



**Association des groupes de
ressources techniques du Québec**

Développer l'habitation communautaire
avec et pour les collectivités



**Mémoire soumis dans le cadre
des consultations relatives au
projet de loi no 61**

LOI VISANT LA RELANCE DE L'ÉCONOMIE
DU QUÉBEC ET L'ATTÉNUATION DES
CONSÉQUENCES DE L'ÉTAT D'URGENCE
SANITAIRE DÉCLARÉ LE 13 MARS 2020 EN
RAISON DE LA PANDÉMIE DE LA COVID-19

10 juin 2020



ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (AGRTQ)

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.

LES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT)

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.

Table des matières

INTRODUCTION	4
Situation du logement social au Québec	5
Taux d'effort par rapport au revenu.....	5
Taux d'inoccupation.....	6
Logements inadéquats.....	6
Liste d'attente pour un logement subventionné	7
Entretien du parc locatif.....	7
Financement à bonifier.....	7
Le logement social pour relancer l'économie du Québec	8
Retombées économiques	8
Lutte à la pauvreté.....	8
Économies pour l'État.....	9
Autonomie	9
Impacts environnementaux	9
Recommandations	10
CONCLUSION	11
Annexe A	12

Introduction

Les temps inédits que traversent le Québec et le monde entier ont amené les citoyens à revoir et à redécouvrir les besoins humains fondamentaux qui sont à la base de nos existences. Les anges gardiens de notre système de santé, les professionnels de l'éducation et les commis d'épicerie, pour ne nommer que ceux-là, n'avaient plus occupé l'espace médiatique collectif de la sorte depuis belle lurette et il était temps qu'ils soient reconnus pour ce qu'ils sont : fondamentaux.

Les récentes directives de distanciation sociale et de confinement à la maison ont également fait redécouvrir quelque chose que bon nombre de Québécois tenaient pour acquis : la valeur d'avoir un chez-soi. L'importance de pouvoir compter, en temps de pandémie comme en temps normaux, sur un toit sous lequel se sentir en sécurité. Le besoin essentiel de pouvoir offrir à sa famille un espace de vie digne, un logement où se retrouver pour échanger, pour partager, pour rassurer, pour aimer.

Bref, pour se confiner chez soi, il faut avoir accès à un chez-soi! Comment se déroule une période de confinement pour celles et ceux qui n'ont pas de toit sous lequel s'abriter... Comment passer dignement à travers une situation déjà assez anxiogène lorsqu'une même famille partage les quatre murs d'une seule pièce insalubre? Comment survivre alors que la location d'un loyer trop dispendieux se fait au détriment des besoins essentiels comme se nourrir? Que peuvent faire les milliers de femmes pour qui le confinement est source d'abus et de violence. Face à la peur permanente, elles ont besoin d'un refuge.

Les valeurs de solidarité et de résilience, glorifiées et encouragées dans le combat contre la COVID-19, sont essentielles pour la nation québécoise. Il serait irresponsable de fermer les yeux sur l'immensité des besoins en logements sociaux une fois la reconstruction entamée.

Le projet de loi 61, qui vise à lancer officiellement ladite reconstruction, semble passer sous silence cette triste réalité et il aurait été plus que souhaitable que la liste des projets à prioriser contienne des initiatives visant à augmenter le parc immobilier social et communautaire du Québec. Pourquoi ne pas faire d'une pierre deux coups en érigeant la construction de logements sociaux en véritable pilier des efforts de reconstruction de notre économie?

Le présent mémoire vise donc à rappeler au gouvernement du Québec et à ses décideurs économiques l'importance de l'enjeu du logement social et communautaire, tout en insistant sur les bienfaits et les nombreux avantages qu'aurait l'insertion de tels projets d'habitation au projet de loi 61 actuel.

Situation du logement social au Québec

L'accès à un logement de qualité et adapté à ses besoins est un enjeu extrêmement important et très concret pour des dizaines de milliers de citoyens, partout au Québec. Si la situation était déjà alarmante avant la pandémie de la COVID-19, il y a fort à parier qu'elle se sera détériorée dans les derniers mois.

En attendant d'avoir les plus récents chiffres disponibles prenant en compte les derniers mois, la présente section fait état des données les plus parlantes concernant la problématique du manque de logement social et communautaire.

Une étude d'impacts¹ réalisée en 2011 par la firme AECOM pour le compte de la SHQ il a été démontré qu'en moyenne, ce sont 30 136 nouveaux logements par année qui sont nécessaires pour répondre à la demande. Bien que l'étude date de 2011 et qu'un certain nombre de logements sociaux et communautaires ont été construits, les conclusions de cette étude démontrent les besoins criants.

