



**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES

MÉMOIRE REMIS À M. YVES SÉGUIN, MINISTRE DES FINANCES

JANVIER 2004

TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION

**L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
Les GRT : catalyseurs du développement**

BUDGET 2004 - L'ENJEU DE L'HABITATION

LES ENGAGEMENTS POUR 13 000 LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES

DÉVELOPPEMENT - UN IMPACT BUDGÉTAIRE LIMITÉ

UN INVESTISSEMENT PARTAGÉ

DES DEMANDES COMPLÉMENTAIRES

EN GUISE DE CONCLUSION

ANNEXES

**Tableau
Liste des GRT**

PRÉSENTATION

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

L'AGRTQ est un regroupement (sans but lucratif) de 25 groupes de ressources techniques (GRT) répartis sur l'ensemble du territoire québécois.

Notre contribution à l'élaboration, au maintien et à l'amélioration des différents programmes d'aide aux logement communautaire (coopératives et osbl) est importante : nos liens étroits et constants avec nos membres nous assurent une connaissance dynamique des besoins du milieu ainsi que des contraintes liées au développement des projets.

Nous siégeons et participons activement aux travaux des organisations suivantes :

- Fonds québécois d'habitation communautaire
- Chantier de l'Économie sociale
- Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC)
- Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)
- Alliance de recherche université-communauté en Économie sociale (ARUC-ÉS)

Les GRT : catalyseurs du développement

Depuis 1975, les GRT ont un apport essentiel au développement du logement communautaire au Québec. Nés des grands mouvements de revitalisation des quartiers des années '70 et surtout de la volonté des milieux de prendre le contrôle de leurs conditions d'habitat, les GRT sont rapidement devenus la pierre angulaire du développement local en terme de logement communautaire. Depuis 1975, les GRT ont contribué à la réalisation de quelque 40 000 logements coopératifs et sans but lucratif sur l'ensemble du territoire québécois.

Les GRT interviennent sous l'angle de la responsabilisation et de la prise en charge par les résidants, par les milieux, de leurs conditions de logement. Nos interventions sont globales c'est-à-dire qu'elles prennent en compte l'ensemble des problématiques en cause.

Les GRT agissent auprès des ménages locataires à revenu faible ou modeste. Ils ont développé une approche collective et communautaire. Elle est collective parce que centrée sur le groupe et ses composantes; et communautaire du fait qu'elle est issue du milieu et axée sur la recherche d'un rayonnement et d'un effet multiplicateur dans l'environnement.

Cette approche est basée sur les concepts suivants:

- le contrôle démocratique;
- la primauté de l'humain;
- la création d'une richesse collective.

Ainsi, le **contrôle démocratique** permet aux ménages locataires de prendre collectivement des décisions concernant leur habitat.

La **primauté de l'humain** dirige l'intervention vers la satisfaction des besoins des personnes avant toute chose et préconise une action sur mesure.

La **création d'une richesse collective** traduit les impacts socio-économiques de l'intervention dans un milieu.

Au quotidien, les pratiques d'intervention mises de l'avant ont pour but de **favoriser l'autonomie et la prise en charge**.

Les GRT sont des agents actifs de revitalisation des communautés. En étant hautement spécialisés et en lien étroit avec leur milieu, ils sont en mesure de répondre rapidement aux défis de développement qui se posent localement et régionalement.

BUDGET 2004 – L'ENJEU DE L'HABITATION

La situation de l'habitation au Québec est en profonde mutation depuis quelques années. Ces changements sont importants et ils ont un impact certains sur la population, notamment les ménages à revenu faible et modeste. Le laisser aller presque complet des 10 dernières années, autant de la part des gouvernements que du secteur privé, a conduit à une pénurie aiguë de logements depuis 3 ans. Les crises du 1^e juillet vécues depuis ce temps – crises qui se répercuteront encore quelques années – ne sont que la manifestation dramatique de problématiques systémiques du secteur du logement.

Les promoteurs privés ont commencé à réagir mais en offrant surtout des logements en condominiums et locatifs de luxe. L'effet souhaité de "percolation" – c'est-à-dire la libération de logements locatifs abordables par les résidents de ces nouveaux logements luxueux – ne fonctionne pas puisque les taux d'occupation sont toujours faibles, particulièrement pour les logements à bas loyers. Et lorsqu'un logement se libère, son loyer a tendance à augmenter dramatiquement, le rendant inaccessible pour les plus faibles revenus. Pour exemple, les études de la Société canadienne d'hypothèques et de logement montrent qu'à Montréal, le taux d'occupation est toujours inférieur à 1% alors que les loyers ont augmenté de 13% en 3 ans.

