

Dans cette deuxième note d'intervention de l'IRÉC portant sur le logement social, les auteurs clarifient les enjeux socio-économiques liés au désengagement du gouvernement fédéral et proposent des pistes de solutions.

SOMMAIRE

Introduction

1. De quelles conventions s'agit-il?
 2. La fin des conventions : les impacts financiers
 3. L'enjeu du retrait fédéral du financement du logement social
 4. L'état du logement social au Québec
 5. Consolider et développer le logement social : quelques propositions
- Bibliographie

LOGEMENT SOCIAL AU QUÉBEC

La fin des conventions d'exploitation du fédéral

par Gilles L. Bourque* et Jacques Charest**

Introduction

Dans une note d'intervention produite en juin 2011, qui portait sur les tendances dans le logement au Québec, nous soulignons les importants enjeux financiers et sociaux associés à la fin des conventions d'exploitation sur le logement social. Signées par le gouvernement fédéral entre 1967 et 1993, ces conventions touchent 120 000 logements sociaux au Québec. Les inquiétudes des intervenants sur cette question se sont récemment confirmées suite à la décision du gouvernement fédéral de se retirer complètement de ce domaine après 2014. C'est dans cette perspective que nous revenons sur ce point dans la présente note avec la volonté de clarifier les dimensions socioéconomiques de ces enjeux et de proposer des pistes de solutions pour le logement social au Québec.

1 De quelles conventions s'agit-il?

En soi, ces conventions d'exploitation sont une initiative publique assez simple à expliquer. Pourtant, la diversité des formes qu'elles ont prises et la complexité bureaucratique qui s'y est développée – en raison des chevauchements fédéraux-provinciaux, des coûts croissants des divers programmes et du modèle politique électoraliste du fédéralisme canadien – rendent leur description assez compliquée. De quoi s'agit-il?

La convention d'exploitation est un contrat conclu entre un organisme public subventionnaire, qui dans le cas qui nous concerne est la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et des gestionnaires de projets de logements sociaux, soit des gestionnaires d'habitations à loyer modique (HLM) publics, des coopératives ou des organismes sans but lucratif (OSBL). La convention d'exploitation précise les modalités du prêt hypothécaire et stipule toutes les conditions que devront respecter les gestionnaires du projet financé. La durée de la convention varie de 25 à 50 ans et coïncide avec la durée du plan de financement hypothécaire déterminé lors du démarrage. La forme et les modalités de l'aide financière contenue dans ces conventions peuvent aussi varier, selon les différents programmes mis en place par les gouvernements fédéral et québécois au cours des quatre dernières décennies. Car, comme nous le verrons plus loin, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a aussi signé de telles conventions lorsque le fédéral a commencé à diminuer son soutien.

Les programmes réussis qui ont été mis en place, dont certains étaient gérés de façon exclusive par le fédéral alors que d'autres s'intégraient dans des ententes à frais partagés, visaient à offrir des logements abordables aux familles et individus à revenu faible ou moyen. Ils prenaient la forme d'un soutien au financement d'un projet immobilier (de construction neuve ou de rénovation de logement existant) généralement intégré dans un financement global dont la gestion était laissée aux gestionnaires du projet, sous contrainte de certaines conditions dont le respect d'un ratio minimum à respecter de locataires à faible revenu bénéficiant d'un loyer plafonné à 25 % du revenu. Pour les HLM, ce ratio est de 100 %. Les conventions précisent les obligations de ce type (règles d'attribution des logements subventionnés pour les ménages à faible revenu, ratio de locataires couverts).

L'introduction de programmes fédéraux en matière de logement social commence dans les années 1960 et s'achève brusquement dans le milieu des années 1990. Le dernier budget du gouvernement Mulroney (avril

* Chercheur à l'IRÉC

** Directeur général de la Fiducie du Chantier de l'économie sociale

1993) décide de mettre fin aux programmes de subventions aux gestionnaires de logement social, mais ce sera le gouvernement de Jean Chrétien qui, à partir de janvier 1994, aura l'odieuse tâche de mettre en œuvre ces compressions.

