



Mémoire déposé à la Commission de l'aménagement du territoire

consultation tenue en lien avec le

« Mandat d'initiative sur le logement social et abordable »

Octobre 2002

## Table des matières

<u><i>Présentation du Fonds québécois d'habitation communautaire</i></u>	2
<u><i>Le logement un facteur déterminant dans la santé et le bien-être</i></u>	5
<u><i>Le Fonds québécois d'habitation communautaire ... une autre dimension au logement</i></u>	7
<u><i>Les propositions du Rapport de consultation</i></u>	10
<u><i>En guise de conclusion</i></u>	16
<u><i>Bibliographie</i></u>	17

## ***Présentation du Fonds québécois d'habitation communautaire***

Le Fonds québécois d'habitation communautaire est un organisme à but non lucratif institué le 10 septembre 1997 en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies. Sa mission : mettre en commun les efforts de tous les acteurs du monde de l'habitation, notamment les pouvoirs publics, les organismes du milieu et l'entreprise privée, afin de favoriser la réalisation de logements communautaires de qualité à coût abordable.

Lors du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation avait déposé, auprès des instances gouvernementales concernées, une demande visant à créer un fonds d'habitation communautaire. Ce fonds a été mis sur pied et il a pris la dénomination \* *Fonds québécois d'habitation communautaire* +. L'engagement gouvernemental pour ce Fonds, annoncé lors du Discours sur le budget de mars 1997, se chiffrait alors à 43 M \$ annuellement sur une période de cinq ans, soit au total 215 M \$. Il s'est concrétisé par le biais du programme AccèsLogis géré toutefois par la Société d'habitation du Québec en raison de l'imputabilité gouvernementale. L'argent investi devait servir à réaliser au total quelque 6 400 nouvelles unités de logement de type coopératif et sans but lucratif pour les ménages à revenu faible et modeste ainsi que les personnes ayant des besoins particuliers de logement. En novembre 2001, le gouvernement annonçait le renouvellement de l'investissement dans AccèsLogis Québec (250 M \$ sur 5 ans) et un investissement dans Logement abordable Québec<sup>1</sup> (105 M \$ sur 2 ans jumelés aux fonds du gouvernement fédéral pour 267 M \$).

Afin d'ajouter à cette contribution gouvernementale, le Fonds a le mandat de solliciter et d'administrer tous les dons, les legs et les autres formes de contribution provenant des différents partenaires, associations, fondations, entreprises, citoyens, en vue d'encourager et de stimuler le développement du logement communautaire au Québec.

Les objets pour lesquels le Fonds québécois d'habitation communautaire a été constitué sont les suivants :

---

<sup>1</sup> Le Programme de Logement abordable Québec, qui fait suite à la signature d'une entente sur le logement abordable intervenue entre les gouvernements du Québec et du Canada en décembre 2001, compte 2 volets : le Volet social et communautaire pour lequel la réalisation de 5 000 logements est prévue et le Volet privé pour lequel la prévision est établie à 1 500 logements.

- o Promouvoir le développement, le maintien et l'amélioration de l'habitation communautaire, coopérative et sans but lucratif, destinée à des personnes ou des familles à revenu faible ou modeste, à des personnes âgées notamment en perte d'autonomie, ainsi qu'à des personnes ayant des problèmes particuliers, comme les sans-abri, les personnes ayant une déficience intellectuelle ou les femmes victimes de violence;
- o Mettre à la disposition de personnes ou de familles démunies ou à faible revenu des logements dont le loyer sera calculé en fonction du revenu;
- o Encourager la prise en charge par les locataires de leurs conditions de logement et favoriser leur formation à cet effet;
- o Recevoir les dons, les legs et autres contributions de même nature en argent, en valeurs mobilières ou immobilières, administrer de tels dons, legs et contributions ; organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds pour des fins charitables;
- o Conclure avec tout organisme public, parapublic, privé, corporatif ou sans but lucratif tout accord pour faciliter l'exécution de ses objets;
- o Faire de façon générale toutes choses ou poser tous gestes nécessaires à la réalisation des objets ci-dessus énumérés.

