



---

## AVIS DU RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION SUR LE PROJET DE LOI 67

---

NOVEMBRE 2020

## PRÉSENTATION

Le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH) rassemble, soutient et représente la communauté des OSBL d'habitation québécois. Par ses actions, il vise à favoriser le développement et la pérennité des OSBL d'habitation, la reconnaissance du droit au logement, de même que l'accessibilité au logement social et communautaire de qualité.

Les 55 000 logements en OSBL du Québec sont partagés entre 1 250 organismes. Ceux-ci sont rassemblés au sein de huit fédérations régionales, toutes affiliées au RQOH. Plus de 10 000 personnes sont actives à titre bénévole dans ce réseau, qui compte également sur l'engagement de 6 500 salariés.

Parmi les 55 000 logements qui appartiennent à des OSBL d'habitation, environ 39 500 ont été réalisés avec le soutien des programmes administrés par la Société d'habitation du Québec, dont 21 500 dans le cadre du programme AccèsLogis. Les OSBL d'habitation sont donc un partenaire incontournable du secteur du logement social et communautaire québécois.

Nous comptons par la présente commenter spécifiquement les dispositions du projet de loi 67, *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions*, qui modifient la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, soit les articles 104 à 109.

## LOGEMENTS À LOYER MODESTE

Le projet de loi 67 introduit un nouveau concept actuellement inexistant dans la loi, soit celui de *logements à loyer modeste*. L'article 109 du projet de loi permettrait à la SHQ de définir par règlement les conditions ou critères d'attribution de ces logements ainsi que leurs conditions de location. On vise ainsi à répondre aux préoccupations émises au printemps 2019 par le Vérificateur général concernant l'exploitation des immeubles dans le cadre du programme AccèsLogis, qui s'inquiétait du fait qu'un certain nombre de logements seraient occupés par des personnes ayant un revenu supérieur aux barèmes recommandés dans ce programme<sup>1</sup>.

On parle donc ici des logements autres que les *logements à loyer modique*, dont l'attribution et les conditions de location sont définies par règlement<sup>2</sup>. La création d'une mécanique semblable pour ces logements à loyer modeste constituerait un changement majeur à la façon dont les projets réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis sont conçus et administrés depuis plus de 20 ans. Nous tenons à déplorer à cet égard l'absence de consultation des organismes partenaires, avant le dépôt du projet de loi, à propos de cet enjeu.

---

<sup>1</sup> Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2019-2020 (mai 2019). En ligne : <https://www.vgq.qc.ca/fr/publications/149>.

<sup>2</sup> Il s'agit, dans le programme ACL, des unités auxquelles est rattaché un Supplément au loyer (PSL).

Le programme AccèsLogis a été conçu de façon telle à assurer une forme de mixité sociale dans les ensembles de logement social et communautaire et à offrir aux organismes qui les exploitent une certaine flexibilité dans la sélection des locataires et la gestion de leurs immeubles. Le modèle du programme AccèsLogis se distingue ainsi des habitations à loyer modique, où la totalité des logements sont attribués à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux seuils établis par règlement.

Plusieurs raisons ont motivé l'adoption de ce modèle : notamment, on a voulu tenir compte de réalités ou de besoins particuliers de certaines clientèles ou de certains milieux, la situation financière d'un ménage n'étant pas toujours le seul facteur qui le place en difficulté en matière de logement. Aussi, on a jugé que ce modèle favoriserait l'acceptabilité sociale des projets, dans des milieux où le voisinage craint la construction ou l'aménagement d'ensembles de logements à loyer modique.

Outre un nombre prédéterminé de logements à loyer modique, dont le pourcentage varie selon le type de projets, le programme prévoit que les autres logements seront loués à des personnes ou des ménages à revenu modeste. L'attribution de ces logements n'étant pas spécifiquement réglementée, les organismes partenaires jouissent d'une certaine latitude pour sélectionner leurs locataires. Et contrairement aux locataires des logements à loyer modique dont le loyer est calculé en proportion de leurs revenus, ces logements sont loués au « loyer économique » reconnu par la SHQ, qui permet de respecter les normes budgétaires établies par la Société de manière à ne générer ni surplus, ni perte.

