

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES EN VUE DU BUDGET FÉDÉRAL DE 2018

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis au Comité permanent des finances
Juillet 2017

MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT FINANCIÈREMENT ACCESSIBLE LUTTE
CONTRE LA PAUVRETÉ ET L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE
RÉPONSE AUX BESOINS RESPONSABILITÉ COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ**
EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION **HABITATION COMMUNAUTAIRE** CONCERTATION
MIXITÉ DE FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS** SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF
ABORDABLE INTÉGRATION DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES** VALORISATION DU
PATRIMOINE BÂTI **DENSIFICATION** CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE VALEURS

Préambule

Bâtir son quartier est une entreprise d'**économie sociale** qui accompagne les groupes et les **citoyens et citoyennes à faible et moyen revenu** dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'**habitation communautaire**. Depuis 1976, Bâtir son quartier a complété **421 projets** coopératifs ou à but non lucratif totalisant **11 936 logements** sur le territoire montréalais, sans compter plusieurs centres de la petite enfance, centres communautaires et installations pour des entreprises d'économie sociale.

Bâtir son quartier offre aux citoyens et citoyennes, organismes communautaires et offices municipaux d'habitation des services d'**accompagnement**, de **coordination**, de **formation** et de **support technique et administratif**, nécessaires à la mise sur pied de projets d'habitation communautaire.

Les projets développés par Bâtir son quartier permettent l'accès à des logements à **loyer financièrement accessibles et de qualité** dans des milieux communautaires et sécuritaires. Ils favorisent la **prise en charge** par les individus et les collectivités, dans une approche d'**autonomie**, de **démocratie** et de **responsabilisation**. Ils contribuent à la **revitalisation des quartiers** et au développement social et économique des collectivités. Ce faisant, ils constituent une **réponse structurante et pérenne** aux problèmes de pauvreté et d'exclusion.

Depuis plus de 40 ans, le milieu de l'**habitation communautaire** démontre sa pertinence et son potentiel comme **moteur de développement social et économique** pour les collectivités. La question du logement est dorénavant reconnue comme transversale, indissociable de nombreuses thématiques incontournables. Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation communautaire permet de combler certaines lacunes du marché privé et de **répondre de façon adaptée aux besoins en logement** des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire.

Le contexte

Au cours de la dernière année, le gouvernement fédéral a tenu des **consultations publiques** pour permettre aux Canadiens et Canadiennes d'exprimer leur vision de la future **Stratégie nationale sur le logement**. Dans le cadre de cette conversation nationale, Bâtir son quartier a présenté ses recommandations sur le rôle renouvelé que le gouvernement du Canada souhaite jouer dans le milieu de l'habitation et plus spécifiquement en habitation communautaire.

Le marché locatif privé ne peut répondre à tous les besoins de logement, particulièrement pour les populations à faible revenu ou vulnérables. Pour offrir une alternative au logement privé à but lucratif, le gouvernement du Québec soutient le logement social, de propriété publique (HLM), et

l'habitation communautaire, de propriété collective privée. Sur le territoire québécois, la Société d'habitation du Québec (SHQ) agit au nom du gouvernement canadien en cette matière.

Au Québec, près d'un demi-million de ménages locataires n'arrivent pas à se loger convenablement sans devoir y consacrer plus de 30% de leurs revenus¹. La part des ménages locataires aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement est donc de 36,7 %. Près d'un ménage sur cinq (17,4%) doit quant à lui consacrer plus de 50% de ses revenus pour se loger. Les besoins sont donc importants, mais ils sont aussi diversifiés.

Au niveau pan canadien, le parc de logements sociaux compte quelque 600 000 unités. Ce nombre est nettement insuffisant pour répondre à l'ampleur des besoins. Plus de 150 000 ménages sont déjà inscrits sur des listes, en attente d'un logement financièrement accessible.

Recommandations

1. Stratégie nationale sur le logement

Les besoins en logements financièrement accessibles et de qualité sont énormes et la Stratégie nationale sur le logement doit pouvoir y répondre adéquatement. Elle doit être conçue et mise en place pour **rallier tous les intervenants** sous un objectif national d'investir intensément et de façon continue afin d'**augmenter le parc de logements financièrement accessibles** et de le **maintenir en bon état**.