Le Fonds veut en priorité promouvoir l'habitation de type coopératif et sans but lucratif, dans une perspective de développement social et économique des communautés. La clientèle visée : les ménages à revenu faible ou modeste, les personnes âgées, spécialement celles en perte légère d'autonomie, ainsi que les personnes dont les besoins de logement sont particuliers, entre autres, les sans-abri, les personnes ayant une déficience intellectuelle, les jeunes en difficulté ou les femmes victimes de violence.

Le Fonds participe, de concert avec la Société d'habitation du Québec, à l'élaboration des orientations des programmes d'aide au logement communautaire et social. C'est ainsi que la reconduction du programme AccèsLogis (devenu AccèsLogis Québec), qui constituait un enjeu majeur dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire et la mise en oeuvre du programme Logement abordable Québec : volet social et communautaire a monopolisé une grande partie des énergies du Fonds au cours de la dernière année.

Le conseil d'administration du Fonds constitue un lieu de rencontre privilégié et de discussions sur la question du logement social et communautaire pour des représentants de divers milieux. Ainsi, y sont représentés :

- Milieu communautaire
  - Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
  - Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)
  - Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
  - Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)
  - Chantier de l'Économie sociale
  - Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)
  
- Milieu municipal
  - Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), connu jusqu'à tout récemment sous le nom d'Association des offices municipaux d'habitation du Québec (AOMHQ)
  - Fédération des municipalités du Québec (FQM)
  - Union des municipalités du Québec (UMQ)
  - Ville de Montréal
  - Ville de Québec
  
- Milieu financier
  - Banque Nationale du Canada
  - Mouvement des caisses Desjardins
  
- Milieu gouvernemental
  - Société d'habitation du Québec

## ***Le logement un facteur déterminant dans la santé et le bien-être***

Dans l'avant-propos du document de consultation préparé à l'intention de la Commission sur l'aménagement du territoire, d'ores et déjà désigné sous l'appellation de « Rapport Gill », monsieur Yvon Vallières et madame Danielle Doyer, respectivement président et vice-présidente de la Commission, présentent les motifs ayant amené la tenue du mandat d'initiative sur le logement social et abordable.

*« Outre une volonté de suggérer des avenues de solutions durables au phénomène de la rareté de logements, tel qu'il s'est manifesté au cours des mois de juillet 2001 et 2002, la Commission souhaite également amorcer une réflexion collective et générer un débat d'idées sur nos pratiques actuelles en matière de logement, et ce, dans une perspective de moyen et long terme. » (page 4)*

Le Fonds ne peut que se réjouir d'une telle volonté. En effet, il s'agit pour nous d'une opportunité privilégiée d'aborder la question du logement en la repositionnant au cœur des préoccupations collectives puisque le logement constitue un déterminant majeur de la santé et du bien-être des individus.

Ce fait bien que connu, demeure peu reconnu. Le logement, tel que l'énonçait dès 1992 le gouvernement du Québec, dans sa *Politique de la santé et du bien être* constitue, avec l'emploi et l'éducation, l'un des trois déterminants majeurs de l'état de santé et de bien être des individus et des familles (Québec, 1992 : 159-160).

Une étude d'envergure menée récemment en Grande-Bretagne vient le confirmer avec encore plus de certitude. Cette étude longitudinale, menée auprès de plusieurs cohortes d'enfants, conclut que l'absence de logement convenable chez les enfants compte pour une variable très significative en regard de leur état de santé, même après le contrôle d'autres indices sociaux, génétiques ou comportementaux (Marsh, Gordon et Pantazis, 1999).