Pour l'ensemble du Canada, on parle de plus de 600 000 logements subventionnés qui sont touchés par la fin programmée des conventions. Au Québec, 126 039 logements seront graduellement « déconventionnés », soit 88 850 unités à frais partagés (Ottawa, Québec et municipalités) et 37 189 unités issues des programmes dits unilatéraux de la SCHL. De ce nombre de logements touchés, on compte la totalité des HLM « publics » (puisqu'après la fin des programmes de logement social du fédéral en 1994 il ne s'est plus construit aucun HLM public au Québec) ainsi que la grande majorité des HLM « privés », des logements communautaires gérés par des coopératives et des OSBL où 100 % des logements sont subventionnés, et des autres logements communautaires (FRAPRU, 2012).

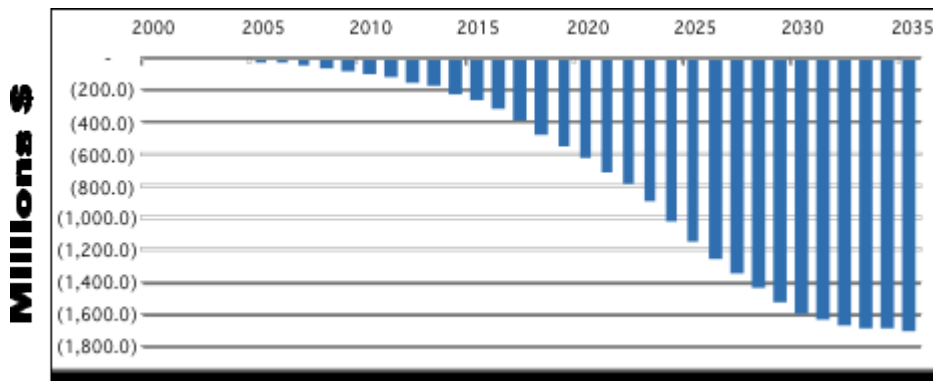
2 La fin des conventions : les impacts financiers

La durée des conventions d'exploitations qui ont été signées par la SCHL correspondait en fait à la durée des financements hypothécaires négociés entre les parties, soit 25, 35 ou 50 ans, selon les cas. Elles ont été conçues de telle sorte que la fin de la période de remboursement des emprunts hypothécaires initiaux coïncide avec la fin des subventions (puisque le montage financier hypothécaire de chaque projet intégrait l'aide financière sous forme de taux privilégié, de remise, etc.), étant alors convenu que les projets immobiliers s'autofinanceraient par la suite, c'est-à-dire qu'ils pourraient à même leurs revenus autonomes (locatifs) assumer les dépenses de fonctionnement, les travaux d'entretien et autres travaux majeurs alors requis (après 25-35 ans) tout en dégagant les surplus nécessaires pour continuer à offrir un certain nombre de logements pour les ménages à faible revenu (selon la règle du 25 %). Cela signifie que tous les gestionnaires de logements sociaux et communautaires qui ont contracté une convention d'exploitation avec la SCHL verront leurs subventions fédérales prendre fin aux termes des conventions.

Dans certains cas, peu nombreux, la fin de la convention est déjà survenue. Mais la grande majorité de la fin des conventions devrait survenir dans les vingt prochaines années : d'ici 2020, 30 % des logements couverts et d'ici 2030 on parle de 80 %. C'est le parc des HLM publics qui sera le premier touché par le phénomène de la fin des accords. Une première tranche correspondant à 6 % du parc total arrivera à échéance entre 2004 et 2013. Au cours de la décennie suivante (2014 et 2023), la proportion du parc touchée par les expirations sera de 45 % (le reste des HLM publics en plus des logements communautaires réalisés avant 1986). Ensuite, entre 2024 et 2033, les expirations toucheront les autres logements, soit le 48 % restant du parc (CQCH, 2007).

En vertu des 2 750 conventions d'exploitation qu'elle a signées, entre 1967 à 1993, pour construire 73 000 logements de type HLM publics un peu partout au Québec, la SCHL participe à hauteur de 65 % de leur frais d'exploitation, le reste étant assumé par la SHQ et certains offices municipaux d'habitation (OMH) qui en assurent la gestion. Les quelques 1 000 OSBL d'habitation offrent pour leur part autour de 38 000 logements communautaires au Québec. Ceux construits entre 1973 et 1986 (qui sont couverts par les conventions de la SCHL) représentent 18 000 logements qui se font vieillissants. Par ailleurs, plus de 1 200 coopératives d'habitation offrent quant à elles autour de 30 000 logements, dont un peu moins de 20 000 seraient couverts par les conventions signées avant 1994. Les programmes de financement fédéraux unilatéraux financent 75 % du parc des coopératives, ceux de la SHQ 15 % alors que les programmes conjoints Canada-Québec comptent pour 6 % des unités. Les programmes de la Ville de Montréal financent 3 % des logements coopératifs et on ne retrouve qu'un pour cent du parc hors des programmes connus.