Actuellement, le programme propose une balise aux organismes partenaires pour sélectionner les nouveaux locataires de ces logements non subventionnés. On définit ainsi le « revenu modeste » comme « un revenu compris entre le seuil de faible revenu – en l'occurrence les Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux de logement (PRBI) – et le revenu médian (avant impôt) de l'ensemble des ménages québécois ajusté pour chacune des tailles pertinentes du ménage »<sup>3</sup>. Les PRBI constituent le seuil en-deçà desquels les ménages requérants sont admissibles à un logement à loyer modique.

Cette définition proposée dans les normes du programme nous apparaît pleinement fonctionnelle et offre selon nous la latitude nécessaire aux organismes partenaires pour pouvoir répondre aux besoins des ménages dans leurs milieux respectifs.

Dans son rapport sur l'exploitation des immeubles du programme AccèsLogis, le Vérificateur général s'inquiétait du caractère peu contraignant de ces normes eu égard au revenu des locataires des logements non subventionnés, et de ce qu'un certain nombre de ces logements seraient occupés par des ménages « dont les revenus peuvent difficilement être qualifiés de modestes ».

Sauf exceptions, ce n'est pourtant pas ce que nous constatons dans le secteur que nous représentons. Les ensembles de logements sans but lucratif n'attirent pas, spontanément, les ménages ayant des revenus plus que modestes et qui trouvent

---

<sup>3</sup> SHQ, *Guide d'élaboration et de réalisation des projets*, annexe 4 : « Les loyers médians du marché et la notion de revenu modeste ». En ligne : <http://habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/annexe4.pdf>.

dans le marché privé une offre de logements répondant à leurs besoins et aspirations – loin s'en faut. Au contraire, il n'est pas rare de voir des requérants dont les revenus les rendraient par ailleurs admissibles à un logement à loyer modique signer un bail pour un logement dit « régulier », faute de disponibilité d'un logement subventionné. Ce faisant, ces personnes savent qu'elles pourront par la suite bénéficier d'une priorité pour accéder à un logement à loyer modique, lorsqu'il y en a un qui se libèrera.

Cela dit, la flexibilité actuellement offerte par le programme AccèsLogis s'avère tout particulièrement indiquée pour certains types de projets. Par exemple, le secteur des OSBL d'habitation a développé une expertise particulière et une offre importante de logements destinés à des personnes âgées. Parmi les 55 000 logements actuellement offerts en OSBL-H, on en compte ainsi plus de 25 000 qui sont réservés exclusivement à des ménages âgés. Cela inclut près de 200 résidences assujetties à la certification des résidences privées pour âgés et quelques centaines d'autres ensembles immobiliers.

Parmi les résidences pour âgés certifiées exploitées par des OSBL d'habitation, on en compte actuellement 111 qui ont été réalisées dans le cadre du programme AccèsLogis. Cela s'ajoute à un nombre équivalent d'habitations pour âgés qui ont aussi bénéficié du soutien de ce programme. Plusieurs de ces résidences et habitations sont situées dans des petites municipalités et en milieu rural. Dans ces milieux, il n'est pas rare que l'OSBL d'habitation pour âgés soit la seule offre de logements collectifs disponible pour les personnes âgées ou retraitées qui ont besoin des services qui y sont offerts.

Comme regroupement, nous ne voyons aucun problème ou difficulté à ce que par exemple, dans une municipalité comme Saint-Modeste dans le Bas-Saint-Laurent, l'OSBL d'habitation qui s'y trouve, qui est la seule résidence pour âgés dans cette municipalité, puisse éventuellement accueillir des personnes âgées dont les revenus pourraient être considérés « plus que modestes », afin que ces personnes puissent demeurer et vieillir dans leur communauté. De telles situations, qui font partie des « exceptions » que nous avons évoquées plus haut, ne nous apparaissent nullement choquantes ou contraires aux objectifs du programme AccèsLogis.

