



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

Développer l'habitation communautaire
avec et pour les collectivités

Mémoire à la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Soumis dans le cadre des consultations relatives à la
Stratégie nationale sur le logement
« Parlons logement »

20 octobre 2016

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) constitue un réseau de 25 entreprises d'économie sociale dédiées au développement du logement social et communautaire : ces entreprises sont connues dans les collectivités comme les GRT ou groupes de ressources techniques.

Les GRT couvrent l'ensemble du territoire québécois. Ils sont à l'origine de plus de 80 000 logements et de nombreux projets immobiliers collectifs réalisés depuis les années 1970.

Ils sont des outils de développement local en milieu urbain et rural ainsi que dans les régions plus éloignées. Ils s'associent aux individus, aux groupes sociaux, aux institutions et aux élus pour réaliser des projets d'habitation répondant aux besoins variés des populations plus vulnérables.

La réalisation des projets d'habitation s'appuie sur la mobilisation des volontés et des ressources territoriales et sur la prise en charge des projets par les parties prenantes, dès l'étape de la conception.

Table des matières

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec.....	2
Introduction.....	4
Le modèle québécois de développement du logement abordable	6
Un parc diversifié.....	6
Les impacts sociaux et économiques	7
Les partenaires mobilisés en habitation communautaire.....	9
Les GRT : une expertise au service du milieu	10
Le lien avec les grands principes soutenant la Stratégie nationale sur le logement.....	12
Principes axés sur les réalisations	12
Principes axés sur les processus	13
Les propositions de l'AGRTO quant à la Stratégie nationale sur le logement	14
Proposition 1 : Assurer le financement d'un programme permanent de réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires.....	14
Proposition 2 : Réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des propriétés fédérales représentant un potentiel de réalisation de logements sociaux et communautaires.....	15
Proposition 3 : Octroyer la priorité d'acquisition des propriétés fédérales aux initiatives comprenant la réalisation de logements sociaux et communautaires	15
Proposition 4 : Mettre en œuvre un programme de financement permettant la décontamination de sites prévoyant la réalisation de logements sociaux et communautaires.....	16
Proposition 5 : Éliminer la TPS applicable à la construction et à la rénovation du parc de logements sociaux et communautaires	16
Proposition 6 : Mettre fin à l'itinérance.....	17
Proposition 7 : Accorder une aide récurrente aux pourvoyeurs de logements communautaires offrant des services non résidentiels et du soutien communautaire aux usagers.....	17
Proposition 8 : Créer une réserve fédérale dédiée à la pérennité du parc de logements sociaux et communautaires	18
Proposition 9 : Prévoir un budget dédié à la rénovation du parc de logements sociaux et communautaires	18
Conclusion	20

Introduction

L'AGRTQ accueille avec enthousiasme les mesures annoncées récemment dans le cadre des consultations sur la Stratégie nationale sur le logement, en vue de réaliser de nouveaux logements abordables. Les propositions annoncées constituent une plateforme qu'il nous fera plaisir de discuter.

Les GRT sont actifs depuis les années 1970 et ont contribué à la réalisation de quelque 80 000 logements communautaires, comprenant des centaines de projets financés grâce aux programmes fédéraux. Depuis 1994, à la suite de l'interruption du financement fédéral de nouveaux logements, le logement social et communautaire s'est développé de manière très inégale au Canada.

Malgré les besoins ressentis dans les communautés, seules quelques provinces et quelques municipalités ont soutenu, dans la mesure de leurs ressources, des initiatives citoyennes de logement et d'hébergement destinées aux plus démunis. Dans plusieurs communautés, malgré l'acuité des besoins, des populations ont été laissées pour compte ou laissées à la merci du marché privé. Le résultat constaté est que l'abordabilité du logement se détériore et que l'itinérance s'étend.

Mais grâce aux programmes mis en œuvre par le gouvernement du Québec, les GRT ont pu poursuivre leur mission. Ils ont par la suite participé à la réalisation de plus de 30 000 logements additionnels. Les GRT en sont fiers. Ils souhaitent, par leur Association, participer à l'exercice de réflexion lancé par le gouvernement fédéral. La situation est propice à la réflexion parmi les partenaires du secteur du logement social et communautaire. Notamment, parce que la Société d'habitation du Québec (SHQ) a elle aussi initié un processus consultatif quant à l'amélioration de ses programmes et de ses processus administratifs.