GRAPHIQUE 1 Les coûts croissants du retrait du fédéral



Tiré du site [du FRAPRU : http://defendonsnoslogements.ca/?page_id=45](http://defendonsnoslogements.ca/?page_id=45)

Financièrement, le retrait total du financement fédéral du domaine du logement dans la foulée de la fin des conventions pourrait signifier une perte de 32 milliards \$ pour l'ensemble du Canada, dont 6,7 milliards \$ pour le Québec. Ce calcul est basé sur la disparition graduelle du 1,7 milliard \$ accordé annuellement en subventions au logement social au cours des 30 prochaines années, au fur et à mesure de la fin des conventions. Pour le Québec, on parle d'un montant de 394 millions \$ par année (estimation du FRAPRU). À titre d'exemple, le Vérificateur général du Québec évaluait à 252 millions \$ la contribution de la SCHL au budget de fonctionnement du programme des HLM publics et privés au Québec pour l'année 2007-2008. En effet, par l'intermédiaire de différentes ententes Canada-Québec, depuis 1994 le gouvernement fédéral verse en moyenne une part de 55 % du déficit d'exploitation de la gestion des HLM par la SHQ, à titre de signataire des conventions existantes. Le Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) évalue pour sa part que le montant des subventions versées aux coopératives d'habitation québécoises dans le cadre des conventions de la SCHL s'élève à environ 21 millions \$ annuellement, ce qui représente 15 % de leurs revenus totaux. Le solde du financement du fédéral va aux OSBL et aux unités issues des programmes dits unilatéraux de la SCHL.

3 L'enjeu du retrait fédéral du financement du logement social

La fin des programmes fédéraux de financement du logement social en 1994, et par le fait même la fin des conventions d'exploitation signées par la SCHL, représente un enjeu majeur. On a pu en constater l'ampleur dans la section précédente. Mais la décision du gouvernement Harper de se retirer totalement du financement du logement social signifie une détérioration encore plus évidente de la position canadienne dans ce secteur d'intervention publique. En effet, la décision récente du gouvernement fédéral de ne pas renouveler l'aide financière à la rénovation des logements sociaux qui avait été rendue disponible dans le cadre du « Plan d'action économique du Canada » (le plan fédéral d'investissement dans les infrastructures) est venue confirmer le retrait d'Ottawa et par la même occasion accélérer la mobilisation des intervenants sur cet enjeu.

Il faut aussi comprendre que la fin programmée des conventions, contrairement à ce qui avait été planifié, ne mène pas nécessairement à l'autonomie financière des projets qui avaient été financés. Nous le soulignons plus haut, ces conventions ont été conçues de telle sorte que la fin de la période de remboursement des emprunts hypothécaires coïncide avec la fin des conventions et des subventions qui y étaient attachées. Il était convenu que les projets immobiliers pourraient alors être autonomes sur la base des loyers mensuels des résidents et de la capacité de refinancement sur le marché pour assurer l'état de conservation des immeubles. Or, il est apparu de plus en plus clair pour tous les intervenants que l'autonomie financière des projets immobiliers était loin d'être assurée, en particulier lorsqu'il s'agit d'assurer la mission du supplément au loyer dont bénéficient les ménages les plus démunis (monoparentales, familles nombreuses, personnes âgées). De plus, nous pouvons nous questionner sur le bien fondé de faire porter sur des individus l'obligation sociale de l'État d'assurer le bien-être de sa population la plus pauvre.

Les divers documents produits sous l'égide de la CQCH (voir la bibliographie) indiquent clairement l'ampleur du problème. La majorité des intervenants du secteur estime que la viabilité de la mission du supplément au loyer ne pourra pas être assurée à la fin des subventions, ce qui obligerait les gestionnaires à hausser les loyers de leurs résidents. C'est encore plus évident pour les projets de HLM publics ou privés, où 100 % des résidents sont couverts par un programme de supplément au loyer. La Fédération des locataires d'HLM du Québec estime que ce sont 17 000 logements, au cours de la décennie actuelle (2011-2020), qui pourraient ne plus bénéficier de la contribution fédérale qui apporte l'équivalent de 200 \$ par mois par logement (FLHMLQ, 2012).