Il faut souligner également que les phénomènes de discrimination observés envers les ménages avec enfants, les immigrants et les pauvres, augmentent dans un contexte de marché aussi serré. N'oublions pas non plus les ménages qui ont des besoins particuliers tels des logements adaptés ou avec un support communautaire comme les personnes handicapées et itinérants.

Cette réalité fait de très nombreux laissés-pour-compte par le secteur privé et justifie une intervention communautaire soutenue et à long terme.

Cette situation n'est pas nouvelle et elle continuera certainement plusieurs années. Le Budget 2004 est une occasion privilégiée pour renouveler concrètement les engagements gouvernementaux et prévoir maintenant les besoins en financement des programmes d'aide de logement communautaire, notamment les programmes AccèsLogis (ACL) et Logement abordable Québec (LAQ).

LES ENGAGEMENTS POUR 13 000 LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES

Des besoins qui ne peuvent attendre

Considérant les besoins urgents de logements abordables, le gouvernement libéral s'est fermement engagé à compléter rapidement la réalisation de 13 000 logements dans le cadre des programmes ACL et LAQ. Initialement, cette production devait s'étaler jusqu'en 2006. Mais les efforts soutenus des réseaux communautaires, notamment les GRT, associés à des besoins criants dans les diverses régions du Québec, se sont traduits par un nombre très important de projets déposés et en élaboration. Cette situation exige que les budgets gouvernementaux soient devancés.

Le gouvernement a déjà reconnu cette problématique puisqu'il a accepté en mai dernier de devancer la programmation 2004 d'AccèsLogis de façon à répondre aux projets déposés. L'accélération est telle qu'à l'automne dernier le *Fonds québécois d'habitation communautaire* a demandé le devancement de la programmation 2005. À la fin décembre, le ministre Fournier a répondu que le gouvernement n'a pas encore statué sur ce sujet. Nous insistons pour les budgets soient rapidement alloués car plusieurs projets en attente sont en péril : en novembre 2003, la Société d'habitation du Québec (SHQ) recensait 365 unités de logement dans cette situation ... et ce nombre a continué à augmenter!

Nous demandons au gouvernement de devancer la programmation 2005 d'AccèsLogis, ce qui aura un impact minime sur Budget 2004;

Des budgets à corriger

La détermination des budgets nécessaires pour la réalisation de 13 000 logements a été faite en 2002 à partir d'estimation des coûts à ce moment-là. L'effervescence du marché de la construction a malheureusement eu un impact important sur les coûts, ce qui s'est traduit par une diminution importante du nombre de logements réalisables grâce à ces budgets. C'est pourquoi la SHQ estime à seulement 8 920 logements possibles avec les sommes allouées.

Il est primordial que le gouvernement annonce le plus tôt possible des ajustements financiers afin d'atteindre l'objectif de 13 000 logements communautaires. Le Budget 2004 nous apparaît être un moment idéal pour le faire.

Nous demandons au gouvernement d'ajuster les budgets promis pour atteindre les objectifs de développement par l'ajout de 58M\$ pour AccèsLogis et de 70M\$ pour Logement abordable Québec;

Une suite à prévoir

Depuis 1997, le programme AccèsLogis a permis des interventions continues en matière d'habitation communautaire et l'accélération annoncée en 2002 a permis d'augmenter sensiblement le nombre

d'unités produites annuellement, notamment grâce à l'utilisation des fonds fédéraux du programme de logement abordable.

La pénurie aiguë de logement va éventuellement diminuer mais les besoins de logements abordables et adaptés aux besoins particuliers des populations et des localités va continuer. Nous constatons en effet que la demande – concrète - de logements dépasse déjà les annonces puisque, seulement dans le réseau des GRT, nous recensons en octobre dernier plus de 13 736 logements en réalisation ou en élaboration. Et les demandes continuent dans chacune des régions.

L'intervention devra nécessairement continuer et l'apport gouvernemental demeurera nécessaire. Il est largement reconnu que l'investissement gouvernemental est un prérequis pour rejoindre les ménages à revenu modeste.