Taux d'effort par rapport au revenu

Selon les données du dernier recensement canadien, le taux d'effort par rapport au revenu d'un grand nombre de ménages québécois est hautement supérieur à la proportion normale :

- 457 375 ménages locataires québécois doivent consacrer plus de 30% de leur revenu au loyer;
- 195 635 ménages locataires québécois doivent consacrer plus de 50% de leur revenu au loyer (Le revenu médian de ces ménages est de 12 494 \$);
- 82 085 ménages locataires québécois doivent consacrer plus de 80% de leur revenu au loyer.

Selon la Direction de la santé publique de Montréal, le fait de consacrer une trop grande proportion de son revenu pour se loger, en plus de mettre une grande pression sur le budget global des ménages, « augmente le risque d'avoir un mauvais état de santé perçu et réduit la capacité des ménages à faible revenu à répondre à d'autres besoins essentiels tels que se nourrir, se déplacer, se soigner ou utiliser les services publics et de santé ».

L'incapacité d'obtenir des aliments adéquats pour se nourrir peut entraîner des carences alimentaires et mener à une mauvaise santé mentale et physique. L'Enquête sur la salubrité et l'abordabilité du logement à Montréal² révèle que près d'un cinquième des ménages vivant dans

¹ SHQ (2011). Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec – Rapport final, réalisée par AECOM, septembre 2011

² Enquête sur la salubrité et l'abordabilité du logement à Montréal (SALAM, 2014)

un logement inabordable ont eu recours aux banques alimentaires et 45 % ont vécu de l'insécurité alimentaire dans l'année précédente (crainte de manquer de nourriture, manque de nourriture ou d'aliments de qualité). Nous le savons, la malnutrition des enfants peut avoir de lourdes conséquences sur leur réussite éducative et peut même devenir un handicap à leur cycle d'apprentissage.

Taux d'inoccupation

Bien avant la pandémie, le Québec vivait déjà une crise du logement. Selon des données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) datant de mars 2020, le taux d'inoccupation des logements sur le territoire du Québec se situe à 1,8 %, bien en-dessous du taux d'équilibre de 3%. Ces données nous apprennent en plus que le taux d'inoccupation québécois en est à sa troisième baisse consécutive, renforçant ainsi la crise du logement.

Des régions sont particulièrement touchées par ce phénomène de pénurie de logement: Montréal, Sherbrooke, Gatineau et Québec sont à des niveaux extrêmement bas, variant de 1,5 à 2,6 %. Ces taux entraînent une surenchère des prix moyens de location des logements et participent à l'aggravation de la crise.

Dans son dernier rapport, la SCHL concluait que « la faiblesse des taux d'inoccupation observée dans les grands centres au cours de la dernière année fait ressortir la nécessité d'accroître l'offre de logements locatifs afin que les ménages aient accès à des logements abordables. »³

Logements inadéquats

Selon le même rapport de la SCHL, 309 590 ménages locataires québécois vivent dans un logement inadéquat, c'est-à-dire un logement inabordable par rapport à leur revenu, insalubre ou non adapté à leurs besoins en fonction de leur âge, de leur handicap ou de la taille de leur famille.

Le manque de logements abordables contraint ainsi plusieurs familles à vivre dans des logements trop petits. Par ailleurs, les familles à faible revenu sont plus susceptibles de déménager plus souvent afin d'améliorer leurs conditions d'habitation. L'instabilité résidentielle peut engendrer des effets néfastes sur le développement physique, intellectuel et émotif des enfants, sur leur santé, et sur leur sécurité alimentaire.

³ Rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, publié le 15 janvier 2020.

Liste d'attente pour un logement subventionné

En ce moment, 44 000 personnes sont en attente d'une place dans une Habitation à loyer modique (HLM) et les délais ne cessent de s'allonger d'année en année:

Délai d'attente moyen :

2014 : 40,4 mois

2015 : 42,2 mois

2016 : 42,7 mois

Entretien du parc locatif

Le maintien en bon état du parc locatif privé et du parc locatif social et communautaire est également un enjeu de santé publique. Le parc privé loge la grande majorité des locataires du Québec (environ 90 %). Une étude de la Société d'Habitation du Québec (SHQ)⁴ nous apprend que 12 % des logements locatifs du Québec nécessitent des réparations majeures. Une portion souvent alarmante de ce parc comporte des problèmes d'insalubrité. Selon l'étude, environ 28 % des locataires ont déclaré que leur logement avait au moins un problème de salubrité.