Il va de soi que les orientations qui seront adoptées par le gouvernement fédéral influenceront les relations avec les provinces et les modalités de leur participation. Sans présumer des intentions du gouvernement québécois à cet égard, nous estimons que les gouvernements, les municipalités et les intervenants de la société civile, associés au secteur du logement social et communautaire ont aujourd'hui une opportunité unique de développer de nouveaux partenariats. La mise en commun de leurs ressources et de leurs expertises pourrait redresser les conditions générales d'habitation des ménages canadiens et relancer le développement du parc social et communautaire.

Rappelons à cet égard que le Québec est nettement désavantagé au plan de l'habitation au niveau canadien. Il occupe toujours le dixième rang, parmi les provinces, en ce qui concerne le taux de propriété : seulement 61 % des ménages québécois sont propriétaires de leur logement, alors que le taux est de 69 % pour l'ensemble du Canada. À cet égard, l'accession à la propriété est de plus en plus difficile au Québec, ce qui pousse à la hausse la demande en logement locatif. La réalisation de logements locatifs abordables peut représenter une solution pour certains ménages et, dans certains cas, un tremplin vers la propriété, particulièrement en centre urbain.

Malgré une proportion de locataires supérieure à la moyenne canadienne, on dénombre moins de logements sociaux au Québec qu'ailleurs au Canada : les logements sociaux et communautaires québécois ne représentent en effet que 10 % du parc locatif québécois, contre 19 % au Canada.

Malgré les efforts du gouvernement du Québec, qui a financé par ses propres fonds des dizaines de milliers de logements depuis les années 1990, le retrait du gouvernement fédéral a occasionné un manque à gagner de 65 000 logements sociaux entre le 1^{er} janvier 1994 et la fin de 2013.¹ Cela a contribué à maintenir l'écart en offre de logements sociaux avec le reste du Canada et accentué les difficultés des ménages locataires à faible revenu du Québec durant les années de pénurie de logement abordable.

De nouveaux investissements en habitation sociale et communautaire sont donc nécessaires. La contribution du gouvernement fédéral, dans le cadre de sa Stratégie nationale sur le logement doit à notre avis prioriser la construction d'un parc de logements sociaux et communautaires axé sur la mixité sociale. Ce patrimoine collectif procure une ressource pérenne, gérée localement et adaptée aux besoins et aux ressources du milieu. Il existe un consensus dans la société québécoise sur cette approche de développement.

Les recommandations que nous soumettons ont fait l'objet de discussions préalables entre les membres de notre Association et avec plusieurs partenaires des milieux municipal, gouvernemental et communautaire. Malgré une formulation distincte, on notera la compatibilité de nos propos avec celles d'autres participants au processus consultatif.

Nous assurons le gouvernement fédéral de notre adhésion aux grands principes énoncés dans le cadre des présentes consultations. Il nous fera plaisir de participer à la définition et à la mise en œuvre des programmes qui en découleront.

¹ FRAPRU (2014). Communiqué du 8 janvier 2014.

Le modèle québécois de développement du logement abordable

Le modèle québécois de réponse aux besoins de logement abordable est fondé sur la permanence d'un parc immobilier développé et géré par des organismes issus de la communauté.

Ces entreprises collectives bénéficient de la complicité et du soutien financier de la société civile et du monde municipal.

Dans tout le territoire québécois, on réussit à créer des milieux de vie inclusifs, grâce à une offre permanente de logements abordables conçus dans le respect des besoins des usagers.

L'intégration des services des institutions et du soutien communautaire est intimement liée à la réalisation de ce parc de logements et des liens de partenariat tissés au cours des dernières décennies, au Québec.

Un parc diversifié

Le secteur du logement social et communautaire québécois est fort d'un parc de plus de 150 000 logements répartis en trois réseaux d'organismes pourvoyeurs :

- plus de 1 200 organismes sans but lucratif détenant un parc de plus de 50 000 logements;
- plus de 1 300 coopératives d'habitation québécoises possédant plus de 30 000 logements;
- plus de 500 offices d'habitation gérant plus de 70 000 logements publics, dont une partie est dédiée au logement pour autochtones.

