



MÉMOIRE PRÉBUDGÉTAIRE

FÉDÉRAL - 2025-2026

DÉVELOPPER L'HABITATION COMMUNAUTAIRE AVEC ET POUR LES COLLECTIVITÉS.

À PROPOS DE L'AGRTQ

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).

Au cours des 50 dernières années, les Groupes de Ressources Techniques ont coordonné le développement de tout près 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.

**SUR UN HORIZON DE
2 ANS, CELA
REPRÉSENTE
12000 LOGEMENTS
COMMUNAUTAIRES
ET SOCIAUX...**

**... SOIT 169
PROJETS MENÉS
PAR ET POUR LES
COMMUNAUTÉS**

Alors que les grandes orientations du budget 2025 réaffirment l'importance de construire davantage de logements, l'AGRTQ tient à rappeler que le Canada fait face non seulement à une crise du logement sans précédent, mais aussi à une augmentation inquiétante des listes d'attente pour accéder à un logement communautaire et social. C'est pourquoi le développement de ce type de logement doit être placé au cœur des priorités des programmes publics du gouvernement du Canada. Nous recommandons notamment que le gouvernement adhère à l'objectif de 20 % de logements locatifs à but non lucratif au Canada en misant sur des projets en habitation communautaire et social abordables, pérennes et durables à long terme. La garantie du droit fondamental au logement passe par un engagement concret et soutenu dans le secteur communautaire et social, afin d'en assurer l'accès aux populations les plus à risque.

Nous avons la ferme conviction que la population québécoise a le droit d'avoir accès à un milieu de vie abordable, durable et de qualité. Les logements doivent être diversifiés et répondre aux besoins de l'ensemble de la population tout en créant des milieux qui permettent aux personnes de mieux vivre et de s'autodéterminer. Ces logements doivent demeurer à l'abri de la spéculation immobilière et être menés par et pour les communautés.

Investir massivement dans le logement communautaire et social, c'est générer des bénéfices financiers et sociaux majeurs, en réduisant les coûts liés à la santé, à l'itinérance, aux déménagements excessifs et à la précarité résidentielle. Il s'agit là d'un levier efficace pour optimiser les dépenses publiques tout en améliorant la qualité de vie des citoyens.

**OBJECTIF DE 20 %
DE LOGEMENTS
LOCATIFS À BUT
NON LUCRATIF AU
CANADA**

**GÉNÉRER DES
BÉNÉFICES
FINANCIERS ET
SOCIAUX
MAJEURS**

L'AGRTQ situe toutes ses recommandations dans un principe simple et unique: ramener **le droit au logement au cœur de la vision de l'habitation**, pour stimuler le développement de logements communautaires et sociaux qui répondent aux besoins des collectivités les plus vulnérables à l'échelle du Québec.

- L'AGRTQ recommande un **investissement annuel de 1 milliard de dollars** à la réalisation de logements en habitation communautaire et social pour les ménages vulnérables résidants autant en région qu'en milieu urbain sur le territoire du Québec;
- L'AGRTQ recommande que le Gouvernement **bonifie son offre de prêts à conditions favorables** à la réalisation de logements en habitation communautaire et social;
- L'AGRTQ recommande que le gouvernement rende disponible des **sommes en continu pour soutenir le financement initial** des projets en logement social et communautaire sous forme de prêts pardonnables ou de subventions pour les étapes préliminaires des projets;
- L'AGRTQ recommande d'investir **300 millions de dollars par année**, et ce pour les quatre prochaines années, dans les **rénovations immobilières** des logements gérés par les organismes communautaires et les coopératives d'habitation au Québec.

NÉCESSITÉ D'UNE ACTION IMMÉDIATE : DÉBLOQUER LES FONDS POUR LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL

FONDS POUR LE LOGEMENT ABORDABLE (FLA) – SCHL

Depuis avril, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a épuisé son enveloppe de prêts remboursables dans le cadre du Fonds pour le logement abordable (FLA). Ce programme est pourtant un pilier essentiel du développement et du maintien du logement communautaire et social au Canada.