Financement à bonifier

Depuis plusieurs années, la contribution gouvernementale ne suit pas l'évolution des coûts réels du marché de la construction. Malgré un rattrapage effectué par le gouvernement caquiste en 2019, les subventions ne sont pas encore en adéquation avec les coûts réels sur le terrain, ce qui continue de bloquer ou de retarder la concrétisation de ces quelque 14 000 logements sociaux et communautaires, dont certains ont été annoncés en 2014. Le gouvernement doit dès maintenant ajouter un financement de 50 % des coûts de réalisation comme le programme AccèsLogis le prévoit.

⁴ SHQ (2013). Les logements locatifs en 2012. Aperçu des résultats de l'enquête de la SHQ. Article de Odile Legaré, numéro spécial d'Habitation Québec sur les Entretiens sur l'habitat, hiver 2013, p. 11.

Le logement social pour relancer l'économie du Québec

Comme lors de maintes crises, et c'est ce qui transparaît dans le projet de loi 61, le secteur de la construction sera une des clés de la relance économique post-COVID-19. Complètement absent de la version actuelle de cette pièce législative, un engagement sérieux et sincère envers un rattrapage des besoins importants en logements dignes et abordables pour la population québécoise est une stratégie qui pourrait s'avérer extrêmement payante pour le Québec.

Le logement social et communautaire procure des bénéfices à quelque 150 000 ménages québécois. Mais il induit également des impacts sociaux et économiques très importants. Une étude d'impacts⁵ réalisée en 2011 par la firme AECOM pour le compte de la SHQ nous le démontre bien et la prochaine section en démontre les principales conclusions.

Retombées économiques

Les retombées économiques des différents programmes d'habitation de la SHQ sont de l'ordre de plus d'un milliard de dollars. Ainsi, chaque dollar investi en habitation dans le cadre des programmes de ses programme suscite l'injection de 2,30 \$ dans l'économie québécoise.

De plus, les programmes de la SHQ permettent également une importante création d'emplois estimée à près de 10 % des heures travaillées au Québec dans le secteur de la construction résidentielle; un effort plus marqué en la matière ne pourrait qu'améliorer cette statistique importante.

Lutte à la pauvreté

Les investissements en logement social et communautaire permettent l'accroissement annuel de 152 millions de dollars en revenu disponible des ménages à faible revenu et permettent ainsi d'accroître la possibilité pour les ménages de subvenir à d'autres besoins essentiels comme la nourriture, les vêtements et le transport.

⁵ SHQ (2011). Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec – Rapport final, réalisée par AECOM, septembre 2011

Économies pour l'État

L'environnement physique et social est le déterminant le plus influent sur la santé physique et mentale des individus. L'accès à un logement sain est ainsi un moyen de prévention crucial permettant de diminuer le recours au système de santé et services sociaux et de réduire les interventions en sécurité publique. Ce faisant, l'État québécois réalise des économies alors que s'observe une diminution du recours aux services publics et aux hospitalisations par les clientèles mieux logées :

- Itinérance : 2 M \$ par année ou 1 760 \$ par personne par année;
- Personnes âgées vivant à domicile : 103 M \$ par année ou 11 400 \$ par personne par année ;
- Personnes handicapées : 15 M \$ par année ou 8 600 \$ par personnes par année;
- Santé mentale : 9 M \$ par année;
- Amélioration de la sécurité, réduction de la criminalité et diminution des inégalités économiques.

Autonomie

Investir dans le logement social et communautaire améliore globalement le concept d'autonomie. La SHQ observe que, lorsqu'ils habitent pendant plus d'une année un logement subventionné, le nombre de ménages qui ont le travail comme source de revenu hausse, passant de 33% à 37%.

Du côté des personnes âgées, il y a une nette prolongation de l'autonomie de ces personnes habitant des logements sociaux et communautaires ou ayant recours à des programmes d'adaptation de domicile.

Finalement, l'inclusion sociale favorisée par le logement social et communautaire, tout comme la stabilité résidentielle accrue qu'elle permet, améliore le sentiment de compétences, l'acceptabilité sociale ressentie et favorise grandement l'autonomie.

Impacts environnementaux

Les impacts positifs sur l'environnement et le développement durable de la construction de logements sociaux et communautaires sont multiples.

Le parc de logements sociaux et communautaires développé au Québec est planifié selon les schémas locaux d'aménagement durable du territoire et est construit avec le souci constant de diversification résidentielle et de densification.

