



Poursuivre le développement du logement communautaire au Québec

Depuis le retrait du fédéral au milieu des années 1990, le programme AccèsLogis (ACL) est de loin le principal, voire le seul programme qui tente de répondre aux besoins en matière de logement social au Québec. Depuis douze ans, 33 349 logements ACL ont été annoncés dont 12 694 sont en cours de réalisation. Ces projets s'adressent autant aux familles à faible revenu et aux aînés qu'aux personnes seules ayant des besoins spéciaux en matière de logement. Leur réalisation repose sur la mobilisation de la communauté.

La programmation d'ACL est renouvelée d'une année à l'autre et le nombre d'unités prévues varie généralement de 2 500 à 3 000 par année. Les organismes qui font la promotion du logement social au Québec ont toujours demandé une programmation sur 5 ans d'au moins 3 000 logements par année.

Qu'est-ce que le programme AccèsLogis ?



AccèsLogis est un programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées. Il vise à favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou encore pour des clientèles qui ont des besoins particuliers en habitation.

Grâce à AccèsLogis Québec, les coopératives d'habitation, les offices d'habitation et les organismes ou les sociétés acheteuses à but non lucratif peuvent réaliser des projets d'habitation sociale et communautaire avec une contribution de leur milieu ¹.

1. Selon la Société de l'habitation du Québec : <http://www.habitation.gouv.qc.ca>

En février 2015, alors que les rumeurs se multipliaient évoquant même l'abandon du programme, dans une sortie sans précédent, les grandes organisations municipales ainsi que les regroupements représentant l'ensemble des secteurs coopératifs, de l'économie sociale et du milieu de l'habitation social et communautaire, ont demandé d'une seule voix au gouvernement du Québec de reconduire et de financer adéquatement le programme ACL dans le budget 2015-2016 du Québec. Dans celui-ci cependant, le ministre des Finances annonçait sa réduction de moitié. Le programme ACL ne prévoit plus la construction que de 1 500 nouvelles unités de logement cette année.



Le programme ACL passe donc de 252 millions \$ à 126 millions \$, une réduction de 126 millions \$. On peut douter du bien-fondé de cette décision, compte tenu du fait qu'en 2015, le programme ACL ne représente que 0,256 % des dépenses de l'État, alors qu'il constitue 4,7 % des « efforts d'austérité ». **Le sacrifice imposé à ACL est donc 18 fois supérieur à son poids dans le budget du gouvernement !** Ce sont en fait les ménages en attente d'un logement abordable qui paient la note.

L'austérité pour le logement social

Dépenses du gouvernement en 2014

97 110 millions \$

Accès Logis en 2014
252 millions \$

Dépenses du gouvernement en 2015

98 574 millions \$

Accès Logis en 2015
126 millions \$

Des besoins criants

Dévoilé récemment par le RQOH, l'Indice du logement locatif, un nouvel outil pour analyser l'évolution du logement locatif au Québec et au Canada, nous apprend notamment que :

- 37 % des ménages québécois consacrent plus du tiers de leur revenu au paiement de leur loyer et 17 % y consacrent plus de 50 %, ce qui les place littéralement en situation de crise budgétaire.
- Dans certains quartiers de Montréal (comme dans l'arrondissement de Saint-Laurent), près du quart des ménages vivent dans des conditions de surpeuplement.
- La situation globale (accessibilité, écarts de revenus, surpeuplement, etc.) du logement est sévère dans des villes de taille intermédiaire comme Repentigny et Saint-Eustache.



On connaît pourtant les conséquences dramatiques que peut avoir le fait d'être mal-logé : « Des frais de logement élevés obligent à faire des choix difficiles, car les ressources sont alors réduites pour d'autres nécessités : nourriture, soins de santé, éducation, pour ne nommer que celles-là. Pour les ménages à faible revenu, cette situation peut entraîner un stress financier et émotionnel constant », reconnaissait récemment M. Evan Siddall, président et premier dirigeant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Des retombées positives

En revanche, bénéficier d'un toit de qualité à un prix abordable a des impacts positifs immenses. Une enquête récente réalisée par la SCHL indique qu'après avoir emménagé dans un logement en bon état, la majorité des ménages constate une amélioration généralisée du mieux-être et du rendement scolaire des enfants, « la majorité faisant preuve d'une plus grande confiance et d'un meilleur comportement, obtenant de meilleures notes scolaires [et] ayant plus de plaisir à fréquenter l'école¹ ». Les bienfaits de l'accessibilité au logement communautaire pour les individus et les communautés sont incontestables.