Cette perspective nous motive à demander au gouvernement à planifier maintenant la suite des programmations actuelles puisque l'exercice du budget 2004 tente de définir les défis des 10 prochaines années. Pour de larges pans de la société, le logement - notamment le logement communautaire - fait partie de ces défis. Il nous apparaît d'autant plus important que le gouvernement le reconnaisse dès le budget 2004.

Nous demandons au gouvernement d'ajouter une nouvelle tranche de 80M\$ de façon à obtenir de nouveaux engagements fédéraux annoncés en mars 2003 et dépasser l'objectif initial de 13 000 logements

DÉVELOPPEMENT – UN IMPACT BUDGÉTAIRE LIMITÉ

La subvention gouvernementale moyenne par logement réalisé avoisine les 50 000\$. Chaque tranche de 1 000 unités réalisées correspond à un investissement de 50M\$ de la part de Québec. Rappelons que cette aide est limitée à la phase réalisation du projet et que les coûts d'opération (hypothèque et autres frais) sont à la charge des résidents.

Jusqu'à maintenant, le gouvernement a préféré amortir sa part sur 15 ans ce qui se traduit par un impact de 5M\$/an pour la même tranche de 1 000 logements. C'est un choix qui se justifie aisément par la durée des immeubles réalisés et surtout, par les nombreux ménages différents qui seront aidés pendant ces 15 ans ... et bien après!

Le gouvernement doit faire ses choix mais dans la mesure où l'intervention est incontournable, nous pensons qu'il est possible de limiter les impacts immédiats sur les budgets gouvernementaux en étalant la dette par exemple. C'est une question d'équilibre entre les disponibilités financières immédiates et le transfert d'une partie de ces investissements aux générations à venir. N'oublions pas qu'à cette dette correspond un actif qui prendra nécessairement de la valeur avec le temps.

UN INVESTISSEMENT PARTAGÉ

Chaque logement réalisé se traduit par une activité économique moyenne de 95 000\$. Cela comprend tous les frais de réalisation : achat, travaux et frais indirects (professionnels, taxes, permis, etc.). Notons que 95% de ce montant profite directement au secteur privé de la construction et des professionnels.

Cet investissement est partagé par 3 intervenants :

- Le gouvernement : 50 000\$;
- Le milieu (ville, communauté, etc.) : 18 000\$;
- Les résidents : 27 000\$ (hypothèque) ainsi que tous les frais d'opération pour la durée de vie de l'ensemble immobilier (taxes, entretien, rénovation, etc.)

Pour le gouvernement, si on considère les revenus engendrés par les activités économiques - taxes directes, impôts des entreprises et des particuliers - son investissement est somme toute raisonnable tout en ayant des effets sociaux et économiques positifs à court et long terme.

DES DEMANDES COMPLÉMENTAIRES

Un support communautaire nécessaire

Les programmes de logement communautaire rejoignent une grande diversité de ménages ayant des besoins aussi variés. Mais certains projets logent une population des plus démunies quant à son autonomie financière, physique ou psychologique.

Il faut non seulement leur fournir un logis abordable et accessible mais souvent un support communautaire est nécessaire pour les aider dans leur quotidien. Sans se substituer au réseau public, le réseau communautaire permet ainsi de garder relativement autonome une population qui autrement devrait être prise en charge par le système de santé.

Les bienfaits pour la qualité de vie de ces ménages sont énormes et les économies pour l'État, importantes. Mais voilà, le financement de ce support est actuellement inexistant malgré les multiples promesses faites au cours des ans.

Il est temps pour le gouvernement de passer à l'action en injectant 10M\$ dès le Budget 2004 pour le financement du support communautaire dans les logements sans but lucratif.

Des ménages en situation d'urgence

Depuis 3 ans, une grave pénurie de logements est apparue dans les grands centres urbains, frappant de plein fouet les ménages les plus démunies. Nous commençons à entrevoir un nouvel équilibre du

marché mais la réorganisation de l'habitation, notamment locatif, aura considérablement modifié les possibilités de se loger décentement à coût abordable.

Pour l'heure, de nombreux ménages bénéficient des mesures d'urgence du 1^{er} juillet. La situation du logement ne sera pas rétablie à l'été prochain, c'est pourquoi nous estimons que le Budget 2004 doit prévoir la reconduction des aides déjà accordées – 20M\$ - et ajouter de nouvelles unités de supplément au loyer – 8M\$ - pour de nouvelles demandes qui se manifesteront certainement.

