



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

Développer l'habitation communautaire
avec et pour les collectivités

LE GUIDE DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE



TABLE DES MATIÈRES



- I. Définitions **p.3**
- II. Les acteurs **p.4**
- III. Le logement communautaire **p.5**
- IV. Les sources de financement **p.6**
- V. Les municipalités :
rôle et contributions **p.10**
- VI. Les bienfaits de l'habitation
communautaire au cœur des
villes et villages du Québec **p.11**

I. DÉFINITIONS



Logement public (HLM): Logements à propriété publique destinés aux ménages à faible revenu et gérés par les offices d'habitation (OH).

Logement communautaire: Logement à propriété collective incarnée soit par une coopérative d'habitation, soit par un organisme à but non lucratif (OBNL) d'habitation.

Logement social: Ensemble des logements publics et communautaires.

Aide à la pierre: Contributions et subventions gouvernementales permettant de réduire les coûts de réalisation d'un projet du maître d'ouvrage et, conséquemment, de diminuer le service de la dette.

Aide à la personne: Programmes gouvernementaux permettant aux locataires à faible et modeste revenu de payer un loyer proportionnel à leurs revenus (ex: un locataire paie un loyer équivalent à 25% de ses revenus). La différence entre le loyer médian du marché et le loyer proportionnel aux revenus du locataire à faible et modeste revenu est versée au maître d'ouvrage sous forme de contributions et de subventions gouvernementales.

Aide à l'exploitation: Contributions et subventions gouvernementales permettant aux maîtres d'ouvrage d'augmenter leurs revenus d'exploitation et/ou de diminuer les dépenses d'exploitation.

II. LES ACTEURS



Maîtres d'ouvrage

Propriétaires des logements communautaires, ils assument toutes les responsabilités et les obligations reliées à la détention de l'actif immobilier. Les maîtres d'ouvrage sont constitués en coopérative d'habitation ou en OBNL d'habitation. Le maître d'ouvrage est constitué par les membres d'une communauté qui ont identifié un besoin dans celle-ci et qui sont les décideurs dans le cadre du projet d'habitation communautaire.

Instances gouvernementales

L'État contribue à l'habitation communautaire en mettant sur pied des programmes gouvernementaux favorisant le développement et la gestion des logements communautaires. Ces programmes peuvent prendre la forme d'aide à la pierre, d'aide à l'exploitation et d'aide à la personne. Tous les paliers gouvernementaux sont impliqués. Le palier fédéral agit par la Société canadienne d'hypothèque et de logement, le palier provincial agit par la Société d'habitation du Québec et le palier municipal agit par les municipalités et leur office municipal d'habitation.

Groupes de ressources techniques (GRT)

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des entreprises d'économie sociale dont la mission est d'accompagner les collectivités dans la réalisation de projets immobiliers communautaires sous forme de coopérative et/ou d'organisme à but non lucratif. Leur intervention vise principalement l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu, ainsi que la lutte à la pauvreté et l'exclusion sociale. Les GRT accompagnent les maîtres d'ouvrage dans tous les volets de la réalisation de leur projet : la vie associative, l'immobilier et le financement. Les GRT coordonnent toutes les phases de réalisation des projets et agissent comme intermédiaires entre le maître d'ouvrage et les autres intervenants (les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et les autres professionnels). Leurs honoraires de développement et d'accompagnement, qui représente un pourcentage des coûts de réalisation, sont inclus dans les coûts de réalisation au même titre que ceux des autres professionnels.

Au cours des 40 dernières années, les GRT ont développé, avec les collectivités, un parc immobilier communautaire d'envergure de plus de 80 000 logements et espaces non résidentiels, contribuant ainsi à bâtir des communautés solidaires basées sur la participation citoyenne et le développement durable.

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) représente un réseau de 25 GRT et œuvre à la promotion et au développement de l'habitation communautaire partout au Québec.

III. LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

L'habitation communautaire est un moyen pour les ménages à faible et moyen revenu de se regrouper afin de participer collectivement et démocratiquement à la gestion de leur habitat et s'impliquer activement dans leur milieu de vie. L'habitation communautaire repose sur le pouvoir d'agir des citoyens sur leurs conditions de logement et sur les valeurs de démocratie et de solidarité.