Au Canada, les constats vont dans le même sens. « [...] la santé et le bien-être sont liés à la présence de liens de soutien, aux occasions de participation valable, à l'emprise sur les conditions qui influent sur sa propre vie et à la capacité de demeurer dans une collectivité stable. Ces facteurs sont étroitement liés au cadre d'habitation. » (Pomeroy, 116b : 42). À cet égard, le Forum national sur la santé, à la lumière des conclusions des meilleures recherches internationales et canadiennes, réaffirmait dans son rapport final en 1997 l'importance de prendre en

considération les déterminants sociaux et non médicaux de l'état de santé et de bien-être des personnes (Forum national sur la santé, 1997).

En ce sens, la question du logement s'inscrit au cœur de la politique sociale dont doit se doter une société. Lors d'une conférence tenue dans le cadre du Symposium 2000 de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) sur le thème « Affordable Housing Policy », monsieur Yves Vaillancourt, professeur de l'École de travail social de l'Université du Québec à Montréal, définissait ainsi la politique sociale :

*« [...] la politique sociale est à la fois une question de bien-être et de citoyenneté, une question d'argent et de dignité, une question d'avoir et d'être, une question de redistribution et de participation ou d'empowerment. Les politiques sociales commencent là où l'État intervient pour rendre accessible à des individus et à des communautés locales, une qualité de vie que les lois du marché ne peuvent leur donner. Elles cessent d'exister lorsque les décideurs publics ou les gestionnaires de l'État, que ce soit au plan central, régional ou local, s'abandonnent aux seules lois du marché pour résoudre les problèmes sociaux, ou encore les refiler aux femmes dans la sphère familiale. » (Vaillancourt, Ducharme, 2000 : 4)*

C'est ainsi que nous considérons que les « [...] mesures visant à l'amélioration des conditions de logement de l'ensemble des ménages dans une perspective de développement durable » que souhaite examiner la Commission doivent tenir compte de la variété des besoins des ménages qu'ils soient à revenu faible ou modeste, et, en conséquence, proposer un ensemble d'interventions diversifiées. De plus, nous sommes profondément convaincus que cette réflexion doit se faire en considérant la nécessité de maintenir une politique sociale qui inclut la composante « logement » en vue d'assurer la santé et le bien-être des individus, des familles et des collectivités.

## ***Le Fonds québécois d'habitation communautaire ... une autre dimension au logement***

Dans le débat sur le logement, plusieurs considèrent que la crise actuelle se manifeste plus par un problème « d'abordabilité » que par un problème d'offre de logements. Ce constat se jumelle souvent avec une volonté à l'effet qu'il ne serait plus nécessaire de consacrer autant de fonds publics que par le passé à la réalisation d'unités de logement social et communautaire (construction neuve, achat-rénovation, tranformation/recyclage) puisque la construction de nouveaux logements locatifs et l'accès à la propriété privée d'une partie de la population à revenu modeste permettraient de retrouver l'équilibre.

Par ailleurs, on doit se rendre à l'évidence, le problème du logement concerne non seulement la demande, mais également l'offre. À ce titre, il ne faut pas oublier que les taux d'inoccupation, notamment dans les grands centres urbains, sont particulièrement bas, que le besoin de logement offrant des services de soutien communautaire à la clientèle desservie est en pleine croissance et que le marché privé ne peut et, même ne veut, intervenir dans certains secteurs et auprès de certaines clientèles.

Le logement social et communautaire dont le Fonds québécois d'habitation communautaire fait la promotion et tel qu'il s'est développé au Québec ne s'inscrit pas dans une logique de profit au même titre que le logement privé à but lucratif.

L'ensemble de ces projets de logement social et communautaire, sans être de propriété publique comme le sont les HLM administrés par les offices d'habitation, sont, lorsqu'il s'agit des coopératives et des OSBL, de propriété collective et demeurent administrés par des acteurs issus de la société civile.

De plus, leur préoccupation va au-delà de la simple fourniture d'un toit à une clientèle de locataires.

