

2024

Au **Palais des congrès**  
de **Montréal**



J O U R N É E S D ' É T U D E

— PERSPECTIVES INTERNATIONALES —  
**SUR LE LOGEMENT**  
SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE



**RAPPORT**

**S'inspirer de solutions**  
pour le Québec



# TABLE DES MATIÈRES



<b>COMITÉ ORGANISATEUR</b> .....	<b>4</b>
<b>COMITÉ LOGISTIQUE/ COMMUNICATIONS</b> .....	<b>5</b>
<b>PARTENAIRES FINANCIERS</b> .....	<b>5</b>
<b>CONTEXTE</b> .....	<b>6</b>
<b>OBJECTIFS DES JOURNÉES D'ÉTUDE</b> .....	<b>7</b>
<b>DÉTAILS DE L'ÉVÉNEMENT</b> .....	<b>7</b>
<b>RÉSUMÉ DES JOURNÉES D'ÉTUDE</b> .....	<b>8</b>
<b>JOUR 1 – 29 MAI</b> .....	<b>8</b>
<b>MOT DE BIENVENUE ET MISE EN CONTEXTE</b> .....	<b>8</b>
<b>PERSPECTIVES D'EXPERT-ES EUROPÉENS</b> .....	<b>10</b>
présenté par BFL CANADA	
<b>LA FRANCE</b> .....	<b>10</b>
<b>LE DANEMARK</b> .....	<b>10</b>
<b>L'AUTRICHE</b> .....	<b>11</b>
<b>L'UNION EUROPÉENNE</b> .....	<b>11</b>
<b>PERSPECTIVES D'EXPERT-ES QUÉBÉCOIS-ES</b> .....	<b>12</b>
présenté par le Centre de transformation du logement communautaire	
<b>HISTORIQUE ET PRÉSENTATION DU MODÈLE DE FINANCEMENT QUÉBÉCOIS</b> .....	<b>12</b>
<b>TABLE RONDE SUR LE MODÈLE DE FINANCEMENT QUÉBÉCOIS</b> .....	<b>13</b>
<b>REGARDS CROISÉS SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE</b> .....	<b>16</b>
<b>SONDAGES AUPÈS DES PARTICIPANTS</b> .....	<b>18</b>
<b>MOT DE LA FIN</b> .....	<b>19</b>
<b>COCKTAIL</b> .....	<b>19</b>

<b>JOUR 2 – 30 MAI</b> .....	<b>20</b>
<b>PARTICIPANT·ES</b> .....	<b>20</b>
<b>INTRODUCTION ET MOT DE BIENVENUE</b> .....	<b>21</b>
<b>MISE EN CONTEXTE</b> .....	<b>21</b>
<b>LES OBJECTIFS DE LA JOURNÉE</b> .....	<b>21</b>
<b>TOUR DE TABLE DE PRÉSENTATION ET RÉACTION À LA JOURNÉE 1</b> .....	<b>21</b>
<b>MODE DE FONCTIONNEMENT POUR LA JOURNÉE</b> .....	<b>23</b>
<b>PRINCIPES DE CONSENTEMENT</b> .....	<b>23</b>
<b>QUELQUES REPÈRES</b> .....	<b>24</b>
<b>POSTURES À PRIVILÉGIER</b> .....	<b>24</b>
<b>LES BASES DU MODÈLE DE FINANCEMENT</b> .....	<b>25</b>
<b>ORIENTATION 1 – CRÉER UN SYSTÈME DE FINANCEMENT RÉSILIENT ET PÉRENNE</b> .....	<b>25</b>
<b>ORIENTATION 2 – AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES</b> .....	<b>28</b>
<b>ÉCHANGES ET PROPOSITIONS DE MESURES CONCRÈTES POUR LE QUÉBEC</b> .....	<b>30</b>
<b>CONSIGNES QUI ONT ÉTÉ TRANSMISES AUX ANIMATEURS·TRICES</b> .....	<b>30</b>
<b>ORIENTATION 3 – CRÉATION D’UN FONDS AUTO RENOUVELABLE</b> .....	<b>31</b>
<b>ORIENTATION 4 – NOUVEAUX TYPES OU TILS DE FINANCEMENT POUVANT ÊTRE ENVISAGÉS</b> .....	<b>35</b>
<b>ORIENTATION 5 – ACCESSIBILITÉS DES MÉNAGES AUX LOGEMENTS SELON LES REVENUS</b> .....	<b>39</b>
<b>ORIENTATION 6 – POLITIQUE OU PLAN D’ACTION EN HABITATION</b> .....	<b>42</b>
<b>POSITIONS COMMUNES SUR LES 6 ORIENTATIONS</b> .....	<b>44</b>
<b>ÉPILOGUE</b> .....	<b>46</b>
<b>RECOMMANDATIONS DU COMITÉ ORGANISATEUR</b> .....	<b>47</b>



# COMITÉ ORGANISATEURS



FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (FOHM)

**Chantal Desjardins**

<https://fohm.org/>

RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION (RQOH)

**André Castonguay**

<https://rqoh.com/>

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUE DU QUÉBEC (AGRTQ)

**Éric Cimon, Aurélie Macé et Nancy Croussette**

<https://agrtq.qc.ca/>

FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DU BAS-SAINT-LAURENT, DE LA GASPÉSIE ET DES ÎLES (FOHBGI)

**David Barbaza**

<https://fohbgi.com/>

FÉDÉRATION DES HABITATIONS COOPÉRATIVES DU QUÉBEC (FHCQ)

**Patrick Préville**

<https://fhcq.coop/>

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH)

**Sandra Turgeon**

<https://cooperativehabitation.coop/>

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (FRAPRU)

**Véronique Laflamme**

<https://www.frapru.qc.ca/>

CAISSE D'ÉCONOMIE SOLIDAIRE DESJARDINS

**Martin-Pierre Nombé**

<https://caissesolidaire.coop/>



Association des groupes de  
ressources techniques du Québec



# COMITÉ LOGISTIQUE/ COMMUNICATIONS

**FOHM** > Jeanne Barbeau, Clothilde Parent-Chartier et Mélany G-Gagnon

**RQOH** > Claude Rioux, Katia Brien-Simard et Mathieu Delhorbe

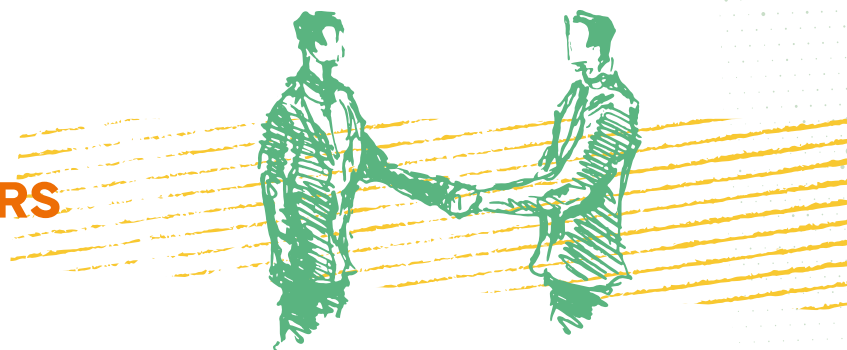
**AGRTQ** > Éloïse Houpert, Manel Laadhar, Valérie Martel, Mina Askour et Florence Ronin

**FOHBGI** > Catherine Desrochers

**FHCQ** > Louise Deguire

**CQCH** > Sandra Turgeon

## PARTENAIRES FINANCIERS



Partenaire principal



En collaboration avec



Avec le soutien de



Avec la participation de



## CONTEXTE

Actuellement, le système de financement du logement social et communautaire au Québec repose principalement sur des subventions et des prêts hypothécaires aux mêmes taux que le marché privé. Quelques initiatives de fondations et de fonds fiscalisés ont par ailleurs été créées pour pallier le manque de financement et de souplesse des programmes de financement gouvernementaux.

En l'absence de programmes efficaces et stables, et d'objectifs pluriannuels, notre système de financement se trouve aujourd'hui fortement soumis aux changements de gouvernements, de courants politiques ou de situation économique, nous empêchant d'avoir un plan de développement à long terme, et de répondre aux besoins des ménages. Dans les pays qui sont parvenus à construire des logements en très grand nombre et de façon continue, nous avons observé que leur système de financement repose sur plusieurs sources de financement cohérentes entre elles, et sur des outils financiers adaptés qui sont au service du logement social.

Alors que plusieurs pays de l'OCDE ont été capables d'atteindre 20 % de logements sociaux sur l'ensemble des habitations, le Québec n'en compte actuellement que 5 % (10 % du parc locatif). Dans un contexte de crise du logement, une question s'impose :

### **Comment pouvons-nous améliorer le modèle de financement du Québec pour qu'il soit pérenne et résilient, et permette d'agrandir considérablement le parc de logements à but non lucratif ?**



**C'est à cette question que la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) a voulu s'attaquer.**

Voyant le peu de possibilités de financement et le temps nécessaire pour réaliser les projets embourbés dans des conditions peu propices au développement, la FOHM décide d'explorer les modes de financement dans les pays qui sont parvenus à obtenir au moins 20 % de logement à but non lucratif.

Pour ce faire, la FOHM a reçu, en 2023, une subvention de la Société d'habitation du Québec dans le cadre de du PAOC, volet II. Cette subvention a permis la production d'une étude sur le financement international du logement social intitulée *Leçons de systèmes de financement du logement social résilients, les cas de la France, du Danemark et de l'Autriche* réalisée par Marie-Sophie Banville pour la FOHM. Dans un 2<sup>e</sup> temps, la FOHM a réuni des partenaires de l'habitation qui allaient constituer plus tard le Comité organisateur des Journées d'étude.

Pour changer les choses et pour la réussite de la démarche, la mobilisation de l'ensemble des acteurs en lien avec l'habitation sociale et communautaire était un incontournable. Ce fut l'idée à l'origine de l'organisation des Journées d'étude.

En novembre 2023, la FOHM a également organisé une mission en Europe pour approfondir les connaissances et établir des liens avec les principaux partenaires du logement social en France et au Danemark. D'autres acteurs du Québec découvraient auparavant les pratiques et façons de faire de l'Autriche lors de deux autres missions organisées par Effet-I, et la mairesse de Montréal.



## OBJECTIFS DES JOURNÉES D'ÉTUDE

- **Inspirer le secteur** du logement social et communautaire à partir de diverses expériences de financement international probant.
- **Réfléchir ensemble** sur les moyens financiers pouvant être mis en place — à long terme et de manière stable — pour augmenter considérablement le nombre de logements sociaux et communautaires.
- **Établir un dialogue** constructif et mobilisateur entre tous les partenaires du logement social et communautaire.
- **Amorcer une réflexion** sur le financement du logement social et communautaire en vue de proposer des améliorations qui font consensus.

## DÉTAILS DE L'ÉVÉNEMENT

### DATE ET LIEU :

29 et 30 mai 2024  
Palais des congrès de Montréal

### NOMBRE ET PROFIL DES PARTICIPANT-ES :

29 mai (grand public) : plus de 370 participant.es  
30 mai (sur invitation) : 52 participant.es aux tables de discussion

### SECTEUR COMMUNAUTAIRE :

- Les groupements nationaux et régionaux des trois tenures du logement social HLM, OBNL et coopératives d'habitations et des GRT, ainsi que plusieurs membres locaux de ces regroupements;
- Les comités logement et organismes communautaires en lien avec l'habitation.

### SECTEUR GOUVERNEMENTAL :

- La Société d'habitation de Québec (SHQ), la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- La Ville de Montréal, Ville de Longueuil, Ville de Laval et quelques municipalités et MRC.

