Association des groupes de ressources techniques du Québec

LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE : LA SOLUTION STRUCTURANTE À LA CRISE

Un investissement essentiel et rentable pour le Québec

Mémoire pré-budgétaire de l'AGRTQ

Février 2026



L'AGTQ ET SES MEMBRES

L'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ) représente les Groupes de Ressources Techniques (GRT), des entreprises d'économie sociale vouée à l'accompagnement des citoyens et citoyennes du Québec qui développent des projets immobiliers collectifs à but non lucratif. Les GRT coordonnent les différentes phases de réalisation et agissent comme intermédiaires entre le groupe de citoyens mobilisés, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs). **Depuis maintenant 50 ans, les Groupes de Ressources Techniques ont coordonné le développement de plus de 100 000 unités sur le territoire québécois, tous des projets d'habitation communautaire et sociale**. L'approche des GRT privilégie l'appropriation du projet par les groupes porteurs en favorisant leur autonomie. Les GRT agissent majoritairement auprès des ménages à faible ou modeste revenu, notamment auprès des clientèles ayant des besoins spécifiques, et interviennent sous l'angle de la responsabilisation et du pouvoir d'agir des résidents et des milieux sur leurs conditions de logements. **Par cet accompagnement, les GRT sont centrés sur les besoins des collectivités**. En coordonnant le développement des OBNL ou des COOP d'habitation, ils assurent une réponse réelle aux enjeux particuliers qui touchent les groupes qu'ils soutiennent.

GRT : RÉPONDRE AUX BESOINS ET CRÉER DE LA VALEUR

Avec un réseau de 23 entreprises d'économie sociale regroupant plus de 300 professionnels et experts mobilisés sur le terrain et prêts à répondre aux défis actuels, les GRT sont des leaders incontournables pour assurer le développement de logement à but non lucratif. En écartant la maximisation des profits dans leur logique de développement, **le modèle du logement à but non lucratif défendu par les GRT assure une pérennité de l'abordabilité immobilière**. Cela peut aller de grands projets de développement à de plus petites initiatives, tout aussi porteuses pour les communautés. Ancrés dans l'économie sociale plutôt que dans une logique marchande, **les GRT accompagnent le développement de logements communautaires et sociaux véritablement abordables pour les populations qu'ils desservent**.

Table des matières

Constat : une crise du logement qui aggrave les inégalités au Québec 4

Logement social et communautaire : améliorer les conditions de vie, soutenir la santé, alléger les coûts publics 6

Chaque dollar investi dans le logement social et communautaire au Québec rapporte plus qu'il ne coûte 8

Recommandations.....9

1. **Investissements publics structurants dans le logement communautaire et social et adoption d'une vision à long terme**
2. **Mise en place de leviers concrets de développement**
3. **Acquisition de logements pour renforcer le parc communautaire et social**
4. **Soutenir le développement de l'habitation communautaire et sociale en région éloignée (petites municipalités et projets de petite taille)**

Conclusion : La crise du logement n'attend pas.....11

CONSTAT : UNE CRISE DU LOGEMENT QUI AGGRAVE LES INÉGALITÉS AU QUÉBEC

Le logement demeure un enjeu central pour la vie quotidienne des Québécoises et des Québécois, mais la situation se détériore, surtout pour les plus vulnérables. Les données récentes dressent un portrait préoccupant : difficultés financières, logements inabordables et insuffisants, hausse des loyers et conséquences directes sur la qualité de vie des ménages à faible revenu.

UNE CRISE QUI FRAPPE D'ABORD LES PLUS PAUVRES

En 2026, un locataire sur cinq peine à payer son loyer, ce qui touche plus de 700 000 personnes au Québec, et plus d'un locataire sur dix vit cette difficulté de façon répétée. À Montréal, la situation est encore plus grave, une personne sur quatre a eu du mal à payer son loyer en 2025[1].

L'Observatoire québécois des inégalités précise que 510 450 ménages consacreraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, pour un montant total de 4,2 milliards de dollars qui ne peut être dépensé ailleurs dans l'économie. Ce fardeau pèse surtout sur les deux premiers quintiles de revenu, soit les plus pauvres de notre société, qui supportent 70 % de ce coût[2].

