



## HABITATION COMMUNAUTAIRE 2022



1

**Réaliser au moins 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires par an et sur 5 ans afin d'offrir des logements réellement abordables aux ménages à faible ou modeste revenu, en fonction de leur capacité de payer. Le secteur des OSBL d'habitation, sans finalité de profit et de propriété collective, avec ses dizaines de milliers de logements hors marché, connaît un succès indéniable et constitue à la fois le modèle idéal et le partenaire crédible et expérimenté dont le gouvernement du Québec a besoin pour réaliser cet objectif.**

Le marché de l'habitation est présentement hors contrôle ! L'augmentation moyenne des loyers a atteint des sommets en 2021, pour s'établir à 8,8 % à Gatineau, 8,7 % à Sherbrooke et 7,1 % à Saguenay. Dans de nombreuses régions, il n'y a presque plus de logements disponibles. On constate des taux d'inoccupation jamais vus : 0,2 % à Drummondville et Rimouski, 0,3 % à Rouyn-Noranda ou encore 0,8 % à Gaspé. Plus de 37 000 ménages sont inscrits sur les listes d'attente des offices d'habitation. Le 1er juillet, des centaines, sinon des milliers de ménages auront à nouveau besoin d'une aide d'urgence pour ne pas se retrouver à la rue.

Récemment, à l'occasion des consultations prébudgétaires, l'Union des municipalités du Québec évaluait à près de 18 000, annuellement, le nombre de logements sociaux et abordables nécessaires pour répondre aux besoins identifiés sur le terrain. Les efforts actuellement consacrés par le gouvernement du Québec sont nettement insuffisants !

Avec leurs 55 000 logements adaptés aux besoins des ménages en difficulté, les OSBL d'habitation contribuent au bien-être et au dynamisme des collectivités. Avec l'appui du gouvernement du Québec, notre secteur est prêt à relever le défi et à participer à un grand chantier pour réaliser au moins 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires annuellement.

2



**Poursuivre et accélérer la réalisation dans les meilleurs délais de la totalité des unités déjà annoncées mais non livrées dans le programme AccèsLogis, incluant les 500 nouveaux logements annoncés dans le budget 2021-2022, et allouer les sommes nécessaires à cette fin.**

À la veille du scrutin du 1<sup>er</sup> octobre 2018, pas moins de 15 000 logements étaient toujours en attente de réalisation dans le cadre du programme AccèsLogis. Depuis, un certain rattrapage a été opéré, mais il en reste quand même au moins la moitié qui n'ont pas encore été livrés. Cela, alors que les besoins sont de plus en plus criants dans toutes les régions du Québec !

Co-construit il y a 25 ans dans une démarche ayant rallié les développeurs, les municipalités, le secteur financier et le gouvernement, le programme AccèsLogis a bien servi les Québécoises et Québécois. Tout en favorisant la mixité sociale et la résilience des communautés, c'est le seul programme qui permet de loger les ménages à faible revenu. À ce jour, ce sont plus de 35 000 logements destinés à des familles, des

personnes âgées et des personnes ayant des besoins particuliers qui ont été réalisés grâce à lui, dont près des deux tiers par des OSBL d'habitation. Malheureusement, depuis 2018, seulement 500 nouveaux logements ont été annoncés.

Depuis que le nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) a été lancé, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a insisté pour dire que ce n'était pas la fin d'AccèsLogis et que les deux programmes sont complémentaires. Il est maintenant temps de passer de la parole aux actes et de compléter la modernisation du programme AccèsLogis, lancée en 2016 mais jamais complétée ! Des projets totalisant plus de 10 000 logements sont actuellement dans les cartons des groupes de ressources techniques et des organisations du milieu ; il ne manque que la disponibilité de nouvelles unités pour en lancer la réalisation.



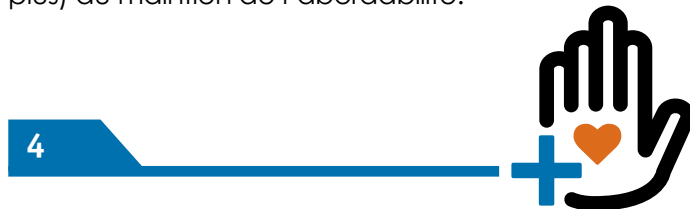
**Améliorer la portée du nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) en misant sur les promoteurs dont l'expertise en matière d'habitation pour les clientèles vulnérables est réelle et en priorisant les projets présentés par des organismes sans but lucratif, plutôt que des développeurs privés.**

Le nouveau programme vise essentiellement la création de logements dits *abordables*, non pas en fonction de la capacité de payer des ménages, mais par comparaison avec les loyers médians du marché ; on ne peut donc pas nécessairement parler d'une réelle abordabilité. Surtout, il est offert aux promoteurs privés à but lucratif, qui pourront se prévaloir du financement public pour construire des ensembles de logements dont l'abordabilité ne sera assurée que pour un nombre d'années limité – après quoi, ces immeubles pourront être lancés sur le marché spéculatif, avec tout ce que ça comporte, comme on le voit actuellement : hausses de loyer spectaculaires, *rénovictions*, etc.