*« La contribution que peut faire le logement communautaire à la cohésion sociale peut donc être vue sous trois angles, soit 1) la production d'un service « alternatif » de logement social, 2) servant à la fois de frein à l'exclusion et de milieu de vie favorisant un parcours d'insertion et la revitalisation des quartiers, 3) et représentant un terreau fertile à la cohésion sociale et à la démocratie, notamment par la génération de capital humain et social. » (Bouchard, 2001 :11).*

Dans le cas des projets de type « HLM », si le rôle des gestionnaires de ces projets s'est déjà limité à la gestion d'immeubles permettant à des ménages à faible revenu de trouver un logement correspondant à leurs besoins à un coût proportionnel à leurs revenus, les dernières années ont vu ce rôle évoluer vers la nécessité de se préoccuper du soutien aux clientèles et à l'action communautaire (Table de concertation HLM publics, mai 2002).

Dans le cas des coopératives d'habitation, dès le départ, cette formule originale a proposé l'accessibilité à un habitat de qualité, la sécurité d'occupation et une prise en charge du milieu de vie par les résidants eux-mêmes. Elles avaient une mission d'intégration et d'habilitation sociale, les définissant, en ce sens, comme des organismes d'insertion sociale. Privilégiant la mixité socio-économique des membres, les coopératives répondent à des besoins non comblés par le marché ou par le secteur public en fournissant, en plus d'un logement, un espace de socialisation et de prise en charge du milieu de vie par les membres eux-mêmes.

*« Conçues par leurs promoteurs comme une structure favorisant l'intégration et l'habilitation (empowerment), les CHL [coopératives d'habitation locatives] favorisent un continuum d'expériences allant de celles évitant à de nombreux individus d'entrer dans la spirale de l'exclusion, à celles qui les mènent à s'insérer dans des réseaux communautaires et professionnels. » (Bouchard, 2002 : 10)*

Pour leur part, les OSBL d'habitation présentent un portrait qui, au cours des années, a évolué. Alors que les premières générations d'organismes souhaitaient répondre exclusivement, ou presque, à des besoins de logement, la grande majorité des projets réalisés depuis la fin des années 1980, se caractérise par le développement de pratiques de support communautaire. En effet, ces projets ont connu un essor particulier en lien avec la transformation de l'État-providence, notamment dans le domaine de la santé et du bien-être.

*« Pour plusieurs, les OSBL offraient [et offrent] des possibilités accrues de support, d'autonomie et d'insertion sociale pour des personnes âgées en perte d'autonomie, des personnes ayant des problèmes de santé mentale ou des personnes présentant tout autre type de fragilité économique ou sociale. (Ducharme, Vaillancourt, 2002 : 10)*

Ainsi, au-delà de l'offre d'un logement à une clientèle éprouvant des difficultés financières à se trouver un logement, la préoccupation des organismes de l'habitation sociale et communautaire est celle de permettre la réalisation de projets qui se distinguent par l'implication et le contrôle des collectivités locales et/ou des résidants dans la propriété et la gestion des immeubles. Leur volonté est

de tenir compte tant du logement que de son environnement physique, social et culturel.

L'ensemble des acteurs demeure convaincu que les différents modes de tenure (HLM publics, coopératives et OSBL) peuvent coexister au même titre que tous conviennent que l'une ou l'autre des formules ne peut répondre à tous les besoins. Par ailleurs, dans une période où la réalisation de projets devient accessible au secteur public (offices d'habitation), il importe de réaffirmer la nécessité de maintenir le développement du secteur communautaire.