Le logement communautaire s'adresse aux familles, aux personnes vivant avec un handicap, aux personnes âgées, aux immigrants, aux femmes en difficulté, aux personnes seules ou toute population en situation de vulnérabilité ou ayant des besoins particuliers. Le logement communautaire leur permet d'avoir accès à un milieu de vie sain, stable, sécuritaire et abordable en fonction de leur revenu.

Le logement communautaire se retrouve sous forme de coopérative ou d'organisme à but non lucratif d'habitation :

- Une coopérative d'habitation est une association de personnes dont l'objectif est de se donner un logement convenable à un prix raisonnable. Il s'agit d'une propriété collective gérée de façon démocratique par ses résident.e.s qui sont à la fois membres et locataires de la coopérative;
- Les OBNL d'habitation proposent du logement communautaire social et abordable. Chaque organisme est administré par un conseil d'administration bénévole issu de la communauté et répondant à une mission précise : offrir du logement à des personnes seules, des aîné.e.s, des familles, des personnes à risque d'itinérance, des personnes avec des besoins spécifiques, etc.

L'HABITATION COMMUNAUTAIRE AU QUÉBEC C'EST :

Plus de
84 000
logements
en coop et OBNL

Dont plus de
33 000 logements
réalisés avec
le programme
AccèsLogis Québec

IV. LES SOURCES DE FINANCEMENT

Le financement est l'un des axes fondamentaux du développement de l'habitation communautaire. Il existe plusieurs investissements différents en logement social et communautaire, mais tous sont générateurs d'économies substantielles pour l'État, principalement en services de santé, services sociaux et en sécurité publique.

A. Instances gouvernementales provinciales – La société d'habitation du Québec

Programme AccèsLogis Québec

- Description:** Ce programme est le plus important programme de financement de l'habitation communautaire. Il incorpore l'aide à la pierre, l'aide à la personne et l'aide à l'exploitation.
- Interventions:** Construction neuve, achat-rénovation majeure, achat-rénovation mineure, transformation et recyclage.
- Type:** Subventions, financement intérimaire et financement à long terme.
- Particularité:** Les sommes allouées au programme sont tributaires de la volonté des élus. Le financement intérimaire et à long terme fait l'objet d'un appel d'offres public annuel auprès des institutions financières. Un prêteur "unique" est sélectionné à la suite de l'appel d'offres public.

Programme de supplément au loyer (PSL)

- Description:** Programme d'aide à la personne et d'aide à l'exploitation permettant aux personnes vulnérables de payer un loyer proportionnel à leurs revenus et qui compense le maître d'ouvrage pour lui permettre d'encaisser un loyer équivalent au prix du marché.
- Interventions:** N
- Type:** Subventions
- Particularité:** Inclus dans le programme AccèsLogis et disponible également pour des logements du marché privé.

Programme rénovation Québec (PRQ)

- Description:** Programme d'aide à la pierre pour favoriser la rénovation d'immeuble dans des quartiers spécifiquement identifiés ayant besoin d'une revitalisation.
- Interventions:** Rénovation majeure
- Type:** Subvention
- Particularité:** En collaboration avec les municipalités, celles-ci identifient les quartiers à revitaliser et contribuent à la subvention à la même hauteur que la Société d'habitation du Québec.

B. Instances gouvernementales fédérales – La Société canadienne d'hypothèque et de logement

Programme d'assurance hypothécaire pour logements abordables

- Description:** Programme d'aide à l'exploitation permettant aux maîtres d'ouvrage d'obtenir des conditions de financement assouplies en contrepartie d'une prime d'assurances.
- Type:** Assurance prêt hypothécaire

Fonds national de co-investissement pour le logement

- Description:** Programme récent et le plus important des instances gouvernementales fédérales qui incorpore l'aide à la pierre et l'aide à l'exploitation
- Interventions:** Construction neuve, achat-rénovation majeure, achat-rénovation mineure, transformation et recyclage.
- Type:** Subventions, financement intérimaire, financement à long terme avantageux.
- Particularité:** Critères de recevabilité établis selon la stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral. Ces critères favorisent la construction neuve. Système de pointage selon l'atteinte des critères de recevabilité faisant varier les montants des subventions. Les conditions de financement à long terme sont les plus avantageuses sur le marché. Une mise de fonds est nécessaire.

Programme de financement initial

- Description:** Programme d'aide à la pierre couvrant les dépenses relatives aux études de faisabilité (avant-projet).
- Type:** Subventions, prêt temporaire sans intérêt
- Particularité:** Utilisé à titre complémentaire aux programmes de financement à long à terme. Il s'agit d'un capital de risque permettant aux organismes de financer les dépenses liées aux études de faisabilité au moment où l'organisme n'a pas mis en place son financement intérimaire et que la faisabilité et la viabilité financière du projet ne sont pas confirmées.