### SECTEUR INSTITUTIONNEL :

- Vérificatrice générale du Québec et de la Commission des droits de la personne;
- CIUSSS et ministère de la Santé et des Services sociaux, Direction de la santé publique,
- Le Mouvement Desjardins et la Caisse d'économie solidaire Desjardins

### AUTRES :

- Fondation Lucie et André Chagnon, Centraide, FCAP, Fonds immobilier de la FTQ, Fondation, architectes, chercheurs universitaires et consultants.

# RÉSUMÉ DES JOURNÉES D'ÉTUDE

Ce rapport ne contient pas le résumé détaillé des présentations. Pour ne rien manquer, nous vous invitons à voir ou revoir les présentations de nos expert-es et consulter les documents PDF qui ont servis de plateforme visuelle à ces derniers.

- Pour revoir la programmation, [consultez-la ici](#).
- Pour regarder l'album photo, [consultez-le ici](#).
- Pour en connaître davantage sur les expert-es, [cliquez ici](#).
- Pour télécharger les présentations des expert-es, [cliquez ici](#).
- Pour visionner l'intégrale de la Journée du 29 mai, [cliquez ici](#).



## JOUR 1 > 29 MAI

En matinée, des expert-es de la France, du Danemark et de l'Autriche ont eu l'occasion de présenter leur modèle de financement du logement à but non lucratif. En après-midi, ce fut au tour d'expert-es du Québec de retracer l'histoire du modèle du Québec et de le présenter. Deux panels composés d'acteurs du logement social et communautaire québécois ont soulevé les enjeux actuels et les défis posés par notre modèle de financement.

### MOT DE BIENVENUE ET MISE EN CONTEXTE

- Pour visionner ce segment (4 : 34 – 34 : 30), [cliquez ici](#).

### ANIMATEUR DE LA JOURNÉE

- **Jacques Beauchamp**

### OUVERTURE ET MOT DE BIENVENUE

- **Chantal Desjardins**, directrice générale (FOHM)
- **André Castonguay**, directeur général (RQOH)

### ALLOCUTIONS

- **Garry Lavoie**, président de la Caisse d'économie solidaire Desjardins
- **Benoît Dorais**, responsable de l'habitation, de la stratégie immobilière, de l'évaluation foncière et des affaires juridiques, à la Ville de Montréal







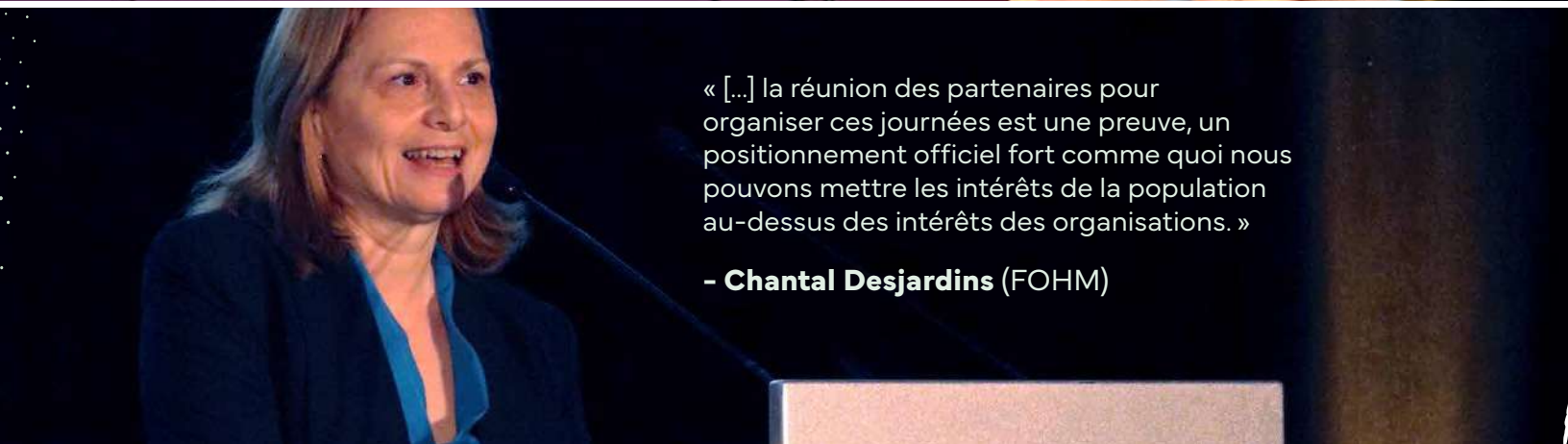
« Le logement social et abordable, c'est l'affaire des gouvernements du Québec et du Canada, mais les villes doivent être mises de plus en plus à contribution [...]. Alors on s'est dit, allons-y, avançons! »

- **Benoit Dorais** (Ville de Montréal)



« On en sortira parce qu'on s'y mettra tous ensemble. Le projet de société est plus grand que chacun de nous. »

- **Garry Lavoie** (Caisse d'économie solidaire Desjardins)



« [...] la réunion des partenaires pour organiser ces journées est une preuve, un positionnement officiel fort comme quoi nous pouvons mettre les intérêts de la population au-dessus des intérêts des organisations. »

- **Chantal Desjardins** (FOHM)



« Les besoins en logements sociaux et communautaires au Québec comme ailleurs au pays sont énormes. C'est pourquoi les acteurs québécois du logement social et communautaire ont uni leurs forces et leurs expertises, afin d'apporter des éléments nouveaux et pertinents pour stimuler la réflexion sur le financement du logement hors marché spéculatif au Québec... »

- **André Castonguay** (RQOH)



présente



## PERSPECTIVES

# D'EXPERT·ES EUROPÉEN·NES



### LA FRANCE

Pour visionner la présentation (35 : 25 – 1 : 10) et la période de questions (1 : 10 – 1 : 18), [cliquez ici](#).

Conférencier

**Christophe Canu**, adjoint au directeur des études et responsable du pôle des études économiques et financières à l'Union sociale pour l'habitat (USH)

L'USH regroupe l'ensemble des organisations en habitation (coopératives, HLM et OBNL) de la France, représentant plus de 5 millions de logements sociaux. Sa mission est d'accompagner ces organismes dans leurs actions professionnelles et de les représenter. Elle contribue également à l'élaboration et la mise en œuvre de la politique nationale du logement. Créée en 1929, l'USH fédère quatre familles d'organismes HLM ainsi qu'une fédération des Associations régionales d'organismes d'habitat social. À noter qu'en France, le terme HLM désigne tous les types de logements à but non lucratif, qu'ils soient de nature publique ou privée.



### LE DANEMARK

Pour visionner la présentation (1 : 10 – 40 : 00) et la période de questions (41 : 00 – 53 : 35), [cliquez ici](#).

Conférencières

**Kristyne Vasijeva**, analyste en chef chez Danemark Almene Boliger (BL).

**Solveig Raberg Tingey**, directrice générale adjointe et responsable du département d'analyse et des politiques de Danemark Almene Boliger (BL).

Danemark Almene Boliger (BL) est l'organisation nationale qui représente les 700 associations de logements sociaux propriétaires de 560 000 logements, représentant près de 20 % de l'ensemble des habitations. En plus de représenter politiquement les associations de logements à but non lucratif, BL leur fournit des services et des conseils, et sensibilise les locataires et le personnel à la « démocratie locataire » ainsi qu'aux règles administratives.



## L'AUTRICHE

Pour visionner la présentation (53 : 45 – 1 : 30) et la période de questions (1 : 31 – 1 : 42), [cliquez ici](#).

Conférencier

**Dr Robert Korab**, expert-conseil en planification et développement de projets de logements urbains

Robert Korab est détenteur d'un doctorat en physique et théorie des sciences et a participé à plus de 120 études et projets de recherche à l'échelle nationale et internationale, ainsi qu'à un grand nombre de publications et de conférences. De 1995 à 2002 et de 2009 à 2015, il a été membre du jury et du conseil d'experts des concours de développement. De 2007 à 2015, il a été membre du Comité consultatif d'experts du Fonds autrichien pour le Climat et l'Énergie. Il est également co-fondateur et ancien membre du conseil d'administration de Die WoGen, une coopérative d'habitation autrichienne, et PDG de raum & kommunikation GmbH, une entreprise de planification et de développement de projets de logements urbains située à Vienne.



## L'UNION EUROPÉENNE

Pour visionner la présentation (1 : 43 – 1 : 56) et la période de questions (1 : 57 – 2 : 05), [cliquez ici](#).

Conférencier

**Prudence Adjanooun**, chef de mission rayonnement international à l'Union sociale pour l'habitat (USH) et secrétaire générale au Réseau Habitat et Francophonie (RHF)

Créé en 1987 sous l'impulsion de trois ministères français (Équipement, Industrie et Coopération) et avec le soutien de la Caisse des Dépôts et de l'Union des HLM, le Réseau habitat et Francophonie fédère les acteurs et autorités du logement social et abordable de l'espace francophone et francophile, dont le Québec fait aussi partie. Le RHF a pour mission de promouvoir le logement social et abordable et de valoriser son impact social, économique et environnemental à travers des actions de coopérations bilatérales, la sensibilisation des pouvoirs publics, la recherche-action et la formation des professionnels et praticiens du logement.





Community Housing  
Transformation Centre  
Centre de transformation  
du logement communautaire

PRÉSENTE



# PERSPECTIVES D'EXPERT·ES QUÉBÉCOIS·ES




## HISTORIQUE ET PRÉSENTATION DU MODÈLE DE FINANCEMENT QUÉBÉCOIS

Les conférenciers ont présenté un portrait de l'histoire du financement du logement social et communautaire au Québec, ainsi que l'architecture des sources de financement d'aujourd'hui.

Pour visionner les présentations (2 : 35 – 53 : 00), [cliquez ici](#).


### CONFÉRENCIERS

- **François Saillant**, auteur, militant et ex-porte-parole et coordonnateur au Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
- **André Fortin**, conseiller stratégique en habitation à la Caisse d'économie solidaire Desjardins
- **Chantal Desjardins**, directrice générale, Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)



« Il y a des choses qui se sont faites qui me semblent importantes de préserver. Parmi ces choses-là, il y a le fait que le logement social [...], ça partait d'abord des besoins, des demandes des communautés, et ça, c'est partout à travers le Québec. »

- François Saillant



« Si j'avais un rêve à formuler avant ma retraite, ce serait vraiment qu'on recommence cette idée-là, puis qu'on remette de l'avant cette idée-là, de co-construction des programmes publics en habitation. Je pense qu'on est matures pour ça. »

-André Fortin (Caisse d'économie solidaire Desjardins)



## TABLE RONDE SUR LE MODÈLE DE FINANCEMENT QUÉBÉCOIS

Comment peut-on améliorer le modèle de financement du Québec pour réaliser beaucoup plus de logements sociaux et communautaires et répondre aux besoins? Tout en s'inspirant des expert-es européen-nes entendu-es en matinée, les panélistes ont été invité-es à exposer leur vision d'un modèle de financement résilient et pérenne, sans un désengagement de l'État.

- Pour visionner la présentation (54 : 00 – 1 : 40) et la période de questions (1 : 40 – 1 : 56), [cliquez ici](#).