## *Les propositions du Rapport de consultation*

Nous ne commenterons pas en détail le Rapport de consultation préparé à l'intention de la Commission. Cependant nous avons été pour le moins surpris à la lecture de la partie décrivant le logement social et communautaire et pour laquelle certains éléments reflètent une mauvaise compréhension des programmes (paiement de taxes foncières) et dont les coûts indiqués nous surprennent. Notamment, il nous apparaît risqué de comparer des coûts de programmes dont la majorité des projets ont été réalisés au cours des années 1970 et 1980 avec des projets réalisés au cours des dernières années. Au même titre, la comparaison entre des programmes incluant une composante d'aide à la pierre et d'aide à la personne et ceux ne prévoyant qu'une aide à la personne est incorrecte. Enfin, les modes de financement de l'aide gouvernementale (paiement comptant ou financement à plus long terme) créent des distorsions importantes. Nous n'avons pu reconstituer les calculs présentés dans le document puisque les éléments considérés pour les établir n'étaient pas indiqués. Par ailleurs, nous considérons qu'il n'appartient pas au Fonds québécois d'habitation communautaire d'intervenir auprès de la Commission afin de corriger les informations véhiculées sur les coûts des programmes.

La préoccupation indiquée dans le Rapport de consultation à l'effet « que les mesures à mettre en place pour répondre aux problèmes de la crise du logement qui sévit dans les grands centres s'inscrivent dans une perspective de développement durable qui tiendrait compte non seulement de la durabilité en matière d'aménagement et d'urbanisme, mais aussi de la durabilité des pratiques et des interventions » ne peut que nous satisfaire. La Conférence des Nations Unies sur les établissements urbains (Habitat II – Istanbul 1996) nous a d'ailleurs proposé un cadre de référence du développement durable des établissements humains.

*« 25. Nous, États participant à la conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II), sommes acquis à une conception politique, économique, environnementale, éthique et spirituelle des établissements humains fondée sur les principes de l'égalité, de la solidarité, du partenariat de la dignité humaine, du respect et de la coopération. Nous adoptons les buts et les principes d'un logement convenable pour tous et du développement durable des établissements humains dans un monde de plus en plus urbanisé. »*

Cependant, alors que de façon générale le portrait de la situation en matière de logement et l'évolution prévue des besoins nous semble tout à fait intéressant, les pistes de solution proposées ne nous permettent pas d'adhérer aux conclusions proposées dans le Rapport de consultation.

*Les problèmes d'abordabilité devraient être soulagés par une aide à la personne non assujettie à aucun logement, calculé en fonction du revenu des ménages et du prix moyen des logements par région, permettant ainsi aux ménages démunis de décider de leurs propres conditions d'habitation (dans la mesure où le logement respecte certains critères de prix et de salubrité). (Page 87)*

À notre avis, les problèmes d'abordabilité ne constituent qu'une composante du problème. La capacité d'avoir accès à des logements de qualité et répondant aux besoins des ménages ne doit pas être oubliée. À cet égard, l'offre ne correspond pas à la demande. En ce sens, la réalisation de nouvelles unités de logement nous apparaît encore justifiée.

Il ne faut pas perdre de vue que, dans plusieurs secteurs des grands centres urbains, la réalisation de projets de logement social et communautaire s'inscrit souvent dans une intervention plus large de revitalisation des quartiers centraux. L'implantation de tels projets permet par ailleurs de maintenir dans leur quartier d'origine des populations qui s'y étaient établies avant la revitalisation et exerce un frein sur la hausse des coûts de loyer qui y est souvent associé. Ainsi, certaines municipalités privilégieront à un moment donné les projets de type rénovation ou transformation / recyclage afin d'améliorer la qualité du stock immobilier. À d'autres moments et en fonction de la conjoncture, comme c'est le cas actuellement dans les grands centres urbains, on favorisera la réalisation de projets de construction neuve afin de générer de nouvelles unités.

Il faut également considérer, en lien avec la croissance des besoins de soutien à la clientèle, qu'il devient nécessaire de trouver des espaces qui permettront l'offre de services et que la configuration des immeubles existants ne constitue pas toujours une alternative intéressante. Songeons par exemple au cas des projets réservés à la clientèle des personnes âgées en perte d'autonomie.

