

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL EST AU CŒUR DE LA COHÉSION DE NOS COMMUNAUTÉS

Consultation sur le projet de politique métropolitaine d'habitation

MÉMOIRE DE LA CAISSE D'ÉCONOMIE SOLIDAIRE DESJARDINS

Préambule

La Caisse d'économie solidaire salue la consultation de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et apprécie la valeur de son projet de Politique métropolitaine d'habitation. Il nous fait plaisir de nous prononcer, sur la base de notre expertise en financement de l'économie sociale et solidaire, sur les trois questions assez fondamentales, posées par la CMM. En effet, même si au cours des derniers mois l'inflation semble avoir occulté l'enjeu des **inégalités sociales** ainsi que celui de la **crise climatique** il faut y revenir de façon impérative et les municipalités, Montréal à titre de chef de file, ont effectivement un grand rôle à jouer. Nous estimons et souhaitons que **le logement communautaire et social puisse et doive agir sur ces deux enjeux.**

Les différents commentaires qui suivent reposent sur les deux dimensions fondatrices de notre institution financière à savoir son engagement à **servir les mouvements sociaux** ainsi que **notre expérience en financement spécifique du logement communautaire et social**. Ces commentaires visent à contribuer au dialogue à venir autour de ces différents enjeux. Ils proviennent d'une **coopérative financière plongée dans l'action du logement communautaire et social depuis des décennies.**

50 ans d'expérimentation fructueuse

Cela fait déjà 50 ans que notre coopérative financière utilise l'argent qu'on lui confie pour contribuer à la cohésion et la justice sociale. Membre du grand réseau Desjardins, notre caisse solidaire s'est érigée en pilier de l'économie sociale. Elle est le financier de coopératives et d'OBNL, des plus petites aux au plus grandes, dans tous les principaux secteurs d'activité. Elle est notamment **le principal financier de tout l'écosystème du logement communautaire et social 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. **L'habitation communautaire et social représente notre principal secteur de financement (63 %) aux entreprises membres de la Caisse**. Pas moins de **813 organisations du secteur ont choisi de devenir membres de la Caisse pour sa connaissance fine du secteur**. **Nous finançons près de 14 000 logements de qualité et abordables**.

Outre le financement des projets issus de divers programmes gouvernementaux, la Caisse a été au cœur d'innovations dans le secteur de l'habitation communautaire et social, par exemple les **coopératives de propriétaires** et la mise en place de la **garantie solidaire**. Aussi, nous travaillons actuellement de concert avec le Mouvement Desjardins afin de mettre en place un **fonds de développement de logements communautaires et sociaux, en partenariat avec le gouvernement**.

Nous sommes depuis toujours ancrés, à l'écoute, en mode partenariat avec les réseaux des coopératives, des OSBL, des GRT, des OMH et les municipalités. À l'invitation de la ville de Montréal, notre directeur général, Marc Picard, fait d'ailleurs partie du **comité de Financement et fiscalité dans le cadre du grand chantier en habitation à Montréal**.

Notre Caisse est également **partie prenante de la démarche PLANCHER, initiée par le Centre de transformation du logement communautaire et social**, qui vise à mettre en place une structure permettant de mobiliser les actifs des organismes d'habitation communautaire et sociale dans le but de créer des dizaines de milliers de nouveaux logements.

Récemment en collaboration avec le FRAPRU, nous avons remis le **prix François-Saillant au collectif Mont-Carmel, des personnes âgées** qui s'adressent aux tribunaux pour éviter l'éviction des locataires de la Résidence privée pour aîné.e.s (RPA) Mont-Carmel, mais aussi de faire en sorte qu'une telle situation ne se reproduise pas dans d'autres résidences du même genre, et ce, partout au Québec.

Notre vision

Nous avons la conviction que l'habitation est un **moyen de transformation pour réduire les inégalités sociales**. Cette posture nous amène à poursuivre un idéal de cohésion sociale. Toutes les sociétés devraient s'en préoccuper. Selon l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), « La progression des inégalités sociales représente une nuisance pour l'état de santé et de bien-être de la population, nuit à la prospérité économique et fait poindre une détérioration de la cohésion sociale. ».