### ANIMATEUR DU PANEL

**Jacques Beauchamp**

### PANÉLISTES

- **François Saillant**, auteur, militant et ex-porte-parole et coordonnateur au Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
- **André Fortin**, conseiller stratégique en habitation à la Caisse d'économie solidaire Desjardins
- **Louis Gaudreau**, chercheur à l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS)
- **François Claveau**, Directeur général, Corporation Mainbourg
- **Édith Cyr**, Directrice générale, Bâtir son quartier



### RÉSUMÉ

« Pour que notre système soit plus efficace, à quoi faut-il s'attaquer en priorité », a demandé Jacques Beauchamp, animateur du panel. Les panélistes s'entendent sur l'importance de simplifier les processus, et sur le fait qu'il faut également une prévisibilité et une cohérence plus grande des programmes et des investissements annoncés par les gouvernements (dont, par exemple, les critères d'abordabilité qui diffèrent d'un programme à l'autre). « Les programmations devraient s'étendre sur plus de 5 ans, voir même de 7 à 10 ans », selon François Claveau. La complexité des programmes et les délais de traitement beaucoup trop longs sont aussi soulevés par Mme Cyr. Elle mentionne notamment, le paradoxe entre la rapidité d'exécution qu'on demande aux acteurs du milieu, versus le nombre de sources de financement différentes qu'il faut aller chercher pour réaliser un projet. André Fortin propose, quant à lui, de mettre en valeur les actifs existants, comme l'utilisation de l'équité des groupes pour aller chercher des capitaux, ou encore l'investissement des fonds de retraite pour obtenir des fonds supplémentaires.

François Saillant insiste sur la nécessité que l'État assume ses responsabilités en matière de droit au logement, rappelant que les gouvernements fédéral et provincial ont signé le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, les obligeant à mettre en œuvre tous les moyens possibles pour garantir ce droit.

Par ailleurs, on entend beaucoup les termes « logement abordable », mais est-ce la même chose que le logement social et communautaire? Pour Louis Gaudreau, cela signifie qu'il y a un changement d'orientation des gouvernements. Bien que le logement « abordable » puisse être hors marché sur le plan juridique, son financement et les loyers restent fortement influencés par le marché. Louis Gaudreau partage l'avis de François Saillant, que l'État doit assumer ses responsabilités pour garantir l'abordabilité et mettre en place des mesures pérennes et prévisibles pour protéger une partie du parc de logement des dynamiques de marché. Mais dans un contexte de crise du logement, il ne faudrait pas perdre de vue que ce sont les moins fortunés qui sont les plus touchés et qu'ils devraient être ciblés en priorité par les investissements gouvernementaux.

Toutefois, pour parvenir à obtenir 20 % de logements sociaux, la solution n'est-elle pas d'aller chercher d'autres sources de financement que les subventions gouvernementales, tel qu'on l'a observé en France ou au Danemark, par exemple? Pour Louis Gaudreau, le modèle danois de financement hypothécaire pour le logement social est unique, car il est entièrement nationalisé. Les obligations qui financent les projets sont entièrement achetées par la Banque centrale du Danemark, injectant de la liquidité dans l'économie et procurant des prêts à bas taux. Ce modèle crée de l'emploi et répond à un besoin social sans passer par les marchés financiers. Il suggère que la Banque du Canada pourrait facilement faire la même chose avec une injection minimale de fonds. La plupart des panélistes sont d'avis qu'il faut explorer toutes les hypothèses (prêts à bas taux, amortissement beaucoup plus long des prêts, etc.) et que le Québec a un très grand potentiel et une grande expertise. Ça ne prend pas qu'une formule, qu'un modèle, mais plutôt plusieurs solutions pour s'adapter aux multiples besoins, disent certain-es panélistes. Mais tous et toutes sont conscients que ce n'est pas simple. Il faut surtout une volonté politique, comme nous l'avons vu dans les pays présentés en matinée. Il faudrait pouvoir développer de nouveaux produits financiers adaptés aux besoins du secteur du logement à but non lucratif.



Plus concrètement, M. Fortin est d'avis qu'il faudrait adopter des mécanismes de financement plus souples, tels que l'assouplissement des taux d'intérêt et le report des intérêts, pour améliorer l'abordabilité et avoir des impacts sociaux plus grands. Il souligne que ces mécanismes existaient déjà dans les années 1980 et qu'il suffirait de les réintroduire avec la volonté politique et celle du secteur financier. M. Gaudreau affirme également que les prêts à bas taux sont possibles, surtout si on élimine la composante rendement. La SCHL, bien que déjà impliquée, pourrait étendre ses prêts directs à taux avantageux. Plusieurs voient d'ailleurs en la SCHL un acteur clé qui pourrait très facilement, avec les milliards qu'elle possède, offrir des produits diversifiés et adaptés aux besoins des organisations à but non lucratif.

La question de la création d'un fonds autorenewable est également soulevée comme une source de financement potentiel, à l'instar de ce qui a été tenté avec le Fond québécois de l'habitation communautaire (FHCQ). Si cette possibilité est bien accueillie, François Saillant mentionne que, peu importe les moyens avec lesquels nous avancerons, nous devons mener une bataille politique à faire. Pour plusieurs, les solutions doivent être multiples, mais l'État doit jouer un rôle important, et on ne peut pas miser que sur un seul programme pour y arriver.

Pour arriver à 20% de logements à but non lucratif au Québec, François Claveau insiste sur la nécessité de changer d'échelle. Pour ce faire, il propose de construire et d'acquérir des logements existants pour maintenir leur abordabilité. Il suggère d'ailleurs de revoir le cadre législatif pour contrôler les hausses de loyers. Il souligne que, pour chaque logement abordable construit, 15 autres sont perdus à cause de la hausse rapide des loyers. En contrepartie, certains pensent aussi qu'il n'y a pas qu'un modèle gagnant. De petites organisations, comme de plus grandes, peuvent avoir du succès et jouer un rôle important.

Finalement, l'animateur clôt le panel en parlant de la mobilisation actuelle des partenaires et des maires et mairesses qui semblent avoir une approche différente. N'y a-t-il pas là une occasion à saisir? Mme Cyr remarque effectivement un vent de changement et une mobilisation collective des acteurs de l'habitation. « On se sent collectivement concernés par la situation et l'obligation de trouver des solutions. Les villes sont des alliées, un grand appui au développement du logement social ». Si tous constatent une mobilisation du secteur, il y a encore des améliorations à apporter, dont un meilleur arrimage afin de trouver des solutions communes et travailler plus ensemble.

M. Gaudreau souligne qu'il y a un conflit, dont on doit être conscient, entre le secteur privé et le milieu communautaire, qui chacun de leur côté proposent des solutions. Au final, ce sont les villes qui se retrouvent prises à partie dans cette lutte. « On ne sent pas encore de décisions importantes », déplore M. Claveau tout en rappelant que les gouvernements n'ont pas toujours fait les bons choix au bon moment, « Il n'y a pas eu de suivi dans les décisions ». Il appelle à des actions audacieuses et à une planification à long terme pour résoudre la crise. « Le Québec est une société riche et on a la capacité de faire les bons choix. Il faut foncer », conclut-il.





---

## REGARDS CROISÉS SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

---

À partir de leur champ d'expertise, quatre acteurs en contact avec les besoins en logement de la population ont fait part de leurs commentaires et observations sur ce qui a été dit durant la journée. Les panélistes ont également partagé leurs préoccupations quant aux besoins des populations rencontrant des enjeux particuliers pour se loger.

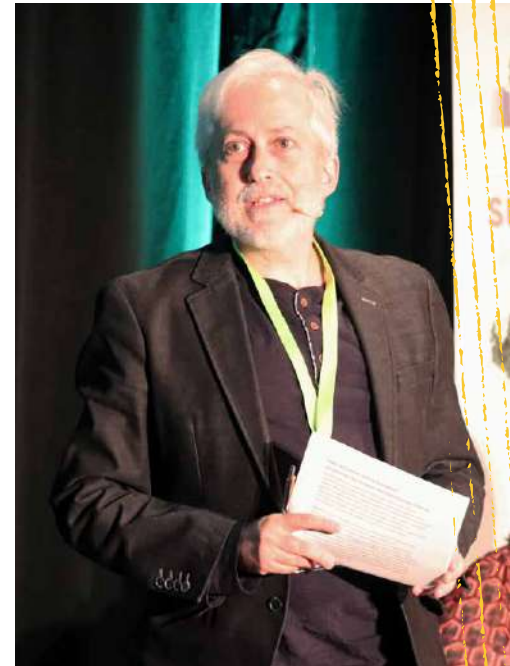
- Pour visionner la présentation (1 : 31 – 43 : 00) et la période de questions (43 : 30 – 58 : 00), [cliquez ici](#).

### ANIMATEUR DU PANEL

- **Jacques Beaudoin**

### PANÉLISTES

- **Bruno Dion**, coordonnateur au développement des affaires et aux partenariats, Action-Habitation
- **Patricia Vianney**, coordonnatrice, Fédération des locataires de HLM du Québec (FLHLMQ)
- **Dre Mylène Drouin**, directrice régionale, Direction de santé publique de Montréal (DSP)
- **Stéphane Grenier**, TS, PhD., professeur à l'école de travail social, Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue (UQAT)



### RÉSUMÉ

Malgré les défis majeurs et les coûts sociaux et économiques posés par l'inaccessibilité grandissante des logements au Québec, les panélistes demeurent globalement optimistes quant à la direction que prend le secteur de l'habitation, surtout lorsqu'on constate l'engouement et la mobilisation suscités par les Journées d'étude. L'ampleur de la crise et le fait qu'elle risque de continuer à s'aggraver mettent en lumière la nécessité de développer davantage l'offre de logements sociaux et communautaires. Par ailleurs, cette crise favorise des prises de conscience collectives qui sont indispensables pour amorcer les transformations requises.

Selon Stéphane Grenier :

« On va prendre conscience de l'intérêt central du logement, qui est un pilier de la citoyenneté, mais aussi de la santé ».

Encouragé-e-s par le fait que certains États européens ont réussi à inscrire le logement à la fois comme un bien public et une richesse collective dans leur vision sociétale, les panélistes estiment que des pistes de solution sont à la portée du Québec. Bruno Dion soulève cependant le caractère paradoxal de la situation actuelle : il n'y a jamais eu autant de fonds débloqués par les différents paliers de gouvernement pour le logement, mais on constate « un manque de vision commune et aucun arrimage entre les programmes » dit-il. Il s'agit d'un frein majeur au développement du secteur.



Bien qu'il y ait désormais un consensus sur l'origine de la crise du logement, à savoir un décalage important entre l'offre et la demande, on rappelle qu'il ne suffit pas d'augmenter l'offre pour y remédier. Certes, il faut développer une offre de logements suffisamment abordables pour concurrencer le marché spéculatif, comme certains pays européens l'ont fait. Mais au-delà de la nécessité de construire de nouveaux logements, il faut également acquérir des logements existants pour les retirer du marché privé et maintenir l'abordabilité à long terme. Patricia Viannay rappelle que, s'il faut diversifier l'offre de logement social pour combler les besoins de la population, il faut tout de même prioriser l'offre de logements destinés à celles et ceux qui subissent les pires conséquences de la crise.

Par ailleurs, on insiste sur le fait que le logement social, ce n'est pas seulement offrir un toit. C'est aussi offrir du soutien communautaire et développer des milieux de vie susceptibles de prendre en compte la diversité et la complexité des besoins des ménages, tout en assurant la stabilité résidentielle. Comme l'affirme la Docteure Mylène Drouin, « on ne peut pas penser que c'est le marché privé qui va arriver à réfléchir à toutes ces dimensions et ces besoins ». En ce sens, on souligne la pertinence d'avoir une stratégie englobante et structurante qui intègre tous ces paramètres, et qui repose sur différents leviers : des programmes, des mesures, des lois et des réglementations. Le financement public du logement social et communautaire ne doit pas reposer uniquement sur le ministère de l'Habitation : d'autres ministères doivent y contribuer. À cet effet, à maintes reprises durant cette discussion, les panélistes ont rappelé que le logement est un déterminant structurant de la santé publique, des inégalités et de la capacité à sortir des crises, notamment celles provoquées par les changements climatiques.