La seule aide à l'abordabilité sur la base d'un coût unitaire moins élevé ne tient pas compte, par le financement du logement social et communautaire, de la constitution d'un patrimoine collectif et de la possibilité à moyen terme de

stabiliser le coût du loyer. L'importance de ce patrimoine qui pourrait constituer un levier financier intéressant afin de générer un « auto développement » de ce secteur est souvent sous-estimée. La fragmentation de ce patrimoine entre un nombre important d'organismes propriétaires peut poser des contraintes à son utilisation, cependant des avenues pourraient être explorées, notamment dans le cadre du transfert du parc de logement social et communautaire financé par le gouvernement fédéral, afin de permettre l'utilisation à des fins de développement de l'équité acquise sur ce parc immobilier.

Ainsi, dans un contexte où l'offre de logement (public, communautaire et privé) ne suffit pas à la demande, et dans plusieurs cas ne peut correspondre à la demande, l'aide à la personne sans aucune autre mesure d'appui ne peut solutionner le problème pour une part importante de la clientèle visée par de tels programmes.

*Revoir les critères de sélection des ménages dans les programmes de logement social afin d'atténuer l'importance des revenus.*

*Accorder aux organismes producteurs de logements sociaux actuellement reconnus (particulièrement les GRT) une part accru [sic] de responsabilité dans la production du logement social. En concordance avec la proposition 1, envisager graduellement laisser tomber le volet I du programme AccèsLogis pour mettre l'accent sur les volets II et III du programme. (Page 88)*

Tous les logements sociaux qui actuellement garantissent aux ménages des loyers correspondant à 25% de leurs revenus bruts mensuels (excluant les contributions des personnes indépendantes et les autres charges) sont soumis au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Au cours des derniers mois un processus de révision du règlement a été entrepris par la Société d'habitation du Québec en consultation avec des représentants de tous les secteurs concernés. La nécessité d'assurer une certaine mixité de la clientèle dans les projets existants, tout en maintenant l'accès aux ménages les plus démunis sont au cœur des préoccupations. L'autonomie dans la sélection de la clientèle souvent motivée par la présence de services de soutien particuliers ou liée à la spécificité du projet collectif lui-même doit également être prise en compte.

Quant à la responsabilité accrue des producteurs de logements sociaux actuellement reconnus, le gouvernement du Québec faisait le choix au début de la présente année de permettre aux Offices d'habitation de pouvoir développer des

projets dont ils seront également propriétaires. Le Fonds québécois d'habitation communautaire considère essentiel que l'expertise de développement du logement communautaire constituée au fil des années par le réseau des GRT puisse être préservée. À cet égard, Il juge également essentiel que la pertinence d'un soutien aux groupes promoteurs des projets de logement social et communautaire soit reconnue et que ce soutien soit assuré par des organismes pouvant faire la preuve de leur compétence et de leur expertise.

Sur la proposition d'abandonner graduellement le volet I du Programme AccèsLogis nous ne pouvons que manifester notre désaccord tenant compte de la nécessité exprimée précédemment de permettre la réalisation de nouvelles unités de logement pour les clientèles à la recherche d'un logement correspondant à leurs besoins (typologie, projets familles, ...).

*Encourager le passage des GRT et de certains OBNL de producteurs à propriétaire de logements sociaux et abordables et voir à leur transférer graduellement, dans la mesure de leur capacité, la parc de logements sociaux et abordables du secteur public (à l'exception peut-être, dû à leur ampleur, des parcs d'HLM des grands centres urbains. Réévaluer le mouvement coopératif dans son ensemble, en vue d'une réappropriation possible des unités par le milieu. Prendre possession des coopératives en difficulté financière, et proposer l'acquisition par leurs membres, de certaines coopératives dont le montant de vente pourrait être réinvesti dans la production de nouveaux logements sociaux. (Page 89)*

Il nous semble important de réaffirmer ici le fait que, dans bien des cas, les différents modes de tenure reflètent le choix des individus (pour ce qui est d'adhérer ou de vivre dans l'un ou l'autre type de projets) et celui des collectivités (pour ce qui est du type de projets à réaliser).