L'exemple du déficit d'entretien accumulé par les HLM publics au Québec a été bien documenté dans la foulée de l'étude du Vérificateur général du Québec (voir la bibliographie). Selon la SHQ, les HLM publics ont accumulé un déficit d'entretien d'au moins 1,8 milliard \$ au cours des dernières années parce qu'Ottawa, Québec et les villes n'investissaient pas assez dans la rénovation des bâtiments. Si on ajoute à ce déficit accumulé les investissements nécessaires pour conserver la valeur du patrimoine bâti existant, la SHQ évaluait devoir investir au total 4,2 milliards \$ au cours des quinze années de sa planification (2008-2023), soit 280 millions \$ annuellement. Le gouvernement canadien refusa de participer à ce financement. Ce ne sera donc que grâce à la crise financière et économique de 2008, dans le cadre d'un gouvernement minoritaire défié par la coalition des trois partis d'opposition, que le gouvernement Harper accepte finalement de participer à un programme d'investissement conjoint fédéral/provincial qui s'intégrera au vaste plan de relance (Plan d'action économique du Canada) pour lutter contre la crise. Ottawa s'engage en septembre 2008 à participer à des investissements de 1,9 milliard de dollars (à frais partagés), sur une période de cinq ans, dans le domaine du logement. Pour les deux premières années (2009-2011) du programme d'investissement, plus de 552 millions \$ ont été consentis pour la réalisation de nouveaux logements destinés à des aînés à faible revenu ou à des personnes handicapées en plus de 311 millions \$ pour la rénovation de HLM existants. Cette première phase d'investissement a pris fin en même temps que le dit Plan, en mars dernier.

Le 19 mars 2012, Ottawa et Québec annonçaient la conclusion d'une nouvelle entente dans laquelle le fédéral s'engageait à un investissement de 346 millions \$ supplémentaires sur le logement abordable (115 millions \$ annuellement pour la période 2011-2014). Par la même occasion, déclarant qu'il remplissait ainsi ses engagements de 2008, le gouvernement Harper réaffirmait qu'à son terme, cette entente représentait la fin de l'intervention du fédéral dans le secteur du logement. Cette Initiative de rénovation et d'amélioration des logements sociaux représente une contribution de 55 % du fédéral aux investissements annuels de 280 millions \$ de la SHQ (le programme de 4,2 milliards \$ sur 15 ans mentionné plus haut). Ce qui signifie qu'après 2014, le Québec devra assumer seul ce programme. Or, seule une infime partie des coopératives et OSBL admissibles à ce programme de rénovation ont reçu un appui financier. Au total, ce déficit de la contribution fédérale à la rénovation s'ajoutera à celui, croissant, de la fin graduelle de la participation de la SCHL au budget d'exploitation des HLM (fin des conventions).

4 L'état de la situation du logement au Québec

Dans notre Note d'intervention de l'IRÉC sur les tendances du logement au Québec publié en 2011, nous avons clairement établi que le nombre élevé de ménages avec de faibles revenus au Québec interdisait que le marché puisse un jour répondre adéquatement au problème du logement. Même si la situation s'est améliorée au cours des plus récentes années, la proportion de ménages québécois locataires dans une situation de besoins impérieux en logement qui présente le fait, non exclusif, d'avoir un coût du logement supérieur à 30 % des revenus s'élevait à 14 % du total des ménages en 2006, dont près de la moitié y consacre même au-delà de 50 % de leur revenu. La solution à ce problème ne peut venir que du logement social.

TABLEAU 1

DES BESOINS IMPORTANTS	
203 080	Nombre de ménages locataires québécois qui consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger (recensement 2006) ¹
38 380	Nombre de ménages inscrits sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement à loyer modique (HLM) au 31 décembre 2010. ²
2,6 %	Taux d'inoccupation dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus en octobre 2011. Toujours sous le seuil d'équilibre de 3 %. ³

1. Société d'habitation du Québec, *L'habitation en bref, édition 2011*.
2. Id.
3. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Québec, automne 2011*.

Tiré de Coalition pour l'habitation communautaire, 2012.

