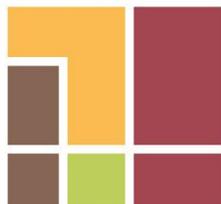


**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

L'urgence d'agir : investir en habitation communautaire pour répondre durablement aux **besoins en logement**

Mémoire de Bâtir son quartier

présenté au Ministère des Finances dans le cadre des Consultations prébudgétaires 2022-2023

Février 2022

L'urgence d'agir : investir en habitation communautaire pour répondre durablement aux **besoins en logement**

Table des matières

Nos recommandations en bref	3
Présentation du développeur immobilier communautaire Bâtir son quartier	4
Un contexte propice à un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires	5
Assurer un soutien spécifique au logement social	6
Un large consensus sur les bénéfices économiques	8
Une action simple pour débloquer des projets	8
Des partenaires publics mobilisés de part et d'autre et des opportunités majeures	9
Un mouvement solidement structuré, prêt à accélérer le développement de projets	11
Pourquoi cette mesure spécifiquement ? Pour renforcer notre rempart contre la précarité	12
Annexe 1 : Les retombées de l'habitation communautaire	14
La construction de logements communautaires stimule l'économie québécoise	14
L'accès à un logement communautaire augmente le revenu disponible des ménages	14
Investir en habitation communautaire entraîne des économies en santé et services sociaux pour l'État	15
Un puissant outil de développement territorial	18
L'inscription dans les préoccupations actuelles de transition socioécologique	18
Un signal fort pour stimuler la confiance des investisseurs privés	19
Une abordabilité pérenne pour répondre aux besoins en logements de façon permanente	20
Annexe 2 : Des exemples de projets d'habitation communautaire dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier	22

L'urgence d'agir : investir en habitation communautaire pour répondre durablement aux **besoins en logement**

NOS RECOMMANDATIONS EN BREF

Recommandation 1

Que le gouvernement du Québec lance un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires à l'échelle du Québec.

Recommandation 2

Que le gouvernement du Québec maintienne un programme spécifique aux initiatives immobilières en logement social.

Recommandation 3

Que le gouvernement du Québec assure le développement du logement social et communautaire via le programme AccèsLogis.

Recommandation 4

Que le gouvernement du Québec assure le financement adéquat, d'un programme à entrée continue, reflétant les coûts réels permettant la réalisation de 25 000 nouveaux logements sociaux ou communautaires sur 5 ans, en misant sur une programmation pluriannuelle.

Recommandation 5

Que le gouvernement du Québec finalise la réalisation des projets d'habitation sociale ou communautaire déjà approuvés par la SHQ (réserve d'unités, approbation préliminaire, engagement conditionnel), mais qui n'ont pas les fonds suffisants pour être complétés.

Recommandation 6

Que le gouvernement du Québec accélère le traitement des ententes permettant à des groupes porteurs d'un projet d'habitation communautaire d'obtenir un financement du gouvernement fédéral afin de compléter leur montage financier.

PRÉSENTATION DU DÉVELOPPEUR IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE **BÂTIR SON QUARTIER**

Bâtir son quartier est une **entreprise d'économie sociale** qui coordonne la réalisation de **projets immobiliers communautaires ou sociaux**, afin de créer milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des **ménages à faible ou modeste revenu**.

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés patrimoniales. Les formules coopératives, à but non lucratif et publiques permettent d'offrir des logements adéquats, dont les loyers demeurent **financièrement accessibles à long terme**, tant pour les familles, les aîné(e)s que les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

L'approche de Bâtir son quartier repose sur un accompagnement soutenu offert aux organismes à but non lucratif, aux citoyens et citoyennes regroupés au sein de coopératives et aux offices municipaux d'habitation, de l'émergence des projets à la mise en opération des bâtiments.

Depuis 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **14 629 logements communautaires dans 454 projets¹** dans la région métropolitaine de Montréal, en plus d'une **cinquantaine de projets d'infrastructures communautaires** (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier offrent une réponse positive et solidaire à un grand nombre de défis sociétaux, car elles permettent notamment :

- la sauvegarde du parc immobilier locatif et la remise en état des ensembles insalubres;
- la valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel;
- un parcours résidentiel adapté pour la population vieillissante
- la transformation des secteurs géographiques et quartiers dévitalisés
- le développement d'un réseau de soutien pour les personnes immigrantes ou isolées
- l'accès à des opportunités de stabilisation résidentielle pour les personnes marginalisées le tout en s'inscrivant dans une approche de transition socioécologique.

Bâtir son quartier coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logement : le Fonds d'investissement de Montréal et le Fonds d'acquisition de Montréal, respectivement depuis 1997 et 2007.

Sous la direction d'Edith Cyr depuis 35 ans, l'équipe de Bâtir son quartier est constituée de 50 professionnels et professionnelles qui mettent leurs compétences au service de la mission de l'entreprise.

Depuis sa création, Bâtir son quartier considère la participation aux exercices démocratiques à la fois comme un privilège et comme un devoir et a pris part à de nombreuses consultations publiques aux échelles fédérale, provinciale, métropolitaine et municipale.

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

¹ En annexe, plusieurs projets dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier sont présentés.

L'urgence d'agir : investir en habitation communautaire pour répondre durablement aux **besoins en logement**

UN CONTEXTE PROPICE À UN GRAND CHANTIER DE CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Le 15 février 2021, les représentants des 82 municipalités de la CMM, un territoire regroupant pas moins de 48 % de la population du Québec, lançaient un cri d'alarme au gouvernement provincial afin de prévoir des sommes plus substantielles dans son prochain budget pour améliorer la situation rapidement en matière de logement.

Avant que la pandémie ne vienne aggraver la situation des ménages dont la situation était précaire, on dénombrait sur le territoire de la CMM pas moins de 213 000 ménages locataires à faible revenu qui devaient consacrer 30 % ou plus de leur revenu pour se loger.

L'Observatoire du Grand Montréal souligne que sur le marché résidentiel locatif, « le loyer moyen dans le Grand Montréal a augmenté de 4,2 % entre l'automne 2019 et l'automne 2020, un sommet inégalé depuis 2003. En outre, le fossé s'est fortement creusé au cours de cette période entre le coût des logements déjà loués et ceux qui sont inoccupés, alors que le loyer mensuel moyen de ces derniers est passé de 910 \$ à 1 198 \$². Bien qu'elle soit attribuable en partie au contexte pandémique (un nombre important de logements à loyer élevé s'est retrouvé disponible à la location en raison de l'absence de certaines clientèles), il s'agit d'une hausse spectaculaire de 30 % qui aura de graves impacts pour certains locataires du Grand Montréal ».

C'est dans ce contexte que, lors de l'exercice de consultation prébudgétaire 2021-2022, Bâtir son quartier, à l'instar d'un grand nombre d'acteurs municipaux, économiques, sociaux et communautaires, appelait à un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires. S'il est indéniable qu'une vague de construction et de rénovation résidentielles soutiendrait à la fois les milieux de la construction et des services – et plus globalement l'économie québécoise –, elle permettrait avant tout de protéger la population québécoise de plus en plus affectée par la crise sanitaire qui perdure et affecte toutes les sphères du quotidien. La pandémie a accentué la valeur du logement comme refuge pour les ménages et son caractère sécuritaire et adapté apparaît désormais comme étant essentiel. La solidarité est intrinsèque aux milieux de vie communautaires et les positionnent à la fois comme un refuge et comme un ciment de solidarité sociale. C'est pourquoi nous réitérons notre recommandation au gouvernement pour qu'il lance rapidement un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires à l'échelle du Québec. Celui-ci permettrait de répondre de façon structurée et pérenne à la crise du logement vécue dans plusieurs régions du Québec, exacerbée par la crise sanitaire vécue depuis le début de 2020. Tout comme au début des années 2000, alors que le Québec connaissait une crise du logement similaire et qu'un financement pluriannuel important avait été attribué à AccèsLogis par le gouvernement du Québec, les GRT sont prêts à relever le défi d'une accélération du développement de logements sociaux ou communautaires.