Une forte proportion de ces logements ont été financés dans le cadre de programmes fédéraux unilatéraux durant les années 1970 à 1986 et, par la suite, dans le cadre de différentes ententes fédérales-provinciales sur le logement social. À la suite du retrait du gouvernement fédéral du financement de nouveaux logements, en 1994, le gouvernement québécois, par l'intervention de la Société d'habitation du Québec (SHQ), a assumé le financement du programme AccèsLogis Québec (ACL). Certains fonds provenant du gouvernement fédéral ont, de façon intermittente, complété le financement québécois, par des investissements dans le programme ACL ou dans le programme Logement abordable Québec (LAQ). Plus de 30 000 logements ont été créés grâce à ces programmes.

Ce parc de logements constitue un patrimoine collectif. Il fait partie de notre infrastructure sociale et économique, au même titre que les réseaux des établissements de santé et d'hébergement, des établissements scolaires ou les infrastructures de transport.

Les impacts sociaux et économiques

La SHQ a publié, en 2011, une étude d'impacts qui a permis d'apprécier les impacts économiques et sociaux des interventions publiques en habitation, dont plusieurs se rattachent directement aux réalisations en logement social et communautaire.

Retombées économiques de plus d'un milliard de dollars des programmes d'habitation :

- chaque dollar investi en habitation dans le cadre des programmes de la SHQ suscite l'injection de 2,30 \$ dans l'économie;
- 10 % des heures travaillées dans la construction résidentielle découlent de l'intervention de la SHQ.

Lutte à la pauvreté :

- accroissement de 152 M \$ annuellement en revenu disponible des ménages à faible revenu;
- possibilité pour les ménages de subvenir à d'autres besoins essentiels comme la nourriture, les vêtements et le transport.

Économies pour l'État, par la diminution du recours aux services publics et aux hospitalisations:

- 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 :

- 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;
- prolongation de l'autonomie des personnes âgées habitant des logements sociaux et communautaires ou ayant recours à des programmes d'adaptation de domicile;
- inclusion sociale et stabilité résidentielle accrues.

Impacts environnementaux :

- 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.

- Impacts durables sur le cadre bâti, résultant de la participation fréquente des promoteurs communautaires aux initiatives de revitalisation des quartiers et des noyaux villageois et à une occupation dynamique du territoire.

Les partenaires mobilisés en habitation communautaire

Le parc de logement social et communautaire fait la fierté des collectivités québécoises. Principalement en raison du soutien au développement et des contributions financières que les municipalités et les partenaires ont accordés aux initiatives portées par des citoyens et des groupes promoteurs.

La structure même du montage financier des projets d'habitation réalisés au Québec, dans le cadre de divers programmes d'aide, est ancrée localement. Les campagnes de collecte de fonds ont permis, dans l'ensemble des régions, d'innover au plan financier et au plan de l'offre de services. La contribution financière, dans certaines régions, dépasse même celle du gouvernement, en raison des particularités des besoins et des exigences des programmes.

La collaboration financière requise pour la construction des projets est complétée par des ententes portant sur la prestation de services non résidentiels, notamment pour les aînés en perte d'autonomie, mais également en programmes de soutien communautaire permettant aux personnes de vaincre l'isolement et de participer pleinement à la vie citoyenne.

Les pourvoyeurs de logements s'appuient sur les institutions de la santé et des services sociaux ainsi que sur un vaste réseau d'organismes sociaux et communautaires impliquant des milliers de bénévoles. Leurs approches sont inventives et évolutives : elles reflètent le dynamisme des différents milieux.

Ces organismes desservent des populations variées dans une perspective d'inclusion et d'auto prise en charge:

- les familles;
- les aînés autonomes ou ayant besoin de services;
- les personnes seules, dont une majorité de femmes à faible revenu;
- les ménages multigénérationnels;
- les ménages interculturels et les nouveaux arrivants;
- les personnes itinérantes ou à risque d'itinérance;
- les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale.

Le financement des services et du soutien communautaire représente toutefois un défi constant pour les pourvoyeurs. Il est d'ailleurs une condition à l'obtention du financement gouvernemental nécessaire à la construction.

Les GRT : une expertise au service du milieu

Les groupes de ressources techniques (GRT) du Québec sont le pivot du développement immobilier communautaire dans les différentes régions. Ils sont des entreprises d'économie sociale dédiées depuis près de 40 ans, au logement social et communautaire.