En outre, il faut faire la distinction entre le revenu d'un ménage requérant *au moment de l'attribution du logement* et l'évolution que prendra ce revenu au fil du temps. Pour les ménages à revenu modeste de type « famille », il est tout à fait souhaitable d'espérer que leur situation s'améliore dans les années suivant leur accès à un logement réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis. Généralement, les locataires dont le revenu progresse finissent par quitter leur logement pour aller habiter dans un milieu plus proche de leurs aspirations. Chez les personnes âgées, c'est plutôt le phénomène inverse que l'on constate : leur revenu disponible tend à diminuer avec les années, pour toutes sortes de raisons, dont le coût des services de soutien qu'ils doivent se procurer n'est certes pas le moindre. Les âgés ayant un revenu que l'on pourrait juger plus que modeste au moment de la signature du bail, finiront pour bon nombre d'entre eux par s'appauvrir, par la suite. Tant mieux, alors, s'ils ont pu avoir accès à un logement dont les conditions de location leur auront été favorables et leur permettront de continuer à joindre les deux bouts.

## DES IMPACTS À MESURER ATTENTIVEMENT

Au-delà de l'introduction du concept de logements à loyer modeste dans la loi, la volonté exprimée à l'article 109 du projet de loi d'en réglementer l'attribution et les conditions de location pourrait avoir des impacts dont rien n'indique qu'ils ont été pris en considération avant son introduction.

Notamment, nous sommes préoccupés par la proposition d'introduire un alinéa à l'article 86 de la loi sur la SHQ qui préciserait que ces règles s'appliqueraient aux propriétaires d'un immeuble d'habitation et aux locataires de ces immeubles « malgré toute disposition prévue dans un programme, un accord d'exploitation ou tout autre document ». Nous craignons que cela puisse éventuellement être interprété comme une remise en cause du droit des locataires au maintien dans les lieux<sup>4</sup> et que l'on se dirige vers un mécanisme complexe où le renouvellement des baux de ces logements dépendrait de l'évolution du revenu de leurs locataires. Cela devrait être clarifié.

Aussi, la fixation de seuils d'admissibilité normés par règlement et qui seraient absolument contraignants est susceptible de provoquer des résultats non souhaitables dans certaines situations.

À titre d'exemple, voyons ce qu'il en est pour les logements à loyer modique, qui sont ainsi normés. Même si nous ne remettons aucunement en question l'existence de seuils d'admissibilité pour ce type de logements (loyer modique), nous constatons en pratique que la fixation de ces seuils pose parfois problème. Dans certaines régions, les « plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux de logement » (« PRBI », ou seuils d'admissibilité) sont aussi bas que 21 000 \$ – cela, peu importe s'il s'agit d'une personne seule ou d'un couple. Or, une personne âgée n'ayant comme seul revenu que la pension de vieillesse et le supplément de revenu garanti reçoit annuellement la somme de 18 359 \$ ; pour un couple, le montant se chiffre à 27 964 \$. Dans ces régions, de nombreux couples de personnes âgées parmi les plus pauvres sont d'emblée inadmissibles à un logement à loyer modique. Ces couples se retrouvent donc dans une situation absurde où si les conjoints cessent de faire vie commune et requièrent chacune un logement distinct, elles deviennent admissibles, alors que si elles restent ensemble, elles ne le sont pas !