2

Recommandation 1

Que le gouvernement du Québec lance un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires à l'échelle du Québec.

ASSURER UN SOUTIEN SPÉCIFIQUE AU LOGEMENT SOCIAL

Conscients des besoins criants et soucieux d'y répondre le plus rapidement possible, des groupes de citoyens s'affairent depuis des mois à compléter les bases de leurs projets de logements communautaires, mais ils font cependant face à un double défi. D'une part, l'incertitude relative à la reconduction du programme AccèsLogis qui, hormis un maigre 500 unités dans le budget 2021-2022, n'a pas bénéficié d'un financement stable permettant la réalisation de nouvelles programmations depuis 2019. D'autre part, cette incertitude est également accentuée par l'annonce récente d'un nouveau programme provincial en habitation, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), visant la création de logements abordables dont plusieurs paramètres sont encore inconnus.

Qu'on ne se méprenne pas : nous saluons le désir du gouvernement de s'attaquer aux défis du logement abordable. Les crises du logement que nous traversons actuellement se sont élargies dans les dernières années et elle affecte désormais les ménages de la classe moyenne. Ces ménages, souvent composés de membres de la population active et qui comprend plusieurs jeunes familles, ont de plus en plus de difficultés à trouver des logements à la fois abordables et adaptés à leurs besoins. Il existe certes des initiatives et des programmes pour développer des propriétés abordables pour ces ménages, mais la question de la pérennité de leur abordabilité demeure. Il est vrai qu'une partie de ces ménages n'est pas visée par les programmes de logements sociaux et il est souhaitable de trouver des solutions pérennes qui leur permettront de se loger, notamment sur le territoire de la métropole. Nous attendons avec impatience de connaître tous les détails de ce programme et nous sommes persuadés que le milieu de l'habitation communautaire pourra être contributif à ce chantier en proposant des solutions et des projets.

Si une telle intervention apparaît nécessaire, c'est que l'offre de logements locatifs privés est actuellement insuffisante et insatisfaisante à plusieurs égards, qu'il s'agisse de la taille, de l'accessibilité, de la vétusté, voire de la salubrité des logements proposés. À cela s'ajoute le constat d'une perte continue de logements locatifs, que ce soit par des démolitions, des transformations en copropriété ou pour de la location à court terme sur des plateformes commerciales. Mais si certains ménages de la classe moyenne peuvent encore espérer se loger à un coût raisonnable compte tenu de leurs revenus, le parc de logements sociaux est souvent la seule avenue (pour se loger convenablement) pour les aîné(e)s, les familles et les personnes à faible ou modeste revenu, autonomes ou ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

Nous nous inquiétons de voir le logement social être avalé dans un nouveau programme qui couvrirait tout le spectre de l'abordabilité. Le logement social, bien qu'il contribue à accroître l'offre de logements abordables, répond à des besoins criants pour les ménages à faible et modeste revenu. Depuis de nombreuses années déjà, la quasi-totalité des logements financièrement accessibles de 2 chambres et plus est construite à l'initiative des organismes communautaires, grâce à des programmes gouvernementaux. Indépendamment de la gamme de prix, c'est aussi le milieu de l'habitation communautaire qui a développé une large proportion des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, ce produit résidentiel étant moins

prisé par les promoteurs privés dans les quartiers centraux. L'habitation communautaire répond à des besoins importants pour lesquels il n'existe pas, ou peu, d'alternatives. Nous recommandons donc au gouvernement de maintenir un programme spécifique aux initiatives immobilières en logement social.

Recommandation 2

Que le gouvernement du Québec maintienne un programme spécifique aux initiatives immobilières en logement social.

Depuis la mise en place en 1997 du programme AccèsLogis (ACL), le Québec peut compter sur une telle initiative. Celle-ci a fait ses preuves et a permis au réseau des GRT de développer plus de 34 000 logements pour des ménages mal-logés. À lui seul le GRT Bâtir son quartier a développé 4650 logements via le programme AccèsLogis, auxquels s'ajoutent les 2490 logements en cours de réalisation ayant déjà obtenu un niveau d'approbation. Nous avons aussi déposé à la SHQ et au Service d'habitation de la Ville de Montréal des projets représentant quelque 1385 logements potentiels, en attente de financement. Les consultations menées en 2016 par le gouvernement du Québec ont démontré que tant les municipalités que les partenaires communautaires considèrent ce programme comme adéquat, mais que certaines modifications devraient y être apportées, notamment les paramètres financiers. Il demeure néanmoins un bon outil, déjà en place qui peut rapidement répondre aux besoins des ménages québécois. Si la préoccupation des décideurs est d'agir rapidement face à l'urgence de la crise actuelle du logement, il apparaît plus aisé d'améliorer un programme qui existe déjà que d'en créer un nouveau de toutes pièces.

Recommandation 3

Que le gouvernement du Québec assure le développement du logement social et communautaire via le programme AccèsLogis.

Néanmoins, que le gouvernement décide d'améliorer AccèsLogis ou de mettre en place un nouveau programme, il importe que, quel que soit l'outil, il puisse répondre aux mêmes besoins : offrir des logements financièrement accessibles et sécuritaires aux ménages à faible et modeste revenu qui ne peuvent accéder à la propriété ou se loger convenablement sur le marché privé. Les projets d'habitation communautaire répondent à des besoins locaux identifiés par les acteurs sur le terrain et assurent la pérennité dans le temps du caractère abordable des logements. Le financement doit permettre d'atteindre des loyers réellement abordables, qui ne soient pas supérieurs au loyer médian d'une région. Finalement, il importe que les programmes bénéficient d'un financement soutenant une programmation pluriannuelle.

« En immobilier, la prévisibilité est primordiale afin de saisir les meilleures opportunités sur le marché. »

Afin de faciliter le développement des projets, l'assurance d'un financement récurrent sur plusieurs années est essentielle pour le milieu et ses partenaires.

UN LARGE CONSENSUS SUR LES BÉNÉFICES ÉCONOMIQUES

Dans le contexte actuel, alors que la crise sanitaire est venue aggraver les enjeux d'accès à un logement décent pour des centaines de milliers de ménages québécois, le lancement d'un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires nous apparaît définitivement pertinent. Il l'est d'autant plus qu'il s'agirait, pour le gouvernement du Québec, d'un investissement bien plus qu'une dépense, en raison des retombées économiques significatives qu'il entraînerait à court, moyen et long terme, tant à l'échelle des individus que des collectivités.

Un très large consensus est constaté sur le potentiel de relance économique que propose le développement de l'habitation communautaire. La liste des acteurs qui ont exprimé leur voix en faveur d'une nouvelle programmation AccèsLogis est impressionnante et elle ne cesse de l'allonger. Ces acteurs sont politiques, économiques, institutionnels, syndicaux et communautaires : des dizaines de municipalités, l'Union des municipalités du Québec et Fédération québécoise des municipalités, des chambres de commerce et leur fédération, l'APCHQ, l'ACQ, l'IDU, la CSN, la CSQ, la FTQ, les membres du G15+, de nombreux grands promoteurs immobiliers privés, la Corporation des entrepreneurs généraux, de grandes fondations, des ordres professionnels, des institutions financières, des organisations nationales liées à la lutte contre la pauvreté, à l'environnement, etc.

À l'instar de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) et de plusieurs acteurs d'horizons économiques, politiques, institutionnels, syndicaux et communautaires, nous demandons au gouvernement du Québec le financement d'une programmation pluriannuelle du programme AccèsLogis. Cette programmation devra permettre de réaliser **5 000 nouveaux logements sociaux ou communautaires par année pendant 5 ans au Québec**, une dépense estimée à 750 millions de dollars par an³, à inclure dès le budget 2022-2023.