Avant l'abolition du financement fédéral en 1994, on dénombrait une cinquantaine de GRT dans l'ensemble du Canada. La plupart se sont dissous, en raison du manque de fonds alloués au développement. Grâce au soutien du gouvernement québécois et des collectivités québécoises, le réseau des GRT a poursuivi ses activités et a contribué à participer à la réalisation de plus de 30 000 nouveaux logements durant les deux dernières décennies : 25 GRT sont aujourd'hui membres de l'AGRTQ.

Ils ont comme trait commun de travailler à la création de communautés inclusives dans toutes les régions.

Une collectivité inclusive, c'est : un espace citoyen, un territoire, un cadre de vie...

- où les ménages participent à la vie collective;
- où ils se sentent en sécurité;
- où ils peuvent s'épanouir grâce à une diversité de solutions résidentielles, adaptées à leurs besoins et à leurs moyens;
- où ils sont partie prenante au développement de leur milieu;
- où personne n'est laissé pour compte.

Comme entreprises en évolution, les GRT ont élaboré une approche qui se distingue par les traits suivants :

- **Leur engagement social** : leur approche professionnelle multidisciplinaire allie développement immobilier et engagement auprès de la collectivité, notamment auprès des groupes de population que le secteur privé ne réussit pas à desservir adéquatement.
- **Leur expertise** : ils sont les spécialistes de l'immobilier communautaire et leurs principales activités sont focalisées vers le logement communautaire; leur expertise s'étend souvent à la réalisation de projets collectifs multifonctionnels englobant des dimensions culturelles ou sociales : centre de services communautaires, services de garde etc.
- **Leur résilience** : ils sont des organismes actifs dans les régions du Québec depuis plus de 35 ans et ils ont su, au fil des ans, s'adapter aux besoins évolutifs des populations et aux contraintes propres au développement de l'habitation, dont la multitude des programmes d'aide qui ont été déployés depuis les années 1970.

- **Un panier de services varié** : ils assument avec les groupes promoteurs les démarches d'acquisition de sites appropriés, effectuent la recherche de financement requise pour des montages financiers complexes et coordonnent la réalisation des projets en assurant l'interface entre les divers professionnels et les entreprises de construction, ainsi qu'avec la SHQ et les villes mandataires, selon le cas.
- **La prise en charge et le soutien à la gestion** : ils créent de nouvelles entreprises collectives qui seront ensuite actives de manière pérenne dans leur milieu. Ils accompagnent les groupes et les soutiennent à toutes les étapes de réalisation, de la conception à la prise de possession. Leurs services couvrent la constitution en société des groupes promoteurs ainsi que la formation des bénévoles et des employés de manière à faciliter la gestion autonome des projets à long terme. Selon les besoins des organismes, les GRT offrent également des services de soutien à la gestion financière et immobilière, leur permettant de faire face aux défis et aux obligations propres à tout propriétaire foncier.
- **Des projets sur mesure** : ils offrent leurs services aux CH, aux OSBL et aux OH. Les projets auxquels ils s'associent, peu importe le mode de gestion ou la stratégie de réalisation, sont le reflet des besoins des collectivités locales.
- **La concertation** : plus qu'une forme de réseautage, la concertation des organismes du milieu, des institutions caritatives et philanthropiques ainsi que du monde municipal permet de créer des liens d'entraide et de compléter les montages financiers à la base de la viabilité des nouvelles entreprises sociales lancées. Au sein de ces réseaux, les GRT disposent d'une connaissance de l'état de l'habitation qui leur permet d'identifier les besoins locaux et les solutions appropriées.

L'expérience des GRT québécois qui a traversé les quatre dernières décennies est une source d'inspiration. Plusieurs organismes européens ont adapté le modèle de prise en charge par les usagers, élaboré par les GRT et quelques organismes de ce type ont survécu à travers le Canada. Nous sommes disposés à participer à des échanges avec des organismes intéressés et faire en sorte que d'autres collectivités canadiennes se prennent en main et se dotent de ressources permanentes de soutien en habitation.

Dans plusieurs régions du Canada, l'existence d'organismes dédiés au développement du logement, comme les GRT, sera une condition de succès des nouvelles initiatives fédérales en financement de l'habitation abordable. Le réseau des GRT du Québec serait heureux de partager son expérience et son modèle avec d'autres partenaires canadiens.

Le lien avec les grands principes soutenant la Stratégie nationale sur le logement

Les réalisations auxquelles sont associés les GRT et les pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires sont clairement en phase avec les grands principes énoncés comme fondements à la nouvelle Stratégie nationale sur le logement.