Par ailleurs, nous ne pouvons que manifester notre profond désaccord sur le deuxième énoncé portant sur les coopératives. Nous nous expliquons mal ce que suppose la « réappropriation possible des unités par le milieu ». La formule coopérative, telle qu'elle a été développée en lien avec les programmes de financement, correspond à un mode de tenure privilégié par le milieu lui-même et s'inscrit dans la nécessaire diversité de la réponse aux besoins de logement.

*En collaboration avec les ministères concernés, instituer, à l'instar du Fonds des travailleurs de la FTQ, du Fonds Desjardins pour le développement régional ou du Livret A en France, un fonds d'investissement assorti d'allègements fiscaux et consacré exclusivement à la production de logements sociaux et abordables. (Page 89)*

Cette piste de solution favorisant une autonomie du développement de l'habitation sociale et communautaire nous apparaît non seulement intéressante mais encore plus, souhaitable et nécessaire. Il faut se souvenir qu'au départ, lors du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, la demande de constitution d'un fonds visait à doter le secteur du logement communautaire d'un levier financier qui lui permettrait d'établir un véritable partenariat avec l'État dans une perspective de développement et de prise en charge du mouvement communautaire sur son avenir. L'existence d'un tel levier accessible également pour la réalisation de logements sociaux (entendons ici le logement à propriété publique du type de celui géré par les offices d'habitation) permettrait de mieux cerner les voies de développement de l'un et l'autre secteur et de maintenir une diversité reflétant les choix des collectivités.

Nous considérons qu'il est important que le partenariat avec le secteur privé soit élargi et qu'il peut être garant pour l'ensemble des partenaires de succès où chacun y « trouve son profit ». Il n'est pas inutile à ce titre de rappeler le succès connu par le projet « Corvée Habitation » au début des années 1980.

*Accession à la propriété privée en logements multiples sous la forme de copropriété. (Pages 90-96)*

Pour ce qui est de la mesure générale, énoncée dans cette section, rappelons que plusieurs municipalités utilisent l'allègement de l'impôt foncier ou une mesure apparentée au moment où elles souhaitent favoriser la création de nouveaux logements sur leur territoire. Dans ce contexte, il nous apparaît judicieux de laisser les pouvoirs locaux identifier les mesures qu'ils jugent les plus appropriées.

Par ailleurs, il est toujours étonnant de constater les vertus miraculeuses que l'on accorde à la propriété privée. À ce titre, bien que nous ne croyions pas que la propriété privée ne peut être une avenue pour certains ménages et que la

constitution d'un patrimoine financier ne comporte aucun avantage, nous ne pouvons nous résoudre à considérer qu'il s'agit là d'une mesure qui permettrait, étendue au plus grand nombre de ménages possibles, de solutionner adéquatement l'actuelle crise.

Le « mirage » de l'accession à la propriété au même coût que la location est régulièrement dénoncé par des organismes qui interviennent auprès des ménages à revenu modeste, notamment les associations coopératives d'économie familiale (ACEF). L'accession à la propriété dans le cas d'un ménage dont les revenus sont modestes comporte plusieurs contraintes qui commandent de considérer cette avenue avec circonspection.

La capacité des ménages de disposer d'un montant correspondant à la mise de fonds requise pose souvent en lui-même une contrainte majeure, puisque ces ménages ne disposent pas nécessairement de la marge de manœuvre permettant l'accumulation de ce capital qui doit être réel et non virtuel. De plus à ce capital doit s'ajouter celui permettant d'acquitter un ensemble de frais (taxe de bienvenue, frais notariés, ...) liés à l'accession à la propriété (nous pourrions ajouter un ensemble d'autres frais - rénovations mineures, aménagement, etc.). La formule de copropriété telle que définie actuellement par la loi prévoit des mécanismes pour la gestion et la prise de décision de ces ensembles qui donnent peu l'assurance aux ménages de pouvoir contrôler efficacement la composante « copropriété » de leur budget.

