

Le 26 janvier 2022

Monsieur Éric Girard
Ministère des Finances du Québec
390, boulevard Charest Est
Québec (Québec) G1K 3H4

Objet : Avis pour le maintien du programme AccèsLogis et du financement de logements sociaux

Monsieur le Ministre,

J'aimerais vous entretenir d'un sujet qui est de première importance, à savoir la nécessité de maintenir un programme tel AccèsLogis comme facteur de protection sociale dans le contexte où les Québécois de toutes les régions ont de plus en plus de difficulté à trouver un logement abordable. Je préside la Caisse d'économie solidaire Desjardins, soit la principale institution financière québécoise spécialisée en économie sociale, qui est un centre d'expertise en financement d'entreprises collectives.

Nous soutenons d'abord le développement de l'entrepreneuriat collectif, plus particulièrement au sein de quatre réseaux : coopératif, communautaire ou associatif, syndical et culturel. Il va sans dire que la Caisse d'économie solidaire est un acteur clé dans l'amélioration des conditions d'habitation des ménages.

L'institution est un véritable pilier de la finance solidaire au Québec, particulièrement parce qu'elle est le principal financier de tout l'écosystème du logement communautaire de la province. Au 31 décembre 2021, notre actif s'élevait à près de 2 G\$, au 33^e rang des 215 caisses du Mouvement Desjardins. Notre portefeuille de prêts au secteur de l'habitation sociale et communautaire (800 membres) atteignait 574 millions de dollars, soit 67,7 % de l'ensemble de nos prêts. Nous estimons que 40 % de ces prêts ont été rendus possible grâce au programme AccèsLogis.

Centre de services
Québec
155, boul. Charest Est
Bureau 500
Québec
(Québec) G1K 3G6

Centre de services
Montréal
4051, rue Molson
Bureau 110
Montréal
(Québec) H1Y 3L1

Centre de services
Lanaudière
206, rue Baby
Bureau 200
Joliette
(Québec) J6E 2V5

Centre de services
**Saint-Jean-sur-
Richelieu**
315, rue MacDonald
Bureau 102
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 8J3

Centre de services
Sorel-Tracy
950, route Marie-Victorin
Sorel-Tracy (Québec)
J3R 1L3

Centre de services
Sherbrooke
560, rue Bowen Sud
Sherbrooke (Québec)
J1G 2E3

Répondre aux besoins criants en matière d'habitation pour contrer la précarité sociale et la pauvreté

Dernièrement, nous avons été informés d'une refonte du programme AccèsLogis qui suscite une grande inquiétude de notre part. Nous avons des craintes relatives à la poursuite du développement de l'habitation communautaire, un pilier de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. La réforme proposée par votre gouvernement fait une place accrue au secteur privé dans la mise en place de logements abordables au détriment du modèle coopératif et associatif.

Les besoins en matière de logements sociaux et communautaires au Québec sont grandissants pour les Québécois.es qui ne peuvent se loger adéquatement dans le marché actuel. De là, toute l'importance de maintenir un programme comme AccèsLogis ou de mettre en place un programme similaire permettant de financer adéquatement un vaste chantier de logements sociaux et communautaires. En place depuis 25 ans, cette initiative a permis la création de 35 000 unités de logement en formule COOP et OSBL¹ et, par le fait même de son existence, a fait rayonner la Société d'habitation du Québec (SHQ) non seulement dans les communautés, mais aussi à l'échelle nationale.

Selon l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), il y a présentement 305 590 ménages québécois qui ont des besoins de logements adéquats et abordables. Ainsi, soit le prix actuel du logement est inabordable par rapport à leur revenu, soit le logement est insalubre ou non adapté à leurs besoins en fonction de leur âge, de leur handicap ou de la taille de leur famille. Partout au Québec, 227 000 ménages locataires à faible ou à modeste revenu doivent couper dans leurs besoins essentiels afin de se loger, car ils y consacrent plus de 50 % de leur revenu. Le taux d'inoccupation dans la province, en 2020², était de 2,5 % alors que le seuil d'équilibre était plutôt de 3 %. Pas moins de 37 000 familles sont toujours sur une liste d'attente pour un loyer à prix modique, et ce, depuis plusieurs d'années.