DES LOYERS EN HAUSSE, UNE ACCESSIBILITÉ EN BAISSE

Le rapport de la SCHL sur le marché locatif 2025 démontre que les loyers ont atteint des niveaux records : +6,4 % à Québec et +7,2 % à Montréal. Pour les locataires ayant changé de logement, la hausse a été encore plus marquée (+10 % à Québec)[3].

Ce portrait démontre que les logements abordables demeurent rares, en particulier dans les grandes agglomérations. L'écart croissant entre la hausse des loyers et celle des revenus accentue les défis d'accessibilité, limitant l'accès au logement pour les ménages les plus défavorisés.

1. Vivre en Ville. (2026, 26 janvier). Crise de l'habitation : Un locataire sur cinq peine à payer son loyer au Québec.
2. Observatoire québécois des inégalités. (2025, 17 septembre). Manque de logements abordables : Un coût économique de plus de 4,2 milliards de $ pour la société. La facture collective de la crise du logement au Québec.
3. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2025). Rapport sur le marché locatif 2025.

CONSTAT : UNE CRISE DU LOGEMENT QUI AGGRAVE LES INÉGALITÉS AU QUÉBEC

LES SIGNAUX D'ALARME SUR LA PAUVRETÉ ET LA STABILITÉ

De nombreuses personnes en situation de pauvreté, et même celles juste au-dessus du seuil de pauvreté, ont du mal à trouver et garder un logement abordable et sécuritaire. Certaines doivent se tourner vers des logements non convenables, des refuges ou la rue, tandis que d'autres voient leur budget pour les besoins essentiels drastiquement réduit[4].

Cette instabilité contribue directement à la fragilité économique et sociale des ménages vulnérables, rendant la pauvreté plus persistante et limitant les possibilités de se projeter dans l'avenir.

L'inaccessibilité, les loyers en hausse et la pénurie de logements abordables ont des impacts directs sur la sécurité financière, la santé, la stabilité et la dignité des ménages vulnérables. Pour relever ce défi, il est essentiel de développer une offre de logements adaptée, sécuritaire et abordable.

Le 23 octobre dernier, un sondage révélait que plus de 77 % des Québécois estiment qu'il faut augmenter l'offre d'habitation dans la province, et que près de huit Québécois sur dix appuient des mesures facilitant l'accès à des logements abordables et accélérant la construction de logements à but non lucratif[5]. Le logement est donc au cœur des priorités des Québécois. Il doit également être la priorité de leur gouvernement.

4. Conseil consultatif national sur la pauvreté. (2025). *Nous pouvons faire mieux : Ce n'est pas un filet de sécurité si les mailles sont aussi grandes – Le rapport de 2025 du Conseil consultatif national sur la pauvreté.*
5. Le Devoir. (2025, 23 octobre). La question du logement est la priorité des Québécois en vue des élections municipales.

LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE : AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE, SOUTENIR LA SANTÉ, ALLÉGER LES COÛTS PUBLICS

Le logement n'est pas simplement un toit au-dessus de nos têtes : c'est un facteur déterminant de notre santé, de notre bien-être et de notre participation à la vie sociale.

LES COÛTS DU LOGEMENT INADÉQUAT POUR LA SANTÉ

Vivre dans un logement inadéquat a des effets directs et mesurables sur la santé physique et mentale. Consacrer plus de 30 % de son revenu aux frais de logement augmente de 37 % le risque de déclarer une mauvaise santé générale, tandis que la taille insuffisante d'un logement accroît ce risque à 49 %. Les logements de mauvaise qualité expliquent environ 30 % des cas de mauvaise santé générale[6].

Cette situation a également un coût concret : près de 27,4 millions de dollars en consultations médicales supplémentaires en 2023, et une extrapolation au système de santé complet suggère un coût total d'environ 2 milliards de dollars. Les impacts sur la santé mentale sont tout aussi alarmants : la mauvaise qualité du logement contribue à 14 % des cas de mauvaise santé mentale, représentant environ 10 millions de dollars en consultations de santé mentale[7].
Ces données montrent que le logement n'est pas un simple bien matériel : il conditionne la santé, la sécurité et la qualité de vie de tous, en plus d'avoir un impact majeur sur les dépenses publiques.

