

OSBL-H

LE LOGEMENT AU CŒUR DU CHOIX ÉLECTORAL

Le lundi 3 octobre prochain, les Québécoises et les Québécois iront aux urnes et, pour la première fois depuis des lustres, la question de l'accès à un logement qui réponde aux besoins des ménages et respecte leur capacité de payer se trouve au centre de l'attention.

457 000
ménages

vivent dans
un logement
inabordable,
dont près de

200 000
consacrent
+ de 50 %

de leur revenu
au paiement
de leur loyer

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) veut saisir cette occasion pour faire connaître les attentes du secteur du logement sans but lucratif et obtenir des engagements de la part des différents partis politiques.

Au Québec, 457 000 ménages vivent dans un logement inabordable, dont près de 200 000 consacrent plus de 50 % de leur revenu au paiement de leur loyer, une situation qui impose des choix douloureux lorsque vient le temps de planifier le budget mensuel.

Ce petit fascicule non partisan vise à sensibiliser le grand public, les médias d'information ainsi que les candidates et candidats en présentant une série de courts diagnostics de la situation présente pour introduire les solutions mises de l'avant par le RQOH et les fédérations régionales d'OSBL d'habitation.

1

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

La crise du logement ne peut plus être niée :

un marché de l'habitation hors contrôle, des augmentations moyennes de loyers qui atteignent des sommets en 2021 (8,8 % à Gatineau, 8,7 % à Sherbrooke et 7,1 % à Saguenay), de nombreuses régions où il n'y a presque plus de logements disponibles (taux d'inoccupation jamais vus de 0,2 % à Drummondville et Rimouski, 0,3 % à Rouyn-Noranda ou encore 0,8 % à Gaspé), plus de 37 000 ménages inscrits sur les listes d'attente des offices d'habitation, des centaines de ménages qui les 1^{er} juillet ont besoin d'une aide d'urgence pour ne pas se retrouver à la rue.



5 000/5 ANS

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, avec ses dizaines de milliers de logements hors marché et adaptés aux besoins des ménages en difficulté, 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.

2

LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Depuis 25 ans, le programme AccèsLogis a soutenu la réalisation de plus de 35 000 logements destinés à des familles, des personnes âgées et des personnes ayant des besoins particuliers, 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.

Malheureusement, des milliers de logements dûment promis n'ont toujours pas été livrés – des logements que les communautés attendent depuis plusieurs années. Aussi, depuis 2018, seulement 500 nouveaux logements ont été annoncés dans ce programme.



Les 35 000 logements hors marché réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis sont certainement pour quelque chose dans le fait que le Québec présente un bilan moins catastrophique que les autres provinces – où le développement de l'habitation sociale et communautaire a été quasi inexistant durant la même période – quant au nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement.



EN TOTALITÉ

Poursuivre et accélérer la réalisation de la totalité des unités déjà annoncées, mais non livrées dans le programme AccèsLogis...

... en allouant les sommes nécessaires à cette fin, et maintenir et améliorer le programme pour réaliser les milliers de nouveaux logements nécessaires pour répondre aux besoins des ménages québécois.

3

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC (PHAQ)

Ce 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. Il ne s'agit donc pas d'une réelle abordabilité. De plus, il est offert aux promoteurs privés à but lucratif, qui pourront se prévaloir du financement public pour construire des ensembles de logements dont la relative 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 : hausses de loyer spectaculaires, *rénovictions*, etc.

Aussi, le cadre normatif du PHAQ n'inclut pas automatiquement un nombre minimal de suppléments au loyer (PSL) pour ajuster le montant de loyer à la capacité de payer des locataires qui pourront habiter dans ces logements. Sans PSL, il sera pratiquement impossible de réaliser des ensembles de logements pour les personnes ayant des besoins particuliers et les ménages à faible revenu.



UN CADRE

Miser sur les promoteurs dont l'expertise en matière d'habitation pour les clientèles vulnérables est réelle en priorisant les projets présentés par des organismes sans but lucratif, plutôt que des développeurs privés, et inclure un nombre minimum de PSL dans tout programme de logement dit abordable.

Si le futur gouvernement compte maintenir ce programme, un cadre normatif particulier devrait être mis en place pour les promoteurs du secteur social et communautaire, 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.