Concernant le dilemme entre l'aide à la personne versus l'aide à la pierre, un consensus semble émerger au sein des panélistes : l'aide à la pierre est à privilégier si l'on veut atteindre l'objectif de 20 % et miser sur la résilience du secteur. Cela dit, l'aide à la personne demeure un outil complémentaire et indispensable à court terme en raison de l'urgence des besoins. Toutefois, d'importantes mises en garde sont faites par les panélistes. D'abord, comme l'indique Patricia Viannay, l'aide à la personne, « ce n'est pas du logement social, c'est une aide pour que les gens payent moins cher leur loyer, mais on est vraiment loin du logement social et de tous ses avantages ». C'est-à-dire qu'en finançant la pierre, on investit dans les milieux de vie plutôt que dans un seul individu. En temps de crise, l'aide à la personne est considérée comme un « très mauvais médicament », car elle peut provoquer l'inflation du coût des loyers (Grenier). D'ailleurs, c'est ce qui se produit actuellement en Abitibi, où les loyers sont tellement élevés en raison d'une pénurie aigüe de logements dans la région que les locataires ne sont plus admissibles aux PSL.

Pour conclure, les panélistes sont revenus sur les points marquants des présentations des expert.e-s européen-nes. On met de l'avant l'importance de développer l'autonomie du secteur tout en reconnaissant que c'est « la volonté politique qui a fait la différence » dans les différents modèles présentés (Viannay). On souligne la nécessité de mettre en œuvre un programme global qui considère le logement non pas comme une dépense, mais comme un investissement social à fort impact (Drouin). En ce sens, l'État doit jouer un rôle majeur, car pour assurer un financement permanent du logement social, « c'est à [lui] de mettre en place les outils et il faut [qu'ils] ne soient pas liés au monde politique et aux décisions politiques » (Dion). Afin de garantir la réussite et la pérennité du système de financement, il est crucial de le coconstruire avec la société civile, les municipalités et même les entrepreneur-es (Grenier).





## MOT DE LA FIN

Le mot de la fin a été prononcé par les représentant-es nationaux des coopératives d'habitation du Québec : Sandra Turgeon, Directrice générale de CQCH et Patrick Prévile, Directeur de la FHCQ, au nom du comité organisateur.



## COCKTAIL

Le cocktail de fin de journée a débuté par une allocution de Madame Valérie Plante, mairesse de Montréal, suivi de M. Alexis Tertulliani, courtier en assurance de dommages des entreprises chez BFL Canada, partenaire financier de l'événement.

# JOUR 2 > 30 MAI



## Animateur de la journée

Martin Jubinville, Communagir

## PARTICIPANT-ES

Au total, ce sont 52 participant-es de divers secteurs qui ont contribué aux échanges.

## Représentant-es d'OBNL en habitation, des coopératives, des HLM et des groupes de ressources techniques :

- RQOH
- ROHQ
- CQCH
- FHCQ
- AGRTQ

## Des représentants des locataires :

- FRAPRU
- FLHLMQ

## Et de plusieurs partenaires :

- Bâtir son quartier
- Centre de transformation du logement communautaire
- Corporation Mainbourg
- Chantier de l'Économie sociale
- L'ACHAT
- Ville de Longueuil
- Ville de Montréal
- Ville de Laval
- Fédération québécoise des municipalités (FQM)
- Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)
- Centraide
- Fondation Chagnon
- Fonds immobilier FTQ
- Fondation
- Fonds coop accès proprio (FCAP)
- Caisse d'économie solidaire
- Mouvement Desjardins
- Société immobilière centres amitiés autochtones
- Société d'habitation du Québec
- Société canadienne d'Hypothèques et de logements
- SOLIDES
- Vivre en ville
- Architectes
- Chercheur-es
- Consultant-es et experts en habitation



## INTRODUCTION ET MOT DE BIENVENUE

L'ouverture de la journée du 30 mai a débuté avec une mise en contexte et une présentation des objectifs par deux membres du Comité organisateur, **Chantal Desjardins**, directrice de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) et **Patrick Prévile**, directeur de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ).

## MISE EN CONTEXTE

Cette 2<sup>e</sup> journée, sur invitation, regroupait des représentant-es des principaux partenaires de l'habitation sociale et communautaire du Québec : pourquoi sur invitation? Parce nous souhaitions que chaque partenaire, secteur ou organisation qui concerne le financement du logement social et communautaire puisse être représenté pour venir s'exprimer et partager ses idées. Nous avons également invité des personnes (chercheurs, consultants, experts...) pouvant avoir un apport pertinent à la discussion, ou accepté leurs demandes de participation. Nous aurions pu avoir des dizaines de participant-es de plus qui auraient été tout aussi pertinent-es. L'idée était d'avoir une première discussion qui serait rapportée dans les regroupements par la suite. Il aurait été également difficile de regrouper 400 personnes en petits groupes de discussion.

Nous voulions explorer des idées et jeter les bases d'un plan qui pourrait devenir commun. La transparence et la confiance ont été des valeurs mises de l'avant pour conduire les échanges de la journée. À cet effet, il n'y avait donc aucun enregistrement, ni aucun journaliste présent lors de cette journée. Nous souhaitions que les participant-es se sentent libres d'échanger entre eux.

## LES OBJECTIFS DE LA JOURNÉE

- Réfléchir ensemble sur les moyens financiers pouvant être mis en place (à long terme, stable et sans un désengagement de l'État) pour augmenter considérablement le nombre de logements à but non lucratif.
- Trouver des pistes de solutions pouvant faire consensus et qui seront ramenées dans les instances participantes en vue d'établir des propositions communes pour le Québec.

## TOUR DE TABLE DE PRÉSENTATION ET RÉACTION À LA JOURNÉE 1

Les personnes présentes ont été invitées à se présenter et à nommer un élément de la première journée (29 mai) qu'elles ont particulièrement retenu. Voici en vrac, les commentaires énoncés :

**« À la suite de la journée d'hier,  
quel est le constat principal avec lequel j'arrive aujourd'hui ? »**



- **Découverte d'une panoplie de systèmes** et de manière dont on peut s'en inspirer;
- Difficultés que vivent les modèles européens + **comment ils sont capables d'influencer le marché** pour arriver à un équilibre;
- Ambition des participant-es pour **relever le défi d'atteindre 20 % des logements sociaux**. Pour atteindre les objectifs, il faut amplifier les leviers, mais aussi en **inventer** d'autres.
- Il faut garder une cohésion pour **avancer ensemble**;
- **Grande mobilisation** des gens pour changements structurants;
- L'aide à la personne = solution Band-aid;
- C'est complexe, mais tellement évident. Étonné que ce ne soit pas encore un objectif national (20 %). Étonné par la mobilisation de la société civile pour **coconstruire ensemble**.
- Besoin d'avoir une **volonté politique**. Va falloir atteindre le 20 % ensemble, et ça implique des **acteurs à tous les niveaux**;
- Impressionné de voir **400 personnes intéressées par le financement du logement social**;
- A confirmé que c'est important de mettre toutes les parties prenantes autour d'une même table pour **discuter des solutions**;
- Marqué par le fait qu'en Europe, les institutions perdurent depuis plus d'un siècle, prise de conscience qu'ici, au Québec, le secteur n'est pas aussi mature. Possibilité de **réfléchir sur des horizons de 30, 40, 50 ans**, et donc il y a nécessité de se projeter sur des horizons beaucoup plus longs;
- Nécessité de trouver des solutions **à l'abri des changements de gouvernement**;
- Existence de **solutions très concrètes** face aux défis – comme les coûts de construction qui ont presque triplé;
- La **créativité** fait partie de notre ADN;
- Frappé par la question de comment on fait pour **bâtir la capacité organisationnelle des réseaux** pour utiliser les leviers financiers qui existent et ceux qui existeront dans le futur;
- Dans la salle, il y avait une énergie pour générer du changement et oui nous sommes prêts depuis avant-hier. Les organismes de l'habitation doivent **prendre des décisions ensemble** et ça prend aussi tous les niveaux du gouvernement;
- Faut utiliser tous les outils à notre disposition, on peut **améliorer notre modèle et s'inspirer des modèles existants**;



- Premièrement, il y a un Momentum. Deuxièmement, il y a une volonté pour bâtir notre propre modèle québécois. Pour le financement : **prévisibilité et arrimage**;
- Ça prend la **participation des personnes concernées** et il faut mettre en lumière le pouvoir démocratique des locataires;
- Volonté d'**avoir un modèle québécois**. On représente des citoyens et il faut que l'on continue de le faire;
- Malgré la diversité des participant-es, il y a tout de même une **cohésion**. Il y a aussi des moyens pour financer le logement qui ne dépendent pas seulement des États;
- C'est possible que le logement soit **une véritable politique sociale**. Constate l'effet du logement social sur la société. Certaines idées sont à portée de main (ex : taux d'intérêt + fiscalité, comme en Autriche). Il y a des pistes très concrètes qu'on peut mettre en œuvre rapidement. Il y a des idées qui ont suscité beaucoup de cohésion dans la salle;
- Gouvernement doit mettre en place **un financement global** et limiter le financement de petits projets. On a besoin d'un gouvernement qui peut faire un changement global;
- Il y a des solutions d'ampleur qui peuvent être mises en œuvre. On a **un écosystème très mature** qui gagne à travailler ensemble. Il y a une question de capacité, comment on va gérer toute cette manne d'argent?;
- Marqué par la structure des écosystèmes : les pays étudiés ont entre 200 et 500 organisations. **Il y a de la place pour les petits groupes aussi** et une grande diversité;
- L'ambition est à **géométrie variable**, car ce n'est pas tout le monde qui partage cette ambition. Il y a des municipalités qui commencent à appliquer des cibles de logement à but non lucratif, à Montréal, à Longueuil, etc.

## MODE DE FONCTIONNEMENT POUR LA JOURNÉE

Durant la journée, les participant-es étaient invité-es à discuter à partir de six orientations proposées par le comité organisateur. En matinée, les orientations 1 et 2 ont été abordées en grand groupe, avec l'ensemble des participant-es.

Les orientations 3, 4, 5, et 6 ont fait l'objet d'échanges en après-midi. Les participant-es étaient alors réparti-es en petits groupes de huit ou neuf personnes. Chaque sous-groupe avait pour mandat d'explorer deux orientations durant 35 minutes chacune. Les 4 thématiques ont été abordées dans au moins 3 ou 4 sous-groupes.

## PRINCIPES DE CONSENTEMENT

L'animateur de la journée, Martin Jubinville, a tout d'abord expliqué les principes sur lesquels nous allons discuter. Le principe de « consentement » a été employé pour mener les discussions. La technique de discussion par « consentement » se définit comme suit :

**La décision par consentement est un processus basé sur l'absence d'objection valide : « Assez bon pour aujourd'hui, assez sûr pour l'essayer ».**



## QUELQUES REPÈRES

- **Associé à la sociocratie (modèle de gouvernance);**
- **Issu des théories systémiques;**
- **Vise à favoriser la responsabilité des membres de l'organisation à travers la codécision dans une relation d'équivalence de pouvoir;**
- **En consensus, tout le monde doit dire oui;**
- **En consentement, personne ne dit non;**
- **On ne cherche pas la meilleure solution, mais plutôt la décision qui respecte les limites de celles et ceux qui devront l'assumer et qui ne compromet en rien la mission.**

## POSTURES À PRIVILÉGIER

- **Porter la lunette du Nous;**
- **Éviter de mettre de l'avant ses préférences, positions ou intérêts personnels ou organisationnels;**
- **Partir de sa propre expérience et utiliser ses connaissances (éviter de prêter des intentions);**
- **Faire des interventions qui visent à améliorer la proposition au bénéfice du collectif;**
- **S'engager à faire de son mieux pour expliquer son point de vue afin qu'il soit compris;**
- **Écouter les autres activement pour se comprendre (il n'est pas nécessaire d'être toujours d'accord);**
- **Accepter de sortir de sa zone de confort et oser se prêter au jeu.**



# LES BASES DU MODÈLE DE FINANCEMENT

## CRÉER UN SYSTÈME DE FINANCEMENT RÉSILIENT ET PÉRENNE

Un système de financement cohérent, résilient et pérenne :

- À l'abri des variations économiques;
- Un modèle qui permet de répondre à la diversité des besoins sur l'ensemble des territoires, et pour tous les types de développeurs hors marché spéculatif;
- Penser un plan, un système de financement sur le long terme, pour le développement et le maintien du parc;
- Cohérence des programmes des trois paliers de gouvernement sur une vision commune.