La pénurie de logements abordables constatée sur l'ensemble du territoire québécois et la hausse fulgurante des loyers, notamment exacerbée par le contexte pandémique et la demande grandissante, font en sorte que des investissements publics majeurs dans la construction de nouveaux logements sociaux sont absolument nécessaires. Le programme AccèsLogis garantit justement une réponse aux besoins fondamentaux des personnes vulnérables, qui sont bien présentes au sein de la société.

¹ SHQ, [L'habitation en bref 2021](#), Montréal, Québec, 2021, p. 2 (consulté le 21 janvier 2022)

² SHQ, [L'habitation en bref 2021](#), Montréal, Québec, 2021, p. 3 (consulté le 21 janvier 2022)

Centre de services
Québec
155, boul. Charest Est
Bureau 500
Québec
(Québec) G1K 3G6

Centre de services
Montréal
4051, rue Molson
Bureau 110
Montréal
(Québec) H1Y 3L1

Centre de services
Lanaudière
206, rue Baby
Bureau 200
Joliette
(Québec) J6E 2V5

Centre de services
**Saint-Jean-sur-
Richelieu**
315, rue MacDonald
Bureau 102
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 8J3

Centre de services
Sorel-Tracy
950, route Marie-Victorin
Sorel-Tracy (Québec)
J3R 1L3

Centre de services
Sherbrooke
560, rue Bowen Sud
Sherbrooke (Québec)
J1G 2E3

La réforme d'AccèsLogis arrive à la suite d'un rapport récent du Vérificateur du Québec. Une partie de l'argumentaire de ce rapport repose sur la comparaison des coûts de trois programmes administrés par la SHQ, soit AccèsLogis, le supplément au loyer et l'allocation au logement. Nous savons d'ores et déjà que le premier est le plus coûteux. Cependant, dans un contexte de lutte à la pauvreté, il est contre-productif de l'abolir. D'autant plus que la pauvreté comporte trois dimensions : la dimension économique, la capacité d'agir et les inégalités sociales.

Or, le rapport du Vérificateur se concentre seulement sur la dimension économique ; ses conclusions ne sont donc guères surprenantes. Toutefois, l'augmentation du nombre de logements communautaires agit sur les deux autres. Elle est un moyen primordial pour lutter contre la précarité sociale et la pauvreté. Ceux qui ont l'opportunité de bénéficier d'un logement accessible en fonction de leur revenu se retrouvent dans un environnement communautaire qui leur donne le pouvoir de s'autodéterminer et d'agir directement sur leur milieu de vie, ce qui favorise l'équité et une meilleure cohésion sociale. Il faut donc conserver des conditions gagnantes afin que tous les Québécois puissent contribuer pleinement à la société d'aujourd'hui et de demain.

Un modèle collectif qui a fait ses preuves

Le Québec a mis sur pied un modèle collectif innovateur pour répondre aux besoins criants en habitation. Puisque la propriété des logements est collective et non privée, il rend possible l'abordabilité perpétuelle des logements. En 2021, les augmentations de loyer en OSBL d'habitation ont été de 2,1 % en moyenne, comparativement à 5,5 % pour l'ensemble du marché locatif entre 2019 et 2020. Il est important de mentionner que pour chaque dollar investi dans le développement communautaire et social, 2,30\$ sont injectés dans l'économie québécoise³.

D'ailleurs, la SHQ indique que les investissements dans des programmes comme AccèsLogis génèrent des économies annuelles de 130 M\$ en divers services de l'État⁴. Or, pour que ces investissements publics soient durables, ils doivent soutenir la réalisation de logements sans but lucratif, qui sont définitivement à l'abri de toute spéculation et surenchère. Ce modèle n'est pas seulement

³ AGRTQ, [Consultations prébudgétaires 2021-2022](#), Montréal, Québec, 2021, p. 8 (consulté le 20 janvier 2022)

⁴ AGRTQ, [L'habitation communautaire : un modèle à préserver et à développer](#), Montréal, Québec, 2016, p. 4 (consulté le 20 janvier 2022)

Centre de services
Québec
155, boul. Charest Est
Bureau 500
Québec
(Québec) G1K 3G6

Centre de services
Montréal
4051, rue Molson
Bureau 110
Montréal
(Québec) H1Y 3L1

Centre de services
Lanaudière
206, rue Baby
Bureau 200
Joliette
(Québec) J6E 2V5

Centre de services
**Saint-Jean-sur-
Richelieu**
315, rue MacDonald
Bureau 102
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 8J3

Centre de services
Sorel-Tracy
950, route Marie-Victorin
Sorel-Tracy (Québec)
J3R 1L3

Centre de services
Sherbrooke
560, rue Bowen Sud
Sherbrooke (Québec)
J1G 2E3

incontournable sur le plan social, il comporte également son lot d'avantages économiques pour le Québec. Par exemple, le parc résidentiel québécois des OSBL d'habitation compte aujourd'hui près de 55 000 logements communautaires, détenus ou administrés par plus de 1 200 organismes. Ces logements, répartis à travers quelque 2 600 ensembles immobiliers, représentent une composante capitale de l'offre de logement social au Québec.

