



DOSSIER

DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

Depuis 20 ans, le programme AccèsLogis (ACL) s'est avéré l'instrument de premier choix du gouvernement québécois pour tenter de répondre aux besoins des ménages en matière de logement. En date du 31 mars 2019, ce sont quelque 32 616 logements qui ont été réalisés en vertu de ce programme, dans toutes les régions du Québec. Ces logements s'adressent autant aux familles à faible revenu et aux aînés qu'aux personnes seules qui éprouvent des difficultés particulières. Leur réalisation a été rendue possible grâce au soutien du gouvernement et à la mobilisation des communautés.

Cela peut sembler impressionnant ; pourtant, cela demeure bien plus modeste que ce qui se faisait dans les années 1970 et 1980, alors que le gouvernement fédéral soutenait le développement du logement social et communautaire. Les conséquences du retrait du financement fédéral 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 plus de 2 000 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 %.

Au cours des dernières années plus particulièrement, le rythme de développement du programme AccèsLogis a spectaculairement ralenti, en raison à la fois du plafonnement des coûts de réalisation admissibles et de la diminution de moitié du financement global octroyé au programme dans les budgets 2015 et 2016. En 2017-2018, seulement 731 logements ont été réalisés, alors qu'il n'y en a eu que 835 dans la dernière année. On estime à quelque 15 000 le nombre d'unités locatives ayant été programmées au fil des ans, mais dont la réalisation se fait toujours attendre.

Dans le budget qu'il a présenté en mars dernier, le gouvernement actuel a dégagé des fonds additionnels pour accélérer la création de ces 15 000 logements, incluant notamment une majoration de 25 % du coût maximal de réalisation admissible. Cette décision tant attendue s'imposait et c'est une très bonne chose qu'elle ait enfin été prise, mais il n'est toujours question ici que de rattrapage; il faut dès maintenant prévoir de nouvelles programmations avec un programme AccèsLogis renouvelé, dont les modalités faciliteront le développement de logements communautaires pérennes pour les ménages dans le besoin.



UN ENJEU DE SANTÉ PUBLIQUE

Humainement et socialement, on connaît les conséquences dramatiques que peut avoir le fait d'être mal logé. Dans un mémoire présenté à la SHQ en 2016, le directeur de santé publique de Montréal écrivait : « 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 »

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.

DES RETOMBÉES POSITIVES +++

Bénéficier d'un toit de qualité à un prix abordable a des impacts positifs immenses. Une étude réalisée plus tôt cette année par la firme KPMG pour le compte de la SCHL conclut qu'« il existe des liens de causalité entre les résultats immédiats des investissements publics dans le logement abordable et les quatre résultats intermédiaires suivants : l'amélioration de la santé physique; l'amélioration de la santé mentale; l'amélioration de la réussite scolaire des enfants; l'amélioration du développement de l'enfant ».

En outre, 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 la majorité des OSBL d'habitation offrent des activités de soutien communautaire, en plus d'un toit. Or on sait l'impact positif qu'a cette pratique sur les enjeux comme l'itinérance, le maintien des aînés dans leur milieu de vie ou la diminution de l'exclusion sociale. Le logement communautaire 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'Indice du logement locatif canadien, qui agglomère des données provenant des enquêtes réalisées par Statistique Canada, démontre qu'en dépit des efforts qui ont été consacrés au fil des ans, un trop grand nombre de ménages québécois demeurent en situation de précarité en matière de logement, en particulier dans le contexte où les taux d'inoccupation sont au plus bas :

- **457 000 ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement de leur loyer, incluant 195 000 qui y consacrent plus de 50 %, ce qui les place littéralement en situation de crise.**
- **Les ménages âgés sont particulièrement touchés, alors que 42 % d'entre eux dépassent le taux d'effort de 30 % au-delà duquel on considère qu'un ménage est en difficulté. Il en est de même pour les mères monoparentales, dont plus du tiers se trouvent dans la même situation.**
- **Près de 100 000 ménages vivent dans un logement surpeuplé. Dans certains quartiers de Montréal, près du quart des ménages se trouvent dans cette situation.**
- **La situation globale du logement est sévère dans toutes les grandes villes, mais aussi dans les villes de taille intermédiaire comme Repentigny, Saint-Eustache ou Magog.**



Il y a deux ans, le gouvernement fédéral a lancé sa *Stratégie nationale sur le logement*, qui prévoit notamment des fonds supplémentaires pour aider les provinces à répondre aux besoins de leurs populations respectives. Malheureusement, aucune entente n'avait encore été conclue entre Québec et Ottawa avant le déclenchement des élections fédérales. Au lendemain des élections, les discussions reprendront et le gouvernement du Québec devra s'assurer que les sommes qui seront déboursées par Ottawa s'ajouteront à ses propres engagements. Substituer cet argent frais aux budgets actuellement consacrés de manière autonome par le gouvernement québécois équivaudrait à renoncer à aider les plus vulnérables et les plus mal pris des Québécois et des Québécoises.

UN PROGRAMME ACCÈSLOGIS RENOUELÉ

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

Après 20 ans de loyaux services, le programme AccèsLogis a pris du retard et il n'arrivait plus à livrer la marchandise. Les modifications annoncées par la Société d'habitation du Québec en juillet dernier, qui visent à accélérer la livraison des 15 000 unités « bloquées dans la machine », représentent un premier effort de modernisation du programme, qui en a bien besoin.

Depuis que la SHQ a entamé des travaux il y a maintenant cinq ans sur la réforme du programme, le RQOH a présenté plusieurs hypothèses de travail et propositions pour permettre un rehaussement de l'offre de logement communautaire, tout en garantissant la pérennité des logements déjà construits.

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, âgés, 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.



DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE



L'ENJEU

- Le besoin de logements communautaires est criant au Québec. Dans l'ensemble, la portion de logements sociaux et communautaires est passée de 10 % à 6 % au cours des 20 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.
- Le gouvernement du Québec a fait des efforts louables pour compenser le désengagement fédéral, principalement avec le programme AccèsLogis, mais cela s'est avéré insuffisant et le programme a mal vieilli.
- La crise du logement qui a fait surface l'été dernier est un indice de l'urgence d'agir.



LE PROBLÈME

- Le programme AccèsLogis répond de moins en moins adéquatement aux défis du développement de nouveaux logements communautaires.
- Les modifications annoncées en juillet dernier sont un pas dans la bonne direction, mais le programme doit encore être bonifié et modernisé.



CE QUE NOUS PROPOSONS

- S'assurer que les nouvelles ressources provenant d'Ottawa s'ajouteront à celles engagées par le gouvernement québécois.
- Lancer dès le prochain budget une nouvelle programmation pluriannuelle d'au moins 5 000 logements communautaires par année.
- Continuer à 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 | 1-866-846-0163 (Sans frais)

rqoh.com
[/ReseauQuebecoisOsblHabitation](https://www.facebook.com/ReseauQuebecoisOsblHabitation)
twitter.com/RQOH_

 55 000
logements

 1 200
organismes

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.

 8
fédérations

 1
voix