6. Observatoire québécois des inégalités. (2025, 10 décembre). *Manque de logements adéquats : Les coûts en santé du manque de logements adéquats.*
7. Ibid

LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE : AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE, SOUTENIR LA SANTÉ, ALLÉGER LES COÛTS PUBLICS

LES BÉNÉFICES DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL

Face à ces enjeux, le logement communautaire et social représente une réponse efficace et humaine. Selon l'étude sur les retombées sociales et économiques des investissements dans le logement social et communautaire, ces logements offrent stabilité résidentielle, sécurité d'occupation et sentiment d'appartenance, réduisant le stress, améliorant la santé mentale et permettant aux locataires de se projeter dans l'avenir[8].

Un logement abordable et sécuritaire devient un levier de mobilité socio-économique : il permet de reprendre des études, de suivre des formations, de travailler et de réaliser des projets de vie. Les logements communautaires favorisent également l'accès aux services de proximité et au soutien social, essentiels pour l'autonomie et l'insertion sociale.

Investir dans le logement social et communautaire, c'est garantir des milieux de vie adaptés aux besoins des populations vulnérables, où la dignité et la sécurité sont prioritaires. Ces espaces et l'accompagnement offerts aux résidents contribuent à un bien-être concret et durable, allant bien au-delà du simple toit.

Le 13 mai 2025, **10 organisation régionales et nationales** ont signé une déclaration commune.
« Bâtir ensemble : 20 % de logements communautaires et sociaux pour transformer le Québec »



Quels objectifs?

- Procurer un nombre adéquat de logements à un prix sous le loyer médian du marché pour la population québécoise;
- Contribuer à freiner la spéculation immobilière.

Combien de logements devrions-nous créer afin d'atteindre 20% d'ici 25 ans?

- Selon l'institut de la Statistiques du Québec, le nombre de ménages connaîtra une croissance de 16% d'ici 2050 (augmentation de 436 000);
- Si on applique l'objectif de 20% sur la projection des ménages, il faut construire ou acquérir 87 200 logements à but non lucratif;
- Ce qui correspond à environ **10 000 nouveaux logements par année.**

8. AGRTQ. (2025, mai). Étude sur les retombées sociales et économiques des investissements dans le logement social et communautaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES DES INVESTISSEMENTS PUBLICS EN HABITATION AU QUÉBEC

Ces chiffres sont tirés de l'étude sur les retombées sociales et économiques des investissements dans le logement social et communautaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ). AGRTQ. 2025

Pour plus d'informations, consultez l'étude ici!

354,9M$

en économies annuelles pour les finances publiques



162,1 M$

en revenus fiscaux et économies sur les programmes sociaux



138 %

de rendement à l'investissement

1$ investi

=

1,38$

qui revient à la société

« Chaque dollar investi dans le logement social et communautaire au Québec rapporte plus qu'il ne coûte. »

Contribution au PIB	Emplois créés
2,4 M$	**26 588**

RECOMMANDATIONS

1 Investissements publics structurants dans le logement communautaire et social et adoption d'une vision à long terme

- **Reconnaître le logement communautaire et social comme un chantier d'infrastructure majeur** et y consacrer des investissements publics structurants inscrits dans une vision à long terme.

- Orienter les investissements publics de manière à **réduire la dépendance du secteur à d'autres bailleurs de fonds et à assurer sa pérennité.**

- **Rehausser significativement la place du logement communautaire et social dans le Plan Québécois des Infrastructures (PQI) 2025-2035**, considérant que les investissements actuellement prévus totalisent 3,9 milliards de dollars sur 164 milliards, soit seulement 2,4 % des investissements sur dix ans.

- **Se doter d'un objectif clair et chiffré de 10 000 nouvelles unités de logement communautaire et social par année jusqu'en 2050.**

- **Garantir que ces nouvelles unités soient réellement abordables, sociales et communautaires, avec des loyers situés en deçà du loyer médian, soit entre 75 % et 95 % de celui-ci.**

- **Doubler le financement du PAOC volet 1 - Soutien à la mission globale des organismes communautaires.** Cet ajustement soutiendra la SHQ dans l'atteinte de ses objectifs en logement social et communautaire, tout en répondant de manière plus ciblée aux besoins spécifiques des milieux et des communautés.