L'actuelle crise du logement abordable est reconnue de la quasi-totalité des parties prenantes œuvrant dans ce secteur. Un nouveau rapport provenant du gouvernement du Canada sur les perspectives régionales liées aux changements climatiques, et rédigé par le réseau de chercheur.e.s **Ouranos, recommande entre autres choses d'investir dans la réfection des logements pour atténuer [les inégalités en matière de santé](#)**.

Cette crise du logement est alimentée par le cumul de différents phénomènes sociaux et économiques ayant comme dénominateur commun, selon Louis Gaudreau de l'UQAM et bien d'autres, de **considérer le logement comme un droit et non comme un produit commercial, au même titre que le droit à la santé et à l'éducation**.

Peu ou mal soutenu par la nature et l'importance des programmes publics, la situation s'est détériorée au fil des dernières années et ce, dans toutes les provinces canadiennes. **La Société Canadienne d'hypothèques et de logement publiait en juin dernier un [rapport](#) précisant que le besoin sera de 3,5 millions de logements d'ici 2030, c'est demain matin à toute fin pratique. Le défi est, selon les propres termes employés par la SCHL, immense.**

Le Québec a reculé sur cet enjeu : « Cette province bénéficiait d'un système de **logement abordable** par le passé, mais l'abordabilité y a nettement diminué au cours des dernières années. » (SCHL juin 2022, p.5)

Des quartiers urbains composés de différentes catégories de logements, reflet de notre réelle diversité, peuvent-ils constituer une solution? Nous estimons que oui. Nous soutenons également que **le logement communautaire et social est au cœur de la solution**.

Nous le soutenons bien simplement par l'observation de l'impact de notre activité de « banquier solidaire » au sein des communautés. Améliorer la société, ça passe par la revitalisation urbaine et sociale où le logement communautaire et social se révèle un outil structurant pour **déconstruire l'exclusion sociale et favoriser une cohésion collective et territoriale**.

C'est vrai en Autriche, qui a été citée en exemple dans les médias en octobre 2021 et au Sommet de l'habitation organisé par les villes de Longueuil et Laval le 25 août dernier, où 60% de la population habite des logements sociaux. On en trouve 20 fois moins à Montréal. **L'administration municipale viennoise souhaite une mixité dans ses édifices pour éviter les ghettos et les problèmes d'exclusion** qui en découlent. Plusieurs de ces édifices sont situés dans les secteurs les plus riches de Vienne. Les centres urbains prospères, dynamiques ont intérêt à **réduire les poches de pauvreté par l'inclusion sociale et la solidarité**.

Soyons ambitieux, nous aussi!

LES 3 QUESTIONS

1. Dans l'optique de renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région, comment pourrions-nous assurer l'abordabilité au logement ?

En augmentant de manière substantielle le parc de logements communautaires et sociaux :

Pour assurer une offre suffisante de logements abordables de manière durable, nous croyons que la politique métropolitaine d'habitation de la CMM devrait inclure un **changement d'échelle important du parc de logements communautaires et sociaux**. Sur un total d'environ 800 000 logements locatifs du territoire du Grand Montréal, seulement 76 800 sont des logements communautaires et sociaux (**Coop, OBNL et HLM**), soit à peine **10% du parc**. À l'instar de plusieurs pays et villes européennes, la CMM aurait avantage à rehausser substantiellement la proportion de logements communautaires et sociaux afin d'avoir un impact significatif et pérenne sur l'abordabilité de son parc locatif. À cet égard, il y a un énorme travail à faire. Dans des notes publiées en 2021 par l'**Observatoire du Grand Montréal**, il est mentionné qu'**« au cours des quatre dernières années, il s'est construit en moyenne 589 logements communautaires et sociaux, sur un total de près de 22 000 nouveaux logements achevés. »**¹.