Avec à peu près 120 000 logements sociaux, le Québec est loin d'offrir le meilleur portrait du monde dans ce domaine. Dans une recherche du Centre interuniversitaire de recherche, de liaison et de transfert des savoirs en analyse des organisations (CIRANO), on établit la proportion du logement social à 11,3 % du parc locatif en y intégrant les ménages recevant une Allocation-logement ou à 4,7 % du parc global de logements. On peut constater dans le tableau 2 à la page suivante que le Québec ne fait pas bonne figure lorsqu'on le compare aux pays européens. Comme celle du Canada, l'offre de logement social du Québec s'apparente à celle de l'Espagne et de l'Allemagne. Elle est néanmoins à des années-lumière de la situation des Pays-Bas ou de celle de nos cousins français où le parc de logements sociaux est quatre fois plus important.

TABLEAU 2
Logements sociaux dans le parc locatif et global

	Locatif %	Global %
Québec	11,3	4,7
Canada	---	5,5
Espagne	11,6	0,9
Allemagne	12,5	6,5
Belgique	23	7
Autriche	35,4	14,4
Danemark	43	20
France	45,5	17,5
Finlande	50	17,2
Pays-Bas	76,8	34,6

La liste des ménages en attente d'un logement social au Québec gravite, bon an mal an, autour de 40 000. Ces ménages qui proviennent à 60 % de Montréal sont tous en besoins impérieux en matière de logement. La SHQ admet elle-même que pour répondre adéquatement aux besoins des 6 ou 7 000 nouveaux ménages par année en demande de logements locatifs dans la région de Montréal, il faudrait le développement de près de 3 000 logements soutenus financièrement par l'État. La promesse du premier ministre Charest, non respectée lors du dernier budget, de fournir annuellement 3 000 logements sociaux pour l'ensemble du Québec ne permet pas de répondre aux nouveaux besoins et encore moins de faire baisser la liste d'attente.

C'est dans cette optique qu'il faut comprendre que les enjeux actuels des politiques conservatrices sont doublement inquiétants : d'une part, du fait de l'assèchement graduel de la **contribution au déficit d'exploitation** du parc existant qui suit la fin des conventions; d'autre part, en raison de l'arrêt de la **contribution au développement** du logement social découlant du retrait annoncé du financement du logement social. Les impacts des politiques conservatrices ne remettent pas seulement en question la viabilité du logement social bâti existant, ils posent aussi la question de notre capacité à affronter adéquatement les enjeux du droit à un logement abordable pour les populations plus démunies du Québec pour les prochaines années.

5 **Consolider et développer le logement social : quelques propositions**

Les enjeux sont donc doubles : consolider et développer. En ce qui concerne la consolidation du parc existant, les chiffres recueillis par le Vérificateur général du Québec indiquent qu'en 2007-2008, le coût du programme des HLM s'élevait à 428 millions \$ (ce qui comprend le programme d'investissement annuel de 280 millions \$ de la SHQ), celui d'AccèsLogis à 88,9 millions \$ et le supplément au loyer à 67,4 millions \$. Lorsqu'on y ajoute l'Allocation-logement (aide financière aux locataires du marché privé) et les autres programmes de soutien, on obtient des dépenses de 769,9 millions \$ pour la SHQ.

Voir le tableau 3 à la page suivante.

TABLEAU 3
Revenus et dépenses (en milliers de dollars)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007-2008*
Revenus						
Contributions de la SCHL	237 624	305 629	289 255	291 607	284 085	333 752
Contributions du gouvernement du Québec	302 622	298 964	303 989	332 157	354 779	480 025
Honoraires	529	843	976	842	689	761
Intérêts et autres revenus	420	675	1 533	1 761	1 239	974
Total	541 195	606 111	595 753	626 367	640 792	815 512
Dépenses						
Coût des programmes	507 879	574 044	563 138	595 311	607 386	769 908
Frais d'administration liés aux programmes	32 367	30 549	30 106	28 453	31 478	41 595
Autres frais	949	1 518	2 509	2 603	1 928	1 735
Total des frais d'administration	33 316	32 067	32 615	31 056	33 406	43 330
Moins-valeur durable sur les placements	–	–	–	–	–	2 274
Total	541 195	606 111	595 753	626 367	640 792	815 512

* Les exercices couvrent une période de 12 mois, sauf celui de 2007-2008 qui comprend 15 mois.