Si l'on souhaitait poursuivre certaines pistes dans ce sens et dans un contexte où cela ne constitue pas la seule avenue possible, la propriété collective coopérative autre que celle répandue actuellement de la coopérative d'habitation locative qui permettrait une certaine capitalisation des membres pourrait constituer une avenue plus prometteuse. Elle aurait l'avantage, tout en permettant à des ménages à faible et modeste revenu d'accumuler un certain capital de maintenir dans le « giron collectif » une partie de l'aide gouvernementale consentie.

### *En guise de conclusion*

Le Fonds québécois d'habitation communautaire souhaite qu'au terme de ses consultations et de sa réflexion sur la question du logement social et abordable, la Commission sur l'aménagement du territoire conclue sur la nécessité de réaffirmer l'importance du logement comme facteur de santé et de bien-être des individus, des ménages et des collectivités.

En ce sens, nous maintenons qu'il est essentiel que le gouvernement dans la recherche de solutions à l'actuelle situation du logement confirme la pertinence de maintenir une réponse variée en fonction des besoins diversifiés des individus et des ménages à faible et modeste revenu que ceux-ci soient liés à une incapacité financière d'avoir accès à un logement convenable ou à la nécessité de pouvoir disposer de services de support communautaire.

L'apport du secteur du logement social et communautaire à titre d'acteur pouvant fournir une réponse adéquate et innovatrice aux besoins de la clientèle à faible et modeste revenu doit être reconnu et l'opportunité, pour ce secteur, de se développer dans le respect de sa spécificité doit lui être non seulement accordée, mais être favorisée par des mesures financières appropriées.

Nous tenons à remercier la Commission de l'aménagement et du territoire de nous avoir offert l'opportunité de faire notre position et d'être associés à cette réflexion sur la question du logement social et abordable.

## ***Bibliographie***

BOUCHARD, Marie J. *Le logement coopératif au Québec : Entre continuité et innovation* (Cahiers de l'ARUC en économie sociale R-01-2001). Montréal, ARUC-És, 2001, 23 pages.

BOUCHARD, Marie J. et Marc GAGNON. *L'habilitation (empowerment) dans les organisations coopératives : cinq cas de gestion de coopératives*. Ottawa, Société canadienne d'hypothèque de logement, 1998, 54 pages.

COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT ET DU TERRITOIRE. *Mandat d'initiative sur le logement social et abordable - Document de consultation*. Québec, Assemblée Nationale, septembre 2002. 107 pages.

DUCHARME, Marie-Noëlle et Yves VAILLANCOURT. *Portrait des organismes sans but lucratif sur l'île de Montréal*. Montréal, Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS) et Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), avril 2002, 80 pages.

FORUM NATIONAL SUR LA SANTÉ. *La santé au Canada : un héritage à faire fructifier*. Ottawa, Rapport final du Forum national sur la santé, 1997. 36 pages.

GOVERNEMENT DU QUÉBEC. *La politique de la santé et du bien-être*. Québec, Ministère de la Santé et des services sociaux, 1992, 192 pages.

MARSH, Alex, GORDON, David et Christina PANTAZIS. *Home Sweet Home? The Impact of Poor Housing on Health*. Bristol (UK), Policy Press, 1999. 90 pages.

POMEROY, Steve. « Commentaires de la fin », in CALEDON INSTITUTE OF SOCIAL POLICY, *Le rôle du logement dans la politique sociale*. Ottawa, 1996, pages 41-45.

VAILLANCOURT, Yves et Marie Noëlle Ducharme, en collaboration. *Le Logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec* (Cahiers du LAREPPS no 00-08). Montréal, École de travail social - UQAM, décembre 2000, 61 pages.

TABLE DE CONCERTATION SUR LE LOGEMENT PUBLIC - COMITÉ SUR L'ACTION COMMUNAUTAIRE ET LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL. *Orientations favorisant l'action communautaire et le développement social en milieu HLM*. Québec, Mai 2002, 9 pages.