Recommandation 4

Que le gouvernement du Québec assure le financement adéquat, d'un programme à entrée continue, reflétant les coûts réels permettant la réalisation de 25 000 nouveaux logements sociaux ou communautaires sur 5 ans, en misant sur une programmation pluriannuelle.

UNE ACTION SIMPLE POUR DÉBLOQUER DES PROJETS

La continuité du programme AccèsLogis depuis 1997 a permis de mettre en place un réseau de partenaires, impliquant les organismes communautaires, les municipalités et le secteur privé, qui est efficace et arrive à canaliser la demande dans des initiatives concrètes, soutenues par la communauté et viables à long terme. Mettre un terme à cette continuité aurait pour effet de briser ce réseau qui a mis des années à se constituer.

³ Mémoire AGRTQ 14 février 2022, p.11 (<https://agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Consultation-Prebudgetaire-2022.pdf>)

Présents sur le terrain, au cœur de la livraison des nouvelles unités, nous sommes en mesure de constater tous les jours les forces du programme AccèsLogis, bien que des irritants qui se soient développés au cours des années : le gel des coûts admissibles par la SHQ au niveau de 2009 déplaçant le fardeau des coûts de réalisation vers ses partenaires, la non-reconduction des mesures temporaires visant à réduire la part du milieu dans le financement des projets et l'abolition du programme Rénovation-Québec qui favorisait le maintien de l'état du parc. Il y a ainsi tout un portefeuille de projets en cours dont la réalisation reste en suspens en raison de l'alourdissement du programme au fil des ans et de l'indexation insuffisante par rapport à l'augmentation des coûts. Cette situation est indépendante de la volonté des acteurs communautaires qui sont mobilisés et assument une part importante des risques.

Dans ses derniers budgets, le gouvernement du Québec a réinjecté des fonds afin de permettre la réalisation des unités AccèsLogis promises dans le passé, mais dont le déploiement est bloqué faute de financement (le « back-log »). Cet apport de fonds supplémentaires a permis de combler le manque à gagner dans certains projets, mais plusieurs autres demeurent bloqués à des degrés divers d'avancement. La hausse rapide des coûts de l'immobilier et des matériaux de construction jumelée à l'inadéquation des coûts reconnus dans le programme rend nécessaire de poursuivre les efforts budgétaires afin de compléter le financement des projets actuellement bloqués.

Recommandation 5

Que le gouvernement du Québec finalise la réalisation des projets d'habitation sociale ou communautaire déjà approuvés par la SHQ (réserve d'unités, approbation préliminaire, engagement conditionnel), mais qui n'ont pas les fonds suffisants pour être complétés.

DES PARTENAIRES PUBLICS MOBILISÉS DE PART ET D'AUTRE ET DES OPPORTUNITÉS MAJEURES

En plus de l'éventail d'acteurs de différents horizons qui se positionnent en faveur d'investissements massifs pour la création de nouveaux logements sociaux, le gouvernement peut compter sur l'appui de part et d'autre du gouvernement fédéral et des municipalités, en matière d'habitation. L'importance d'offrir un toit adéquat aux citoyens et citoyennes a été citée et répétée à de nombreuses reprises par le premier ministre du Canada, plusieurs ministres et par les maires de toutes les grandes villes québécoises.

La récente entente fédérale-provinciale sur le logement permet de diriger des sommes reçues du fédéral vers des priorités établies par le Québec. Les récentes annonces du gouvernement fédéral en lien avec l'Initiative de création rapide de logements (ICRL) ont permis de financer la réalisation de nouveaux projets destinés aux populations les plus vulnérables, mais aussi de projets AccèsLogis dont la progression était stoppée, faute de financement suffisant. Les programmes fédéraux peuvent aussi venir compléter le financement de certains projets AccèsLogis en cours, réduisant l'implication financière nécessaire de Québec pour compléter les unités en arrérages, l'un des objectifs du gouvernement du Québec.

Cependant, en vertu des dispositions du chapitre M-30 de la Loi sur le Ministère du Conseil exécutif, les organismes porteurs de projets d'habitation communautaire dont le financement est composé de fonds publics

québécois pour plus de la moitié sont considérés comme des organismes publics et les ententes de financement conclues avec le fédéral pour ces projets doivent obtenir l’aval de plus d’un ministère. Actuellement, Québec accuse un retard considérable dans l’approbation de ces ententes ce qui bloque l’arrivée des subsides fédéraux. Ces retards, dans un contexte de hausse des coûts de construction et de l’immobilier, risquent fort d’entraîner des hausses de coûts ce qui fera gonfler la note finale pour la SHQ. Bien que nous ne remettions pas en question le bien-fondé des actions du gouvernement du Québec afin de protéger ses champs de compétences, cette procédure apparaît lourde en plus de complexifier la réalisation des projets d’habitation communautaire.

Recommandation 6

Que le gouvernement du Québec accélère le traitement des ententes permettant à des groupes porteurs d’un projet d’habitation communautaire d’obtenir un financement du gouvernement fédéral afin de compléter leur montage financier.

De son côté, la Ville de Montréal a adopté des cibles de création de logements sociaux ou communautaires et elle fait tout en son pouvoir pour mettre en œuvre des outils pour favoriser le développement du parc immobilier collectif : utilisation du droit de préemption pour l’acquisition de terrains et d’immeubles, adoption du Règlement pour une métropole mixte, etc. Ce dernier, en vigueur depuis avril 2021, pourra atteindre son plein potentiel d’amélioration des conditions de vie des ménages à faible ou modeste revenu dans la mesure où des fonds seront rendus disponibles pour réaliser notamment la portion sociale et communautaire de ces projets de développement urbain. Dans ce sens, une nouvelle programmation AccèsLogis constituerait le moyen privilégié pour atteindre cet objectif.

À la fin de l’été 2020, l’AGRTQ a lancé une campagne de sensibilisation auprès des municipalités du Québec afin qu’elles adoptent une résolution demandant au gouvernement du Québec de reconduire le programme AccèsLogis et d’inclure le financement de logements sociaux et communautaires dans le plan de relance économique. En plus de la Fédération québécoise des municipalités⁴, ce sont 236 municipalités – représentant 46 % de la population québécoise – qui ont adopté une résolution en ce sens⁵. Sans surprise, le sujet de l’habitation a été central dans plusieurs campagnes électorales municipales de l’automne 2021. À l’issue des élections municipales, la CMM rappelait d’ailleurs l’importance que le gouvernement fasse un investissement massif en habitation, notamment en logement social⁶, une demande qu’elle a réitérée dans le cadre des consultations prébudgétaires actuelles.⁷

En outre, de grands travaux d’infrastructures de transport collectif sont à venir dans la région métropolitaine, notamment avec le déploiement des REM de l’Est et de l’Ouest. À cela s’ajouteront les initiatives de reconfiguration du territoire visant à renforcer le tissu social et économique qui pourraient découler des

⁴ Résolution FQM, adoptée le 24 septembre 2020. https://agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/AGA-2020-09-24_11_Accee%CC%80sLogis.pdf

⁵ AGRTQ, page consultée le 12 février 2020. <http://bit.ly/2Z7D1rM>

⁶ Déclaration de la CMM, adoptée le 9 décembre 2021, <https://cmm.qc.ca/communiqués/la-cmm-adopte-une-declaration-qui-propose-au-gouvernement-du-quebec-des-mesures-pour-assurer-labordabilite-du-logement-dans-des-milieus-de-vie-complets/>

⁷ Travailler ensemble pour un Grand Montréal durable, janvier 2022, https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/01/MEM_DemandesPrebudgetairesQC_2022-23_FIN.pdf

consultations sur la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire. Sans l'assurance d'un financement dédié pour permettre l'inclusion de logements sociaux ou communautaires dans les secteurs visés – qui vont connaître une forte activité immobilière – les ménages à revenu faible ou modeste ne pourront s'installer à proximité et bénéficier des retombées et des services offerts.