On constate également des situations similaires dans des ensembles de logements adaptés pour des personnes en situation de handicap ou souffrant de déficience intellectuelle : si ces dernières ont le « malheur » d'avoir réussi à s'intégrer en emploi, elles sont souvent trop « riches » pour avoir accès à un logement dans un immeuble adapté à leurs besoins. Il y a donc un risque que la fixation par règlement de critères et de seuils d'admissibilité pour cette nouvelle catégorie de logements à loyer modeste crée le même genre de rigidité non souhaitable pour les requérants dont les revenus dépassent légèrement les seuils. La flexibilité actuellement accordée aux

---

<sup>4</sup> Voir l'article 1936 du *Code civil du Québec* : « Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. »

organismes d'habitation dans l'attribution des logements non subventionnés dans le programme AccèsLogis permet d'éviter ces écueils<sup>5</sup>.

Enfin, nous nous questionnons sur l'impact de l'adoption d'un règlement qui déterminera les conditions auxquelles les baux de ces logements seront consentis. Dans le cas des logements à loyer modique, le règlement qui encadre leur location prévoit que le loyer doit correspondre à 25 % du total des revenus mensuels des occupants. Comme les organismes propriétaires doivent équilibrer leurs revenus et dépenses de façon à ne générer aucune perte ni surplus, la différence entre le loyer payable par les locataires et le « loyer économique » reconnu est comblée via le Programme de supplément au loyer de la SHQ. Mais qu'en sera-t-il dans le cas de nos futurs logements à loyer modeste ? Est-ce qu'un nouveau volet du Programme de supplément au loyer viendra combler la différence ?

Comme le Vérificateur général l'a souligné dans son rapport de 2019, les loyers des logements réguliers livrés dans le cadre du programme AccèsLogis sont relativement élevés. En principe, ils sont censés se situer entre 75 % et 95 % du loyer médian du marché. En pratique, surtout dans les dernières années, plusieurs projets ont été autorisés à « sortir » à un coût de loyer supérieur, sinon leur réalisation aurait été compromise. Cela est dû essentiellement au sous-financement du programme et à la non-indexation pendant de nombreuses années des coûts maximums admissibles à la réalisation. Ce problème, incontestable, se règlera nécessairement par un ajustement des normes budgétaires du programme, pour l'avenir.

Or, qu'en est-il pour les milliers de logements réguliers existants ? Pour plusieurs des locataires qui y habitent, le « loyer économique » dépasse le seuil de 30 % de leurs revenus. Certains acceptent de louer ces logements et de se serrer la ceinture dans l'espoir d'obtenir une priorité lorsqu'un logement à loyer modique se libérera<sup>6</sup>. D'autres le font parce qu'ils ont besoin des services et du soutien offerts avec le logement dans cette habitation. Certains, enfin, se disent que tout bien considéré, même si c'est cher, le logement est sécuritaire, en bon état de salubrité et il reste quand même moins cher que les rares logements disponibles dans le marché privé.

Alors, si la SHQ adopte un règlement sur les conditions de location de ces logements à loyer modeste pour qu'ils soient abordables pour les personnes à revenu modeste, comment les organismes dont les coûts d'exploitation (et le « loyer économique ») sont plus élevés vont pouvoir équilibrer leur budget et assurer la pérennité des investissements publics qui ont été consacrés à la réalisation de ces projets ? Cela ne pourra se faire qu'avec la création d'un volet spécial du Programme de supplément au loyer pour ce type de logements. Or, il n'en est aucunement question dans le projet de loi et comme tout cela n'a fait l'objet d'aucune consultation préalable, rien n'indique que la SHQ travaille actuellement à mettre en place un tel programme.

---

<sup>5</sup> Bien qu'elles proposent des limites supérieures du revenu modeste, les normes du programme AccèsLogis spécifient « qu'il ne faut pas considérer le seuil de cette définition comme un plafond à des fins d'admissibilité, mais comme une balise pour les organismes dans la sélection de nouveaux locataires. »

<sup>6</sup> Cette priorité leur sera accordée en vertu de l'article 23 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

On ne peut s'empêcher de souligner qu'avec l'adoption de cette disposition du projet de loi 67, les organismes du secteur du logement social et communautaire ayant développé des projets dans le cadre du programme AccèsLogis seront les seuls propriétaires dans l'ensemble du marché de l'habitation à voir leurs loyers systématiquement contrôlés par l'État. À ce compte-là, peut-on espérer que le gouvernement soit prêt à accepter la demande des comités logement et associations de locataires et à instaurer un contrôle universel et obligatoire des loyers dans l'ensemble du marché locatif ?