Le développement de logements communautaires soutient davantage l'activité économique que la plupart des grands projets

spectaculaires. En effet, le logement communautaire représente un investissement ayant des retombées positives à la grandeur du territoire, car il permet tout à la fois de soutenir les petits entrepreneurs locaux, de fournir une clientèle stable aux commerces et aux services de proximité, de protéger les quartiers des effets pervers de la gentrification et d'ouvrir des pistes de solutions aux villages et régions en situation de dévitalisation.

Une étude de la SHQ constate que le logement social « est un secteur d'activité qui contribue à la création d'emplois et qui entraîne de fortes dépenses d'investissement à la grandeur du Québec. En 2012, les subventions de la SHQ ont ainsi généré des dépenses totales de 1,4 milliard de dollars. Pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,30 \$ ont été injectés dans l'économie québécoise². »

Il faut ajouter à cela que 68 % des OSBL d'habitation offrent des activités de soutien communautaire. Or on sait l'impact positif qu'a le soutien communautaire sur les enjeux comme l'itinérance, le maintien des aînés dans leur milieu de vie ou la diminution de l'exclusion sociale. Le logement social offre, selon les besoins, différents types de services non résidentiels adaptés : sécurité et surveillance, accueil, liaison avec les services locaux, intervention en situation de crise, intervention psychosociale, gestion des conflits, loisirs, repas, aide domestique, soutien à la participation

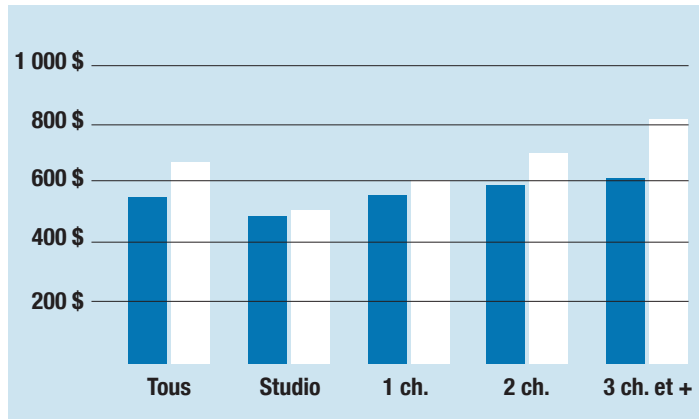
des locataires, etc. Ce sont des petits gestes qui contribuent au lien social et, souvent, préviennent le recours à l'hébergement, à l'hospitalisation, voire à l'incarcération, pour des personnes fragiles, isolées ou instables.

L'aide à la brique ou l'aide à la personne ?

Dans la foulée des compressions au programme AccèsLogis, le gouvernement a décidé de « remplacer » la construction de nouvelles unités de logement par l'ajout de 1 000 unités au programme de supplément au loyer (PSL) en 2015-2016 et 1 200 au cours des quatre années suivantes. Or ces unités de logement admissibles au PSL ne sont pas de nouveaux logements : ce sont en fait des logements existant dans le secteur locatif privé. Cette privatisation de l'aide au logement est une forme d'abandon, car en faisant le choix des suppléments au loyer pour les ménages à faible revenu, le gouvernement renonce à jouer sur l'offre de logements au Québec alors que, comme nous l'avons vu, les besoins sont considérables. S'il est possible que, dans certaines situations particulières et à court terme, l'option des subventions au loyer sur le marché privé s'avère utile pour une personne ou un ménage ayant besoin de se loger, cela ne constituera jamais une solution pérenne.



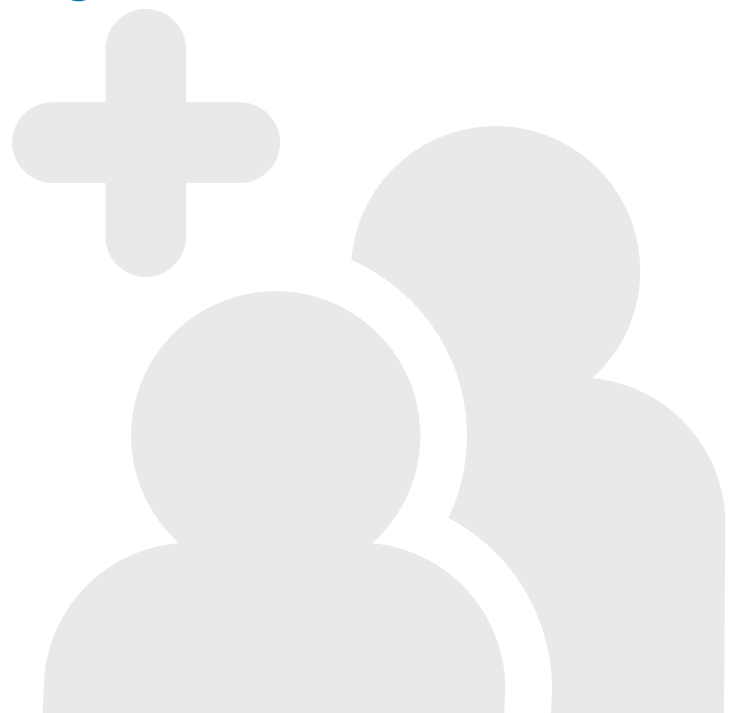
Loyers moyens des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) vs le marché privé