Principes axés sur les réalisations

- **Durabilité de l'environnement** : les réalisations des GRT et des groupes promoteurs sont exemplaires quant à leur conformité aux principes d'aménagement durable du territoire. Leurs projets sont par ailleurs réalisés en tenant compte des normes élevées d'économie énergétique.
- **Rendement lié aux résultats** : nos propositions, dans le cadre des présentes consultations, sont basées sur une expérience collective de près de 40 ans et sur la réalisation de plus de 80 000 logements dans toutes les régions du Québec.
- **Autonomie** : les GRT favorisent la prise en charge des projets d'habitation par les usagers et par les représentants des communautés locales. C'est pourquoi ils privilégient la création de coopératives et d'OSBL, qui permettent cette autonomie à toutes les étapes de la réalisation et durant l'exploitation des ensembles d'habitation.
- **Responsabilité financière** : les projets de logement communautaire sont indépendants de l'État en ce qui a trait à leur exploitation. Ils bénéficient de fonds pour la réalisation des projets et pour l'aide aux démunis laquelle est transférée aux bénéficiaires. Ils assument toutes les responsabilités et obligations propres à un propriétaire immobilier et sont régis par des accords d'exploitation avec les autorités responsables.
- **Flexibilité** : les GRT offrent aux collectivités une panoplie de solutions résidentielles qui sont adaptées pour des groupes de population très diversifiés. Les stratégies de réalisation sont elles aussi adaptées aux contraintes locales et aux ressources disponibles. Leurs programmes de formation évoluent sans cesse.
- **Accent sur la communauté** : les projets de logement social et communautaire font partie intégrante des mesures adoptées par les municipalités, de manière à rapprocher les usagers des réseaux de transport collectif (Transit Oriented Development), à réduire les déplacements entre les lieux de résidence et de travail, pour une meilleure conciliation travail-famille et la réduction des gaz à effet de serre. Ils participent à la création de milieux de vie complets dotés de services et de commerces de proximité.
- **Stabilité de l'économie** : par le développement continu d'un parc de logement abordable de façon permanente, nous contribuons à prévenir l'éclosion de crises de

pénurie et à contrebalancer le monopole du secteur privé dont les initiatives desservent surtout les populations plus fortunées.

Principes axés sur les processus

- **Innovation** : les projets réalisés dans le secteur du logement social sont régulièrement reconnus pour leurs innovations architecturales et sociales. Le recyclage de bâtiments non résidentiels, la sauvegarde d'édifices patrimoniaux, l'introduction de mesures d'économie énergétiques et le recours aux techniques de construction écologiques sont des pratiques répandues. Au plan social, les logements sociaux sont un laboratoire permanent de pratiques favorisant l'autonomie, la sécurité et l'inclusion des personnes en situation de vulnérabilité.
- **Accent sur les personnes** : les usagers sont au centre de la conception des ensembles d'habitation. Les GRT rassemblent les gens, les animent et les soutiennent pour qu'ils s'impliquent dans leur projet d'habitat à toutes les étapes.
- **Collaboration** : les projets ne peuvent se réaliser qu'avec le soutien et la contribution financière et organisationnelle des centaines d'organisations bénévoles actives dans les différentes régions et les municipalités. Tous les niveaux de gouvernement devront donc mettre l'épaule à la roue, pour s'assurer que les investissements publics en habitation produisent un maximum d'impacts.

Les propositions de l'AGRTQ quant à la Stratégie nationale sur le logement

Les GRT du Québec accueillent favorablement les orientations du gouvernement fédéral en vue de jouer un rôle plus déterminant dans le financement du logement abordable et plus particulièrement du logement social et communautaire.

De nouveaux investissements fédéraux, complémentaires aux fonds octroyés par le gouvernement du Québec, faciliteraient la réponse aux besoins de plus de 227 000 ménages locataires québécois dont le taux d'effort pour le logement dépasse 50 % des revenus. Plus concrètement, de tels fonds permettraient de réaliser des milliers de logements déjà en préparation dans les régions du Québec. Au 31 décembre 2015, quelque 11 000 logements communautaires étaient en élaboration dans le réseau des GRT, en concertation avec les communautés locales. Ces logements sont en attente de financement et prêts à être réalisés.

D'autres mesures propres au gouvernement fédéral ou à ses institutions pourraient également contribuer à la poursuite du développement de ce parc et à sa consolidation.