UN MOUVEMENT SOLIDEMENT STRUCTURÉ, PRÊT À ACCÉLÉRER LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

Malgré le sous-financement chronique du programme AccèsLogis, des centaines d'organismes, épaulés par les GRT, ont des projets en émergence qui ne peuvent se concrétiser faute de financement. À lui seul, Bâtir son quartier coordonne l'émergence d'une cinquantaine de projets totalisant plus de 4500 unités de logement potentielles. À l'échelle du Québec, les projets d'habitation communautaire en élaboration portés par les GRT représentent près de 10 000 logements potentiels.

Le mouvement qui a constitué le parc immobilier communautaire au Québec au cours des 45 dernières années fait l'envie des autres provinces. Le Québec s'est doté d'un modèle de développement de l'habitation communautaire qu'il faut préserver. Ce modèle, inclusif, solidaire et durable, va bien au-delà de la simple intervention individuelle. Il repose sur :

- une forte mobilisation à l'échelle locale des citoyen(ne)s et d'un éventail de parties prenantes;
- un accompagnement offert par les groupes de ressources techniques (GRT) visant le développement des compétences;
- et, par le biais du programme AccèsLogis depuis une vingtaine d'années, un financement des interventions partagé par les gouvernements, les milieux (les municipalités sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal) et les organismes accompagnés (par le paiement d'une hypothèque).

Les GRT sont des acteurs essentiels. Ils agissent comme un guichet unique pour canaliser les forces du milieu vers la réalisation d'opportunités immobilières répondant aux besoins sur le terrain. Ils agissent comme un liant entre les parties prenantes en place (personnes dans le besoin, concertations locales, groupes promoteurs, municipalités et arrondissements, professionnels chargés du dossier, SHQ, institutions financières, instances gouvernementales et acteurs du marché).

Le milieu de l'habitation communautaire (OBNL, coopérative, Groupe de ressources techniques) possède une vaste expertise. Le modèle québécois actuellement en place s'est développé et peaufiné depuis maintenant plus de 45 ans. Opérant à l'échelle du Québec tout entier, leurs interventions sont donc normées et liées par des conventions qui les lient à l'État et dont les modalités sont connues et publiques. Ce sont toutefois des organisations agiles qui savent s'adapter rapidement. Souvent composées d'équipes de petite ou moyenne taille, ces organisations ont également un fonctionnement allégé qui ne souffre pas d'une lourdeur administrative. Par ailleurs, les projets d'habitation communautaire misent sur la responsabilisation des individus et sur la solidarité au sein du milieu de vie. C'est ce tissu de liens qui fait de nos communautés un milieu assurant une certaine cohésion qui favorise l'autonomie des personnes, ce qui résulte en une moins grande dépendance à l'État.

POURQUOI CETTE MESURE SPÉCIFIQUEMENT ? POUR RENFORCER NOTRE REMPART CONTRE LA PRÉCARITÉ

Le parc immobilier collectif existant représente une richesse inouïe pour la société québécoise. L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquats ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté ou d'exclusion, mais il constitue une base solide sur laquelle construire sa vie. En effet, vivre dans un projet d'habitation communautaire facilite l'insertion dans un réseau de soutien et de solidarité à l'échelle locale, un atout précieux pour traverser des épreuves individuelles ou en période de crise, qu'elle soit économique, sociale, sanitaire ou climatique.

Le parc immobilier collectif constitue un rempart contre la précarité, évitant dans certains cas aux citoyens et citoyennes de se retrouver à la rue (ou en situation d'itinérance cachée) faute d'accès à un logement répondant à leur capacité de payer. En outre, les relations développées et les compétences acquises, en plus du soutien communautaire offert, le cas échéant, renforcent le bagage individuel des membres ou locataires et les encouragent à s'impliquer plus activement au quotidien, que ce soit à titre professionnel, comme bénévoles ou comme membres actifs dans la vie de leur coopérative, de leur ruelle ou de leur quartier.

Au cours des dernières décennies, la SHQ a soutenu la construction de 74 300 logements publics dans des HLM et de 42 600 logements publics ou communautaires via les programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec⁸. Avec les 45 000 logements entièrement soutenus par le gouvernement fédéral, le Québec dispose d'un parc d'environ 163 000 logements sociaux, dont environ la moitié a été développée par les groupes ressources techniques (GRT)⁹. Bien que non négligeable, le parc immobilier social ou collectif québécois n'est pas de taille suffisante pour répondre à l'ampleur des besoins.

Nous avons conscience de la complexité de l'exercice budgétaire à réaliser, de la diversité des besoins et de l'ampleur des enjeux auxquels fait face la société québécoise. Mais l'intervention publique en habitation, un besoin essentiel pour tous, doit se poser en termes collectifs. C'est dans cette perspective que l'action gouvernementale a un impact maximal. Au fil des ans, des arguments ont été invoqués pour opposer le programme AccèsLogis et les mesures d'aide à la personne (programme de supplément au loyer, PSL), principalement sur la base de leur plus faible coût. Nous tenons toutefois à rappeler que le PSL ne fournit pas d'effet de levier, n'améliore pas le cadre bâti et ne garantit pas la qualité des logements. Il n'offre aucune garantie de protéger la pérennité du logement abordable et ses retombées économiques sont faibles. Le PSL ne peut donc, en aucun cas, être un substitut du programme AccèsLogis. Son utilisation devrait en être une de dépannage, en cas d'urgence ou de situations atypiques. Il est aussi un complément au programme AccèsLogis pour les ménages qui ont des besoins impérieux dans les projets d'habitation communautaire. L'effet structurant de l'habitation communautaire réside notamment dans le maintien du caractère financièrement accessible des loyers à long terme, même ceux qui sont occupés par des ménages ne bénéficiant pas de supplément au loyer.

En orientant l'investissement dans la croissance du parc locatif à but non lucratif, le gouvernement du Québec contribuera à fournir un effet de levier, à structurer les milieux visés, à protéger la pérennité des logements abordables, tout en améliorant le cadre bâti et en induisant des retombées économiques bénéfiques. En termes

⁸ Société d'habitation du Québec. Page consultée le 12 février 2021. <https://bit.ly/2Nnsiqs>

⁹ Mémoire de l'AGRTQ, consultations prébudgétaires 2020-2021. <https://bit.ly/3jlajHm>

de développement durable, c'est-à-dire qui prend en compte les aspects économiques, sociaux et environnementaux, force est de constater que le rendement est supérieur et solidement adossé à des actifs.

ANNEXE 1 : LES RETOMBÉES DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE

La construction de logements communautaires stimule l'économie québécoise

La réalisation de projets d'habitation communautaire a un impact important sur l'économie générale du Québec, chaque dollar investi en rapportant au moins le double.

La construction immobilière a un impact positif sur l'économie en créant des emplois, en entraînant des dépenses dans les secteurs de la construction et des services et en consolidant le territoire québécois par le biais du cadre bâti.

Plus spécifiquement, les investissements dans AccèsLogis génèrent des retombées économiques et sociales considérables pour le Québec. Chaque dollar accordé en subvention par le gouvernement dans le cadre de programmes d'habitation représente un apport de 2,3 dollars en activité économique¹⁰. À titre d'exemple, en 2010-2011, les 607 millions de dollars investis dans ces programmes se sont traduits par 1,4 milliard de dollars injectés dans l'économie québécoise. C'est une activité économique qui a permis de générer 13 758 emplois directs et indirects. Cette même année, près de 10 % des heures travaillées par les salarié(e)s du secteur de la construction résidentielle pouvaient être attribués à des interventions de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la valeur ajoutée créée par les activités de la SHQ équivalait à environ 3,7 % du produit intérieur brut québécois.