Pour arriver à changer cette donne, nous proposons différentes stratégies, sans s'y limiter, qui contribueraient à bonifier le parc de logements communautaires et sociaux et à effectuer un changement d'échelle, au cours des prochaines années :

a. Déployer des programmes publics conséquents

Quelles pourraient être les caractéristiques idéales d'un programme de soutien au logement communautaire et social? La longue histoire du développement du logement communautaire et social nous a appris, croyons-nous, quelques leçons:

- Les mesures doivent permettre la réalisation de projets dans des délais inférieurs à ceux ayant cours depuis une dizaine d'années. **Nous estimons réaliste de déployer la majorité des projets dans un échéancier de deux années;**
- Ces mesures et programmes doivent prévoir des **sommes suffisantes pour soutenir la phase de préparation des projets;**
- **Des fonds spécifiques au soutien à l'acquisition rapide des sites** doivent être prévus;
- De façon générale, les projets doivent prévoir une **mixité socioéconomique des locataires au sein des ensembles;**
- Des bonifications des soutiens financiers doivent permettre de réaliser des projets comportant des **composantes écologiques visant à réduire leur impact sur l'environnement;**
- Des **mesures récurrentes de soutien aux ménages à faibles revenus** doivent être associées aux subventions « à la pierre »;

¹ Source : [Observatoire du Grand Montréal, Les grands indicateurs du marché locatif pour les cinq secteurs de la CMM, mai 2021](#)

- L'administration doit être décentralisée mais surtout la décision de retenir un projet doit **considérer les volontés locales.**

b. Préserver l'abordabilité en soutenant l'acquisition de logements du marché spéculatif par le secteur logement communautaire et social

L'actuelle crise du logement nous démontre avec de cruelles conséquences à quel point le fait de **considérer le logement comme une marchandise est une vision génératrice de problèmes sociaux.** L'action gouvernementale de tous les paliers doit viser à ce que tous les ménages puissent se loger convenablement. Certains OSBL et quelques coopératives ont fait le choix de **ne pas attendre l'augmentation de l'effort public pour agir. Ils acquèrent des immeubles, les entretiennent de façon très adéquate au fil des ans et maintiennent des loyers abordables. Certaines organisations de la société civile soutiennent ces acquisitions. Pensons à certains fonds syndicaux, à certaines fondations et d'autres fonds privés. Notre caisse d'économie solidaire le fait également, à l'intérieur des normes bancaires existantes.**

Ainsi, de **retirer des logements du marché spéculatif est une autre façon d'agir en soutien au développement de solutions à la crise du logement. Les municipalités pourraient utiliser les outils dont elles disposent pour faciliter le transfert** auprès des organisations communautaires et sociales. Entre autres choses, **convertir des espaces commerciaux libres en logements communautaires et sociaux.**

Accroître les fonds disponibles pour l'acquisition de logement existants, c'est aussi créer des économies d'échelle pour maintenir en poste le personnel nécessaire d'une structure grandissante. Tous conviennent que la logique de développement dominante des années 80 et 90 était caractérisée par le *small is beautiful*. Cette approche a ses avantages en termes d'autogestion certes mais elle comporte des limites financières. **La mise en commun des actifs permet d'augmenter le soutien à la gestion, de créer des leviers de développement donc d'accroître la capacité à générer du bien-commun.**

c. Mettre à contribution des acteurs privés

Toujours à l'initiative de la Caisse, grâce à son partenariat inédit avec trois fondations privées, notre coopérative financière a mis en place **la Garantie solidaire qui permet de compléter des montages financiers notamment en habitation et de réaliser des projets qui n'auraient pu l'être autrement.**

En juin dernier, **le gouvernement du Québec annonçait la mise en place de différents outils financiers en partenariat avec deux grandes familles syndicales (la Fédération des travailleurs du Québec et Fondation CSN) ainsi qu'en partenariat avec le mouvement Desjardins.** Ce partenariat avec la société civile constitue une reconnaissance du caractère pluriel de l'économie (public, privée et sociale) et surtout d'une **volonté de faire ensemble face à la crise dans le secteur du logement.** Sous peu, ces différentes annonces donneront lieu à des mesures, des programmes et surtout des solutions concrètes. Notre caisse est mobilisée sur tous ces volets.

d. Mobiliser les actifs disponibles dans les réseaux d'habitation communautaire

Les études publiées par les deux grands réseaux de logement communautaire (coopératif et sans but lucratif) démontrent avec clarté la présence d'une immense équité financière au sein de ces secteurs. Les évaluations réalisées il y a plus de quatre années font état **d'une équité financière de plus de 75 000 \$ par logement**. Les deux réseaux en font la promotion au sein de leurs instances et directement auprès de leurs membres estimant à raison que l'utilisation de cette équité **pourrait accélérer le développement**. Pas question ici de justifier un quelconque recul de l'État dans le domaine mais plutôt d'augmenter les impacts.