Les municipalités du Québec et leurs deux grands regroupements, l'Union des municipalités du Québec (UMQ) et la Fédération québécoise des municipalités (FQM), ont appuyé avec enthousiasme le modèle québécois de développement du logement social et communautaire, ainsi que les demandes relatives au programme AccèsLogis.

De concert avec le gouvernement québécois, le monde municipal et les organismes de la société civile, plusieurs volets d'intervention pourraient profiter du soutien du gouvernement fédéral au cours des prochaines années. À titre de partenaires du développement des collectivités, nous soumettons les recommandations suivantes.

Proposition 1 : Assurer le financement d'un programme permanent de réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires

Nous proposons une programmation pluriannuelle nous permettant de réaliser à chaque année au moins 4 000 nouvelles unités de logements sociaux et communautaires au Québec.

La permanence des besoins en habitation abordable appelle un plan d'investissement fédéral permanent. De tels investissements assureraient le développement continu du parc de logement social et communautaire et favoriseraient une meilleure planification des projets sur le terrain et le jumelage avec les fonds des provinces et des municipalités.

Cette approche dite « d'aide à la pierre » qui, dans les faits, vient en aide aux personnes, et finançant la construction d'un parc résidentiel permanent, représente, à notre avis, une solution durable à des problématiques récurrentes d'abordabilité du logement et de lutte à l'exclusion

sociale. Le développement d'un parc résidentiel autonome, gouverné par la communauté comporte un double bénéfice :

- la garantie à long terme d'une offre de logements abordables pour tous les groupes de population;
- une assise tangible aux interventions de soutien aux personnes.

Proposition 2 : Réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des propriétés fédérales représentant un potentiel de réalisation de logements sociaux et communautaires

L'acquisition de sites constructibles et abordables par les groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires est très problématique. La vitalité du marché immobilier, particulièrement dans les milieux fortement urbanisés, favorise les logements destinés aux propriétaires occupants et les projets locatifs visant des clientèles plus fortunées. Or, nous avons pu apprécier, au cours des dernières années, la qualité et la pertinence de nombreux projets de redéveloppement construits sur des sites rendus disponibles par le gouvernement fédéral. Par exemple, à Montréal, les sites de Benny Farm et du Bassin du Nouveau Havre, acquis par l'intermédiaire de Société immobilière du Canada (SIC), ont permis de recréer des milieux de vie mixtes reflétant la diversité des besoins de la population, tout en revitalisant des secteurs négligés. Les GRT montréalais et de nombreux groupes promoteurs y sont intervenus par la construction ou la rénovation de centaines de logements sociaux et communautaires desservant différents groupes d'âge. Ces projets sont un succès et constituent des modèles d'intégration architecturale et sociale, avec l'implantation simultanée de projets d'accession à la propriété, souvent abordables, qui ont été mis en œuvre par des promoteurs privés ainsi que par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).

Nous estimons que dans chaque région, le gouvernement fédéral devrait compléter un inventaire de ses propriétés, en vue d'identifier les sites présentant des caractéristiques favorables au développement de logements abordables, sociaux et communautaires. Il serait également souhaitable que cet inventaire fournisse aux communautés des informations portant sur la nature des sols et sur leur potentiel de développement résidentiel.

Proposition 3 : Octroyer la priorité d'acquisition des propriétés fédérales aux initiatives comprenant la réalisation de logements sociaux et communautaires

Le succès des diverses expériences de redéveloppement des propriétés fédérales excédentaires repose sur les principes d'aménagement durable du territoire, notamment la diversification de l'offre, la variété et la qualité architecturale, la densification et la mixité sociale des résidents.

Comme les terrains fédéraux appartiennent à la communauté, leur mise en valeur doit être conforme aux orientations locales et aux principes énoncés. L'inclusion de logements sociaux et

communautaires dans tout projet de développement planifié sur des terrains fédéraux doit à notre avis être priorisé, y compris dans le cas de projets initiés par le secteur privé.

Une politique de cession de terrain, à prix avantageux pour les acquéreurs communautaires, doit également être élaborée.

Proposition 4 : Mettre en œuvre un programme de financement permettant la décontamination de sites prévoyant la réalisation de logements sociaux et communautaires

Au cours des deux dernières décennies, les promoteurs résidentiels de tous les secteurs, privés, publics et communautaires, ont dû affronter des conditions de développement de plus en plus difficiles, notamment en raison de la qualité des sols. Dans certains cas, les propriétés acquises de la part du gouvernement fédéral ou de ses institutions n'échappaient pas, sauf exception, à cette contrainte.