Les projets des promoteurs communautaires se conforment à des normes élevées en matière d'économie énergétique; ils ont souvent été cités en raison de pratiques à la fine pointe de l'expérimentation.

L'innovation architecturale et la protection du patrimoine sont également valorisées et mises en lumière par l'obtention de nombreux prix de reconnaissance.

Dans le cadre de cette consultation sur le projet de loi 61, un grand nombre de groupes environnementaux sont entendus et soumettent des préoccupations environnementales envers la relance. Le logement social et communautaire au Québec est un exemple de développement durable et de respect des normes environnementales, ce qui fera d'une pierre deux coups et permettra au Québec d'améliorer son bilan vert et de mieux loger sa population.

Recommandations

Pour toutes ces raisons et pour bien d'autres encore, l'AGRTQ demande au gouvernement du Québec de prendre en compte l'enjeu du manque de logements sociaux et communautaires au Québec dans ses velléités de relance économique post-COVID-19.

Placée en annexe de ce mémoire, se retrouve une lettre ouverte parue récemment dans les journaux québécois qui réitère notre demande et qui est endossée par un grand nombre de signataires. Initiée par l'AGRTQ et ayant été largement soutenue, cette lettre ouverte et ses signataires démontre bien l'interdisciplinarité et tous les bienfaits d'une économie relancée par le biais du logement social et communautaire.

Voici donc quelques recommandations en vue de la bonification du projet de loi 61 :

- Réaliser de nouveaux investissements dans le programme AccèsLogis permettant la réalisation des 180 nouveaux projets d'habitation communautaire à travers le Québec, totalisant plus de 10 000 logements supplémentaires, qui ont été identifiés par les acteurs locaux et qui nécessitent du financement de la Société d'habitation du Québec pour se mettre en branle;
- Adapter les budgets de construction des projets de logements sociaux et communautaires aux coûts réels du marché;
- Lancer immédiatement les projets de construction de logements sociaux et communautaires déjà approuvés qui n'attendent que la confirmation de leur financement et le feu vert pour que les travaux débutent;
- Amorcer un chantier de rénovations majeures du parc locatif québécois soutenu par une nouvelle génération du programme Rénovation Québec;
- Conclure rapidement une entente avec le gouvernement fédéral sur le logement pour injecter l'argent nécessaire dans le développement du parc de logements social et communautaire.

Conclusion

La relance de l'économie québécoise passe définitivement par la construction de logements sociaux et communautaires. C'est un chantier qui serait générateur d'emplois, de richesses, de bien-être et une garantie supplémentaire que le Québec et sa population seront mieux préparés pour affronter les effets de la crise actuelle et celles à venir.

En plus d'être rentable, de soulager la pression sur les services publics, de combattre la pauvreté et de favoriser l'autonomie, ce virage enverrait un signal fort que le gouvernement souhaite loger convenablement les Québécoises et les Québécois.

Ne laissons pas les apprentissages de cette crise de confinement se perdre en vain; logeons convenablement les Québécoises et les Québécois!

Annexe A

Alain Marcoux, président, Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Investir dans le logement social et communautaire pour accélérer la sortie de crise

Les temps inédits que traversent le Québec et le monde entier ont amené les citoyens que nous sommes à revoir et à redécouvrir les besoins humains fondamentaux qui sont à la base de nos existences. Les anges gardiens de notre système de santé, les professionnels de l'éducation et les commis d'épicerie, pour ne nommer que ceux-là, n'avaient plus occupé l'espace médiatique collectif de la sorte depuis belle lurette et il était temps que nous les reconnaissons pour ce qu'ils sont : fondamentaux.

Les récentes directives de distanciation sociale et de confinement à la maison nous ont également fait redécouvrir quelque chose que bon nombre d'entre nous tenions pour acquis : la valeur d'avoir un chez-soi. L'importance de pouvoir compter, en temps de pandémie comme en temps normaux, sur un toit sous lequel se sentir en sécurité. Le besoin essentiel de pouvoir offrir à notre famille un espace de vie digne, un logement où nous retrouver pour échanger, pour partager, pour nous rassurer, pour nous aimer.

Bref, pour se confiner chez soi, il faut avoir accès à un chez-soi ! Imaginez comment se déroule une période de confinement pour celles et ceux qui n'ont pas de toit sous lequel s'abriter... Comment passer dignement à travers une situation déjà assez anxiogène lorsqu'une même famille partage les quatre murs d'une seule pièce insalubre ? Que peuvent faire les milliers de femmes pour qui le confinement est source d'abus et de violence. Face à la peur permanente, elles ont besoin d'un refuge.