Au Québec, au cours des années où le financement était disponible, le milieu de l'habitation communautaire a construit annuellement environ 3 000 unités de logements, via les programmes de subvention AccèsLogis Québec et Logement Abordable Québec. Ce **rythme de développement est dicté par le financement** et non la capacité des groupes de ressources techniques et des propriétaires communautaires à en développer plus encore.

Dans le budget 2016, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il investira plus de 11,2 milliards de dollars dans un ensemble d'initiatives conçues pour construire, rénover et réparer le parc de logements abordables du Canada et pour contribuer à ce que les Canadiens aient un logement adéquat et abordable, qui répond à leurs besoins.

En plus de ces nouveaux investissements, le gouvernement a confirmé qu'il préservait le financement de base pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) lié à la prolongation des accords d'exploitation à long terme du logement social.

Considérant l'ampleur des besoins en logement, Bâtir son quartier réitère la recommandation qu'il avait formulée lors des consultations en octobre 2016 à l'effet :

¹ Selon l'Enquête nationale sur les ménages (2011).

- **Que la Stratégie nationale sur le logement donne lieu, pour le Québec, à une entente de 5 ans, dotée de budgets suffisants pour permettre, annuellement, la construction d'au moins 4 500 nouvelles unités d'habitation communautaire et la rénovation par des coopératives et des OBNL de 1 500 logements locatifs abordables privés existants, pour un total minimum de 30 000 unités, créées ou rénovées.**

2. Le développement du logement communautaire

Si l'investissement est important, les bénéfices le sont tout autant, tant au niveau individuel que collectif, socialement et économiquement.

Au plan individuel, l'accès à un logement communautaire, financièrement accessible et de qualité, **favorise la participation active** des ménages à faible et modeste revenu **à la vie de la communauté**, plus particulièrement encore dans le cas des cheffes de famille monoparentales et des nouveaux arrivants. Il constitue une base solide, stable, sur laquelle construire sa vie et permet aussi de libérer des sommes qui peuvent être consacrées à d'autres dépenses essentielles.

En outre, **investir dans le logement est économiquement rentable**. Ces investissements peuvent être adossés à des actifs immobiliers et ne constituent pas une dépense courante. De plus, les dépenses des ménages liées au logement, y compris le logement locatif, génèrent une activité économique équivalant à 20,1% du produit intérieur brut (PIB), soit 13,6 % pour les dépenses de consommation et 6,5 % pour les dépenses d'investissement (données 2010)². Les investissements gouvernementaux dans ce secteur ont un **effet stimulant sur l'ensemble de l'économie** canadienne.

En conséquence, Bâtir son quartier recommande au gouvernement du Canada de :

- **Fournir une aide financière à la capitalisation des initiatives communautaires (coopératives et à but non lucratif) visant la création de logements pour les familles, les personnes âgées et les personnes à risque d'itinérance et fournir une aide directe aux ménages et aux personnes dont les revenus sont sous les seuils des Plafonds de revenus des besoins impérieux (PRBI);**
- **Consentir des prêts hypothécaires directs aux organismes porteurs de ces projets à des taux comparables à ceux consentis aux organismes déjà conventionnés avec la SCHL;**
- **Fournir une aide récurrente aux organismes communautaires qui fournissent, dans ces projets d'habitation, un soutien à l'autonomie des personnes âgées et un soutien communautaire aux personnes vulnérables et à risque d'itinérance ;**
- **Faire l'inventaire des propriétés excédentaires du gouvernement fédéral qui représenteraient un potentiel intéressant pour la création de logements financièrement accessibles et favoriser pour ces sites des initiatives émanant des communautés pour créer de tels logements;**

² SCHL, L'observateur du logement au Canada, 2010, p.17.

- **Éliminer la taxe sur les produits et services (TPS) sur les projets de nouveaux logements communautaires financièrement accessibles.**

3. La rénovation du parc existant et les fins de convention

Avec un parc de logements locatifs privés et communautaires vieillissant, il devient impératif de mettre en place des outils et des stratégies afin de pouvoir maintenir la qualité de ces logements ainsi que leur accessibilité financière.

Les interventions d'achat-rénovation d'immeubles locatifs et leur passation dans le domaine collectif contribuent au **maintien de la taille, de la qualité et de l'accessibilité financière du parc locatif**, tout en permettant la prise en charge du milieu de vie par les locataires.