Pour conclure cette section, nous faisons nôtres ces propos de la Ville de Montréal dans le mémoire qu'elle a présenté à l'occasion des consultations particulières sur le projet de loi. Concernant l'introduction de la catégorie des logements à loyer modeste, la Ville de Montréal dit partager la préoccupation du gouvernement du Québec en matière d'accessibilité aux logements abordables. Toutefois, ajoute-t-elle, « il importe de rappeler qu'un tel contrôle ne doit pas se faire au détriment de l'objectif de mixité sociale, de la réalité financière des projets d'habitation ainsi que de l'autonomie des organismes et des entreprises d'économie sociale qui gèrent les logements abordables »<sup>7</sup>.

#### **RECOMMANDATION :**

Que les dispositions des articles 104 à 109 qui portent sur les notions de *logement, loyer et revenu modestes* soient retirées du projet de loi, de façon à permettre à la SHQ de mener des travaux avec ses partenaires pour bien appréhender les enjeux qui en découlent et d'inscrire cette réflexion dans le cadre plus global de la révision du programme AccèsLogis actuellement en cours.

Qu'à défaut, la SHQ n'exerce son pouvoir de réglementation qu'après avoir consulté l'ensemble des partenaires concernés par le développement et l'exploitation des ensembles de logement social et communautaire, incluant les organismes sans but lucratif, coopératives et offices d'habitation, les groupes de ressources techniques et les comités logement et associations de locataires.

Que parallèlement, la SHQ amorce un chantier sur la révision des « plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux de logement » (PRBI) pour s'assurer que toutes les personnes dans le besoin soient admissibles à un logement à loyer modique.

---

<sup>7</sup> Mémoire de la Ville de Montréal présenté dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques relatives au projet de loi n° 67 [...] (27 octobre 2020). En ligne : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PRT\\_VDM\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/2020-14\\_MEMOIRE\\_VILLE\\_MONTREAL-PL67.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PRT_VDM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/2020-14_MEMOIRE_VILLE_MONTREAL-PL67.PDF).

## UN INTRUS DANS LA MAISON

Comme d'autres intervenants, nous sommes étonnés que la notion de « logements abordables » soit introduite, sans plus d'explications ni définition, dans la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, comme il est proposé à l'article 108, alinéa 1, paragraphe 2° b) du projet de loi.

Historiquement, le concept de « logement abordable » est apparu dans les programmes et interventions du gouvernement fédéral. Au Québec, nous avons toujours privilégié celui de *logement social et communautaire*, qui englobe non seulement l'enjeu de l'abordabilité financière du logement, mais fait référence à un type de propriété collective – publique ou privée – et à un mode de développement basé sur la mobilisation des communautés. Voici, à titre de référence, la définition qu'en donne le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* adopté par le ministère de la Santé et des Services sociaux et la SHQ :

« Le logement social et communautaire correspond à une formule de propriété collective qui a une mission sociale et ne poursuit aucune finalité de profit. Ses gestionnaires sont les offices d'habitation, les organismes à but non lucratif (OBNL) et les coopératives d'habitation (COOP). Le gouvernement du Québec, seul ou dans le cadre d'ententes convenues avec le gouvernement fédéral, encourage ce type de tenure grâce à différents programmes de subventions.<sup>8</sup> »

Au fédéral, le concept de logement abordable est à géométrie pour le moins variable, d'un programme à l'autre. Il y a, en fait, au moins deux façons d'envisager l'abordabilité : par rapport à la capacité de payer des ménages, ou par comparaison avec les loyers moyens ou médians du marché. À notre avis, la deuxième méthode ne permet pas d'assurer l'abordabilité du logement pour les personnes vulnérables, comme celles qui sont en situation de pauvreté ou qui présentent de graves difficultés de stabilité résidentielle.