Il est très difficile pour les promoteurs sociaux et communautaire de viabiliser des sites contaminés et de les rendre conformes aux normes contemporaines. Le cadre budgétaire actuel ne permet pas de le faire sans avoir recours à des sources de fonds supplémentaires.

La mise en place d'un programme d'aide à la mise aux normes des terrains destinés au développement résidentiel communautaire pourrait être financée par le gouvernement fédéral, de concert avec les gouvernements des provinces intéressées.

Proposition 5 : Éliminer la TPS applicable à la construction et à la rénovation du parc de logements sociaux et communautaires

Les projets de logement sociaux et abordables sont réalisés par des organismes dont la seule mission est d'aider les personnes logées à améliorer leurs conditions de vie; ce sont la plupart du temps des coopératives, des organismes à but non lucratif, des organismes caritatifs ou religieux, qui vivent une précarité économique constante. Ils doivent recourir à des sources multiples de fonds pour réaliser leurs nouveaux projets.

Partout au pays, ces organismes sont à la recherche de manières de réduire leurs coûts de réalisation. Un crédit de TPS, jumelé aux divers programmes et incitatifs disponibles, contribuerait à diminuer leur fardeau comme promoteurs sociaux. Il est également souhaitable que le gouvernement du Québec aille dans le même sens avec la TVQ.

Proposition 6 : Mettre fin à l'itinérance

Le phénomène de l'itinérance ne semble pas se résorber. Il semble au contraire se développer si l'on considère le taux moyen de fréquentation des refuges d'urgence au Canada, qui dépasse 90 %, une hausse de 10 % depuis 2015, selon la Fédération canadienne des municipalités (FCM). Dans la région de Montréal, le phénomène s'étend maintenant aux couronnes nord et sud de la Métropole et on note divers phénomènes associés à l'itinérance dans toutes les régions du Québec.

L'objectif de mettre fin à l'itinérance demeure atteignable si des fonds massifs sont rendus disponibles et si les communautés poursuivent leur recherches de solutions innovantes. Le doublement de l'enveloppe annuelle dédiée au programme SPLI, jusqu'en 2025, nous semble approprié pour se rapprocher de l'objectif collectif.

On constate, par contre, que diverses philosophies d'intervention auprès des sans-abris coexistent et que cette situation provoque une certaine émulation en vue d'obtenir les fonds disponibles.

De façon à respecter les organisations actives sur le terrain et leurs pratiques diversifiées, une grande souplesse doit être accordée, en ce qui a trait aux orientations propres aux différentes régions du pays, relativement à l'octroi des fonds. Les collectivités locales doivent avoir l'opportunité de canaliser les fonds disponibles selon leurs valeurs et selon les volontés des parties prenantes.

Proposition 7 : Accorder une aide récurrente aux pourvoyeurs de logements communautaires offrant des services non résidentiels et du soutien communautaire aux usagers

Une offre diversifiée et évolutive de services non résidentiels et un soutien communautaire sont essentiels à la prolongation de l'autonomie et à l'inclusion sociale des personnes habitant un logement social et communautaire. Ils permettent à divers groupes de population – aînés, familles, personnes handicapées, personnes victimes de violence, jeunes en réinsertion, itinérants – de retrouver en même temps un toit et une place au sein de la communauté.

Malheureusement, le financement des services et du soutien communautaire est difficile à obtenir et à conserver, dans toutes les communautés. Cette difficulté représente en premier lieu un problème d'exploitation pour les gestionnaires du parc existant. De plus, elle constitue un frein à la réalisation de nombreux projets, dont le montage financier du volet immobilier est complété, mais qui peinent à assurer la viabilité des services et du soutien communautaire.

Les ressources gouvernementales en santé, en services sociaux, en développement social et économique sont requises pour assurer le succès des initiatives. Les ententes entre les niveaux de gouvernement devraient, à notre avis, assurer le financement permanent du soutien aux

services non résidentiels et du soutien communautaire. Une telle approche favoriserait la viabilité du parc existant et le développement plus harmonieux de nouveaux ensembles de logement.