C. Fonds privés gérés par l'AGRTQ ou ses membres

Fonds d'acquisition québécois (FAQ)

Description:	Financement complémentaire aux grands programmes de financement à long terme permettant aux maîtres d'ouvrage qui ne peuvent obtenir leur financement à long terme avant l'échéance d'une promesse d'achat d'obtenir un financement temporaire pour acquitter tous les frais relatifs à l'acquisition.
Type:	Financement temporaire
Particularité:	Fonds géré par l'AGRTQ
Partenaires:	Fonds immobilier de solidarité FTQ
Capitalisation:	20M\$
Rendement:	Minimum 4%
Garantie:	Hypothèque de 1 ^{er} rang

Fonds d'acquisition de Montréal (FAM)

Description:	Outil financier mis sur pied en 2007 et commandité par le Fonds immobilier de solidarité FTQ, permettant l'achat et la détention temporaire de propriétés en vue de la réalisation de projets d'habitation ou d'immobilier communautaire, pour lesquels les démarches d'acquisition constituent un obstacle.
Type:	Financement temporaire
Particularité:	Fonds coordonné par Bâtir son quartier, membre de l'AGRTQ
Partenaire:	Fonds immobilier de solidarité FTQ
Capitalisation:	25 M\$
Rendement:	Minimum 4%
Garantie:	Hypothèque de 1 ^{er} rang

Fonds Immosocial Québec (en cours de constitution)

Description:	Financement à long terme, sous forme de capital patient (quasi-équité), de la mise de fonds nécessaire aux maîtres d'ouvrage pour avoir accès à du financement hypothécaire traditionnel auprès des institutions financières.
Interventions:	Achat-rénovation mineure
Type:	Financement à long terme sous forme de capital patient
Particularité:	Fonds géré par l'AGRTQ
Partenaires:	Fonds immobilier de solidarité FTQ, Fondation Lucie et André Chagnon
Capitalisation:	20M\$
Rendement:	Entre 4% et 5% (taux de rendement interne)
Garantie:	Hypothèque de 2 ^e rang

Fonds d'investissement de Montréal (FIM)

- Description:** Mis sur pied en 1997 à l'initiative de Phyllis Lambert, le FIM permet aux investisseurs privés de soutenir l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs par des coopératives ou des OBNL d'habitation afin d'améliorer les conditions de vie des ménages à faible revenu et de redonner aux quartiers urbains une nouvelle vitalité sociale et économique.
- Type:** Financement à long terme sous forme de capital patient
- Interventions:** Achat-rénovation
- Particularité:** Fonds géré par Bâtir son quartier, membre de l'AGRTQ
- Partenaires:** Fonds immobilier de solidarité FTQ, Fondation Lucie et André Chagnon, Mouvement Desjardins, Fondation J. Armand Bombardier, Fondation de la Famille J.W. McConnell, Banque nationale du Canada, Hydro-Québec, Stephen R. Bronfman et Caisse Desjardins des travailleuses et travailleurs unis
- Capitalisation:** 20,3 M\$
- Rendement:** Minimum 4%
- Garantie:** Hypothèque de 2^e rang

Fonds social d'investissement immobilier (en cours de constitution)

- Description:** Financement à long terme comportant deux volets: financement hypothécaire traditionnel et capital patient. Une "contribution du milieu", provenant principalement des municipalités, équivalente à 20% des coûts de réalisation du projet d'habitation communautaire est nécessaire.
- Interventions:** Construction neuve, achat-rénovation majeure, achat-rénovation mineure
- Type:** Financement à long terme
- Particularité:** Fonds en cours de constitution. Certains critères de recevabilité relatifs à l'accessibilité et à l'efficacité énergétique.
- Partenaires:** Fonds immobilier de solidarité FTQ, Société d'habitation du Québec, Société canadienne d'hypothèque et de logement, Fondation Lucie et André Chagnon, Fondaction, Fondation Mirella et Lino Saputo, Fondation J.A. Bombardier
- Capitalisation:** 120M\$
- Rendement:** Entre 4% et 5% (taux de rendement interne)
- Garantie:** Hypothèque de 1^{er} rang

V. LES MUNICIPALITÉS

Rôle

Le soutien des municipalités est essentiel à la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires, elles qui en sont les premiers partenaires.