Des logements sociaux à entretenir

Un important parc de logements publics (HLM) dépend totalement des budgets alloués par la Société d'habitation du Québec. Ces immeubles sont vieillissant et ont besoin d'un entretien continue faute de quoi ils se dégraderont rapidement, ce qui se traduira par d'importants travaux d'urgence à moyen terme. Sans compter que la qualité de vie des résidents se dégradera provoquant du même coup de nombreux problèmes.

Le Budget 2004 doit prévoir l'investissement de 16M\$ supplémentaires, portant le budget de rénovation de ces immeubles sociaux à 56M\$.

EN GUISE DE CONCLUSION

La question de l'habitation est fondamentale dans notre société qui se doit d'en tenir compte à court et à long terme. Les stratégies et les interventions doivent être modulées et ajustées en fonction du contexte et des enjeux du moment.

Mais il demeure essentiel que le gouvernement y consacre continuellement des montants. Le Budget 2004 doit prendre en compte cette réalité

0-0-0-0-0-0-0

MEMBRES AGRTQ

<p>ACTION HABITATION DE QUÉBEC INC. Armand St-Laurent 799, 5^e Rue Québec (Québec) G1J 2S6 Tél.: (418) 648-1278 Fax: (418) 648-6214 Courriel : grt@actionhabitation.qc.ca</p>	<p>ATELIER HABITATION MONTRÉAL Robert Manningham 5185, boul. St-Laurent Montréal (Québec) H2T 1R9 Tél.: (514) 270-8488 Fax: (514) 270-6728 Courriel : ahm@videotron.ca</p>
<p>BÂTIR SON QUARTIER Édith Cyr 1945, Mullins, # 120 Montréal (Québec) H3K 1N9 Tél.: (514) 933-2755 Fax: (514) 933-7802 Courriel : grt@batirsonquartier.com</p>	<p>CITÉ DES BÂTISSEURS Renée Chiasson 625, boul. Laflèche, local 301 Baie-Comeau (Québec) G5C 1C5 Tél.: (418) 589-6877 Fax: (418) 589-5331 Courriel: lhm@virtuel.net Courriel : grtcite@globetrotter.qc.ca</p>
<p>ENTRAIDE HABITAT ESTRIE Michel Bousquet 31 rue King Ouest; #410 Sherbrooke (Québec) J1H 1N5 Tél.: (819) 566-6303 Fax: (819) 829-1593 Courriel : fche@reseaucoop.com</p>	<p>GROUPE ALTERNATIVE LOGEMENT DE SAINT-JEAN Gilles Bouchard 125, rue Jacques-Cartier Nord, #5 St-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 8C9 Tél.: (450) 347-4416 Fax: (450) 347-0754 Courriel : grtstjean@qc.aira.com</p>
<p>GROUPE CDH Louise Lancôt 1000, rue Amherst, bureau 201 Montréal (Québec) H2L 3K5 Tél.: (514) 849-7800 Fax: (514) 849-1495 Courriel : groupecdh@videotron.ca</p>	<p>GROUPE D'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS POPULAIRES DE LANAUDIÈRE Denise Robitaille 457, rue Laval Joliette (Québec) J6E 5G9 Tél.: (450) 759-8488 Fax: (450) 759-2100 Courriel : galopqc@videotron.ca</p>
<p>GROUPE D'ANIMATION DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE DE LONGUEUIL Jacques Grenier 787, rue Ste-Hélène Longueuil (Québec) J4K 3R5 Tél: (450) 674-9921 Fax: (450) 674-5710 Courriel : grt@bellnet.ca</p>	<p>GROUPE D'ANIMATION POPULAIRE EN HABITATION DE ST-HYACINTHE Guy Laflamme 650, rue Girouard Est, bur 117A St-Hyacinthe (Québec) J2S 2Y2 Tél.: (450) 774-0769 Fax: (450) 774-1106 Courriel : grtsaint-hyacinthe@maska.net</p>
<p>GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES EN HABITATION DE LA RÉGION DE SOREL André Forcier 51C, Georges Sorel (Québec) J3P 1B9 Tél.: (450) 742-0183 Fax: (450) 742-4339 Courriel : grtsorel@mac.com</p>	<p>RÉSEAU 2000+ : GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES / LAVAL ET LAURENTIDES Marc-André Lévesque 823, 80^e Avenue Laval (Québec) H7V 3K1 Tél.: (450) 682-8830 Fax: (450) 682-7443 Courriel : dadoun_ilham@hotmail.com</p>
	<p>RÉSEAU 2000+ Martin Léger 1412, chemin de la Montagne Verte Labelle (Québec) J0T 1H0 Tél.: (819) 686-1111 Fax: (819) 686-1111 Courriel : malibele@qc.aira.com</p>