Le FLA soutient :

- La construction de logements communautaires
- La création rapide de logements pour les ménages à faibles revenus, les personnes vulnérables, handicapées, à risque d'itinérance, les aînés et les populations autochtones

Conséquence directe : plus de **1500 unités** prêtes à démarrer au Québec ne pourront être mises en chantier dans les prochaines semaines. Des milliers d'autres sont également menacées.

Il est **impératif** d'allouer des subsides **immédiatement**, sans attendre le prochain budget, afin :

- D'éviter l'abandon de projets prêts à démarrer
- De prévenir les retards liés aux conditions hivernales qui compromettraient leur viabilité

NÉCESSITÉ D'UNE ACTION IMMÉDIATE : DÉBLOQUER LES FONDS POUR LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL

PROGRAMME DE FINANCEMENT INITIAL – SCHL

Le programme de Financement initial, qui soutient les premières étapes du développement de projets, est lui aussi à court de ressources depuis plusieurs semaines.

Ce financement est crucial pour :

- L'identification du site
- La conception du projet
- Les études techniques
- Les démarches de zonage
- Le montage financier
- L'acquisition et la détention de l'immeuble

Il faut noter que le PHAQ et l'ensemble des programmes et outils financiers disponibles requiert un état plus avancé de développement pour que la demande de financement soit recevable. Cela dit, l'existence d'un fonds de prédémarrage permet de soutenir convenablement les groupes qui offrent du logement aux populations les plus vulnérables (itinérance, femmes violentées, première nation, aînés, etc.), ces groupes ayant moins de moyens pour démarrer les projets. Il est essentiel pour assurer une continuité dans le développement d'unités d'habitation hors marché.

Le secteur a démontré sa capacité à livrer les projets initiés, avec un taux d'abandon extrêmement faible. Chaque dollar investi dans le développement représente donc un **risque minimal**, pour un **impact maximal** sur l'offre de logement communautaire et social.

Il est **impératif** que le budget fédéral de l'automne 2025 prévoie une **allocation immédiate** au programme de Financement initial, afin d'éviter de freiner l'élan du secteur.

MAISONS CANADA

L'AGRTQ est disposée à accompagner Maisons Canada dans l'élaboration, la planification et la mise en œuvre du programme, ainsi que d'être un acteur clé dans la transition qui s'annonce avec les programmes existants de la SCHL. Bien que nous saluons l'engagement du gouvernement canadien envers la résolution de la crise du logement et sa volonté d'agir selon des principes d'efficacité, d'abordabilité et de reconnaissance des populations plus vulnérables, nous souhaitons vous faire part de nos préoccupations envers la mise en œuvre de cette nouvelle entité.

Maisons Canada peut jouer un rôle déterminant pour accroître l'offre de logements abordables à travers le pays. Cela dit, certaines conditions devront être réunies pour assurer son efficacité et son impact sur le logement communautaire et social.

Nos préoccupations sont :

- une harmonisation étroite avec les programmes provinciaux,
- un arrimage clair avec les programmes de la SCHL et les projets déjà en cours,
- l'intégration d'objectifs clairs et ambitieux en matière de logement social et communautaire,
- la souplesse et l'adaptabilité des outils financiers offerts à la diversité des projets,
- l'élargissement des clientèles ciblées,
- le rôle central des organismes communautaires et des GRT dans le réseau de partenariat,
- la reconnaissance des réalités des régions et milieux éloignés.

Les préoccupations abordées ici font l'objet d'une plus grande analyse dans le document des commentaires de l'AGRTQ sur la conception de Maisons Canada, déposé dans le cadre des consultations.

L'AGRTQ fait partie de la solution, de par son expertise, son professionnalisme, son historique et son ancrage local. L'ensemble du réseau des GRT souhaite collaborer avec le gouvernement canadien afin d'apporter leur contribution et leur expertise à l'élaboration, la planification et la mise en œuvre de Maisons Canada, pour l'atteinte de nos objectifs communs ; procurer à tous les Canadiens et les Canadiennes, un logement digne, abordable, accessible et sans compromis.

CONCLUSION

L'AGRTQ SOUHAITE
S'ALLIER AVEC LE
GOUVERNEMENT AFIN DE
RÉPONDRE À CETTE
VISION : GARANTIR LE
DROIT AU LOGEMENT
DANS UNE APPROCHE
PAR ET POUR LES
COMMUNAUTÉS.



AGRTQ