À l'échelle de notre seule organisation (Bâtir son quartier), les retombées des projets complétés ou en chantier au 31 décembre 2020 se traduisaient ainsi :

Coûts de réalisation totaux : **311 M\$**

Emplois directs ou indirects créés¹¹ : **1657**

Activités dans le secteur de la construction et des services¹² : **407 M\$**

Taxes municipales annuelles estimées : **2,5 M\$**

Contribution au financement d'organismes de défense des droits : **2,1 M\$**

À l'échelle de la province, l'impact économique d'un chantier de création de logements sociaux ou communautaires serait significatif et contribuerait positivement à la fois aux efforts de relance économique et à l'amélioration de la qualité de vie des ménages les moins nantis qui ont été particulièrement affectés par les effets découlant de la pandémie.

L'accès à un logement communautaire augmente le revenu disponible des ménages

La construction d'immeubles de logements sociaux ou communautaires permet aussi aux ménages qui vont habiter ces nouveaux logements de qualité, adaptés à leurs besoins et à leur condition financière, de libérer des sommes qui seront à leur tour utilisées pour l'achat de biens et de services (alimentation, habillement,

¹⁰ AECOM, 2011. Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec, rapport synthèse, p.3. <https://bit.ly/3oPQZsE>

¹¹ Selon le modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

¹² Retombées des investissements de la Société d'habitation du Québec pour les logements financés grâce au programme AccèsLogis, selon l'Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec (AECOM, 2011).

éducation, transport, loisirs, etc.). En effet, le coût du loyer exerce une pression très importante sur le budget des ménages locataires. Cette pression est particulièrement accentuée sur l'île de Montréal, où la proportion de ménages locataires est beaucoup plus importante et les loyers médians plus élevés.

« Un logement n'est pas convenable si son coût menace ou compromet l'exercice, par ses occupants, d'autres droits fondamentaux. »

Haut-commissariat des Nations unies sur les droits de l'homme¹³

L'étude d'AECOM en 2010-2011 avançait que l'accès à un loyer subventionné représentait une hausse moyenne du revenu disponible de près de 1800 \$ pour les ménages concernés. Cela représentait environ 152 M\$ pour les quelque 84 500 ménages vivant en HLM ou bénéficiant d'un supplément au loyer (voir tableau 1, page suivante).

Selon cette méthode de calcul, à titre d'exemple en date d'aujourd'hui, une personne seule qui travaillerait 40 heures par semaine au salaire minimum gagnerait annuellement 26 000 \$¹⁴, soit 2167 \$ par mois. Considérant que le loyer médian du marché pour un logement de 1 chambre à coucher à Montréal est de 770 \$¹⁵, elle pourrait économiser environ 228 \$ par mois en accédant à un logement communautaire subventionné dont le loyer estimé serait de 542 \$ (25 % des revenus mensuels). C'est donc plus de 2700 \$/an qui pourraient être dédiés à d'autres dépenses.

Si cette personne avait plutôt des revenus la qualifiant pour le loyer minimal accordé dans le programme de supplément au loyer, soit 167,25 \$, elle économiserait ainsi près de 600 \$ par mois. Cela représente potentiellement une hausse du revenu disponible de 7200 \$/an, mais il importe de rappeler que cette personne ne serait tout simplement pas en mesure d'assumer un loyer à la hauteur du loyer médian sans négliger d'autres dépenses essentielles.

Investir en habitation communautaire entraîne des économies en santé et services sociaux pour l'État

« Plus qu'un simple abri ou un investissement financier, le logement est une source de stabilité, un noyau du réseau social et un refuge.¹⁶ »

L'interface entre les milieux de la santé et de l'habitation est selon nous l'un des thèmes porteurs du 21^e siècle. Ce n'est pas surprenant, puisque le logement est reconnu par le Ministère de la Santé et des services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé¹⁷. Le logement communautaire constitue une réponse transversale à une panoplie d'enjeux de santé publique : insécurité alimentaire, développement des enfants en milieux défavorisés, vieillissement de la population, désinstitutionnalisation.

Dans une optique de prévention en matière de santé, les investissements publics en habitation communautaire entraînent une réduction de l'utilisation des services publics et des coûts d'hospitalisation pour les personnes

¹³ Haut-commissariat des Nations unies sur les droits de l'homme.

<https://www.ohchr.org/FR/Issues/Housing/Pages/AboutHRandHousing.aspx>

¹⁴ Son revenu se situerait donc sous le seuil de faible revenu (PRBI, 2020¹⁴). Considérant

¹⁵ Société d'habitation du Québec – Espace partenaires, grille des Loyers médians du marché (2020). <https://bit.ly/2MSpRvW>

¹⁶ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 155

¹⁷ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 163

vulnérables (aîné(e)s, personnes vivant avec un handicap ou aux prises avec des problèmes de santé mentale et personnes itinérantes) et donc une réduction des dépenses de l'État en santé et services sociaux. Les économies annuelles dans ces secteurs, liées aux investissements de la SHQ, se chiffraient à 129 M\$ pour ces clientèles en 2013¹⁸.

Tableau 1 - Retombées du logement social au Québec

Type de retombées	Montant annuel estimé
Hausse du revenu disponible des bénéficiaires des programmes de logement social	
Pauvreté	152 M\$
Économies nettes pour la société	
Itinérance	2 M\$
Personnes âgées en légère perte d'autonomie	103 M\$
Personnes handicapées	15 M\$
Personnes ayant des problèmes de santé mentale	9 M\$

Source : Portion d'un tableau présenté dans l'étude d'AECOM, 2013. Études sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec : rapport synthèse. p.8.

Plus spécifiquement :

L'habitation communautaire favorise le **maintien à domicile des aîné(e)s**, évitant ou retardant l'usage des services publics d'hébergement, notamment les CHSLD. (*voir encadré ci-bas*)

Le milieu de l'habitation communautaire développe des maisons des aînés depuis plus de 20 ans!

L'habitation communautaire rejoint les priorités du gouvernement en matière de maintien à domicile des aîné(e)s, de qualité de vie et de mise en place de milieux de vie sains. Les projets communautaires répondant aux besoins en logement et en services des aîné(e)s sont variés : logements pour ménages vieillissants autonomes (volet 1, AccèsLogis), résidences pour aîné(e)s en légère perte d'autonomie avec services alimentaires, de sécurité et d'animation (volet 2, AccèsLogis), ressource intermédiaire (RI) pour personnes âgées en perte d'autonomie. Plusieurs projets réalisés proposent un continuum d'options résidentielles répondant à l'évolution des besoins et aspirations des aîné(e)s et limitant des déracinements géographiques successifs au fur et à mesure que leur niveau d'autonomie évolue. Les projets peuvent être combinés avec un volet non résidentiel ou encore s'intégrer dans une approche intergénérationnelle, aux côtés d'options résidentielles dédiées aux familles et petits ménages. **(Voir des exemples en projets dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier en annexe.)**

¹⁸ AECOM, 2013. Études sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec : rapport synthèse. p.8. <https://bit.ly/2LiAJmj>

Elle permet aussi de loger convenablement des adultes ayant besoin de soutien à l'autonomie et qui autrement risqueraient de devoir être hébergés dans une ressource publique : des personnes vivant avec un **handicap physique, une déficience intellectuelle ou un trouble du spectre de l'autisme**.

Les interventions en matière d'**itinérance** ou de **santé mentale** réduisent le recours aux services de santé d'urgence, aux services de sécurité publique et à la judiciarisation de ces clientèles vulnérables.

Aux côtés des résidences privées et des CHSLD, les résidences communautaires, portées par des OBNL issus des collectivités constituent une voie pertinente pour concrétiser la vision du gouvernement.

