

## En construisant... nous rebâtissons des VIES

**Cette brochure présente un survol des difficultés rencontrées par plus du tiers des membres du RAPSIM qui offrent du logement social avec soutien communautaire à des personnes itinérantes, à risque de devenir ou ayant déjà connu la rue. Elle propose de plus des pistes de solutions pour pallier ces difficultés.**

**D**epuis plus de trente ans, ces organismes mettent de l'avant une offre de logement social avec soutien communautaire qui répond avec savoir-faire aux besoins et permet d'aider des milliers de personnes à sortir de la rue.

Le RAPSIM est d'avis que des réponses doivent être trouvées pour surmonter les nombreuses embûches rencontrées lors du développement des projets afin de favoriser de façon harmonieuse la réalisation des unités qui sont dédiées aux personnes itinérantes.

Le point commun à tous ces projets est lié aux grandes difficultés de réalisation à diverses étapes entre l'autorisation et la livraison. Ces difficultés sont variées et plus ou moins nombreuses, mais aucun projet ne se développe sans heurt.

Les propositions qui suivent visent une plus grande efficacité dans l'élaboration et la livraison des projets. Elles doivent être considérées dans un contexte où pour une première fois 500 unités de logement social pour personnes itinérantes ont été annoncées lors du budget provincial de juin 2014. De plus, le maire Coderre s'est engagé à en réaliser 600 à Montréal dans le cadre du Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017.



# Les difficultés rencontrées dans le développement de projets de logements sociaux s'adressant aux personnes itinérantes

## 1

### Les normes d'AccèsLogis Québec

Les normes du programme AccèsLogis Québec, unique programme de développement de logements sociaux au Québec, sont les mêmes pour l'ensemble des municipalités du Québec. Toutefois, ces normes ne tiennent pas compte des coûts de réalisation des projets qui sont beaucoup plus élevés dans la métropole, notamment :

- Le coût des terrains et des bâtiments est en hausse croissante et certains sont en proie à la spéculation dans les quartiers centraux, en particulier ;
- Les coûts de travaux pour la mise aux normes ne sont pas déduits de la valeur marchande lors de l'achat d'un immeuble à logements pour sa transformation en logements sociaux. Ils sont plutôt déterminés par les revenus que génère l'immeuble ;
- La petite taille des projets pour sans-abri a un impact sur les coûts totaux de réalisation puisqu'aucune économie d'échelle n'est possible ;
- Les coûts sont élevés pour l'occupation de l'espace public par les entrepreneurs afin de manœuvrer avec la machinerie nécessaire, notamment dans les quartiers centraux.

« Les coûts sont élevés pour l'occupation de l'espace public par les entrepreneurs... »





**« ... il est primordial que le programme AccèsLogis Québec reconnaisse les besoins de la région Montréalaise... »**

Crédit photo : L'Avenue HC

Il arrive donc que les promoteurs de projets se retrouvent dans l'obligation de couper dans les espaces communs qui serviraient à l'animation de la vie communautaire (salon ou cuisine communautaire) puisque ceux-ci ne sont pas financés par AccèsLogis. Pourtant, ces espaces sont essentiels pour favoriser une cohabitation harmonieuse et un sentiment d'appartenance dans les maisons de chambres ou les immeubles de petits studios.

De plus, la construction de maisons de chambres aux étages supérieurs de locaux commerciaux est une autre spécificité montréalaise. On en retrouve en grand nombre sur les rues Ste-Catherine et Ontario, pour ne nommer que celles-ci. Pour franchir les étapes d'autorisation dans le cadre du programme AccèsLogis, les organismes acheteurs doivent démontrer qu'ils auront les revenus escomptés pour la portion commerciale puisque le prix de vente de ces bâtiments inclut une valeur reliée à l'exploitation de ces espaces.

Par ailleurs, les délais pour le traitement des projets (approbation conditionnelle, analyse de la qualité des sols et/ou des bâtiments, octroi des divers permis, etc.) devraient être raccourcis puisqu'ils ne concordent généralement pas avec l'exigence du programme obligeant une offre d'achat valide pour 90 jours sur un terrain ou un bâtiment. Cette exigence menace dès le départ la réalisation de certains projets puisque les propriétaires souhaitent le plus souvent vendre rapidement, ce que leur permet généralement une intervention par le secteur privé.