À défaut d'une définition claire de ce qu'on entend par « logements abordables », nous sommes d'avis que l'article 108, alinéa 1, paragraphe 2° b) du projet de loi, qui vise à conférer un pouvoir d'acquisition, de construction et de rénovation additionnel aux offices d'habitation, devrait être modifié pour que ce pouvoir vise la création de « logements sociaux et communautaires », plutôt que de « logements abordables ».

### RECOMMANDATION :

Que l'article 108, alinéa 1, paragraphe 2° b) du projet de loi soit modifié de sorte à remplacer l'expression « logements abordables » par « logements sociaux et communautaires ».

<sup>8</sup> *Cadre de référence sur le logement social et communautaire – Une intervention sectorielle des réseaux de la santé et des services sociaux et de l'habitation* (2007).

En ligne : <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2007/07-845-01.pdf>.



## À PROPOS DES NOUVEAUX POUVOIRS CONFÉRÉS AUX OFFICES D'HABITATION

Le projet de loi 67, à l'article 108, alinéa 1, paragraphe 2° b), propose entre autres d'accorder de nouveaux pouvoirs aux offices d'habitation, dont celui d'« acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre de projets visant la réalisation de logements abordables », que nous venons d'évoquer. À première vue, cela semble parfaitement légitime.

Depuis 18 ans déjà, les offices d'habitation peuvent acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation *dans le cadre des programmes de la SHQ* ; certains l'ont d'ailleurs fait, avec succès. Si l'objectif de cette modification était simplement de permettre aux offices de faire la même chose dans un autre cadre que celui des programmes de la SHQ – que ce soit en recourant à d'autres programmes ou en s'appuyant éventuellement sur l'avoir propre dont ils disposent sur certains immeubles pour financer des acquisitions et participer ce faisant à augmenter l'offre de logements locatifs de propriété collective – nous n'y aurions aucune objection (sous réserve du remplacement de l'expression « logements abordables » par « logements sociaux et communautaires »).

Or, il appert que cette modification vise en fait à répondre à une demande du Regroupement des offices d'habitation du Québec, qui souhaite obtenir la reconnaissance d'une quarantaine d'offices à titre d'organismes de soutien au développement, comme le sont la trentaine de groupes de ressources techniques (GRT) actuellement reconnus par la SHQ. Et comme le paragraphe 2° a) dispose que les offices auront dorénavant le pouvoir de conclure des ententes de services avec tout organisme recevant une aide financière de la SHQ, et non plus seulement avec d'autres offices d'habitation, cela signifie que 70 organismes de soutien au développement, au lieu de la trentaine actuelle, se disputeront les mêmes mandats d'accompagnement des organismes promoteurs – OSBL, coopératives ou offices – qui souhaiteront présenter des projets dans le cadre du programme AccèsLogis.

Cette reconnaissance d'une quarantaine de nouveaux « GRT » qui n'en porteront pas le nom (et qui, à moins d'avis contraire, n'auront pas à se conformer à l'approche convenue depuis 2007 dans le *Cadre de reconnaissance des groupes de ressources techniques*), risque fort de bouleverser le fragile équilibre que l'on retrouve entre les différents joueurs et les tenures qui composent et font la richesse du secteur du logement social et communautaire québécois.

Fort d'une expérience accumulée depuis plus de 40 ans, le réseau des GRT dispose des compétences et de l'expertise nécessaires au développement des projets de logement social et communautaire. Les GRT travaillent avec les partenaires du milieu, incluant les fédérations régionales d'OSBL et de coopératives d'habitation. Les 25 GRT membres de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) ont notamment adopté des modes de gouvernance qui prévoient l'implication et favorisent la coordination avec les organismes promoteurs. Comme le souligne l'AGRTQ, le modèle de développement mis en place au fil des ans, avec les groupes de ressources techniques, fait l'envie des autres provinces.