À cela s'ajoutent tous les impacts bénéfiques connus de l'accès à un logement adéquat pour les **familles et les petits ménages autonomes** dont le besoin est avant tout lié à un faible ou modeste revenu.

En 2015, le Directeur de la Santé publique de Montréal publiait un rapport qui révélait que le quart des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu au loyer avait manqué de nourriture dans la dernière année.¹⁹ Le rapport mettait également en évidence les liens entre la précarité résidentielle et d'autres problématiques, notamment celles relatives à la croissance et au développement des enfants, de même que leur persévérance scolaire²⁰.

L'accès à un logement est considéré comme l'un des trois éléments contribuant à l'intégration sociale, aux côtés du lien social et de l'emploi²¹. **Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi.**

TÉMOIGNAGE

« Par le passé, j'ai eu de nombreux problèmes. Je me suis même retrouvé à la rue pendant quelques mois. En 2014, j'ai pris un nouveau départ avec mon implication dans le milieu communautaire. Je suis devenu membre de la Coopérative Rose-Main en novembre 2016. Aujourd'hui, je suis secrétaire du conseil d'administration, et je suis membre de presque tous les comités. D'un point de vue organisationnel, mon implication dans la coop m'a appris à gérer mon temps. Je trouve aussi que ça m'a responsabilisé. Je prends plus de décisions. J'ai plus confiance en mon leadership grâce à la confiance que les gens me témoignent. La coop m'a permis de sortir de l'isolement. Où j'étais avant, je n'avais pas de connexion avec mes voisins. Ici, je connais tout le monde par son nom. »



Alain Blaquière, membre fondateur de la Coopérative Rose-Main (2019)

¹⁹ Directeur de la santé publique de Montréal, *Rapport synthèse – Pour des logements salubres et abordables*, 2015.

²⁰ Rose-Jacobs R. et coll. 2008. « Household food insecurity: associations with at-risk infant and toddler development », *Pediatrics*, vol. 121, no 1, p. 65–72.

²¹ Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164

Outre l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages, que nous avons évoquée plus tôt, les investissements dans la création de logements communautaires, adéquats et stables, contribuent à réduire d'autres dépenses publiques découlant des effets de la pauvreté, notamment en facilitant la **réinsertion professionnelle** des citoyens²².

« [...] en ce qui concerne les personnes victimes d'exclusions, le logement constitue une pierre angulaire dans tout processus de restauration de son estime de soi, de son identité, de sa remise en action. »²³

Un puissant outil de développement territorial

L'aide publique en matière de logement agit non seulement comme un puissant moteur de développement économique et social, mais également comme outil de développement territorial. En milieu urbain comme en région, les projets ont un effet structurant sur les milieux dans lesquels ils s'implantent; ils contribuent à les revitaliser et, parfois, à les sécuriser.

Alors que le gouvernement du Québec avance dans les démarches visant l'adoption d'une politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire, il nous apparaît incontournable que le Québec se dote d'une programmation pluriannuelle d'AccèsLogis. Un financement pluriannuel permet une certaine prévisibilité et de celle-ci découle la possibilité de réaliser des interventions cohérentes qui permettront une occupation optimale du territoire et un renforcement du tissu social à l'échelle des noyaux villageois. À titre d'exemple, la dynamisation d'une artère commerciale peut ainsi être couplée à la création d'un milieu de vie adapté permettant aux aînés de demeurer là où ils ont vécu toute leur existence.

Le modèle de développement québécois de l'habitation communautaire repose sur l'implication et la concertation de toutes les parties prenantes : les citoyens désireux d'améliorer leurs conditions de vie, les concertations locales, les GRT, les municipalités, les gouvernements par leurs programmes, les professionnels et les fournisseurs de service. Cette approche unique favorise une meilleure acceptabilité sociale des projets.

Cette façon de faire, intégrée et collaborative, permet d'agir en amont pour identifier les besoins et mobiliser les ressources requises pour l'émergence des projets, leur prise en charge par le milieu et leur réalisation, en tenant compte des caractéristiques du milieu d'insertion. Les projets favorisent en outre la mixité sociale dans les quartiers et contribuent à la cohésion sociale. Cette avenue nous apparaît pertinente pour réduire les inégalités et permettre aux citoyens et citoyennes de s'épanouir, peu importe les caractéristiques économiques du quartier et du ménage dont ils sont issus.

L'inscription dans les préoccupations actuelles de transition socioécologique

Les enjeux liés aux changements climatiques retiennent aussi l'attention d'une multitude d'acteurs et d'une frange importante de la population. Selon nous, l'habitation communautaire est une solution de premier choix parmi l'éventail des réponses possibles aux enjeux liés à l'urgence climatique. Elle nous apparaît incontournable pour réussir une transition socioécologique durable dans le contexte québécois, et ce, tant par la

²² Idem, p.2.

²³ Cuierrier, Ysabelle, Winnie Frohn et Marcellin Hudon, 2008. « Apport social et économique du logement communautaire » dans *Se loger autrement au Québec*, sous la dir. de Marie Bouchard et Marcellin Hudon, p. 178. Montréal : Éditions Saint-Martin.

transformation progressive des quartiers existants que par le développement de nouveaux écoquartiers. La transition socioécologique est une démarche complexe qui implique un grand nombre de parties prenantes et nous invite à aborder différemment l'aménagement et l'occupation des milieux de vie. **Les formules communautaires en immobilier portent en elles les conditions du développement d'une résilience collective**, notamment la participation et la mobilisation citoyennes, la prise en charge partagée, la gestion démocratique, l'ancrage local, la réponse aux besoins et la pérennité d'occupation.

Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de plusieurs projets d'habitation communautaire dont la qualité et les aspects écoénergétiques et écoresponsables ont été reconnus. Certains ont obtenu des prix et/ou une certification LEED.

Le défi que représente la création de milieux de vie mieux desservis et moins nocifs pour les individus et l'environnement implique la collaboration de plusieurs acteurs clés. Pour réussir à faire coïncider des programmes de financement, des politiques publiques et des échéanciers de travail différents, il importe qu'une forte volonté politique impulse la transition des quartiers et des municipalités. Considérant que **les ménages les moins nantis risquent d'être les plus touchés par les conséquences des changements climatiques**, rappelons qu'un logement communautaire représente à la fois un gage de sécurité, un refuge et un réseau de solidarité qui peut faire toute la différence en contexte de crise.

Un signal fort pour stimuler la confiance des investisseurs privés

L'annonce d'une programmation pluriannuelle du programme AccèsLogis serait également un signal fort pour stimuler la confiance des investisseurs privés en habitation. Compte tenu de l'ampleur des besoins en logement, plusieurs partenaires financiers, notamment syndicaux et les grandes fondations, ont souhaité s'impliquer dans la recherche de solutions.

Alors même que presque aucune nouvelle unité AccèsLogis n'a été annoncée depuis plus de trois ans, de nombreux partenaires privés ont répondu présents, voire même accrue, leur participation au développement de nouveaux projets d'habitation communautaire. Le Fonds immobilier de solidarité FTQ a haussé à 25 M\$ sa dotation (auparavant à 10 M\$) au Fonds d'acquisition de Montréal (FAM). Il s'agit là d'un outil créé en 2008 et géré par Bâtir son quartier, qui permet de retirer des propriétés du marché en vue de la réalisation de projets structurants axés sur les formules collectives et abordables en habitation. Cet outil s'avère d'ailleurs salvateur dans le contexte où Bâtir son quartier coordonne une quarantaine de projets dont la progression a été stoppée nette par l'absence de nouvelles programmations ACL.

Autre élément important des dernières années en termes d'investissement privé en habitation, l'Association des GRT du Québec (AGRTQ) et ses partenaires financiers ont lancé en 2020 un nouveau fonds qui permet aux entreprises privées de soutenir l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs par des OBNL. Le Fonds immo social est inspiré du Fonds d'investissement de Montréal (FIM), créé à l'initiative de Madame Phyllis Lambert et géré par Bâtir son quartier depuis 1997.

