



Développement du logement communautaire



Faire plus et mieux

Depuis le retrait du fédéral au milieu des années 1990, le programme AccèsLogis (ACL) est de loin le principal – et depuis 10 ans, le seul – programme qui tente de répondre aux besoins en matière de logement communautaire au Québec. Depuis vingt ans, 37 849 logements ACL ont été annoncés dont 9 592 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 particuliers en matière de logement. Leur réalisation repose sur la mobilisation de la communauté.

37 849 logements, cela peut impressionner, pourtant, c'est bien plus modeste que ce qui se faisait avant le désengagement fédéral. Les conséquences de cette diminution sont incontestables : de 1975 à 1994, on construisait au Québec près de 5 000 logements sociaux et communautaires par année ; à partir de 1994, nous sommes passés à un peu moins de 2 500 en moyenne par année, tous programmes confondus. Cette diminution explique pourquoi la part du logement social et communautaire dans le parc résidentiel québécois est passée d'un peu plus de 10 % à moins de 6 %.

Un enjeu de santé publique

Humainement et socialement, on connaît les conséquences dramatiques que peut avoir le fait d'être mal logé. Le Dr Richard Massé, le directeur de la santé publique de Montréal, écrivait récemment : « Les conditions de logement ont des effets importants sur la santé de la population. L'accès à un logement à coût abordable est un enjeu de santé particulièrement important pour la population ayant de faibles revenus ». Cette affirmation va dans le même sens que des centaines d'autres rapports, analyses et recherches scientifiques, mais aussi de l'expérience de vie de chacun et chacune d'entre nous.

« 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.

La question qui se pose est donc : « Combien de nos concitoyens les plus vulnérables sommes-nous disposés à abandonner à leur sort dans des taudis, à des prix qui les privent de nourriture et de vêtements, loin des services ? » Il est ici question d'aînés en situation d'isolement, d'enfants vivant

dans des familles monoparentales très pauvres, de personnes seules à risque d'itinérance, d'individus aux prises avec des problèmes de santé mentale ou physique, des problèmes de toxicomanie, ou de femmes fuyant la violence conjugale.

Un choix rentable

Aider les plus vulnérables avec un logement communautaire n'est pas seulement un moyen de leur assurer un minimum de dignité, c'est aussi un choix économique intelligent pour la société. L'Université McGill publiait en 2017 une étude évaluant à 55 000 \$ par année le coût moyen des services (ambulance, soins de santé, police, justice, etc.) consacré à chaque personne itinérante.

Le retour d'Ottawa, l'action du Québec

Depuis peu, le gouvernement fédéral a annoncé sa volonté de réinvestir plusieurs milliards de \$ en matière de logement pour les plus vulnérables. Il s'agit là d'une excellente nouvelle. Cependant, il est indispensable que le Québec en tire tous les bénéfices possibles. L'Assemblée nationale doit s'assurer que les sommes qui seront déboursées par Ottawa pour les 10 prochaines années s'ajouteront aux engagements actuels du Québec. Substituer cet argent frais aux budgets actuellement consacrés de manière autonome par le gouvernement québécois équivaldrait à renoncer à aider les plus vulnérables et les plus mal pris des Québécois et des Québécoises.

Des retombées positives

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'école ». 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. [...] Pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,30 \$ ont été injectés dans l'économie québécoise. »

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.

Des besoins criants

- 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 toutes les grandes villes, mais aussi dans les villes de taille intermédiaire comme Repentigny, Saint-Eustache ou Magog.



La réforme d'AccèsLogis

Un programme soutenant le développement du logement social et communautaire demeure la meilleure réponse aux besoins des ménages et des personnes aux prises avec des difficultés en matière de logement. Ces besoins sont nombreux et appellent une intervention renouvelée et plus audacieuse.

Après vingt ans de loyaux services et malgré de nombreux ajustements, le programme AccèsLogis tel qu'il existe actuel-

lement ne répond malheureusement plus de façon adéquate ou suffisante aux besoins, pas plus qu'il ne permet d'exploiter le potentiel du réseau existant. La réforme du programme, entamée par la SHQ il y a maintenant plus de trois ans, doit rapidement aboutir et permettre un rehaussement de l'offre de logement communautaire, tout en garantissant la pérennité des logements déjà construits et ceux que le nouveau programme permettra de construire.

Les caractéristiques d'un bon programme de logement communautaire :

1. Il doit permettre de développer l'offre pérenne de logements de qualité, à prix abordable.
2. Il doit répondre aux besoins de tous les types de ménages qui ne trouvent pas leur compte sur le marché locatif privé : familles, aînés, personnes avec des besoins spéciaux, etc.
3. Chaque projet doit être évalué au mérite, en prenant en considération les besoins exprimés par le milieu.
4. Le programme doit prévoir une aide financière suffisante pour assurer la réalisation et l'exploitation des projets, en garantir la viabilité et offrir des loyers abordables.
5. Un budget doit être octroyé pour offrir du soutien communautaire aux locataires.
6. Le programme doit viser l'occupation du territoire dans toutes les régions du Québec.
7. Son mode de financement doit favoriser la prévisibilité et la stabilité des dépenses de financement assumées par les promoteurs et leurs locataires.
8. Enfin, il doit allouer aux organismes promoteurs la plus grande autonomie possible afin que les projets réalisés puissent servir de levier pour consolider et améliorer l'offre de logement abordable.

Le RQOH a produit une littérature abondante sur chacun de ces points et propose des mécanismes et des modalités qui pourraient être intégrés dans la prochaine mouture du programme.



L'enjeu :

- Le besoin de logements communautaires est criant au Québec. Dans l'ensemble, la portion de logement social et communautaire est passée de 10 % à 6 % au cours des vingt dernières années, laissant un nombre toujours croissant de personnes vulnérables en situation de crise. Il s'agit de familles à faible revenu, d'aînés et de personnes seules ayant des besoins particuliers en matière de logement.
- Depuis le désengagement du gouvernement fédéral, il y a vingt ans, le gouvernement du Québec a fait des efforts louables, principalement avec le programme AccèsLogis, mais cela s'est avéré insuffisant et le programme a mal vieilli.
- Il faut profiter du réinvestissement annoncé par Ottawa, après vingt ans d'absence, pour corriger la situation.



Le problème :

- Le programme AccèsLogis répond de moins en moins adéquatement aux défis du développement de nouveaux logements communautaires.



Ce que nous proposons :

- S'assurer que les nouvelles ressources provenant d'Ottawa s'ajouteront à celles engagées par le gouvernement québécois.
- Lancer sans délai un vaste programme d'au moins 5 000 logements communautaires par année.
- Corriger les faiblesses du programme AccèsLogis, en établissant un cadre financier correspondant aux coûts réels de développement et des mesures garantissant la pérennité des projets.



🏠 1431 Fullum, bureau 102, Montréal, QC H2K 0B5 ☎ 514-846-0163 ☎ Sans frais 1-866-846-0163
🌐 rqoh.com 📘 facebook.com/ReseauQuebecoisOsblHabitation 🐦 twitter.com/RQOH_

 **50 000**
logements

 **1200**
organismes

 **8**
fédérations

 **1**
voix

Ensemble, nous formons un réseau solidaire dont la vocation première est d'offrir à des personnes socialement, physiquement ou économiquement défavorisées des conditions stables et décentes de logement.