### CONTEXTE

Le financement actuel du logement social et communautaire du Québec ne nous permet pas de développer de projets en très grand nombre. De plus, les programmes gouvernementaux qui manquent de cohérence entre les paliers changent selon les volontés politiques et les fonds disponibles. Les programmations sont annoncées sur des termes très courts de 1 à 5 ans, ce qui limite la planification du développement et maintien du parc de logements. Selon le modèle de conceptuel des chercheurs Norris & Byrne (2021), pour avoir un système de financement résilient et pérenne, il faut que le financement soit d'une ampleur vaste (diversification et interrelation), contracyclique (autonomie face aux fluctuations économiques et politiques) et étanche (recyclage interne des capitaux). Comment pourrions-nous améliorer notre système pour aller plus loin?

## COMMENTAIRES SUR L'ORIENTATION

- Enjeu de prévisibilité : Constat qu'actuellement, on ne peut pas développer en très grand nombre, parce qu'on ne sait jamais si l'argent va arriver, donc ça nous nuit pour le développement;
- C'est important que le modèle de financement doive aussi répondre aux objectifs de maintien du parc actuel;
- On ne peut pas être « à l'abri des conditions du marché », c.-à-d. des coûts de construction et d'opération, de l'inflation, etc. Plutôt que d'être à l'abri des conditions du marché, il faut que le système de financement puisse s'adapter;
- L'objectif est d'avoir un modèle dont la performance est contracyclique : c.-à-d. pourvu d'une capacité à performer même quand il y a des crises économiques, comme c'est le cas au Danemark. L'objectif n'est donc pas seulement d'être à l'abri, mais de créer une force de financement;
- On ne peut pas faire du logement hors marché aux conditions du marché;
- On doit trouver des alliés dans le secteur de la construction;
- Il faut travailler en collaboration avec l'État, et ce, même si on arrive à avoir un fonds autoportant. Lors de périodes de crise, on pourrait solliciter le gouvernement pour une aide ponctuelle. Mais autrement, notre fonds nous permettrait d'être autonomes;
- Il faut réfléchir aux rôles que jouera l'État ou encore le secteur communautaire dans ce modèle de financement. L'État doit être là pour assurer un filet de sécurité. Quand il y aura une crise, l'État va avoir un rôle à jouer pour s'assurer que tout le monde soit logé. L'État sera toujours important;
- Au Québec, aucun secteur (éducation, santé, etc.) n'est pourvu d'un mode de financement récurrent pour l'entretenir et le développer. On est toujours dans l'urgence, à attendre qu'il y ait un mort pour réagir;
- Au-delà de la cohérence entre les paliers gouvernementaux, il faut définir les responsabilités de chacun, car ils n'ont pas les mêmes rôles ni les mêmes pouvoirs.

## OBJECTIONS SUR L'ORIENTATION

- C'est infaisable, ça n'existe pas un système à l'abri des variations économiques;
- La formulation actuelle est passive. Les modèles européens ont pu piger dans leurs propres ressources. Notre secteur a une responsabilité d'être autonome, il faut qu'on utilise nos propres ressources. Dans la formulation actuelle, on ne voit pas notre capacité à l'autofinancement;
- Il ne faut pas seulement penser à un modèle sur le long terme. Il faut se fixer des objectifs à court terme et à moyen terme pour agir dès aujourd'hui;
- Il est dommage qu'on ne retrouve pas le rôle des acteurs du milieu et qu'on mentionne seulement les paliers gouvernementaux;
- Il faut conserver « un système de financement », car c'est sous-entendu que c'est public;
- « Cohérence des programmes des trois paliers de gouvernement sur une vision commune » génère un malaise à cause du terme « programme », car les programmes sont éphémères. La notion de « cadre législatif » est plus appropriée;
- Rectification : Le fait d'être à l'abri se réfère aux contextes européens qui ont mis en place des produits financiers spécialisés. Comme en France, ils ont leur propre taux directeur. Ils sont donc à l'abri. Ce n'est pas une pensée magique, c'est qu'on devrait avoir des outils qui nous permettent de nous protéger des variations économiques.

## À la suite des discussions et propositions, le libellé de l'orientation 1 a été modifié pour :

### Un système de financement cohérent, résilient et pérenne:

- Capable de réagir aux variations économiques
- Un modèle qui permet de répondre à la diversité des besoins sur l'ensemble des territoires, et pour tous les types de développeurs hors marché spéculatif;
- Penser des objectifs à court et moyen termes et un système à long terme pour le développement et le maintien du parc;
- Cohérence des interventions des trois paliers de gouvernement sur une vision commune (en fonction de leurs responsabilités respectives).

*\*Les modifications apportées à l'énoncé d'origine sont en vert.*



## LES BASES DU MODÈLE DE FINANCEMENT AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

- Se donner l'objectif d'atteindre au moins 20 % du parc locatif en logement social et communautaire (HLM, coop et OBNL) à l'échelle nationale d'ici 15 ans;
- Fixer des objectifs d'atteinte de résultats en termes de nombre de logements à but non lucratif à créer par année (construction et achat d'immeubles privés);
- Adapter le cadre normatif et réglementaire pour soutenir les municipalités dans l'atteinte de 20 % de logement social et communautaire.

### CONTEXTE

Les besoins sont grands et variés selon les types de ménages et les réalités régionales. Il y a environ 173 000 ménages locataires qui avaient des besoins impérieux en logement lors du dernier recensement, et 37 000 ménages admissibles figurent sur les listes d'attentes des Offices municipaux d'habitation pour obtenir un logement représentant 25 % de leur revenu. Se donner comme objectif de doubler le parc locatif actuel nous ferait passer de 10 % à 20 % (5 % à 10 % du parc total) et nous permettrait de répondre à une bonne partie des besoins. En d'autres termes, cela voudrait dire construire ou acheter environ 10 000 à 12 000 logements par années durant 15 ans pour un total de 160 000 logements. Peut-on relever ce défi?

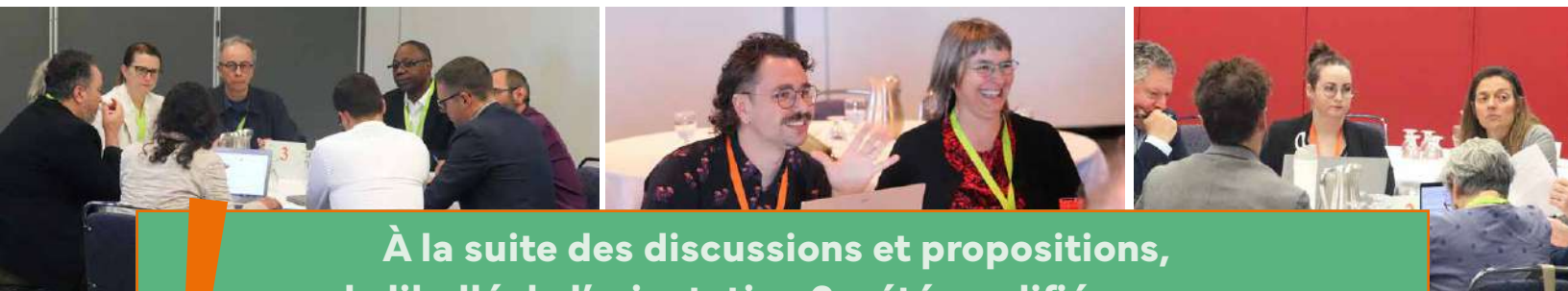
### COMMENTAIRES SUR L'ORIENTATION

- Débat sur la terminologie :
  - Le fait d'utiliser les deux terminologies « logement social et communautaire » VS « à but non lucratif » peut prêter à confusion;
  - Selon certain-es, la terminologie « logement hors marché » est plus inclusive. Dans tout les cas, il serait utile d'avoir les mêmes termes dans les 3 objectifs;
  - Rappel que ce sont des Journées d'étude sur le financement du logement social et communautaire;
  - Pour la majorité, important de conserver la terminologie « logement social et communautaire » pour garder à l'esprit l'idée que les logements sont avant tout des milieux de vie.
- Pour l'objectif « Adapter le cadre normatif et réglementaire pour soutenir les municipalités dans l'atteinte de 20 % de logement social et communautaire », de quel cadre normatif parle-t-on? :
- Les municipalités doivent être interpellées bien qu'elles n'aient pas tous les pouvoirs. Faut signaler qu'il y a des modifications qui doivent être faites au niveau des villes pour aller vers 20 %;
- Le cadre normatif actuel n'empêche pas l'atteinte du 20 %, mais la compétence en habitation n'est pas une compétence municipale;
- Les villes ne sont pas toute à la même place. Plusieurs villes ne peuvent pas et ne veulent pas nécessairement atteindre le 20 %. Si on les soutient, elles ont aussi besoin d'un cadre normatif et réglementaire pour atteindre l'objectif;
- Question : Pourquoi se fixer des objectifs versus se donner des objectifs (1 et 2)? Est-ce qu'on est en train de localiser notre cible juste dans les villes parce que les milieux ruraux ne peuvent pas atteindre 20 %? ;

- La cible visée, c'est à la fois l'acquisition ET la construction de logements sociaux et communautaires. La vision qui sous-tend cette cible est celle d'augmenter la part du marché locatif;
- Pour opérationnaliser cette vision, utiliser des cibles numériques est assez pauvre. Il faut se demander comment on veut incarner cette vision dans l'espace public pour saisir le débat qui est beaucoup plus extensif que des chiffres;
- Il faut garder en tête qu'il y a des gens derrière les objectifs qu'on se donne;
- Est-ce qu'il faudrait se donner comme objectif d'obliger les groupes à développer des logements pour être ambitieux ? (les gouvernements et géré en partenariat avec le communautaire).

## OBJECTION SUR L'ORIENTATION

- Propose de retirer la formulation « à but non lucratif », car on ne connaît pas les formes futures que le logement pourrait prendre;
- Il faut spécifier qui se donne ces objectifs pour des questions d'imputabilité, car présentement ce n'est pas clair, qui se fixe des objectifs et qui doit les atteindre;
- Inclure les parties prenantes de la société civile permet de mobiliser le milieu communautaire lui-même. On envoie comme message : « vous n'êtes pas des observateurs, vous faites partie de ceux qui doivent se retrousser les manches ».



## À la suite des discussions et propositions, le libellé de l'orientation 2 a été modifié pour :

- **Les parties prenantes et la société civile se donnent l'objectif d'atteindre au moins 20 % du parc locatif en logement social et communautaire (HLM, coop et OBNL) à l'échelle nationale québécoise d'ici 15 ans;**
- **Les parties prenantes et la société civile se fixent des objectifs d'atteinte de résultats en termes de nombre de logements sociaux et communautaires à créer par année (construction et achat d'immeubles privés);**
- **Mettre en place les conditions pour soutenir les municipalités dans l'atteinte de 20% de logement social et communautaire.**

*\*Les modifications apportées à l'énoncé d'origine sont en vert.*

Avant de passer à la période du dîner, les orientations 3, 4, 5 et 6 ont été présentées à tous les participant·es afin de répondre à des questions de compréhension.

## ÉCHANGES ET PROPOSITIONS DE MESURES CONCRÈTES POUR LE QUÉBEC

Après le dîner, les participant-es étaient invité-es à se séparer en groupe de huit ou neuf personnes. La composition des tables de travail a été prédéterminée afin d'avoir des participant-es issues de différents secteurs, organisations, tenures ou professions dans chaque groupe.