Les municipalités sont interpellées :

- Lors des démarches préalables au dépôt et à l'analyse d'un projet, notamment lors de l'étude des besoins, la recension des emplacements propices au logement social et abordable ainsi que lors de l'acquisition d'un terrain et son financement;
- Lors de l'élaboration du montage financier, étape qui inclut les nombreuses manières de soutenir les projets et leur viabilité à long terme;
- Pendant l'élaboration d'un projet, particulièrement en ce qui a trait à son insertion dans l'espace construit.

Les municipalités ont la responsabilité de mettre en place, avec chaque promoteur et avec l'appui de la collectivité, les conditions favorables pour saisir les occasions de développement et de construction des milieux de vie pour tous. Par exemple :

- Appui aux promoteurs des projets d'habitation communautaire et aux GRT qui les accompagnent;
- Aide à l'acquisition de terrains;
- Congé de taxes foncières;
- Contributions financières directes aux projets;
- Politique ou règlement d'inclusion de logement social dans les nouveaux projets résidentiels;
- Faciliter la réalisation des projets au sein des services de la ville (zonage, permis, etc.);
- Construction d'infrastructures (approvisionnement en eau potable, voirie, égout, éclairage).

Contribution des municipalités au programme AccèsLogis Québec

Une municipalité peut être sollicitée pour participer à la contribution du milieu afin d'appuyer la subvention gouvernementale versée dans le cadre du programme AccèsLogis Québec.

Cette contribution constitue l'effort financier demandé au milieu pour participer à la réalisation de nouveaux projets d'habitation communautaire. Elle permet d'aider plus d'organismes et de créer ainsi plus de logements communautaires.

Cette contribution au programme AccèsLogis Québec peut aussi prendre la forme d'un congé de taxes foncières.

Participation municipale au programme Supplément au loyer (PSL)

Le programme AccèsLogis Québec peut être combiné avec le PSL, destiné aux personnes à faible revenu. Le site web de la Société d'habitation du Québec nous fournit un exemple : au 31 décembre 2018, la subvention mensuelle moyenne pour une unité bénéficiant du PSL était de 381\$, dont 90 % assumés par la Société et 10 % par la municipalité. Pour la municipalité, cette dépense représente environ 460 \$ par logement par année. Il est à noter que la participation municipale requise pour le PSL ne peut faire partie de la contribution de base qu'une municipalité verse à un projet.

Certaines municipalités ont des programmes de rénovation pour encourager la mise à niveau des immeubles de leur territoire. Par exemple, le programme Rénovation Québec dans lequel la municipalité identifie les quartiers à revitaliser et contribue à la subvention à la même hauteur que la Société d'habitation du Québec.

VI. LES BIENFAITS DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE AU CŒUR DES VILLES ET VILLAGES DU QUÉBEC



Le logement communautaire est issu de la mobilisation de toute une communauté : résident.tes, élu.es, représentant.tes de la ville, intervenant.tes de GRT et des milieux communautaires et de la santé et des services sociaux. Tous s'impliquent pour appuyer le développement de projets d'habitation sains, sécuritaires, dynamiques et solidaires qui permettent aux locataires de se prendre en charge et de participer pleinement à la société.

Créés à partir des besoins exprimés par la communauté, les projets de logement communautaire sont durables et bien intégrés dans les collectivités où ils s'implantent.

L'habitation communautaire peut être l'opportunité de construire des logements à proximité des projets structurants de transport collectif, de revitaliser les noyaux villageois et les quartiers, de créer des milieux plus favorables à la marche et d'encourager l'économie de proximité. Le logement communautaire assure une véritable revitalisation qui améliore les conditions de vie des personnes, tout en préservant l'abordabilité des loyers.

Enfin, dans les milieux moins peuplés, l'offre résidentielle destinée aux aînés est plus restreinte que dans les centres urbains. L'habitation communautaire y procure un choix supplémentaire, voire unique, qui permet aux aînés de rester dans leur village. Pour de petites communautés, la rétention des personnes âgées peut être une véritable question de survie.



AGRTQ

Développer l'habitation
communautaire *avec et pour*
les collectivités

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

533, Ontario Est. bureau 340
Montréal (Québec) H2L 1N8

Tel: 514 849.8547

Sans frais : 1 888 849-8547

Courriel : agrtq@agrtq.qc.ca

www.agrtq.qc.ca