MEMBRES AGRTQ

<p>GROUPE DE RESSOURCES BRICH Denis Bolduc 30, Racine Est, #110 Chicoutimi (Québec) G7H 1P5 Tél.: (418) 543-6858 Fax: (418) 543-4698 Courriel : fechas@qc.aira.com</p>	<p>GROUPE RESSOURCE HABITATION BEAUCE-AMIANTE Jean Houle 37, Notre-Dame Sud Thetford-Mines (Québec) G6G 1J1 Tél.: (418) 338-3008 Fax: (418) 338-9211 Courriel : grtba@qc.aira.com</p>
<p>HABITATION POPULAIRE SAGUENAY-LAC-SAINT- JEAN Mario Tremblay 25, rue Néron, bureau 200 Chicoutimi (Québec) G7H 5B1 Tél: (418) 543-9670 Fax: (418) 543-7862 Courriel: grthp@vl.videotron.ca</p>	<p>HABITATION POPULAIRE DE LA CÔTE DU SUD Doris Després 118, rue St-Thomas Montmagny (Québec) G5V 1M2 Tél.: (418) 248-4558 Fax: (418) 248-4562 Courriel : hpcs@globetrotter.qc.ca</p>
<p>GRT DES DEUX RIVES Mireille Pepin 247 A, Lindsay Drummondville (Québec) J2C 1P2 Tél : (819) 477-6986 Fax : (819) 477-3827 Courriel : fechmacq@qc.aira.com</p>	<p>GROUPE RESSOURCE EN LOGEMENTS COLLECTIFS GASPÉSIE/ILES-DE-LA- MADELEINE Jacynthe Cyr 540, boul. Perron Est - C.P. 1330 Maria (Québec) G0C 1Y0 Tél.: (418) 759-3216 Fax: (418) 759-3817 Courriel : grlcgim@globetrotter.net Marie Houde 189, Jacques-Cartier, #7 Gaspé (Québec) G4X 2P8 Tél: (418) 368-1355 Fax: (418) 368-4347 Courriel : grlcgaspe@globetrotter.net</p>
<p>LE GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES ABITIBI-TÉMISCAMINGUE-UNGAVA Serge Bouvier 42, rue Principale Nord Amos (Québec) J9T 2K6 Tél.: (819) 732-3956 Fax: (819) 732-4091 Courriel : grt-atu@cableamos.com</p>	<p>HABITATIONS POPULAIRES DE L'EST Roger Michaud 12, rue St-Pierre, #10 Rimouski (Québec) G5L 1T3 Tél.: (418) 722-8535 Fax: (418) 722-8627 Courriel : atena@globetrotter.qc.ca</p>
<p>ROMEL Mazen Houdeib 6555, Côte-des-Neiges, bureau 400 Montréal (Québec) H3S 2A6 Tél.: (514) 341-1057 Fax: (514) 341-8404 Courriel : grt@romel-montreal.ca</p>	<p>LOGE-ACTION OUTAOUAIS Serge Forget Carré Picadilly, 178, boul. Gréber, suite 105 Gatineau (Québec) J8T 6Z6 Tél : (819) 243-3717 Fax: (819) 243-5356 Courriel: sforget@videotron.net</p>
<p>SOSACO Viviane Gagnon 155, Boul. Charest est Québec (Québec) G1K 3G6 Tél.: (418) 648-1354 Fax: (418) 648-9991 Courriel : sosaco@fechaqc.qc.ca</p>	<p>GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES DU SUD-OUEST DE VALLEYFIELD Manon Leduc 85-C, Chemin Larocque Valleyfield (Québec) J6T 4A9 Tél.: (450) 373-7067 Fax: (450) 373-0212 Courriel : grtso@bellnet.ca</p>

MEMBRES AGRTQ

**GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES EN
HABITATION LÉVY**

Brigitte Bérubé

52, Côte du Passage

Lévis (Québec) G6V 5S7

Tél: (418) 833-6652 Fax: (418) 833-2466

Courriel: grhabitationlevy@qc.aira.com

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC

1000, rue Amherst, bureau 101

Montréal, Québec H2L 3K5

Tél : (514) 849-8547

Fax : (514) 849-9452

Courriel : agrtq@agrtq.qc.ca

Site web : www.agrtq.qc.ca