Par ailleurs, le chiffre d'affaires des OSBL d'habitation est de 962 M\$. Leur impact dépasse celui des fournisseurs de logements et de services. En tant qu'employeurs présents dans la totalité des régions du Québec, ils participent de façon importante au dynamisme économique et à la prospérité de leurs milieux. De ce fait, on estime à 8 300 le nombre de personnes qui travaillent dans un OSBL d'habitation. Cela correspond à une masse salariale évaluée à 232 M\$. Puis, la contribution des organismes aux recettes fiscales des municipalités s'élève à 61 M\$. Ils ont aussi un énorme impact de consommation pour les commerces locaux, les services de proximité et les entreprises du secteur de la construction et de la rénovation.

Pour l'ensemble des raisons mentionnées précédemment, l'intention du gouvernement de vouloir bâtir 500 unités par année pour les quatre prochaines années est loin d'être suffisante. La solution est de faire confiance aux associations, aux coopératives et aux Groupes de ressources techniques (GRT) qui font face au problème depuis 50 ans en leur octroyant le financement nécessaire.

Plus de logements sociaux dans toutes les régions du Québec en vue d'améliorer la qualité de vie des citoyens

Le programme AccèsLogis ainsi que la contribution concrète de la Caisse permettent de bâtir des habitations pérennes pour loger adéquatement les moins bien nantis et prévenir l'exclusion sociale. (Voir les exemples en annexe).

Il est indéniable que le programme AccèsLogis, s'il est financé adéquatement par votre gouvernement et que ce dernier prévoit des investissements suffisants dans le cadre de son prochain budget, continuera d'avoir des impacts bénéfiques et essentiels sur la pauvreté et la précarité sociale. Rappelons que le nouveau programme pour des logements abordables ne peut constituer la mesure phare d'une politique de logement social à prix modique. Contrairement aux coopératives et aux OSBL d'habitation, ce dernier n'est pas une solution qui permet d'assurer une abordabilité pérenne ni structurante, notamment parce qu'il n'améliore pas la qualité du parc de logements locatifs et n'augmente pas suffisamment l'offre d'habitations pour les personnes à faible ou à modeste revenus.

Rappelons également que ce programme est souvent cité à titre de pratique exemplaire de co-construction et de co-production de politiques publiques. Il a été en effet conçu à travers une collaboration avec différents mouvements sociaux du secteur du logement communautaire au milieu

Centre de services
Québec
155, boul. Charest Est
Bureau 500
Québec
(Québec) G1K 3G6

Centre de services
Montréal
4051, rue Molson
Bureau 110
Montréal
(Québec) H1Y 3L1

Centre de services
Lanaudière
206, rue Baby
Bureau 200
Joliette
(Québec) J6E 2V5

Centre de services
**Saint-Jean-sur-
Richelieu**
315, rue MacDonald
Bureau 102
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 8J3

Centre de services
Sorel-Tracy
950, route Marie-Victorin
Sorel-Tracy (Québec)
J3R 1L3

Centre de services
Sherbrooke
560, rue Bowen Sud
Sherbrooke (Québec)
J1G 2E3

des années 1990⁵. Son abolition derrière des portes closes constitue une rupture dans ce partenariat. Pourquoi ne pas faire de nouveau cette expérience de co-construction?

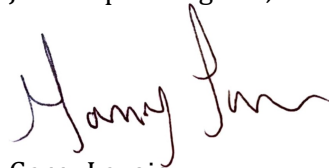
Il faut construire beaucoup plus de logements que seulement 2 200 unités sur 5 ans. Afin de répondre à la demande, il est donc impératif de continuer d'investir davantage dans l'immobilier collectif à but non lucratif, qui rend possible une abordabilité perpétuelle.