Ont été abordées, durant la période des échanges en table de travail, les orientations 3, 4 et 5 concernant le financement, et l'orientation 6 concernant une politique ou un plan d'action commun. Chacune de ces dernières a été abordée par 3 ou 4 tables de travail. Chaque groupe s'est vu confier deux thématiques pendant 35 minutes chacune.

Après la période en sous-groupes, les résultats ont été rapportés en plénière avec tous les participant-es, mais le temps a manqué pour que des échanges puissent se faire.

## CONSIGNES QUI ONT ÉTÉ TRANSMISES AUX ANIMATEURS-TRICES

Pour chacune des périodes de discussion, vous aurez un thème à aborder. Les questions seront toujours les mêmes :

- Est-ce que votre organisation a déjà une prise de position en lien avec cette idée (favorable ou défavorable)?
- Avez-vous des objections à ce que ces orientations soient ramenées dans vos instances pour fins de discussion et d'une éventuelle prise de position?
- Avons-nous des leviers pour faire avancer cette idée?
- Avons-nous des idées de ce qui pourrait être mis en action?

Lancez tout d'abord les deux premières questions. Il est important de vérifier s'il y a des objections à ce que les idées soient ramenées dans les différentes instances. S'il y a une objection, vous pouvez demander aux gens de la table s'ils pourraient trouver une reformulation qui pourrait résoudre cette objection. N'oubliez pas que nous souhaitons travailler avec le principe du « *Assez bon pour aujourd'hui, assez sûr pour l'essayer* ». Nous devons nous entendre sur le fond, mais la formulation n'a pas besoin d'être parfaite.

S'il n'y a pas d'objection ou que vous avez réussi à résoudre les objections, vous pouvez passer aux deux questions suivantes. Nous vous demandons de noter l'essentiel des conversations dans ce document collaboratif, à votre section.

Lors du retour en grand groupe, nous vous demandons d'indiquer s'il y avait des objections et si celles-ci ont été résolues. Le cas échéant, merci d'arriver avec une formulation précise. Ensuite, vous pouvez faire ressortir les principales idées discutées. Si ces idées ont déjà été nommées par un autre groupe, nous vous demandons de ne pas les répéter.

Vous avez un maximum de 6 minutes par table, donc environ 3 minutes par thème.

Votre temps de parole restant sera affiché.

## LES BASES DU MODÈLE DE FINANCEMENT CRÉATION D'UN FONDS AUTO RENOUVELABLE

En complément des programmes gouvernementaux, créer un Fonds national qui sera perpétuellement renouvelable et qui procurera des prêts à très bas tût (financé en partie par les gouvernements et géré en partenariat avec le communautaire).

### CONTEXTE

L'une des solutions complémentaires aux programmes résiderait en la création d'un fonds qui recyclerait constamment les prêts accordés aux projets. Il pourrait prendre plusieurs formes et se matérialiser en plusieurs types de prêts (termes, taux, foncier, immobilier). Les prêts offerts par les banques ou les gouvernements ne permettent pas d'obtenir deux qualités d'un système résilient et pérenne : ils ne sont pas recyclables et ne sont pas faits sur mesure pour le logement social et communautaire.

En fait, les intérêts sont perdus dans le système bancaire et n'enrichissent pas les fonds pouvant servir à d'autres projets; tandis que le capital donné en subvention ne sert qu'une fois. En définitive, des milliards issus des fonds des trois paliers de gouvernement pourraient avantageusement être rapatriés dans un fonds auto renouvelable produisant des intérêts et du capital perpétuellement recyclable. À l'instar du Danemark, penser un fonds réglementé sur plusieurs années, permettrait au secteur du logement social et communautaire de s'autonomiser et de produire plus de logements.





### **Est-ce que votre organisation a déjà une prise de position en lien avec cette idée (favorable ou défavorable)?**

Plusieurs représentant-es mentionnent que leur organisation n'a pas pris de position sur la notion de fonds ou que ce n'est pas leur mandat de le faire. Peu importe la position de leur organisation, la plupart des participant-es se sont dit en faveur de la création d'un fonds auto renouvelable. Certains pensent que c'est un besoin important. Cependant, plusieurs ont soulevé les conditions gagnantes et les risques associés à la mise en place d'un fonds :

- En accord avec l'idée de créer un tel fonds, même si c'est ambitieux. Cependant, on rappelle qu'il y a plusieurs initiatives qui existent déjà et que ce nouveau fonds devrait coexister avec plusieurs autres mesures. Cela pourrait notamment devenir un fardeau administratif si les développeurs doivent solliciter plusieurs fonds pour réaliser leur projet. Est-ce qu'il y a la possibilité de rassembler certaines mesures existantes pour éviter de complexifier le processus?
- Rappel de l'expérience du Fonds québécois et de l'enjeu de la gouvernance. Il y avait notamment une opposition entre les groupes, particulièrement entre les organismes représentant les propriétaires et contributeurs au Fonds et les autres organisations non-contributrices;
- Au niveau du gouvernement, il faut prévoir des obstacles potentiels à la mise en place d'un tel fonds. Et il se peut qu'il ne soit pas limité au capital patient;
- La gouvernance est un enjeu important. Qui va administrer ce fonds? Quels seront les mécanismes de gouvernance?
- Craintes du désengagement de l'état... idée d'un guichet unique, acceptation du risque, malgré le peu de risque présent;
- Favorable, mais il manque certaines choses, comme le prêt, la capacité de payer de l'organisation et le temps de remboursement;
- Il est important qu'il y ait des fonds provenant d'autres joueurs (non gouvernementaux). Il s'agirait d'un fonds national avec une gouvernance multipartite. Cependant, il ne faut pas répéter les erreurs du passé.

### **Avez-vous des objections à ce que ces orientations soient ramenées dans vos instances pour fins de discussion et d'une éventuelle prise de position?**

Les participant-es ont été unanimes à dire qu'ils n'ont aucune objection à ramener cette proposition dans leurs instances.



## Avons-nous des leviers pour faire avancer cette idée?

- On entrevoit un changement de culture dans le secteur avec la mise en place d'un fonds de cette ampleur. Mais, il serait souhaitable que ça ne démarre pas trop vite et trop fort pour se donner le temps de se connaître et de se préparer;
- Un fonds d'une telle ampleur, porté par l'ensemble du secteur, constituerait un levier politique important;
- Puisque ça vient changer l'échelle des possibilités de développement, il pourrait y avoir des effets positifs pour la professionnalisation du milieu communautaire pour être en mesure de livrer la marchandise;
- C'est important que ce fonds ne soit pas pensé en dehors d'une stratégie globale.
- Au niveau de la gouvernance d'un tel fond, on mentionne l'importance que pour que ça fonctionne :
  - + Il faut que l'initiative soit réellement transformatrice et gérée de façon innovatrice;
  - + L'instance qui devra régir tout ça doit être indépendante. Elle devra aussi souscrire aux orientations du système de financement définies par le secteur, notamment, épouser la cible du 20 %;
  - + Faut une diversité d'acteurs impliqués pour que ça fonctionne;
  - + Il pourrait s'agir du gouvernement, de la Caisse d'économie solidaire, de la Caisse de dépôt et placement, du RRQ, etc. avec des garanties qui incluraient à la fois les fonds et les actifs financiers pour le logement social;
  - + Que cette instance ait l'obligation de contribuer au logement social et communautaire en consentant des taux avantageux, par exemple.

## Avons-nous des idées de ce qui pourrait être mis en action?

Concernant les craintes et les risques :

- On a déjà la capacité pour gérer ce fonds. Déjà, au sein du milieu, nous avons des groupes de développeurs comme les GRT des réseaux qui représentent les intérêts des différents acteurs, et ce, partout dans la province;
- Sur la crainte de la capacité du communautaire à gérer un fonds d'une telle ampleur : si c'est prévisible, on va s'organiser et on va être capable de planifier;
- Il faudrait que les développeurs aient les coudées franches et que le prêteur leur fassent confiance.



Idées pour constituer et encadrer le fond :

- Rappel de l'exemple de la Slovaquie (voir rapport d'étude commandé par la FOHM) : Au lieu d'être autorenewable après 50 ans (comme au Danemark), se renouvelle après 25 ans grâce à une contribution majeure de l'État;
- Avoir un fond pour des prêts à 2.5 % et moins du taux d'intérêt pour le maintien des actifs, et avoir un fond avec un très bas taux d'intérêt pour la création et l'achat;
- Que le gouvernement mette beaucoup d'argent dans le fonds, d'un coup, pour générer du rendement des opérations à court ou à moyen terme avant de devenir un mécanisme;
- Que l'état investisse dans un fonds, et ce, sur une base annuelle, donc qu'il y ait une planification de ses investissements, question de savoir combien d'argent sera budgété sur le long terme, pour garantir en quelque sorte son engagement;
- Éviter d'être dépendant des gouvernements et des subventions, dans le but d'avoir un fonds autonome, avoir un investissement du gouvernement au départ, pour que le fonds soit autonome;
- Trouver une recette gagnante, avec d'autres acteurs de la société. Avoir des sources de revenus diversifiées incluant le financement public;
- Des économistes/un groupe de réflexion pourraient être mis à contribution pour approfondir la réflexion et les actions.



## Retour en plénière, points les plus importants :

- **On viserait l'autonomie et la co-construction de la mécanique, d'une entité pour gérer le fonds;**
- **Création d'un groupe de travail afin de faire évoluer la réflexion;**
- **Avoir un fonds avec un très bas taux d'intérêt pour la création et l'achat;**
- **Avoir des sources de revenus diversifiées qui incluent le financement public, mais également celles d'autres acteurs de la société.**

## LES BASES DU MODÈLE DE FINANCEMENT NOUVEAUX TYPES OU OUTILS DE FINANCEMENT POUVANT ÊTRE ENVISAGÉS

Toujours dans la perspective que l'État ne se désengage pas, travailler à la mise en place de nouveaux outils financiers complémentaires, par exemple : Participation des employeurs au financement du logement social et communautaire; outil d'épargne au service du logement social et communautaire (similaire au Livret A); mécanisme de prêts hypothécaires avantageux pour le logement social et communautaire à long terme (taux, termes, types).

### CONTEXTE

Les pays qui ont réussi à atteindre au moins 20 % de logements sociaux ont innové et créé de nouveaux outils de financement qui datent parfois depuis plus de cent ans. Pourrions-nous nous en inspirer et examiner chacun de ces outils pour créer notre propre modèle québécois? Au Québec, si nous avons été capables de créer une Caisse de dépôt et placement pour assurer un filet social de la population rendue à la retraite, nous devrions être capables d'innover encore pour répondre aux besoins de la population en logement.



### Est-ce que votre organisation a déjà une prise de position en lien avec cette idée (favorable ou défavorable)?

Certains ont déjà eu des discussions sur la question de diversification des outils de financement et ils sont très favorables. Parmi ces organisations, on mentionne les éléments suivants :

- Cela pourrait avoir des impacts positifs sur les régions et la pénurie de main-d'œuvre;
- Une étude menée par l'IREC sur les régimes de retraite a été concluante;
- Favorable, mais idéalement via des contributions obligatoires et universelles, créer un fond via le Régime des rentes du Québec pour être certain que ça demeure stable et pérenne;
- Un outil d'épargne pourrait être pertinent parce que les actionnaires mentionnent le souhait que les fonds aient un impact sur la crise du logement. De plus, il y a déjà des investissements dans le logement hors marché;
- La discussion n'est pas entamée avec les maires et mairesses, mais il est clair que pour augmenter le % de logements sociaux, les municipalités vont avoir besoin que le financement soit varié;
- Ce qui manque dans le volet 4 est un levier pour l'équité, mais sans obligation de l'utiliser;
- Accroissement des subventions publiques importantes nécessaires.