Tiré du Vérificateur général du Québec, 2008-2009

Mais la consolidation du logement social existant exigera aussi un effort concerté de la part des gestionnaires de projets. On l'a vu précédemment, la fin des conventions ne représentera pas, pour plusieurs coopératives et OSBL, la fin des paiements hypothécaires puisqu'ils devront refinancer les rénovations. En plus, ils n'auront plus de subventions pour l'aide au logement. Par exemple, les coopératives d'habitation touchent annuellement environ 42 M\$ des agences gouvernementales, soit près de 30 % de leurs revenus. De cette somme, plus de 8,7 M\$ s'exerce au titre de la mission de Supplément au loyer. Au sein des coopératives et OSBL, il n'y a pas d'unanimité concernant la capacité des gestionnaires de logements communautaires à assumer totalement cette mission (voir Actes du colloque de la FQCH). Plusieurs considèrent que cette dernière devrait être assumée par l'État alors que d'autres estiment qu'à la fin des conventions, ils auront les moyens d'en assumer le coût. Mais on peut raisonnablement penser que la réalité se trouve quelque part entre les deux extrêmes : la fin des paiements hypothécaires donnera aux gestionnaires de logements communautaires une marge de manœuvre pour maintenir de façon significative les loyers sous la valeur marchande et une aide au loyer pour un ratio minimum de locataires plus démunis, diminuant ainsi la part du supplément de loyer assumé par l'État.

En ce qui concerne la mission de développement, le chiffre de 50 000 nouveaux logements sociaux nous apparaît raisonnable. Dans la note d'intervention de l'IRÉC produite en juin 2011 sur les enjeux du logement, il était proposé que le gouvernement du Québec se donne un nouvel objectif de 30 000 logements sociaux pour un premier plan de cinq ans et de 20 000 logements supplémentaires pour les cinq années suivantes. Cet objectif devait permettre de réduire les listes d'attente, de consolider un taux d'inoccupation du logement locatif en équilibre et de répondre aux nouveaux besoins de logement des aînés. Ces objectifs exigeraient 6 000 nouveaux logements par année pour les cinq premières années et 4 000 pour les cinq années suivantes. En supposant un coût de 150 000 \$ par logement, on parle donc d'investissements annuels respectifs de 900 millions \$ et de 600 millions \$ pour ces deux périodes de cinq ans.

Le gouvernement du Québec ne devrait, cependant, assumer qu'une partie de ces investissements. D'une part, nous proposons le rapatriement au Québec de la mission du logement social que le gouvernement fédéral refuse maintenant d'assumer par le biais d'un transfert de points d'impôt ou d'un montant forfaitaire de 400 millions \$ par année, indexé à l'indice du coût du logement. Ce montant forfaitaire comprendrait une contribution à la consolidation du bâti existant, qui diminuerait graduellement au cours des années au profit d'une contribution croissante au développement du logement social. D'autre part, on peut aussi table sur une contribution croissante de la part des acteurs communautaires. À l'heure actuelle, le programme AccèsLogis favorise le financement du logement social sur la base du regroupement de ressources publiques (subventions gouvernementales, 45 %), communautaires (les gestionnaires de projet d'OSBL, de coopératives, des municipalités ou autres intervenants locaux, 15 %) et des usagers (les emprunts hypothécaires qu'ils assument auprès des institutions financières, 40 %).

Lors de la mise en place de ce programme en 1997, les acteurs et parties prenantes ont innové afin de mettre en place les mécanismes nécessaires à un développement endogène du milieu de l'habitation communautaire. Dans cette optique, la procédure suivante a été établie : lors du refinancement de leur prêt hypothécaire à la 11^e année, les OSBL et coops renégocient un allongement du terme restant (passant de 15 à 25 ans) ce qui leur permet de « réemprunter » le capital payé sur l'emprunt hypothécaire initial. Avec ces sommes, estimées à quelques 8 à 10 000 \$ par logement, ils capitalisent le fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC). Ainsi, par cette simple mesure sans impact sur les

loyers des usagers, on se trouve à collectiviser l'équité générée par chacun des projets. En supposant une programmation annuelle de 6 000 logements, on évalue un potentiel de quelque 40 millions \$ annuellement ainsi mis en commun.