Nous soutenons cette approche de façon concrète en considérant cette équité comme levier financier. Nous constatons, tout comme les autres parties prenantes, quelle est peu contributive mais que ce mouvement naissant prend progressivement de l'ampleur. **Nous estimons donc que les efforts doivent être poursuivis dans ce sens. Nous pouvons de concert avec ces deux réseaux augmenter le nombre de logements communautaires sans pour autant accroître le nombre d'organisations.**

C'est d'ailleurs dans cette optique que nous comptons collaborer à l'**initiative PLANCHER** mise en place par le [Centre de transformation du logement communautaire](#), afin de mettre à profit les réserves financières et les actifs des acteurs du secteur et créer de nouvelles façons de financer des projets de construction, d'acquisition et de rénovation de logement communautaire.

Soulignons aussi notre appui au projet de démarrage de l'Alliance des propriétaires développeurs d'habitation sans but lucratif du Grand Montréal. Ce groupe est démarré par les OBNL d'habitation les plus ambitieux et établis de Montréal. Il présente un potentiel de changement d'échelle important pour leur action collective.

2. Selon vous l'offre résidentielle est-elle suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins évolutifs de la population ? Pourriez-vous lister quelques actions qui permettraient de développer une offre de service répondant aux besoins de la population ?

Au cours des dernières années, la Caisse d'économie solidaire a **contribué à la réflexion menant au développement de coop de propriétaires**, et ce, dans une perspective de co-construction avec le Mouvement Desjardins et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Grâce à un droit d'usufruit, ce type de coop permet l'accès à la propriété aux ménages à revenu modeste. À Sherbrooke, Havre des pins est un exemple de ce nouveau modèle d'habitation coopératif d'accès à la propriété. La Caisse d'économie solidaire est aussi celle qui a **développé l'expertise du financement de projets audacieux comme les cohabitats du Québec, les premiers projets dédiés aux étudiants**, ainsi que **l'acquisition de propriétés privées pour les convertir en OSBL d'habitation**.

Au fil des années, l'offre de logements s'est diversifiée tentant au mieux de répondre aux besoins avec les différentes limites évoquées plus tôt dans notre mémoire. De ce point de vue, pour toutes les parties prenantes actives dans le secteur du logement social, ce processus visant à ajuster l'offre de services aux besoins est intégré à la gestion. **Le secteur coopératif adapte ses actions au vieillissement des membres des ensembles. Le secteur OSBL agit en faveur de l'inclusion de projets répondant à des problèmes sociaux d'envergure (pensons notamment à l'itinérance, à la violence faite aux femmes, au vieillissement de la population, etc.) et le secteur du logement public (les Offices municipaux d'habitation) adapte la gestion des ensembles à la réalité sociale des résidents.**

Ce qui nous amène à un constat assez évident à savoir que **ces besoins plus larges que l'habitat doivent également être soutenus**. Il faut à notre avis **augmenter la collaboration avec le secteur de la Santé et des Services Sociaux pour rendre ces activités viables et surtout pérennes**.

3. Comment soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte aux changements climatiques ?

Plus tôt dans ce mémoire, nous avons rappelé les efforts des différentes parties prenantes pour faciliter l'utilisation de l'équité financière. Le même commentaire peut s'appliquer à l'intégration de composantes dans le cadre bâti dans une perspective de lutte aux changements climatiques. Certaines mesures publiques visent à faciliter cette intégration (pensons par exemple aux dispositions des programmes fédéraux) mais **les succès sont lents et bien réels**. Cohabitat-Québec a obtenu l'accréditation LEED platine. Plusieurs projets tentent de concilier viabilité économique et respect de l'environnement. Cependant, même si certains succès peuvent être soulignés dans tous les secteurs (OSBL, OMH et coopératif) il reste tellement de chemin à parcourir sur cet enjeu.