Parmi ceux qui n'ont pas pris de position :

- Pas de position publique, mais tout ce qui va dans la même direction est valorisé;
- Pour l'accroissement des investissements publics, gouvernementaux;
- Projet Plancher comprend des éléments dans cet objectif (projet-pilote);
- Recherche de plus de subventions possibles donc volet prêt relativement minime.

### **Avez-vous des objections à ce que ces orientations soient ramenées dans vos instances pour fins de discussion et d'éventuelle prise de position?**

Aucun-e des participant-es n'a émis une objection à ramener cette orientation dans leurs instances. Certains ont souhaité y apporter des améliorations :

- Importance qu'il y ait une équité et ajouter des options, et ne pas oublier également les règlements pour freiner la spéculation;
- Importance de venir préciser les outils de financement;
- Ajouter des exemples dans le libellé (part du RRQ, Impôt sur les loyers, garantie de prêt, débenture);
- On devrait ajouter l'implication des promoteurs privés aux partenaires de financement.

### **Avons-nous des leviers pour faire avancer cette idée?**

- S'inspirer de mesures économiques passées qui ont été abandonnées. Se servir de l'expérience, des erreurs;
- Que les outils puissent répondre à tout le monde le plus simplement possible (par exemple, un seul fonds);
- Taxe sur la masse salariale (% employés et % employeurs). Que les employeurs puissent loger leurs employés;
- Ça prend de l'argent pour partir le projet avant que SHQ et SCHL s'impliquent. Il faut créer des outils d'investissement dans des projets, donc un marché secondaire d'individus ou d'institutions qui investissent dans un pot, et le projet aura un petit rendement sans jamais se décapitaliser. Ajout d'un troisième outil en surplus : un outil d'investissement solidaire;
- Participation des employeurs dans les caisses de retraite. Sur le volume financier d'une caisse de retraite, faire des ponctions et les investir ailleurs. Si on prend un seul pour cent du total des dix plus grandes villes au Québec, on aurait 1.2 milliard. Pourquoi les villes? Parce que c'est bénéfique pour elles;
- Il faut renoncer au rendement d'argent \$\$ pour faire du rendement social;

### **Avons-nous des idées de ce qui pourrait être mis en action?**

Plusieurs ont parlé de prêts présentant une variabilité :

- Prêt sur le long terme sur 40-50 ans à très bas taux garanti provenant du fonds. Pourrait procurer une capacité de développement pour un changement d'échelle;
- Produit hypothécaire pour nos groupes pour s'affranchir du modèle financier traditionnel. Taux bas à très long terme;
- Prêt dédié au terrain séparé du fonds pour le bâtiment;
- Outil protégé et garanti par l'État comme en France. Prêts plus avantageux et plafonnement de ceux-ci pour logement social et communautaire.

Et d'autres idées de véhicules d'épargne ou d'investissement :

- Utilisation des formes d'épargne existantes pour investir : possibilité de crédit d'impôt et avantage fiscal;
- Compte d'épargne au bénéfice du logement social et communautaire, pas un produit de placement à proprement parler. Utiliser un outil financier actuel, mais peut-être aussi un nouvel outil qui soit accessible à un taux avantageux;
- Capacité aux citoyen-nes d'investir dans des produits d'investissement public et collectif;
- Autoriser l'investissement dans un marché secondaire.

Enfin, certaines préoccupations ont été émises :

- Augmenter encore les types de financement pourrait complexifier le développement, alors prioriser les « pots » communs;
- Inclure du financement pour le développement pour les organismes développeurs et assurer le capital de risque;
- Importance que la contribution soit obligatoire.



## Retour en plénière, points les plus importants :

- **Pas d'opposition des participant-es même plusieurs sont très favorables;**
- **Développer la capacité des citoyen-nes d'investir dans des produits d'investissement public et collectif; un outil d'investissement solidaire;**
- **Les petites municipalités vont avoir besoin de financement varié pour développer.**
- **Idéalement via des contributions obligatoires et universelles ex. : créer un fond via le RRQ pour être certain que ça demeure stable et pérenne;**
- **Venir préciser les outils de financement. Ajouter des exemples dans le libellé et, etc. (part du RRQ, Impôt sur les loyers, garantie de prêt, débenture);**
- **Inclure du financement pour le développement pour les organismes développeurs et assurer le capital de risque. Fond circulaire : permettre d'utiliser l'équité;**
- **Participation des employeurs par le biais des taxes. Cotisation pour les employeurs et les employés;**
- **Privilégier les investissements plutôt que les subventions. Façon de s'en resservir après. Le gouvernement doit jouer un rôle de manière plus diversifié (crédit d'impôt, fonds fiscal, divers outils autres les subventions, garanties, etc.).**



## LES BASES DU MODÈLE DE FINANCEMENT

# ACCESSIBILITÉ DES MÉNAGES AUX LOGEMENTS SELON LES REVENUS

Tendre vers un modèle d'accessibilité au logement social et communautaire plus universaliste (avec une diversité de revenus en priorisant les besoins impérieux).

### CONTEXTE

Au Québec, les logements sociaux et communautaires sont habituellement attribués aux populations à faible ou modeste revenu. Plusieurs pays, comme la France, le Danemark et l'Autriche ont élargi l'accès au logement social à une proportion beaucoup plus grande de la population, à des ménages à des revenus faibles, moyens et plus élevés. Certains y voient une plus grande mixité empêchant la stigmatisation, d'autres sont inquiets que les plus vulnérables soient oubliés. Quels seraient les avantages et désavantages de ce modèle?



### **Est-ce que votre organisation a déjà une prise de position en lien avec cette idée (favorable ou défavorable)?**

Il n'y a pas eu de prises de position à ce sujet dans les organisations, possiblement parce c'est une idée qui n'a pas encore été beaucoup abordée au Québec. Tous semblent favorables et partagent le souci de répondre aux besoins des personnes à plus faibles revenus en priorité.

### **Avez-vous des objections à ce que ces orientations soient ramenées dans vos instances pour fins de discussion et d'une éventuelle prise de position?**

La plupart n'ont pas d'objections, mais plusieurs ont des préoccupations.

Plusieurs se questionnent sur l'équité entre les ménages et les différences de revenus :

- Si on veut élargir, il faudrait que toutes les personnes avec besoins impérieux soient logées;
- Si on dit 20 % du parc, il est nécessaire que le financement disponible se rende à ceux et celles qui en ont le plus besoin;
- Favorable, mais nécessite d'apporter des clarifications sur le financement et les priorités;
- En accord, mais si on élargit les critères d'accessibilité, il faut viser PLUS de 20 % de l'ensemble du parc, et pas juste locatif;
- Pas d'objection, mais mettre l'importance sur les personnes à faible revenu en priorité;
- Les seuils pourraient être revus parce que certains HLM en région n'arrivent pas à louer leurs logements vacants;
- Équilibre à y avoir dans l'universalité en logement. Des outils bien équilibrés et cohérents peuvent le permettre. Faire attention aux iniquités intergénérationnelles, entre ceux qui ont eu le bénéfice de subventions et ceux qui arrivent plus tard et qui doivent assumer des dépenses;

- Faut réfléchir sur les deux horizons : sur le court terme, il y a une urgence, la population se paupérise et il faut à tout prix loger les personnes les plus vulnérables. Sur le long terme, il faut protéger l'abordabilité future pour assurer un logement au plus grand nombre de ménages;
- Si on rend accessible à une plus grande part de la population, on peut se retrouver davantage dans le hors marché et donc pas nécessairement dans le secteur du social et du communautaire;
- Revoir la définition et les critères de mixité pour éviter les iniquités;
- Les besoins actuels sont grands et la crise sociale touche une grande part de la population. Le communautaire veut répondre à tous les besoins, mais on doit moduler le financement en fonction des différentes catégories de revenus;
- OK, mais le financement pour des coops de propriétaires ou pour celles avec des loyers plus élevés devrait être moindre que pour des projets destinés à des populations à plus faibles revenus;
- Qu'est-ce qui arrive quand la situation financière des locataires s'améliore, tu dois quitter parce que ton loyer devient trop cher? Actuellement, à cause de la crise, l'alternative au logement social est difficile à trouver, et si ta situation s'améliore, tu dois quitter ton logement et il n'existe pas d'autre option. On ne doit pas créer un plafond de revenu. Quand ta situation s'améliore, il faut que tu payes plus cher. Mais faut que ça demeure abordable pour ne pas se retrouver à la rue.

Tandis que d'autres y voient aussi des effets bénéfiques :

- Il faut décroisonner, mais il y a des débats de fond sur les sources d'argent (financement public, les employeurs, etc.);
- Favorable parce que de toute façon les gens plus aisés ne sont pas tant que ça intéressés par le logement social;
- En créant des logements accessibles pour des ménages mieux nantis, on libérerait des places pour des ménages à faibles et modestes revenus;
- Universaliste, pas besoin de dire plus. Besoins impérieux qui exclut un certain nombre de personnes alors revoir le phrasé. Inquiétude par rapport aux coops sans plafond de loyer;
- Défense de la mixité locale. Exemple des coops. Notre modèle est déjà universaliste. Est-ce que des gens qui ont un salaire de classe moyenne élevée payent encore leur coop à 400 \$ par mois? (Coop fédérale);
- Pense qu'on doit essayer de tendre à un modèle suffisamment universaliste parce qu'on peut se permettre de loger tout le monde sans devoir « voler » des logements;
- Le logement social et communautaire n'est pas une question de diviser les classes. Il faut DÉSTIGMATISER;
- Quand on parle d'universalisme en Autriche, la contribution de chaque individu joue une part importante du montage financier. Comment contribuer encore après paiement de l'hypothèque, dans un pot commun?
- Pour la mixité sociale, il y a de gros projets qui envisagent plusieurs types de tenures comme le projet Namur;
- Rappel qu'actuellement certains OBNL n'ont pas la capacité de combler toutes leurs unités, ce qui engendre des pertes de revenus importantes. Élargir les critères pourrait être une solution pour certains d'entre eux.



### Avons-nous des idées de ce qui pourrait être mis en action?

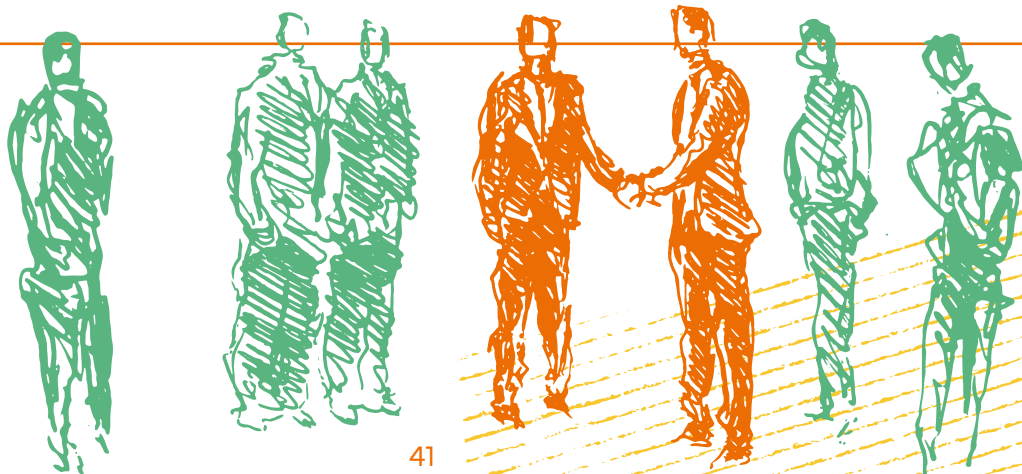
- Très important que le financement soit différencié en fonction des clientèles desservies : plus le revenu des locataires est bas, plus le niveau de financement est élevé;
- Il faudrait des fonds différenciés pour le hors marché VS le logement social et communautaire. Il faudra moduler l'aide financière : de 100 % vers du 0 %;
- Que ça vienne avec le temps une fois qu'on aura atteint au moins 20%.