Dans tous ces outils, l'implication des partenaires privés, sous forme de prêts patients, a un effet multiplicateur sur les investissements gouvernementaux et sur la capacité de production du réseau de l'habitation communautaire. Leur contribution est certes positive, mais elle ne peut être réalisée qu'en complément des investissements gouvernementaux. Là aussi, la prévisibilité – comprendre une programmation pluriannuelle du

principal programme de financement public dédié au développement de projets d’habitation communautaire – permet une meilleure cohérence dans les actions.

Des besoins en logement importants, aggravés par la crise sanitaire

À l’échelle de la Ville de Montréal*, près de 180 000 ménages locataires¹ doivent consacrer plus de 30 % de leurs revenus pour se loger, ce qui est considéré comme un « taux d’effort » trop important. Cela représente près de 36,5 % des ménages locataires. Un peu plus de 87 000 ménages consacrent plus de 50 % de leurs revenus au paiement de leur loyer et des dizaines de milliers de ménages doivent même y consacrer même la totalité de leurs revenus.

À Montréal, deux ménages locataires sur cinq sont sous le seuil de faible revenu²⁴. De fait, quelque 146 840 ménages ont à la fois un faible revenu et un taux d’effort de plus de 30 %. Les données du prochain recensement risquent de démontrer une détérioration de la situation, compte tenu de l’impact de la pandémie sur les entreprises offrant des emplois précaires, souvent accompagnés de faibles salaires.

Les projets de logements sociaux (communautaires ou publics) visent à répondre en priorité à ces ménages, tout en constituant un parc immobilier dont l’abordabilité des loyers est maintenue à long terme.

*À l’échelle du Québec, ce sont plutôt près de 460 000 ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger²⁵.

Une abordabilité pérenne pour répondre aux besoins en logements de façon permanente

Un des aspects incontournables de l’habitation communautaire est le maintien de l’accessibilité financière des loyers, ceux-ci évoluant selon les dépenses réelles et non en fonction de la recherche du profit. Les projets d’habitation communautaire réalisés par les GRT sont portés par des organismes autonomes, engagés dans leur milieu, qui s’assurent de gérer ce patrimoine selon des valeurs de coopération et une approche partenariale, en demeurant centrés sur les résultats afin de maintenir des loyers à coûts avantageux pour les ménages qui y vivent.

Lorsqu’une propriété est retirée du marché et prise en charge par un organisme ayant un but non lucratif, l’abordabilité des loyers est garantie de façon pérenne, car l’immeuble ou le terrain accueillant une construction neuve n’est plus soumis à aucune pression spéculative.

²⁴ Indicateur de Statistique Canada visant à distinguer les familles et personnes qui sont nettement désavantagées économiquement par rapport à la moyenne. Il s’agit donc du revenu en deçà duquel un ménage est susceptible de consacrer 20 % de plus de son revenu qu’un ménage moyen pour se nourrir, se vêtir et se loger. Le seuil de faible revenu varie en fonction de la taille du ménage et de la municipalité ou de l’agglomération urbaine. Source : *Profil des ménages et des logements, Ville de Montréal, Édition 2020*, p.24-25.

²⁵ Dossier Noir – Logement et pauvreté au Québec, FRAPRU, 2018. <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>

Alors que les prix moyens des loyers augmentent plus rapidement que l'Indice des prix à la consommation²⁶, l'abordabilité du parc locatif privé diminue constamment, aggravant les difficultés d'accès à des logements décentes, de qualité et financièrement accessibles pour les ménages les moins nantis.

Le portrait du marché locatif²⁷ publié en février 2021 par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) nous apparaît inquiétant :

Le taux d'inoccupation des logements a certes augmenté, mais cela nous semble lié à un contexte temporaire : les unités occupées par des étudiant(e)s et des touristes dans les quartiers centraux ayant été partiellement désertées en raison de la pandémie. Ces logements sont difficilement accessibles pour les ménages à faible revenu.

De fait, l'augmentation apparente de l'offre de logements vacants ne s'est pas traduite par un ralentissement de la progression des loyers, au contraire. Sur l'île de Montréal, la hausse du loyer moyen est estimée à 3,9 % en 2019 et à 4,6 % en 2020²⁸. Lorsqu'on compare plus attentivement les loyers moyens, on obtient plutôt une progression de 5,6 %, certains quartiers centraux de Montréal étant même beaucoup plus impactés avec des taux d'augmentation des loyers moyens jusqu'à 14,4 % dans la zone couvrant les arrondissements du Sud-Ouest et de Verdun. Globalement, les hausses moyennes de loyer en 2020 sont les plus importantes depuis le début des années 2000, alors que le taux d'inoccupation était de l'ordre de 1 %.

Les taux d'inoccupation des logements abordables sont beaucoup plus bas : 1,7 % pour les logements considérés financièrement accessibles pour les ménages dont le revenu est de 36 000 \$ et moins (toujours à l'échelle de l'île).

Il y a donc plus de logements disponibles en date d'aujourd'hui, mais ces logements ne sont pas adaptés à la capacité de payer des ménages à faible revenu. D'ailleurs, l'écart de loyer entre un logement de deux chambres loué, et un à louer était de 47 % sur l'île de Montréal. De même, plus les logements ont été construits récemment, plus leur prix moyen est élevé²⁹. À titre d'exemple, sur l'île de Montréal, un logement de 2 chambres à coucher est loué en moyenne à 907 \$, alors que s'il a été construit après 2005, il est loué en moyenne à 1551 \$, soit 71 % de plus.

Le salaire de base moyen d'un **préposé aux bénéficiaires** est de 19,21 \$/heure³⁰. En utilisant une hypothèse fictive de 40 heures de travail par semaine, un tel travailleur ne devrait pas consacrer plus de 832 \$ pour se loger sans avoir un taux d'effort supérieur à 25 %. N'oublions pas qu'il peut s'agir d'un chef de famille monoparentale ayant besoin d'un logement de plusieurs chambres.

²⁶ Le loyer moyen du Québec a augmenté de 5,5 % depuis l'an dernier, alors que l'IPC a augmenté de seulement 0,8 % durant la même période. FRAPRU, janvier 2021. <https://www.frapru.qc.ca/retour-rapportsschl2020/>

²⁷ Rapport sur le marché locatif, Canada et régions métropolitaines, Société canadienne d'hypothèque et de logement, janvier 2021. <https://bit.ly/2MzZEAx>

²⁸ Tableau de données RMR de Montréal tiré de l'Enquête sur les logements locatifs, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021. <https://bit.ly/3pUvWqf>

²⁹ Idem, table 1.2.2

³⁰ Indeed, page consultée le 11 février 2021. <http://indeedhi.re/3ac5cvZ>

ANNEXE 2 : DES EXEMPLES DE PROJETS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE DONT LA RÉALISATION A ÉTÉ COORDONNÉE PAR BÂTIR SON QUARTIER



Les Bassins du Havre à Griffintown : vers un milieu de vie propice à l'épanouissement des familles

L'ancien site du centre de tri de Postes Canada, aux abords du canal de Lachine, a complètement changé de visage au cours des dernières années. Cette ancienne zone industrielle d'un million de pieds carrés, devenue Les Bassins du Nouveau Havre, regroupera à terme **550 logements communautaires** sur un total de plus de 2000 unités résidentielles, avec une orientation résolument familiale. Bâtir son quartier a été impliqué dès 2003, avec la Coalition de la Petite-Bourgogne et le Regroupement économique et

social du Sud-Ouest (RESO), dans les négociations sur l'avenir de ce site afin d'en faire un **projet urbain résolument tourné vers les familles**.