Sur le plan de l'aménagement, **nous appuyons fortement les orientations visant la densification et le développement inclusif de quartiers Transit-oriented development (TOD), contribuant ainsi à la fois à un mode de vie abordable et durable.**

Conclusion

L'immobilier communautaire et social, c'est rentable. Il permet de produire de l'équité et donne de la valeur. Agir dans ce secteur est porteur d'équité et de développement social. Construire de l'immobilier appartenant aux communautés, sous quelque forme de tenure que ce soit, constitue un investissement social valable à promouvoir et à soutenir.

Des OBNL d'acquisition comme SOLIDES et la SHAPEM ont permis de loger convenablement, à prix raisonnable, des familles, des mères ou des pères monoparentales, des nouveaux arrivants, des personnes issues de la diversité, des jeunes en difficulté, de personnes handicapées physiquement, mentalement et déficientes intellectuelles. Offrir une stabilité, favoriser les études, l'intégration sociale, contrer le recrutement par les gangs de rue vers la prostitution, fermer des piqueries, offrir un soutien à celles et ceux qui sortent des centres jeunesse. Favoriser les aspirations, offrir une possibilité de contribuer à la vie en société, à l'avenir. Certaines coopératives, notamment la coopérative des Cantons, font de même.

À la Caisse, nous sommes en mode partenariat avec les réseaux des coopératives, des OSBL, des GRT, des OMH et les municipalités. Nous accompagnons financièrement (épargne et crédit) des OBNL, coopératives, pour réaliser leurs projets. Nous soutenons les projets à toutes les phases, du développement à la remise en état des immeubles dans un contexte d'après convention. Nous cherchons et trouvons avec des partenaires des solutions.

Toujours pour se loger décemment et favoriser la cohésion sociale, nous avons notamment collaboré avec la **Fédération des OSBL d'habitation de Montréal** pour améliorer une maison pour personnes âgées de la communauté chinoise. Géré **par Centre uni de la communauté chinoise**, cet immeuble construit en 1963, compte 83 appartements et permet à 150 personnes de rester dans leur milieu, tout en respectant leurs moyens financiers.

Nous travaillons avec la Société locative d'investissement et de développement sociale (SOLIDES), dont le modèle est d'acheter des logements existants pour en faire des logements abordables, notamment à Longueuil, Châteauguay et Montréal.

Nous estimons que 40 % de ces prêts ont été rendus possible grâce au programme AccèsLogis. Récemment, **c'est en collaboration avec notre organisation** que le Mouvement Desjardins **en lien** avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, s'est engagé à **acquérir, rénover ou construire 1 000 logements abordables et sociaux sur un horizon de 3 ans.**

Proposition de processus

Notre position parle d'outils, de volontés politiques, du rôle des parties prenantes en logement communautaire et social. Nous souhaitons qu'un vaste chantier, interpellant **l'ensemble des parties prenantes concernées par le logement communautaire et social puisse accentuer leur collaboration au sein de ce mouvement, augmenter leur capacité d'agir, partager les innovations, les défis et surtout les solutions.** Bref, nous croyons à la nécessité de mettre en place un **processus permanent de concertation sur des bases égalitaires et de façon récurrente.**

Nous insistons sur l'importance d'un **dialogue continu** entre les acteurs gouvernementaux et les organisations de terrain afin de **considérer le logement communautaire et social à sa juste valeur**

et **nous prémunir contre l'accroissement des inégalités et des problèmes sociaux** qui menacent notre cohésion sociale.

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons vivement **contribuer avec vos municipalités à l'accroissement du parc de l'habitation communautaire et sociale**. Nous sommes reconnus pour notre engagement et notre capacité à innover et nous croyons que la Caisse d'économie solidaire peut être un partenaire stratégique à titre d'institution financière spécialisée en habitation communautaire et sociale.