En effet, en soutenant le paiement du loyer de ménages occupant un logement dans le secteur privé, **l'État se condamne lui-même à payer plus cher pour un résultat moindre**. En effet, une enquête récente démontre que non seulement le secteur de l'habitation communautaire offre-t-il des loyers qui sont de 14 % inférieurs à ceux du marché privé³, mais en plus il fournit dans la grande majorité des cas un ensemble de services non résidentiels assurant aux locataires un meilleur bien-être et une plus grande sûreté.

À plus long terme, cette distorsion ne peut que s'accroître, car contrairement à la pratique ayant cours dans le secteur privé, il ressort également de cette enquête que les OSBL limitent autant que possible les augmentations de loyer : plus du tiers des répondants n'avaient ainsi procédé à aucune augmentation dans l'année précédant l'enquête. Quant à ceux qui l'ont fait, l'augmentation moyenne se chiffrait à 1,8 %, ce qui était légèrement en deçà de la moyenne québécoise (2 %). Non seulement existe-t-il une tendance à la hausse « naturelle » dans le marché privé, mais cette pourrait être encouragée par la garantie qu'auront les locateurs privés de rencontrer chez les bénéficiaires de PSL une clientèle « solvable » grâce au soutien gouvernemental !

La formule réductrice qui oppose « l'aide à la personne » (le PSL) à « l'aide à la pierre » (la construction de nouvelles unités) et privilégie la première repose sur une fausse dichotomie, car ces pierres abritent de vraies personnes, qui ont de vrais besoins. De plus, « l'aide à la personne » peut recouvrir une multitude de réalités, dont l'ensemble de services non résidentiels propres au soutien communautaire qui, pour être offert de manière satisfaisante, exige un rapport de proximité comme celui favorisé par le logement communautaire.



1. Signalons au passage que la plupart des organismes qui administrent les OSBL-H ont à gérer des listes d'attente, l'offre actuelle ne suffisant pas à la demande. Dans une étude réalisée récemment par le RQOH, la majorité des gestionnaires ont d'ailleurs confirmé n'avoir subi aucune perte locative au cours de la ????

2. Le logement social et communautaire : des interventions payantes, 2013.

3. RQOH, *Les caractéristiques économiques et la fiabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec*, octobre 2015.

Poursuivre le développement du logement communautaire au Québec



L'enjeu :

- Depuis le retrait du fédéral ACL est pratiquement le seul programme qui permet de répondre aux besoins en matière de logement social au Québec. Des logements sociaux dont ont besoin les familles à faible revenu, les aînés et les personnes seules ayant des besoins spéciaux en matière de logement.
- Les organismes qui font la promotion du logement social au Québec ont toujours demandé une programmation sur 5 ans d'au moins 3 000 logements par année, seuil minimal en deçà duquel on ne peut descendre sans laisser de nombreux ménages dans le chemin.
- Il est impératif de trouver un terrain d'entente qui permette de surmonter l'opposition entre l'« aide à la personne » (les programmes de supplément au loyer) et l'« aide à la pierre » (la construction de nouvelles unités de logement).



Le problème :

- Dans son dernier budget, le gouvernement du Québec réduit de moitié sa contribution au développement de nouveaux logements sociaux, et les signaux en provenance de Québec ne laissent pas présager un réinvestissement. Or tout retard dans le développement de nouvelles unités hypothèque l'avenir, car le rattrapage du déficit de logement ne sera que plus difficile et plus coûteux à réaliser pour la société.



Ce que nous proposons :

- À court terme, reconduire et financer adéquatement le programme AccèsLogis (ou un programme équivalent) pour permettre la construction d'un minimum de 3 000 nouveaux logements par année.

Ouvrir un dialogue pour concevoir et mettre en œuvre une politique d'ensemble ayant pour objectif la construction de nouveaux logements communautaires pour soutenir les ménages à faible revenu et vivant de l'exclusion sociale.



1431, rue Fullum, bureau 102, Montréal (Québec) H2K 0B5
Téléphone : (514) 846-0163 • Télécopieur : (514) 846-3402
Courriel : info@rqoh.com

www.rqoh.com