2 Mise en place de leviers concrets de développement

- **Mettre en place un fonds de démarrage dédié au développement de projets de logement communautaire et social.** Doter ce fonds de démarrage de ressources suffisantes pour couvrir les étapes clés en amont des projets (études, montage financier, acquisition, planification) et s'assurer qu'il soit indexé en fonction de l'inflation des coûts de réalisation.

- **Définir un seuil minimal de contribution de l'État de 50% sur le coût de réalisation en tenant compte des réalités régionales et des besoins des clientèles desservies.**

- **Permettre à la SHQ d'offrir des prêts avec des durées d'amortissement supérieures aux 35 ans actuellement en vigueur, si nécessaire, ainsi que des taux d'intérêt plus faibles**, afin d'améliorer la viabilité financière des projets et de limiter la pression à la hausse sur les loyers.

- **Avoir un financement récurrent pour les programmes établis : PAD, SUAL et Réno-Région.**

RECOMMANDATIONS

3 Acquisition de logements pour renforcer le parc communautaire et social

- **Mettre en place des incitatifs fiscaux pour encourager le transfert d'unités vers le secteur communautaire et social.**
- **Créer un programme québécois dédié à l'acquisition de logements**, visant à garantir l'accessibilité financière à long terme pour les ménages.
- **Prioriser l'acquisition de logements existants** afin de renforcer rapidement le parc communautaire et social et de répondre aux besoins pressants.

4 Soutenir le développement de l'habitation communautaire et sociale en région éloignée (petites municipalités et projets de petite taille)

- **Mettre en place un financement adapté aux réalités des projets de petite taille et des petites municipalités, afin de compenser le coût par unité souvent plus élevé.**
- **Fixer un seuil minimal de contribution de l'État par porte pour les projets de petite taille et ceux réalisés dans les petites municipalités.**
- **Assouplir l'exigence actuelle de contribution du milieu de 40 %**, en tenant compte :
  - des réalités régionales,
  - de la capacité de payer des communautés,
  - de la taille des projets.
- **Fournir un support financier direct aux municipalités pour le développement de projets sur leur territoire**, incluant :
  - l'acquisition ou la préparation de terrains,
  - la décontamination si nécessaire,
  - le maintien ou le développement des infrastructures municipales.

INVESTIR AUJOURD'HUI POUR DES RETOMBÉES DURABLES : LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE COMME LEVIER DE PROSPÉRITÉ

L**a crise du logement n'attend pas.** Les coûts humains et économiques des logements inadéquats sont massifs : santé, bien-être, stabilité familiale, sécurité alimentaire et inclusion sociale sont tous directement touchés. **Il est urgent d'agir maintenant et d'investir massivement dans le logement communautaire et social, avec un engagement clair et soutenu du gouvernement.**

Les investissements en ce sens ne sont pas seulement des dépenses : ils rapportent financièrement, tout en créant des effets durables pour la société. Comme le montre l'étude de l'AGRTQ, ils favorisent la stabilité résidentielle, réduisent le stress et améliorent la santé mentale et physique, tout en renforçant le filet social et le sentiment d'appartenance dans les communautés. Un logement abordable et sécuritaire permet aux individus de se projeter dans l'avenir, de se former, de travailler, de participer à la vie collective et de contribuer pleinement à la société.

Il est d'ailleurs essentiel de s'assurer que, dans le cadre de l'entente conclue avec Maisons Canada, l'ensemble des sommes financières rapatriées au Québec soit exclusivement destiné aux porteurs de projets sans but lucratif. Ces fonds publics doivent servir à renforcer durablement le parc de logements social et communautaire, à répondre aux besoins réels des communautés et à garantir que les investissements contribuent à l'atteinte d'objectifs collectifs en matière d'abordabilité, de pérennité et de protection contre la spéculation.

Investir dans le logement communautaire et social, c'est investir dans la dignité, la sécurité et la prospérité du Québec, et c'est envoyer un message fort : **le gouvernement prend au sérieux la santé, la stabilité et le bien-être de TOUS ses citoyens.** Chaque dollar investi aujourd'hui crée des retombées multiples demain, pour les personnes, les familles et pour l'ensemble de la société.

(+1) 514 849 8547
533 rue Ontario Est, Montréal (Québec)
agrtq.qc.ca

AGRTQ