Des études ont démontré qu'il est préférable d'investir dans la construction d'un patrimoine inaliénable pour loger correctement les personnes à revenu faible ou modeste plutôt que dans un programme d'allocations aux logements, trop souvent utilisé par les propriétaires pour compenser au besoin l'inoccupation des logements. Or, trop de locataires n'ont pas pu renouveler leur bail une fois le programme venu à échéance ou en période de flambée des prix de location.

Le programme AccèsLogis rejoint la population dans le besoin. Selon la dernière enquête sur le profil sociologique des résidents de coopératives d'habitation, en 2016 le revenu moyen des ménages résidant en coopérative se situait légèrement en dessous de 32 000.⁶ Nous nous devons de construire collectivement davantage d'habitations qui échapperont à la mécanique actuelle du marché. Ensemble, trouvons des solutions durables à cette situation qui nous concerne tous, car c'est de l'avenir de la société québécoise dont il est question.

Nombreux sont les Québécois qui attendent que votre gouvernement réponde à leurs besoins réels de logement. Avec un programme tel AccèsLogis, vous avez une chance inouïe de renforcer la cohésion nationale. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente lettre et vous réitère mon entière collaboration ainsi que celle de la Caisse d'économie solidaire Desjardins.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, mes salutations distinguées.



Garry Lavoie

Président, Caisse d'économie solidaire Desjardins

Membre Conseil d'administration depuis 1990 et président depuis 2019

⁵ Yves VAILLANCOURT et al., [AccèsLogis Québec \(1997-2015\) : les hauts et les bas de la co-construction d'une politique publique](#), Cahiers du Centre de recherche sur les innovations sociales, Montréal, 2016, p. 38 (consulté le 20 janvier 2022)

⁶ CQCH, [Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation - 2017](#), section Les ménages coopératifs, p. 4 (consulté le 20 janvier 2022)

ANNEXE

Exemples de logements sociaux dans toutes les régions du Québec en vue d'améliorer la qualité de vie des citoyens

Dans de nombreuses régions, des citoyens sont mieux logés grâce au programme AccèsLogis.

À **Québec**, le Domaine du Parc Savard, situé au cœur du secteur Vanier, comprend trois immeubles de facture contemporaine comptant 130 logements sociaux destinés à des personnes handicapées, mais aussi à des familles, des couples et des personnes seules;

À **Châteauguay**, 170 logements de la Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES) accueillent 500 personnes seules jusqu'aux familles nombreuses;

À **Beloeil**, Habitation TCC Montérégien – Les Studios source Bel-Vie offrent 21 studios adaptés aux personnes ayant un traumatisme crânien, autonomes ou en légère perte d'autonomie;

À **Saint-Basile-Le-Grand**, la Résidence Daragon-Lafrance loge des personnes autonomes de 60 ans plus;

À **Saint-Placide**, La Placidienne fournit des logements pour les 55 ans et plus de faible et moyen revenu;

À **Sorel-Tracy**, Les Habitations Sainte-Maxime hébergent 20 familles nombreuses qui comptent au total quelque 60 enfants.

À **Montréal**, la coopérative d'habitation Gonthier s'est associée au Pas de la Rue pour développer deux projets complémentaires, qui viendront revitaliser le site de la paroisse Saint-Victor, sous la forme d'un site communautaire mixte. Ce sont 76 logements qui verront le jour pour les personnes seules à revenus modestes et les gens de 55 ans et plus à risque d'itinérance.

De plus, le Foyer des femmes autochtones de Montréal va transformer un bain public abandonné depuis 30 ans en maison d'hébergement temporaire de 23 logements afin de les aider à sortir du cercle vicieux de la violence.

Centre de services
Québec
155, boul. Charest Est
Bureau 500
Québec
(Québec) G1K 3G6

Centre de services
Montréal
4051, rue Molson
Bureau 110
Montréal
(Québec) H1Y 3L1

Centre de services
Lanaudière
206, rue Baby
Bureau 200
Joliette
(Québec) J6E 2V5

Centre de services
**Saint-Jean-sur-
Richelieu**
315, rue MacDonald
Bureau 102
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 8J3

Centre de services
Sorel-Tracy
950, route Marie-Victorin
Sorel-Tracy (Québec)
J3R 1L3

Centre de services
Sherbrooke
560, rue Bowen Sud
Sherbrooke (Québec)
J1G 2E3