### Avons-nous des leviers pour faire avancer cette idée?

- Réduire les coûts de construction en permettant l'investissement de futurs locataires;
- Élargir le public cible pour faciliter le changement d'échelle.

## Retour en plénière, points les plus importants :

- **Oui au modèle universaliste, sans jamais laisser de côté les personnes à plus faible revenu;**
- **Pour des logements avec loyers plus élevés, le financement étatique devrait être moindre que pour des projets destinés à des populations à plus faibles revenus;**
- **Si on veut être plus universaliste, faudra revoir le 20% à la hausse;**
- **La contribution du locataire pourrait être progressive en fonction du revenu (loyer);**
- **On pourrait réduire les coûts de construction en permettant l'investissement des futurs locataires;**
- **Réfléchir aussi à une contribution à postpaiement de l'hypothèque;**
- **Élargir le public cible peut faciliter le changement d'échelle;**
- **La mixité amène souvent une meilleure acceptabilité sociale.**



## LES BASES DU MODÈLE DE FINANCEMENT POLITIQUE OU PLAN D'ACTION EN HABITATION

Pour favoriser l'atteinte d'au moins 20 % de logements sociaux et communautaires sur le parc locatif, élaborer une politique en habitation au Québec, en collaboration avec les acteurs du milieu, qui comprend des objectifs quantifiables, le financement requis et sa prévisibilité ainsi que les processus pour y arriver.

### CONTEXTE

Si nous avons tous pour ambition d'agrandir le parc de logements sociaux et communautaires pour répondre aux besoins, il faudrait avoir un plan réaliste pour obtenir des résultats concrets. Tous les secteurs concernés par ces objectifs doivent être mis à profit : nous ne réussirons pas chacun seul retranché dans la poursuite de nos objectifs corporatifs. Unir nos connaissances, nos ressources et mettre en commun notre force collective dans un plan d'action constituerait une révolution dans le secteur du logement social et communautaire. Qui devrait réaliser ce plan?



### Est-ce que votre organisation a déjà une prise de position en lien avec cette idée (favorable ou défavorable)?

La plupart des participant·es ne mentionnent pas si leur organisation a déjà pris une position, mais ils se disent en majorité favorable, sinon neutre. Parmi ceux qui sont favorables, on mentionne :

- Une politique nationale en habitation et un plan d'action interministériel concerté sont souhaités;
- La politique devrait guider le plan d'action pour atteindre la cible souhaitée (20 %). La politique doit inclure l'ensemble des secteurs de l'habitation (volet inclusif).

### **Avez-vous des objections à ce que ces orientations soient ramenées dans vos instances pour fins de discussion et d'une éventuelle prise de position?**

Le mot global est réfuté, puisque nous ne voulons pas que le logement social et communautaire s'y noie. Un chapitre spécifique concernant le logement social et communautaire pourrait être inclus dans une politique/un plan d'action plus large.

### **Avons-nous des leviers pour faire avancer cette idée?**

- Un énoncé de la politique pourrait être élaboré par les parties prenantes du secteur de l'habitation sociale et communautaire. À travers cet énoncé seraient inclus la cible souhaitée (20 %) et les moyens concrets d'y parvenir (outils);
- La reconnaissance du droit au logement;
- La mise en place d'un-e Commissaire en habitation pour l'application non partisane.

### **Avons-nous des idées de ce qui pourrait être mis en action?**

Les relations médias pourraient appuyer cette initiative. Cela permettrait de défendre publiquement l'idée portée.

## **Retour en plénière, points les plus importants :**

- **Pour favoriser l'atteinte d'au moins 20 % de logements sociaux et communautaires sur le parc locatif, élaborer une politique globale **coconstruite** en habitation au Québec, en collaboration avec les acteurs du milieu, qui comprend des objectifs quantifiables, le financement requis et sa prévisibilité ainsi que les processus pour y arriver;**
- **Reconnaissance juridique du droit au logement dans les documents les plus constitutifs accompagnés d'un renforcement de la portée juridique;**
- **Mise en place d'un-e Commissaire en habitation nommé-e par l'Assemblée nationale pour l'application non partisane (faire face aux variations politiques);**
- **Politique à long terme de favoriser l'atteinte de 20 % du parc du logement global;**
- **Revoir la terminologie pour avoir un langage commun, un débat sémantique (les « bonnes définitions ») ex : logement à but non lucratif plutôt que logement social et communautaire. - dans un but de changement d'échelle.**

## POSITIONS COMMUNES SUR LES 6 ORIENTATIONS

Les orientations 1 et 2 ont pu être abordées en matinée et obtenir un « consentement », quoique certains auraient aimé pouvoir y revenir en fin de journée. Pour les orientations 3, 4, 5 et 6, le temps nous a manqué pour revenir en grand groupe pour discuter des résultats obtenus en plénière. Il faut toutefois convenir qu'il aurait été difficile d'en arriver à un accord sur le libellé des orientations en 30 minutes.

Aussi, il est souhaité que les 6 orientations soient rapportées dans les instances respectives pour poursuivre les échanges et susciter l'adhésion de tous.

Dans les écrits, on remarque tout de même des points notables de convergences et le souhait pour tous et toutes de poursuivre le travail amorcé. Les 6 orientations n'ont suscité aucune objection importante, mais on note des préoccupations et précisions dont il faudra tenir compte lors de la poursuite des réflexions. Bien sûr, il faudra bien plus qu'une journée pour clore les discussions. On remarque toutefois qu'il y a un travail à faire sur la sémantique. Certains mots ne trouvent pas le même écho chez tous les participant-es. Exemple : la notion de logement social et communautaire versus le logement à but non lucratif, ou encore hors marché.

Enfin, en conclusion, plusieurs personnes ont émis le souhait de s'exprimer sur la journée : plusieurs ont nommé leur satisfaction d'avoir pu échanger. Certains ont même parlé d'un moment historique, qu'il y avait plusieurs années qu'ils n'avaient pas eu l'occasion de se parler tous ensemble, qu'il fallait apprendre du passé et de nos expériences, que nous étions mûrs pour un changement... Nous avons senti la volonté des partenaires de se mobiliser pour travailler vers un nouveau modèle.



## QUELQUES CITATIONS :



**« Il ne faut pas refaire les mêmes erreurs que nous avons faites avec le Fonds québécois de l'habitation communautaire. »**

**« Il faudrait regrouper tous les fonds existants pour n'en faire qu'un. »**

**« Avoir du financement régulier et prévisible. »**

**« Jamais arrivée depuis 40 ans qu'on se rencontre comme ça, on espère qu'on ne refera pas comme avant. »**

**« C'est un moment historique... »**

**« Il faudrait avoir une gouvernance de cette stratégie, une cohérence des actions les unes aux autres. »**

**« Importance de tenir compte d'une trajectoire, d'un parcours résidentiel... »**

**« Il faudra aussi tenir compte des enjeux de changement climatique. »**

**« Il y a de l'argent au fédéral, 3,6 G\$ pas dépensés, il faudrait utiliser les fonds fédéraux. »**

**« J'ai hâte qu'on embarque dans le comment.  
Le changement d'échelle pour le développement organisationnel... »**

**« ...cela nous prendrait un plan de travail, en cocréation... »**



## CONCLUSION ET MOT DE LA FIN

Le mot de clôture de la journée a été prononcé par l'un des membres du comité organisateur, David Barbaza, directeur de la fédération des OSBL d'habitation du Bas-St-Laurent-Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (FOHGBI). Des remerciements ont été adressés à tout-es les participant-es pour leur présence et la générosité de leur propos. Nous avons également tenu à remercier tous nos partenaires financiers.



## ÉPILOGUE

Bien sûr, nous ne pouvons aller en profondeur durant ces deux journées, mais le Comité est fier d'avoir pu poser les bases d'une discussion essentielle à l'évolution de notre secteur. Nous avons eu plusieurs témoignages de nos collaborateur-trices et partenaires qui ont apprécié être en contact avec de nouvelles idées, de nouvelles possibilités qui viennent bousculer certaines façons de faire sans tout remettre en question.

Force est de constater que plusieurs orientations travaillées et proposées par le comité organisateur ont recueilli une forte adhésion. Le succès de cette démarche réside probablement dans le fait que le comité, représentant les différentes tenures du logement social et communautaire ainsi que les groupes de ressources techniques, les comités logement, les groupes de défense du droit au logement, et une institution financière, ont mis en commun leurs différences et misé sur les idées convergentes en un seul objectif commun : faire grandir la place du parc de logements sociaux et communautaires ou à but non lucratif. D'autres acteurs auraient aussi pu être mis à profit afin de refléter encore davantage les souhaits du secteur.

C'est un rendez-vous que l'on se souhaite dans un 2<sup>e</sup> round de discussions auquel nous vous convions.

La majorité est en accord avec le fait qu'il faut bonifier nos façons de faire pour en faire plus. Elle est ouverte à d'autres types de financement tout en conservant un apport important des subventions gouvernementales.

Nous sommes tous en accord avec l'idée que le gouvernement ne doit pas se désengager, et qu'il y a plusieurs façons de maintenir son engagement en plus des fonds dédiés aux programmes gouvernementaux de financement qui font partie de notre filet social.

Les organisations propriétaires de logements doivent accéder à une certaine autonomie et ne pas dépendre des volontés politiques changeantes.

**Il nous reste tout un travail à faire.**

**Nous sommes aux portes d'une évolution qui pourrait être historique et qui marquerait les premiers jalons d'une progression majeure du logement social et communautaire.**

**Le vent nous pousse vers l'avant...**

# RECOMMANDATIONS DU COMITÉ ORGANISATEUR

Afin d'atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux et communautaires dans le parc de logements locatifs québécois, d'ici 15 ans, le comité croit qu'il faudrait poursuivre la réflexion avec l'ensemble des partenaires. Parmi les actions envisagées, voici celles qui nous semblent prioritaires. Celles-ci devront favoriser l'arrimage de toutes les initiatives déjà engagées dans le secteur.

1

## METTRE EN PLACE UNE TABLE DE TRAVAIL SUR LE FINANCEMENT

Créer une table de travail composée d'expert·es des secteurs du logement social et communautaire et des finances, ayant pour objectif de réfléchir à notre système de financement actuel et à des outils financiers complémentaires ou intégrés aux programmes gouvernementaux. Ces outils doivent permettre d'accélérer la construction ou l'achat d'immeuble, tout en procurant des loyers en dessous du marché, et en facilitant les montages financiers.

2

## RÉALISER UN PLAN D'ACTION COMMUN EN HABITATION

En complément de la Stratégie québécoise en habitation du gouvernement du Québec, rassembler et consulter les partenaires de l'habitation afin de réaliser un plan d'action pour obtenir une prévisibilité du financement et des cibles à atteindre d'ici 15 ans en tenant compte des réalités territoriales.

3

## SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE LA CAPACITÉ ORGANISATIONNELLE DES ORGANISMES ŒUVRANT EN HABITATION

Créer une table de travail des principaux partenaires concernés par le développement et le soutien des organismes en habitation afin d'optimiser la capacité organisationnelle (main-d'œuvre, financement, formation, etc.) des coopératives, OBNL et HLM pour atteindre l'objectif du 20 % de logements sociaux et communautaires.



# La Caisse de l'habitation sociale et communautaire au Québec



Plus de **850 coopératives et OSBL d'habitation** nous ont choisi pour gérer leurs épargnes et financer leurs projets.

1 877 647-1527  
[caissesolidaire.coop](http://caissesolidaire.coop)

Pour en savoir plus →