Une autre initiative, portée par des acteurs de l'économie sociale et de l'habitation communautaire¹, se concentre sur les mécanismes de financement. En considérant que les OSBL et coops œuvrant en habitation communautaire le font dans une optique de pérennité, sans volonté de revente des biens immobiliers, il devient pertinent de se questionner sur le véhicule financier optimal pour soutenir ces projets. Selon ces promoteurs, il serait avantageux que les OSBL et coops se financent aussi à l'aide de capital patient dont le remboursement du capital et des intérêts seraient reportés dans le temps (15 ans voire 30 ans). Sans compter qu'en participant à la mise en place et à la gouvernance d'un nouveau fond de financement en capital patient s'adressant aux investisseurs institutionnels cherchant des placements à long terme et très sécuritaires, les acteurs et parties prenantes de l'habitation communautaire élargiraient ainsi leur champ d'action tout en participant au développement endogène du milieu.

Pour conclure, nous tenons à affirmer avec force l'idée que le programme AccèsLogis doit être renouvelé, bonifié et planifié sur plusieurs années. Nous proposons des périodes de cinq ans, comme il avait au départ été conçu. Nous continuons à penser que la formule du programme AccèsLogis Québec, qui donne aux organisations collectives la capacité de développer des projets de logements sociaux à taille humaine, contrôlés par les usagers ou la communauté, est très bien adaptée pour encadrer la réalisation de ces nouveaux objectifs. Mis sur pied par le gouvernement du Parti Québécois (PQ) en 1997 pour relancer le logement social et communautaire au Québec à la suite du retrait de l'aide fédérale, il illustre bien les caractéristiques du modèle québécois que nous voulons conserver. Rappelons que, grâce à la mobilisation des mouvements associatifs, notamment les groupes de ressources techniques (GRT), dans le secteur du logement et à l'appui politique de la population en général, les diverses Opérations logements d'AccèsLogis ont eu des résultats tangibles : au cours des dix dernières années, la part du Québec a représenté plus de 50 % de l'ensemble de la construction de logements locatifs au Canada et pratiquement 100 % de la construction de logements coopératifs.

Bibliographie

BOURQUE, Gilles L. *Le logement au Québec : les tendances actuelles*, Note d'intervention de l'IRÉC, juin 2011. [<http://www.irec.net/upload/File/noteinterventionno8juillet2011.pdf>]

COALITION POUR L'HABITATION COMMUNAUTAIRE. *Miser sur nos forces : Reconduire AccèsLogis sur 5 ans*, Mémoire présenté au ministère des Finances du Québec dans le cadre des consultations prébudgétaires 2012-2013, janvier 2012.

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH). *Défis et opportunités pour les coopératives d'habitation québécoises*, Actes du colloque sur la fin des accords d'exploitation [En ligne]. 25 et 26 novembre 2006 [<http://www.cooperativehabitation.coop/site.asp?page=element&nIDElement=53>].

FÉDÉRATION DES LOCATAIRES DE HLM DU QUÉBEC (FLHLMQ). *Bulletin*, numéro 71, février 2012.

FRAPRU. *Défendons nos logements sociaux* [En ligne], 2012. [<http://defendonsnoslogements.ca/>] (Consultation du site).

GAUDREAU, Allan, sous la direction de. *Fin des accords d'exploitation : défis et opportunités pour les coopératives d'habitation québécoises*, Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), Rapport de recherche, SCHL, janvier 2007

LABERGE, Mathieu et Claude MONTMARQUETTE. *L'aide au logement au Québec*, CIRANO, juin 2010.

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC. *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2008-2009* [En ligne], tome 2, chapitre 5. [http://www.vgq.gouv.qc.ca/fr/fr_publications/fr_rapport-annuel/fr_2008-2009-T2/fr_Rapport2008-2009-TII-Chap05.pdf] (Consultation du site)

1. Une initiative du Chantier de l'économie sociale et de la Fiducie du Chantier de l'ÉS, développée en collaboration avec l'Association des Groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).

NOTE D'INTERVENTION DE L'IRÉC

Numéro 18/Mai 2012
Institut de recherche en économie contemporaine (IRÉC)
1030, rue Beaubien Est, bureau 103
Montréal, Québec H2S 1T4
514 380-8916/Télécopieur : 514 380-8918
secretariat@irec.net / www.irec.net
Dépôt légal à la Bibliothèque nationale du Québec

Les Notes d'intervention de l'IRÉC visent à contribuer au débat public et à jeter un éclairage original sur les questions d'actualité. Elles s'appuient sur les recherches scientifiques menées par les équipes de chercheurs et de chercheuses de l'IRÉC.