305 590⁶ ménages locataires québécois vivent en ce moment dans un logement inadéquat; imaginez un peu la détresse que procure un confinement obligatoire.

Les valeurs de solidarité et de résilience, glorifiées et encouragées dans le combat contre la COVID-19, sont essentielles pour la nation québécoise. Nous n'avons pas le droit de fermer les yeux sur l'immensité des besoins en logements sociaux une fois la reconstruction entamée. D'autant plus que la situation économique des ménages québécois est déjà durement affectée et que cela accentuera la demande en logements abordables.

⁶ Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2016.

Pourquoi ne pas faire d'une pierre deux coups en érigeant la construction de logements sociaux en véritable pilier des efforts de reconstruction de notre économie? C'est un chantier qui sera générateur d'emplois, de richesses, de bien-être et une garantie que le Québec sera mieux préparé pour affronter les effets de la crise actuelle et celles à venir. Il s'agit d'ailleurs d'un élément important parmi les mesures récemment proposées au gouvernement du Québec par 15 leaders des milieux économiques, sociaux, syndicaux et environnementaux pour une relance solidaire, prospère et verte.

En effet, assurer un toit décent à toutes les Québécoises et tous les Québécois, surtout aux plus vulnérables de nos concitoyens, doit être plus qu'une simple possibilité, ce doit être un véritable projet de société!

Comme lors de maintes crises, le secteur de la construction sera une des clés de la relance économique post-COVID-19. S'engager pleinement à répondre aux besoins importants de logements dignes et abordables pour la population québécoise est une stratégie qui pourrait s'avérer extrêmement payante! C'est prouvé, chaque dollar investi dans le développement du logement social et communautaire génère 2,30 \$ en activités économiques et crée de l'emploi à l'échelle locale pour de multiples professionnels et entreprises associés à la construction immobilière.

Dans le contexte actuel, il serait plus qu'à propos que des investissements gouvernementaux importants soient faits dans la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires par le biais du programme AccèsLogis Québec. Une entente entre les gouvernements fédéral et du Québec dans le dossier du logement constituerait aussi un levier supplémentaire.

De plus, d'un point de vue environnemental, ces nouveaux investissements seraient l'occasion de construire des unités d'habitation communautaires écoénergétiques à proximité des projets structurants de transport collectif. Dans les régions plus rurales, ces efforts de construction de logements sociaux constitueraient une opportunité en or de revitaliser les noyaux villageois, des quartiers plus favorables à la marche, et d'encourager l'économie de proximité.

Conjuguer à des mesures de relance favorisant une économie sobre en carbone, l'achat local et l'innovation, l'investissement dans le logement social et communautaire nous semble un complément important pour bâtir une société plus résiliente et mieux équipée pour relever les défis d'aujourd'hui et de demain.

Signataires

- Béatrice Alain, directrice générale, Chantier de l'économie sociale
- Charles Milliard, président-directeur général, Fédération des chambres de commerces du Québec (FCCQ)
- Michel Leblanc, président et chef de la direction, Chambre de commerce du Montréal Métropolitain (CCMM)
- Mélanie Kéroack, présidente et chef de la direction intérimaire, Chambre de commerce et d'industrie de Québec (CCIQ)
- Garry Lavoie, président, Caisse d'économie solidaire Desjardins
- Christian Savard, directeur général, Vivre en Ville
- Colleen Thorpe, directrice générale, Équiterre
- Karel Mayrand, directeur général Québec et Atlantique, Fondation David Suzuki
- Martin Vaillancourt, directeur général, Regroupement national des conseils régionaux de l'environnement du Québec (RNCREQ)
- Sylvain Gariépy, président, Ordre des urbanistes du Québec
- Isabelle Lizée, directrice générale, Carrefour action municipale et Famille
- Jean-Marc Chouinard, président, Fondation Lucie et André Chagnon
- Jacques Plante, président, ALTIUS
- Antoine Chaloub, Architecte propriétaire, Atelier Chaloub Architectes
- Fouad Geara, président, Groupe Module
- Maxime Laporte, directeur du développement, ventes et marketing, Groupe Quorum
- Mark Owen, associé principal, MONDEV
- Mélanie Robitaille, vice-présidente directrice générale, Rachel Julien
- Marco G. Virone, Sidcan
- Martin Montreuil, président, Technic Développement