4

LE FINANCEMENT DU SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Le soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC) recoupe un ensemble d'interventions et de pratiques ayant été élaborées, au tournant des années 1990, pour favoriser la stabilité résidentielle, l'inclusion des personnes dans la communauté et leur capacité d'auto-détermination. Depuis 2007, ces interventions et pratiques font l'objet d'un Cadre de référence intersectoriel, sous la responsabilité du ministère de la Santé et des Services sociaux et de la Société d'habitation du Québec. Une version mise à jour de ce cadre de référence, réalisée avec les partenaires, a été publiée en mai dernier.

Une enveloppe de 8,3 millions \$ est allouée via le réseau de la santé et des services sociaux pour financer des interventions dans les milieux où les besoins les plus criants sont identifiés. Le RQOH estime à 35 millions de dollars le financement minimum qui devrait être accordé pour le SCLSC, 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.



35 MILLIONS \$

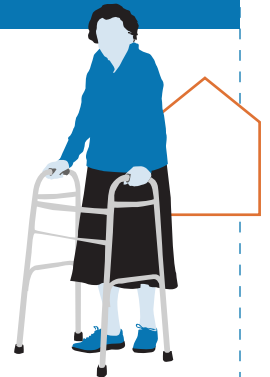
Augmenter de façon pérenne à 35 millions de dollars l'enveloppe budgétaire allouée par le ministère de la Santé et des Services sociaux et dédiée au soutien communautaire en logement social et communautaire. Cela, conformément aux orientations convenues par les partenaires des réseaux de l'habitation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

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 plus efficace des interventions en soutien communautaire.

Les OSBL d'habitation au Québec ont la vocation d'offrir à des personnes socialement, physiquement ou économiquement défavorisées des conditions stables et décentes de logement.

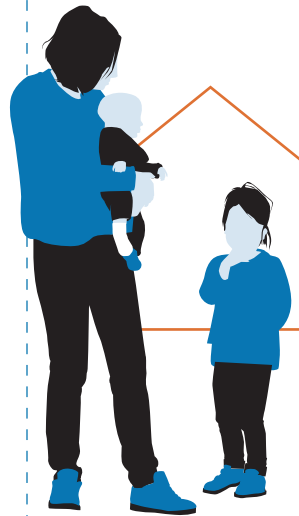
45%

sont des **personnes âgées** qui bénéficient de milieux de vie sécuritaires, qui valorisent l'autonomie et brisent l'isolement.



63%

des locataires sont des **femmes**.



25%

sont des **familles monoparentales** pour qui le logement communautaire permet aux enfants de vivre dans un environnement sain et stimulant.

18%

sont des **personnes à risque d'itinérance** pour qui la stabilité résidentielle sert de rempart contre un retour à la rue.



6%

sont des **personnes handicapées** ayant ainsi accès à des installations adaptées qui facilitent et propulsent leur pouvoir d'action.



5

LA PÉRENNITÉ DES HABITATIONS COMMUNAUTAIRES POUR AÎNÉS

Actuellement, quelque 500 OSBL d'habitation offrent plus de 25 000 logements à des personnes âgées, 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.**

En 2021, cinq RPA OSBL ont été contraintes de fermer leurs portes. Et elles sont plusieurs à envisager la même « solution » dans les prochains mois. Dans un sondage réalisé ce printemps 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. De plus, les locataires des OSBL d'habitation pour aînés non visés par la certification ne peuvent inclure les frais de préparation des repas dans les dépenses admissibles pour le calcul du crédit d'impôt pour maintien à domicile. C'est là un exemple d'une discrimination inéquitable qui doit prendre fin.



ENGAGEMENT

Reconnaître 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 âgés.

À PROPOS DU RQOH

Le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH) est composé de huit fédérations régionales qui représentent 1 200 organismes autonomes et indépendants des gouvernements. Sur l'ensemble du territoire québécois, ceux-ci offrent près de 55 000 logements. La mission du RQOH contribue à la reconnaissance, au développement et à la pérennité du mouvement des organismes communautaires d'habitation à but non lucratif ainsi qu'au droit au logement et à l'amélioration des conditions d'habitation des Québécois-es.



1431 Fullum, bureau 102,
Montréal (Québec) H2K 0B5
514 846-0163
info@rqoh.com
rqoh.com