La reconnaissance d'une quarantaine d'offices d'habitation comme organismes de soutien au développement serait moins préoccupante si elle se produisait dans un contexte de réinvestissement massif du gouvernement du Québec dans le programme AccèsLogis. Or, c'est loin d'être le cas. Dans les dernières années, le budget annuel alloué au programme a au contraire connu plusieurs baisses : ce fut le cas dans les budgets 2015 et 2016 de l'ancien gouvernement, et le gouvernement actuel a fâcheusement renoué avec cette approche dans son budget 2020, faisant passer les crédits alloués au programme de 249,7 millions (2019) à 150 millions de dollars – d'aucuns ont noté qu'il s'agissait d'un rare programme à avoir subi une baisse dans le dernier budget. Le rythme de développement des unités planifiées a donc considérablement ralenti.

Actuellement, le réseau des GRT fait d'ailleurs face à d'importantes difficultés, en raison de ce ralentissement. Il est à risque de perdre des compétences et de l'expertise qui ont été acquises de longue date.

Soyons clairs : le ralentissement actuel dans la livraison des unités AccèsLogis n'est pas dû à un manque de savoir-faire ou de disponibilité des ressources dans le réseau des GRT, mais uniquement au sous-financement du programme. Nous ne doutons aucunement des compétences et de la capacité de la quarantaine d'offices d'habitation qui souhaitent être reconnus comme organismes de soutien au développement, mais il faut être conscient qu'ils se partageront le même bassin asséché de projets et feront face aux mêmes enjeux de financement, à moins que le gouvernement donne un coup de barre et réinvestisse dans le programme.

Dans les circonstances actuelles, nous craignons que cette augmentation du nombre d'organismes de soutien au développement reconnus par la SHQ se traduise par un affaiblissement marqué des GRT et par ricochet, du modèle développé par le secteur au cours des 40 dernières années.

En tout état de cause, si ces dispositions du projet de loi sont adoptées et que le gouvernement va de l'avant avec la reconnaissance de cette quarantaine de nouveaux joueurs, nous suggérons que le mandat de soutien au développement qui leur sera octroyé soit limité aux projets de logement portés par des offices d'habitation et que les GRT actuellement reconnus conservent l'exclusivité du soutien aux projets portés par des OSBL et coopératives d'habitation.

Cela dit, il n'y a pas que le réseau des GRT qui risque d'être fragilisé par les dispositions incluses à l'article 108. L'élargissement du pouvoir des offices de conclure des ententes de services avec tout organisme d'habitation qui reçoit une aide financière de la SHQ est également susceptible d'affaiblir les instances et les ressources qui ont été mises en place pour soutenir les organismes promoteurs de logements sociaux et communautaires et favoriser la consolidation d'un secteur résilient, solide et de plus en plus autonome.

Nous faisons ici explicitement référence aux fédérations régionales d'OSBL d'habitation, qui offrent des services de formation et de gestion locative, immobilière et financière à leurs membres, et tout particulièrement aux deux centres de services immobiliers rattachés respectivement à la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, qui dessert l'ouest du Québec, et à la Fédération

régionale des OBNL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches, qui dessert l'est de la province. Ces centres offrent de nombreux services, dont ceux d'évaluation périodique de l'état des immeubles (ce que l'on appelle les « bilans de santé immobiliers »), ainsi que de planification et de suivi des travaux de rénovation, remplacement, amélioration et modernisation des bâtiments.