Dans sa mouture actuelle, le PHAQ met en compétition les promoteurs privés à but lucratif et ceux du secteur de l'économie sociale (coopératives et OSBL). Ces derniers doivent engager des dépenses

pour pouvoir déposer un projet qui ne leur seront pas remboursées si le projet n'est pas retenu. Or, la plupart ne disposent pas de cette capacité financière.

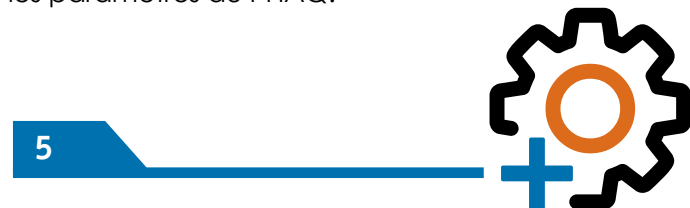
Si le gouvernement compte continuer à utiliser ce programme, un cadre normatif particulier devrait être mis en place pour les promoteurs du secteur social et communautaire, comme cela a été fait au tournant des années 2000 avec l'ancien programme Logement abordable Québec, incluant des conditions de financement plus avantageuses, qui tiennent compte de leur engagement à long terme (35 ans et plus) au maintien de l'abordabilité.



**Intégrer dans les paramètres du PHAQ un volet du Programme de supplément au loyer (PSL).**

Contrairement au programme AccèsLogis, le cadre normatif du PHAQ n'inclut pas l'allocation de suppléments au loyer pour ajuster le montant de loyer à la capacité de payer des locataires qui pourront habiter dans ces logements. Les promoteurs peuvent certes demander que des suppléments au loyer leur soient attribués, mais la réponse dépendra de la disponibilité d'unités dans le cadre du programme Supplément au loyer – Marché privé.

Sans ces unités, il sera pratiquement impossible de réaliser des ensembles de logements pour les personnes ayant des besoins particuliers en habitation, comme celles qui vivent avec une déficience physique ou intellectuelle, les personnes aux prises avec un problème de santé mentale, les personnes âgées en situation de pauvreté, etc. Un volet du Programme de supplément au loyer devrait donc être intégré dans les paramètres du PHAQ.



**Mettre en place un mécanisme de prévention de la vente sans motif valable d'actifs immobiliers par des OSBL d'habitation ayant reçu du financement public pour les construire ou les acquérir.**

Depuis le début de l'année, les actifs de deux projets immobiliers totalisant plus de 230 logements et appartenant à des organismes sans but lucratif ont été vendus à des promoteurs privés, sans aucune consultation des locataires. Dans les deux cas, ces projets ont pourtant bénéficié d'un important financement public de la part du gouvernement fédéral.

Au Québec, ce sont près de 14 000 logements qui ne sont plus sous convention avec la SCHL ou dont les conventions s'achèveront d'ici 2018. Il s'agit d'un actif collectif d'une valeur inestimable pour les communautés qui offrent toujours, maintenant sans financement public, des logements sans but lucratif et abordables. Ces immeubles ont également une valeur foncière de 1,5 milliard \$, qui pourrait être utilisée comme levier pour construire d'autres immeubles de logements abordables. Il faut impérativement mettre ce parc de logements à l'abri de la spéculation immobilière.

Depuis 2015, les coopératives d'habitation ayant reçu du financement public bénéficient d'une protection légale pour éviter que leurs actifs soient aliénés sans motif valable. Une protection équivalente doit être accordée sans plus tarder aux OSBL d'habitation. Cela pourrait se faire à court terme par un simple amendement à la *Loi sur les compagnies*. Et à l'avenir, l'octroi d'un financement dans le cadre d'un programme administré par la SHQ devrait toujours être conditionnel à un engagement pérenne de la part du promoteur, à moins de circonstances exceptionnelles.



### Ouvrir le futur programme de logement social public (ayant notamment été évoqué avec le secteur municipal) aux OSBL d'habitation.

C'est un secret de Polichinelle que le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et la SHQ planchent actuellement sur un programme de logement social public qui ne serait accessible qu'aux offices d'habitation.

Depuis 25 ans, les trois « tenures » qui composent le secteur du logement social et communautaire (coopératives, OSBL et offices d'habitation) se sont avérées, ensemble, des partenaires de choix du gouvernement du Québec dans la mise en œuvre de ses programmes en habitation. Cet écosystème efficace et équilibré a permis de réaliser des dizaines de milliers de nouveaux logements et de développer des expertises propres à chacune des tenures.

