement n'a pas été précis sur la possibilité de combiner du financement provincial avec tout autre type de financement dont celui fédéral. Nous ajoutons à cela le fait que le Guide de conception n'est à ce jour par encore connu, ce qui empêche de bien connaître les balises d'un tel nouvel programme pour l'ensemble de notre réseau.

« Nous espérons que le ministre Laforest pourra nous entendre afin de baliser les modalités de ce nouveau programme. Il est certain que le PHAQ promet de belles perspectives sur le long terme, mais il est légitime de se questionner sur les ressources à court terme. 200 millions dans le programme habitation abordable Québec est un bon pas en avant mais un financement d'Accès logis est à envisager dans le prochain budget pour répondre rapidement aux besoins en cours. »  
Alain Marcoux

## ^ NOS PROPOSITIONS

### ✓ **Maintenir le programme AccèsLogis en complément du PHAQ**

Le nouveau Programme Habitation Abordable Québec (PHAQ) vise l'offre de logements pour les personnes à revenus faibles ou modestes, soit des logements dits "abordables", dont le coût sera fixé en fonction du loyer médian du marché. L'AGRTQ comprend que ce nouveau programme va répondre aux enjeux de main-d'oeuvre et d'accessibilité des familles de la classe moyenne et plus faible mais elle demande de maintenir et continuer d'investir dans le programme AccèsLogis, entre autres pour les demandes d'autres clientèles plus vulnérables car contrairement au programme AccèsLogis, le cadre normatif du PHAQ ne prévoit pas l'allocation de suppléments au loyer pour ajuster le montant de loyer à la capacité de payer des locataires qui pourront habiter dans ces logements.

### ✓ **Financer adéquatement le programme AccèsLogis à hauteur de 750M\$**

À ce jour la porte n'est pas complètement fermée à la continuité du programme AccèsLogis, l'AGRTQ s'inquiète de la capacité des coopératives, OSBL et offices d'habitation de développer des projets, faute de moyen investi. Ces derniers étant missionnés de loger les populations les plus démunies et de proposer des milieux de vie témoignant d'une mixité sociale et préservant un patrimoine collectif et pérenne.

Un financement adéquat du programme est donc à envisager pour répondre rapidement aux besoins du terrain. Un investissement de 750 millions de dollars pour 5000 nouvelles unités pourrait être annoncé dans le prochain budget pour le logement communautaire car qu'il soit public et à loyer modique, coopératif ou sans but lucratif, il est le seul programme de logement communautaire pour le Québec. Cette nouvelle programmation d'unités doit être pluriannuelle pour que le développement puisse être planifié à long terme et elle doit être à la hauteur des besoins actuels en matière d'habitation

### ✓ **Assurer un financement de base annuel des GRT à hauteur de 150 000\$ dans le cadre du programme PAOC**

Nos entreprises d'économie sociale nécessitent un soutien adéquat à leur mission afin qu'elles puissent mobiliser et guider les communautés dans la réalisation de leurs projets d'habitations en réponse aux besoins.

### ✓ **Investir 35 millions \$ annuellement dans le soutien communautaire en logement social**

Nous demandons que l'enveloppe budgétaire administrée par le ministère de la Santé et des Services sociaux soit rehaussée de façon récurrente à 35 millions de dollars dès le budget 2022-2023 comme le demande notamment le Réseau québécois des OSBL d'habitation.



**AGRTQ**

Développer l'habitation communautaire  
avec et pour les collectivités

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

 T : (514) 849-8547  
Sans frais : 1 888 849-8547

 [agrtq@agrtq.qc.ca](mailto:agrtq@agrtq.qc.ca)

**[AGRTQ.QC.CA](http://AGRTQ.QC.CA)**

    YouTube