Dans le projet de loi 16 adopté en 2019, le législateur a reconnu le rôle central des regroupements nationaux comme le nôtre et des fédérations régionales d'OSBL d'habitation, en adoptant une modification à la loi sur la SHQ qui oblige désormais tout organisme souhaitant obtenir l'aide financière de la Société à adhérer à une fédération. Il s'agit plus précisément de l'article 68.15 :

« **68.15.** Un organisme sans but lucratif doit être membre d'une fédération nationale ou d'une fédération régionale en habitation afin d'obtenir une aide financière de la Société. Il doit demeurer membre d'une telle fédération pour la durée de l'accord d'exploitation prévoyant cette aide. »

L'objectif de cette disposition est de renforcer la capacité du secteur à soutenir et appuyer les organismes propriétaires, sur le terrain, afin d'assurer la pérennité des investissements publics qui ont été consentis pour réaliser ces projets et favoriser le bien-être des ménages qui y habitent. Nous tenons au passage à saluer une fois de plus la décision du gouvernement actuel, qui a accepté dans son budget 2019 de rehausser le financement à la mission des organismes communautaires en habitation, incluant le RQOH et les fédérations régionales.

Cette volonté, exprimée par notre secteur et les organismes que nous représentons, de jouer un rôle de plus en plus proactif et de renforcer ce faisant notre partenariat avec la Société d'habitation du Québec fut démontrée, encore récemment, par la conclusion d'une entente sur les politiques de placement et d'investissement des sommes accumulées au titre du Fonds québécois d'habitation communautaire. En date du 31 mars 2019, les OSBL d'habitation, en particulier, ont contribué pour plus de 103 millions de dollars, à même les loyers payés par les locataires, au fonds qui permettra bientôt à la SHQ d'appuyer une diversité d'interventions pour favoriser la rénovation, la pérennité et le développement du parc de logements sociaux et communautaires.

Le modèle québécois en habitation sociale et communautaire est basé sur une diversité d'approches, reflétées par l'existence des trois grands réseaux de fournisseurs (OSBL, coopératives et offices d'habitation) et d'un réseau de groupes de ressources techniques, qui collaborent entre eux et avec la SHQ, à l'atteinte d'objectifs communs. L'équilibre entre ses composantes doit être maintenu et leur autonomie respectée.

### **RECOMMANDATION :**

Que l'adoption des paragraphes 2 a) et b) de l'alinéa 1 de l'article 108 soit suspendue jusqu'à ce que le gouvernement annonce un réinvestissement massif dans le programme AccèsLogis.

Qu'à défaut, la Société d'habitation du Québec n'autorise les offices d'habitation à conclure des ententes de services qu'avec d'autres offices d'habitation. Plus particulièrement, que la SHQ n'autorise aucun office d'habitation à conclure une entente avec un organisme sans but lucratif pour tout service actuellement offert par les centres de service immobiliers des fédérations d'OSBL d'habitation.

### **CONCLUSION**

Dans son Plan stratégique 2017-2021, la SHQ a identifié parmi ses valeurs la collaboration avec ses partenaires, « afin de renforcer la concertation et d'atteindre des objectifs qui nous sont communs »<sup>9</sup>. En pratique, cela se traduit au quotidien par une belle collaboration sur le terrain.

Cela dit, compte tenu de la nature des modifications proposées à sa loi constitutive et de leurs impacts potentiels qui sont loin d'être anodins, nous tenons à exprimer notre insatisfaction quant au processus ayant conduit à leur introduction dans le projet de loi 67, dont nous avons été tenus à l'écart.

Nous réitérons donc la volonté et l'engagement du secteur des OSBL d'habitation à collaborer étroitement avec le gouvernement et la Société d'habitation du Québec pour assurer la pérennité des projets qui ont été réalisés avec l'aide des programmes de la SHQ et favoriser le développement des milliers d'autres logements sociaux et communautaires dont les ménages en situation de pauvreté et les personnes vulnérables ont besoin un peu partout au Québec.

---

<sup>9</sup> Société d'habitation du Québec, *Plan stratégique 2017-2021* (2018). En ligne : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/plan-strategique-SHQ-2017-2021.pdf>.