En plus des milliers de logements qu'il offre à des familles à faible revenu, le secteur des OSBL d'habitation a acquis une grande expertise quant à la prise en charge et l'animation des milieux de vie qui s'adressent aux personnes ayant des besoins particuliers, allant des habitations et résidences communautaires pour aînés jusqu'aux ensembles de logements pour des personnes à risque d'itinérance. Cette expertise gagnerait à être mise à contribution, si un nouveau programme de logement social est toujours envisagé.



### Augmenter de façon pérenne à 35 millions de dollars l'enveloppe budgétaire administrée par le ministère de la Santé et des Services sociaux et dédiée au soutien communautaire en logement social (SCLS). Cela, conformément aux orientations convenues par les partenaires des réseaux de l'habitation et de la santé et des services sociaux à l'occasion de la mise à jour du Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social.

Avec l'adoption de ce cadre de référence, il y a 15 ans, une enveloppe budgétaire annuelle de 5 millions \$ a été allouée, via les établissements du réseau de la santé et des services sociaux, pour financer des interventions dans les milieux où les besoins les plus criants sont identifiés. En 2020-2021, le gouvernement du Québec a rehaussé à 8,3 millions \$ cette enveloppe budgétaire, qui était restée la même depuis 2007. Le RQOH a salué chaleureusement cette première.

En 2019, le MSSS et la SHQ ont entrepris, en collaboration avec les partenaires concernés, de faire

le bilan de l'application du cadre de référence et des interventions réalisées depuis son adoption. La version révisée du cadre de référence, qui a fait l'objet d'un consensus parmi les parties concernées, laisse entrevoir la possibilité d'un déploiement encore plus efficace des interventions en soutien communautaire. Pour des raisons que l'on ignore, ce nouveau cadre de référence n'a pas encore été publié, 15 mois après sa conclusion.

En 2018, les partenaires ont estimé à 30 millions de dollars le financement minimum qui devrait être accordé pour le SCLS, afin de répondre aux objectifs du cadre de référence et permettre à une majorité des 80 % de ménages locataires de logements communautaires et sociaux qui n'y ont pas accès de bénéficier également de ce soutien. Quatre ans plus tard, compte tenu de la hausse du coût de la vie et de l'augmentation du parc de logements sociaux et communautaires, le RQOH évalue maintenant à 35 millions \$ la somme qui devrait être dédiée au SCLS.



**Reconnaitre le caractère distinct des RPA sans but lucratif et obtenir un engagement du gouvernement à soutenir leur développement. En parallèle, que le gouvernement reconnaisse et valorise la place particulière qu'occupent les OSBL d'habitation non visés par la certification dans l'offre de logements répondant aux besoins des ménages aînés.**

Actuellement, quelque 500 OSBL d'habitation offrent plus de 25 000 logements à des personnes aînées, dans 300 municipalités. Parmi eux, près de 200 exploitent une résidence assujettie à la certification des RPA. Ces résidences offrent un logement abordable et des services adaptés à des milliers de

personnes qui, autrement, n'auraient vraisemblablement pas accès aux grandes RPA plus dispendieuses en milieu urbain.

La pandémie a lourdement affecté ces résidences. Les enjeux de pénurie de main-d'œuvre, l'augmentation des dépenses d'exploitation, les besoins accrus en soins des locataires, les obligations administratives et réglementaires de plus en plus lourdes, les difficultés de location des unités vacantes découlant de la pandémie : tout cela crée une situation où en dépit des aides gouvernementales temporaires accordées dans les deux dernières années, l'avenir des RPA sans but lucratif est compromis.

Déjà, cinq RPA OSBL ont été contraintes de fermer leurs portes en 2021. Et elles sont plusieurs à envisager la même « solution » dans les prochains mois. Dans un sondage réalisé tout récemment auprès des 195 RPA OSBL, plus de la moitié des répondants ont indiqué que la viabilité de leur résidence sera compromise d'ici trois à cinq ans, en l'absence d'un soutien gouvernemental dédié. Ce soutien est absolument indispensable au maintien et au développement du parc de logements communautaires en RPA. Cela passe entre autres par une reconnaissance officielle, dans la réglementation et les programmes, de leur caractère distinct.

De la même manière, les habitations communautaires pour aînés non visées par la certification des RPA doivent elles aussi être protégées. Tout au long de la pandémie, et même si elles n'étaient pas tenues de le faire, elles ont appliqué des mesures sanitaires similaires à celles qui ont été imposées aux RPA, sans aucun soutien financier spécifique. Aussi, il est temps de mettre fin à la discrimination que subissent les locataires des OSBL d'habitation pour aînés non visés par la certification, qui ne peuvent inclure les frais de préparation des repas dans les dépenses admissibles pour le calcul du crédit d'impôt pour maintien à domicile.

**Pour tout renseignement**

**Claude Rioux**  
Responsable des communications RQOH  
c.rioux@rqoh.com | 514 523-6928