Finalement, les organismes investissent beaucoup de temps et d'énergie dans le suivi de la mise en œuvre d'un projet, ce qui a pour effet d'augmenter les coûts de gestion. Il y a un grand besoin d'un financement additionnel pour pallier ces coûts non reconnus si l'on veut réaliser des projets de logements sociaux avec soutien communautaire.

Pour toutes ces raisons, il est primordial que le programme AccèsLogis Québec reconnaisse les besoins de la région Montréalaise en portant un regard particulier aux coûts admissibles et aux délais de traitement. Ces derniers se doivent d'être revus afin d'assurer la réalisation et la viabilité des projets.

«... nous pouvons craindre le pire pour de nombreux projets actuellement en développement.»



Crédit photo : Simone Philpot

## 2

### Le Programme de rénovation Québec

Alors que le budget de juin 2014 annonçait la réservation de 500 unités dans le cadre du programme AccèsLogis pour les organismes intervenant en itinérance, le gouvernement annonçait la fin des investissements dans le Programme de rénovation Québec (PRQ). À Montréal, le PRQ permettait de compléter le montage financier de projets développés avec AccèsLogis Québec. Ainsi, depuis 2002, près de 50 projets développés avec AccèsLogis à Montréal et s'adressant aux personnes itinérantes, pour un total d'environ 1 000 unités, ont été réalisés grâce à un complément de financement du PRQ.

Il est essentiel que le gouvernement investisse à nouveau dans le Programme de rénovation Québec sans quoi nous pouvons craindre le pire pour de nombreux projets actuellement en développement.



Crédit photo : L'Avenue HC

# 3

## L'enjeu de la contamination

L'analyse des sols révèle trop souvent de la contamination sur de nombreux terrains qui pourraient être voués au développement de logements sociaux. Sans financement pour ces travaux, les organismes ne sont pas en mesure de développer des projets sur ces terrains. Ce problème est également fréquent dans plusieurs immeubles existants qui pourraient être transformés en logements sociaux, tel que des maisons de chambres : l'analyse démontre régulièrement que des moisissures ou encore de l'amiante sont présents alors qu'aucun programme ne subventionne cette décontamination.

Il est donc primordial d'inclure un programme visant tant la décontamination des sols que celle des bâtiments. Il est très difficile de négocier à la baisse le prix d'un terrain ou d'un immeuble en cas de contamination. En effet, avec l'état actuel du marché de l'immobilier où la spéculation est fréquente, il n'est pas rare de voir des offres d'achat acceptées seulement quelques heures après la mise en vente d'un terrain ou d'un immeuble.

Comme l'un des facteurs de succès d'AccèsLogis s'appuie sur le dépôt continu, c'est-à-dire à tout moment durant l'année, nous proposons que les programmes complémentaires (ex. décontamination) à celui-ci soient basés sur cette même logique.



**«... l'analyse démontre régulièrement que des moisissures ou encore de l'amiante sont présents alors qu'aucun programme de subventionne cette décontamination.»**

# 4

## Le financement du soutien communautaire

Actuellement, lorsqu'un organisme en itinérance développe un projet de logement, il s'engage à offrir du soutien communautaire. Cette intervention peut prendre différentes formes (aide dans les démarches, animation de la vie collective, aide à la gestion de conflits entre les locataires, etc.). Elle a toujours comme objectif de favoriser

le maintien en logement des populations les plus démunies. Toutefois, si le financement de la brique et du béton est octroyé via AccèsLogis, le financement du soutien communautaire relève du Ministère de la Santé et des services sociaux et il n'est aucunement garanti.

Cette situation place donc les organismes devant un dilemme important : soit développer un projet de logement en puisant à même leurs ressources humaines et matérielles, et ce, malgré les risques d'épuisement; soit ne pas développer de nouveaux projets en logement.

Il arrive trop fréquemment que certains organismes développent des projets de logements sans ressource suffisante pour répondre aux besoins des personnes les plus désorganisées.