Proposition 8: Créer une réserve fédérale dédiée à la pérennité du parc de logements sociaux et communautaires

La fin des accords d'exploitation avec le gouvernement fédéral ferait en sorte que les provinces et les municipalités assumeraient seules les coûts associés à la poursuite de l'aide aux ménages à faible revenu et à la conservation du parc. Les impacts de ce phénomène varieront selon les territoires. Les études montrent que toutes les communautés seront toutes touchées et on doit craindre que de nombreux ménages vulnérables et des municipalités en fassent les frais.

Différentes approches devront être explorées, notamment le renouvellement des ententes avec les CH, les OSBL d'habitation et les sociétés publiques, le refinancement immobilier des ensembles, ou la poursuite pure et simple du versement des fonds fédéraux.

Toutes ces mesures potentiellement utiles doivent disposer d'enveloppes budgétaires conséquentes. Nous soutenons la création d'une réserve fédérale dédiée, ayant pour but de protéger le parc et garantir un toit abordable aux ménages concernés. On peut souhaiter que cette réserve fédérale suscite des contributions complémentaires des provinces et des municipalités.

Proposition 9 : Prévoir un budget dédié à la rénovation du parc de logements sociaux et communautaires

On reconnaît maintenant le logement social et communautaire comme une composante de l'infrastructure sociale. À ce titre, il doit recevoir l'attention et les fonds nécessaires à sa conservation, à sa modernisation et, lorsque nécessaire, à sa transformation. Le programme d'aide à la rénovation, destiné aux organismes en fin de convention, annoncé à l'été 2016, est une initiative qui contribuera, selon nous, à la pérennité de ce portefeuille.

L'instauration d'un nouveau Programme d'aide à la rénovation de logements (PAREL) serait également une piste à explorer pour soutenir les efforts des pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires. Plusieurs d'entre eux ne pouvaient profiter des programmes de rénovation durant la période où leur accord d'exploitation était en vigueur. Il serait approprié qu'ils soient considérés admissibles à un nouveau PAREL de manière à poursuivre leur mission, tout en adaptant leur parc immobilier.

- Certains pourvoyeurs sont aux prises avec des enjeux de travaux majeurs et de remplacement des actifs.

- Une partie significative du parc doit être adaptée aux besoins évolutifs de la clientèle : par exemple, nombre de projets destinés aux aînés doivent voir à l'aménagement d'ascenseurs et d'autres éléments assurant la qualité de vie et la sécurité des résidents, dans le respect de leur capacité de payer.
- D'autres projets visent à étendre le parc immobilier de pourvoyeurs souhaitant servir une clientèle vieillissante, dont les besoins continuent d'évoluer.

Conclusion

Le présent mémoire a permis à l'AGRTQ de partager sa vision du développement du secteur du logement social et communautaire. Nous sommes d'avis que le marché privé a démontré son incapacité à répondre aux besoins d'une grande partie de la population du Canada. Nous proposons une alternative à cette situation.

Au plan canadien, le secteur du logement social et communautaire du Québec propose un modèle qui se distingue par une approche de développement de l'offre de logements initiés et gérés par les différentes collectivités. Les personnes inscrites dans une démarche de prise en charge et de recherche d'autonomie, qu'il s'agisse de familles, d'aînés ayant besoin de services ou de logements adaptés ou encore de jeunes en réinsertion, trouvent dans ce réseau de logements permanents un ancrage dans leur milieu et une communauté de soutien.

Les projets que nous réalisons avec nos partenaires contribuent à un meilleur habitat pour tous. Partout au Québec, les GRT et les groupes promoteurs s'efforcent de s'insérer aux nouvelles stratégies de développement urbain intégré et d'aménagement du territoire, avec le résultat que nous participons à des projets de diversification de l'offre résidentielle dans toutes sortes de milieux. Sur l'ensemble du territoire québécois, nous contribuons à des initiatives porteuses de mixité sociale, axées sur la proximité des services et des commerces, l'accès aux transports collectifs et le respect de l'environnement.

Nous souhaitons que la Stratégie nationale sur le logement accorde au modèle que les communautés québécoises soutiennent une place déterminante et qu'il puisse inspirer d'autres initiatives dans les autres régions du Canada. Nous offrons notre collaboration dans ce sens.



agrtq.qc.ca

533, rue Ontario Est, bur.340 Montréal (Québec) H2S 2V3 T. 514 849-8547 | 1 888 849-8547 | agrtq@agrtq.qc.ca