Les interventions permettant de **revaloriser les ensembles désuets** dépendent bien sûr de la disponibilité des programmes de financement, mais en termes de choix d'approche, nous croyons que le développement et le maintien des actifs actuels du parc locatif collectif permettent d'atténuer les effets spéculatifs du marché et sont garant du maintien à long terme de l'abordabilité des loyers.

Bâtir son quartier valorise la concertation entre les différents acteurs publics, sociaux et économiques afin de jumeler les démarches de d'achat-rénovation à une approche intégrée d'intervention sociale **pour améliorer les services collectifs et la qualité des milieux de vie**. Dans le cadre d'opérations majeures d'achat-rénovation, notamment dans des secteurs dévitalisés et/ou jugés problématiques (par exemple les zones RUI), nous croyons que l'habitation communautaire peut être le **fer de lance de la revitalisation sociale et économique**.

Afin d'aller de l'avant avec cette approche, Bâtir son quartier recommande de :

- **Réinstaurer le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et rendre admissibles les initiatives communautaires visant le maintien de logements financièrement accessibles en bon état;**
- **Accorder une aide aux coopératives d'habitation et aux organismes à but non lucratif ayant bénéficié d'une aide fédérale avant 1993 pour financer des travaux majeurs ou la reconstruction de leurs immeubles et en maintenir l'accessibilité financière pour les ménages qui y vivent.**
- **Fournir une aide aux organismes en fin de convention qui font face à une contamination des sols de façon à leur permettre d'avoir accès au financement hypothécaire conventionnel;**
- **Mettre en place un nouveau programme de supplément au loyer qui remplacerait les accords de financement existants pour les organismes en fin de convention;**

- **Introduire des mesures fiscales pour favoriser la vente de propriétés privées à loyer financièrement accessible à des OBNL et coopératives pour permettre de stabiliser les loyers, et assurer un meilleur entretien.**

4. La lutte contre l'itinérance

L'itinérance revêt, à travers le pays, de multiples facettes et demeure un phénomène complexe qui nécessite des réponses multiples, mais concertées. Les bénéfices sociétaux qui découlent d'une stratégie intégrée au regard du logement, plus spécifiquement encore pour les personnes vivant ou ayant vécu une situation d'itinérance ou faisant partie d'autres groupes marginalisés (ex-détenus, jeunes en difficulté, personnes victimes de violence, etc.), sont majeurs et se déploient dans différents secteurs comme en éducation et en santé.

Bâtir son quartier appuie les initiatives de logements avec soutien communautaire et recommande de :

- **Rétablir le caractère général et communautaire de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) ;**
- **Revoir les budgets fédéraux consentis pour mettre fin à l'itinérance.**

5. Les infrastructures communautaires

Un autre volet de besoins pour lequel Bâtir est souvent sollicité est celui de l'immobilier communautaire. À l'heure actuelle à Montréal, **plusieurs groupes communautaires peinent à se loger** dans des locaux abordables et de qualités.

Ainsi, avec la mise en place de programmes dédiés au développement d'infrastructures, Bâtir son quartier recommande de :

- **Offrir un programme de subvention au développement d'infrastructures communautaires permettant de financer le développement de solutions pour loger les groupes communautaires dans le besoin.**

Conclusion

Dans l'atteinte de sa mission de construire des milieux de vie solidaires par la réalisation de logements communautaires accessibles aux ménages à faibles et modestes revenus, Bâtir son quartier **valorise une approche de concertation**, tant avec les organismes locaux, les citoyens et citoyennes et les partenaires publics, notamment les différents paliers de gouvernements. Cette façon de travailler s'inscrit dans l'ADN de Bâtir son quartier depuis sa création il y a quarante ans.

Bâtir son quartier est donc heureux de cette occasion qui lui est donnée de partager sa vision et ses recommandations aux membres du Comité permanent des finances.

Étant donné que les enjeux relatifs au logement sont apparus de façon récurrente dans les exercices de réflexions et les énoncés d'orientation du gouvernement fédéral, et afin que le milieu de l'habitation communautaire puisse profiter pleinement des investissements prévus, nous recommandons, pour conclure, de :

- **Consolider les partenariats entre les différents paliers de gouvernement en matière d'habitation et assurer la coordination et la complémentarité des programmes, dans le respect des compétences respectives de chaque palier.**