Le financement de cette pratique d'intervention a pourtant fait ses preuves et il ne devrait pas être un obstacle au développement de projets de logements. Pour ce faire, le financement du soutien communautaire devrait être accordé à tous les projets acceptés par AccèsLogis nécessitant ce financement. Il devrait être continu c'est-à-dire sans devoir attendre un appel d'offres en ce sens.



Crédit photo : Guy-Pierre Lévesque

**«... le financement du soutien communautaire relève du Ministère de la Santé et des services sociaux et il n'est aucunement garanti.»**



Crédit photo : Guy-Pierre Lévesque

«Aucun programme du gouvernement du Québec ne finance l'ameublement des logements sociaux offerts aux personnes itinérantes.»



Crédit photo : Denis Tremblay, Bâtir son quartier

# 5

## L'ameublement des logements

Aucun programme du gouvernement du Québec ne finance l'ameublement des logements sociaux offerts aux personnes itinérantes. La nécessité d'offrir des logements complètement meublés à ces personnes est reconnue. Les organismes se retrouvent donc à multiplier les demandes de financement auprès de différents

bailleurs et fondations pour parvenir à acheter le nécessaire pour ces logements.

Un financement pour l'ameublement devrait donc être octroyé dans les projets s'adressant aux personnes itinérantes pour que cet enjeu ne devienne pas un autre obstacle au développement de logements.

# 6

## L'enjeu de la SPLI

Depuis ses débuts au tournant des années 2000, la Stratégie des partenariats de lutte à l'itinérance (SPLI) a contribué à la réalisation de près de 900 logements sociaux pour des personnes ayant connu la rue. La SPLI a également soutenu le soutien communautaire et l'ameublement de plusieurs projets de logements. La SPLI doit continuer de financer toutes ces facettes.



Crédit photo : Denis Tremblay, Bâtir son quartier

## Conclusion

# Le logement social : un choix payant !

Les membres du RAPSIM croient profondément au logement social avec soutien communautaire pour les personnes itinérantes. Ils développent depuis plus de trente ans des projets d'habitation uniques qui ont permis à des milliers de personnes de sortir de la rue de façon durable.

Malgré les différentes embûches rencontrées, le RAPSIM est d'avis qu'AccèsLogis est un programme important qui se doit d'être maintenu et bonifié. Les modifications que nous suggérons vont dans le sens de rendre AccèsLogis encore plus efficace pour maintenir et accroître le développement de projets qui à terme changeront la vie d'autres milliers de sans-abri.



Crédit photo : Simone Philpot

Le RAPSIM demande que le gouvernement poursuive ses investissements dans des programmes qui ont fait leurs preuves, tel que le Programme de rénovation Québec.

Des investissements sont également nécessaires pour financer les coûts de la décontamination des sols et des bâtiments.

Finalement, nous demandons qu'une contribution financière soit accordée pour le soutien communautaire aux organismes en itinérance lorsque leur projet est accepté via AccèsLogis. Ainsi, ces organismes n'auront pas à puiser à même leur budget de fonctionnement pour soutenir et gérer le développement du projet au risque de compromettre d'autres activités.

L'itinérance a un coût important pour la société. Dans son étude *The real cost of homelessness*, publiée en septembre 2012, Stephan Gaetz relève que le coût des actions pour faire face à l'itinérance au Canada s'élève de 4,5 à 6 milliards \$ par année<sup>1</sup>.

Pour répondre à ces coûts, investir davantage dans le développement du logement social avec soutien communautaire s'avère un choix logique puisque ces investissements sont payants : des gens sortent de la rue, d'autres évitent de s'y retrouver et plus, comme le reconnaît elle-même la Société d'habitation du Québec, chaque dollar investi en subvention a permis l'injection de 2,30 \$ dans l'économie du Québec<sup>2</sup>. Le logement social c'est un choix payant pour tous !



Crédit photo : Guy-Pierre Lévesque

1. Stephan Gaetz, *The real cost of homelessness: Can we save money do to the right thing?*, The homeless hub, paper # 3, 2012.  
2. Société d'habitat du Québec, *Supplément – Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec: Rapport-Synthèse*, 2013.