La 1^{re} phase communautaire a vu la construction de la Coopérative des Bassins du Havre qui offre, depuis 2016, 182 logements communautaires et accueille dorénavant quelque 440 personnes, dont 180 enfants. Peu après, le parc du Bassins-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown, a été inauguré par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal, sur le terrain adjacent à la coopérative. En 2019, les projets à but non lucratif L'habitation 21 et L'habitation 22 ont eux aussi accueilli leurs premiers locataires (respectivement 103 et 132 ménages).

Cette nouvelle phase de développement est le fruit de la réponse conjointe de Bâtir son quartier, de la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM) et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), à un appel d'offres public de la Société immobilière du Canada. Le projet d'ensemble prévoit aussi un projet AccèsCondo piloté par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) et un espace non résidentiel qui accueillera **deux centres de la petite enfance (CPE)**, eux aussi accompagnés par Bâtir son quartier. Une ultime phase est sur les planches à dessin pour ajouter 81 logements supplémentaires, dans un projet mixte qui inclura aussi une **école primaire**; Bâtir son quartier ayant remporté l'appel de propositions de la CSDM pour une école dans Griffintown.



Architecture coopérative : Raouf Boutros / Aedifica

Image du bas : Aedifica

Crédit photo : Denis Tremblay

Habitations Loggia-Pélican : une intervention d'envergure dans Rosemont



Le site de l'ancienne usine Norampac, situé sur la rue Molson dans Rosemont, se transforme au fil des mois en un nouveau milieu de vie répondant principalement aux besoins des ménages vieillissants et des aînés. Au total, ce sont quelque 1150 unités résidentielles qui seront construites sur le site, dont les 179 logements communautaires de l'OBNL Habitations Loggia-Pélican. On retrouve dans l'immeuble nommé Le Pélican, habité depuis l'automne 2015 : 108 logements pour aînés et aînées autonomes ou en légère perte d'autonomie et 61 logements pour personnes seules et petits ménages de 50 ans et plus. L'immeuble accueille aussi 10

personnes vivant avec un handicap physique qui sont accompagnées par l'organisme Habitations Pignon sur roues. Ce nouveau milieu de vie communautaire a émergé 10 ans après la fin des activités industrielles adjacentes au Parc du Pélican. L'intervention était souhaitée de longue date par les citoyens et citoyennes et les organismes de Rosemont. www.loggiapelican.ca

Architecture : Ruccolo + Faubert architectes (projet) en collaboration avec Rayside Labossière (surveillance) et Lupien+Mateau architecture / Crédit photo : Denis Tremblay

L'Avenue hébergement communautaire : Pignons sur rue



Bâtir son quartier a accompagné L'Avenue hébergement communautaire dans l'acquisition et la rénovation majeure du 3911, rue Sainte-Catherine, un immeuble autrefois reconnu par les acteurs du quartier pour son état de délabrement et les problématiques sociales qui l'entouraient. Ce nouveau projet de L'Avenue, baptisé Pignons sur rue et habité depuis décembre 2015, compte 26 studios et logements pour des jeunes en

difficulté de 18 à 30 ans. En juillet 2015, L'Avenue a obtenu une confirmation de financement pour la réalisation d'un projet supplémentaire à proximité. Livrée en 2018, cette nouvelle phase a permis l'ajout de 20 logements communautaires au parc immobilier de l'organisme, autant de possibilités pour les jeunes de sortir de la rue et de s'insérer de façon souple et durable dans la société. www.lavenuehc.org

*Architecture bâtiment rouge et gris : C2V
Architecture 2 autres bâtiments : Rayside | Labossière
Crédit photo : Denis Tremblay*



Habitat et Espace Fullum : un carrefour solidaire dans l'ancienne Maison de la Providence



Une multitude de partenaires s'est mobilisée autour d'un projet ambitieux proposé par Bâtir son quartier et les Habitations La Traversée pour transformer l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence, datant de 1885. En continuité avec la tradition de solidarité sociale de la congrégation, ce site patrimonial est devenu un nouveau milieu de vie évolutif pour les aînés, jumelé à un pôle d'emploi pour quelque 135 travailleurs des secteurs communautaires et de l'économie sociale. Le projet résidentiel, porté par les Habitations La Traversée, offre 62

logements pour aîné(e)s en légère perte d'autonomie et une ressource d'hébergement qui accueille 62 personnes âgées en perte d'autonomie (en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux). Bâtir son quartier a coordonné ce projet d'envergure, de près de 200 000 pi², qui permet d'ouvrir ce lieu emblématique sur la communauté, notamment par la réhabilitation de l'ancienne chapelle en vaste salle multifonctionnelle.

Architecture : CASA Architecture

Crédit photo : Belvédère (gauche), Eric Leblanc, CASA (droite et bas)



Habitations communautaires de Longueuil : collaboration, créativité et persévérance au service d'un projet complexe



Les Habitations communautaires de Longueuil (HCL) ont été créées en 2010 par des organismes locaux impliqués dans la démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) du quartier Sacré-Cœur et dont certains proviennent de la Table Vie de quartier. Ces organismes, qui interviennent auprès des ménages longueuillois touchés par la pauvreté ou fragilisés, ont joint leurs forces pour développer des projets d'habitation

communautaire permettant d'améliorer les conditions de vie et de logement. L'acquisition de la Terrasse Mousseau, grand ensemble immobilier de 178 logements en plein cœur de la zone RUI, était grandement souhaitée. Dans le contexte de disponibilité limitée des unités du programme AccèsLogis et afin de sécuriser la transaction, Gérer son quartier (l'organisme apparenté de Bâtir son quartier) s'est porté acquéreur grâce à un prêt du Fonds d'investissement de Montréal (FIM) en 2012. À l'automne 2015, l'acquisition de la première moitié de l'ensemble par HCL a été suivie du relogement des locataires et du début des travaux de rénovation des immeubles. Le chantier de la deuxième phase a pris fin au printemps 2019, complétant une intervention complexe qui aura permis de changer le visage d'un secteur autrefois tristement reconnu pour sa dégradation constante.

Madame Doris Meunier, résidente, s'exprimait ainsi en 2012 :

« Notre environnement était vraiment exécration et nous n'avions aucun recours. [...] le nouveau local d'intervention communautaire va nous permettre d'échanger, de partager et de faire des choses ensemble, par exemple planter des fleurs. Je souhaite que cela amène plus de respect, de civilité et l'apprentissage de saines habitudes. La rénovation des immeubles et des loyers moindres pour certains locataires vont aussi contribuer à augmenter notre qualité de vie. »

Crédit photo : Denis Tremblay



Le Quartier des générations : Des logements pour aînés autonomes dans une approche plurigénérationnelle



L'OBNL Quartier des générations réalise présentement, avec l'accompagnement de Bâtir son quartier, un projet de logements communautaires destinés à des personnes aînées autonomes. Situé sur le boulevard Gouin, dans le quartier Ahuntsic, « Le 1675 » offrira 40 logements de 1 ou 2 chambres à coucher et des locaux communautaires. Il se veut un lieu innovant ouvert sur la communauté et permettant la rencontre de toutes les générations grâce à des espaces collectifs, des

activités rassembleuses et différents types d'habitation.



Le projet, actuellement en chantier, est situé à proximité d'une résidence avec services, d'un CHSLD et d'un centre de jour. Le projet s'insérera dans la vision plurigénérationnelle, inclusive et participative de l'organisme Quartier des générations grâce à des activités ouvertes sur le quartier

(marché et piano publics, interaction avec les garderies à proximité, etc.). Le Quartier des générations est une initiative de la Fondation Berthiaume-Du Tremblay, qui a pour mission de promouvoir le mieux-être des aînés dans leurs milieux.

www.quartierdesgenerations.org

Architecture : ACDF

Crédit photos : Denis Tremblay

