

**Impact social et
économique
du programme
Accès-Logis
au Québec**

Genèse du programme

1994

Le gouvernement fédéral met fin aux programmes directs au développement du logement social.

À partir de 1994, le mouvement communautaire se mobilise en faveur d'un programme québécois de logement communautaire.

En 1996, le gouvernement convoque la **Conférence sur le devenir social et économique du Québec** puis le **Sommet sur l'économie et l'emploi** où sont conviés les membres du gouvernement, de l'opposition, des affaires, des syndicats, de l'éducation, du mouvement des femmes, d'associations étudiantes

**et, pour une première fois
pour ce genre de rencontre, des organismes
communautaires et de défense de droits.**

Plusieurs politiques et programmes structurants seront mis sur pieds lors de ces rencontres, suite aux luttes sociales qui les ont précédées :

- Programme national de garderies
- Chantier de l'économie sociale
- *Loi sur les coopératives*
- **Projet pilote d'un programme pour la construction de 1 200 logements sociaux**

1997

Création du
programme Accès-Logis
avec une programmation de 5 ans.

La grande particularité du programme est que son élaboration a fortement été influencée par les partenaires communautaires et de l'économie sociale.

Financement des projets de logements sociaux dans *Accès-Logis*

**50 % du financement par une contribution de
la Société d'habitation du Québec** (hypothèque sur l'immeuble)

15 % par une contribution du milieu (ville)
(terrain, congé de taxe, levée de fonds)

35 % par une hypothèque
avec terme de 35 ans remboursée par les revenus
de loyers des locataires

Il faut ajouter :

**Un soutien pour 20 % à 50 % des locataires
pour payer la différence du coût de loyer**
(entre 25 % de leurs revenus et le coût du loyer médian).

**Pour les autres locataires,
le coût du loyer est fixé à 95 % du loyer médian**
(à l'année 1 du projet).

Depuis 1997

D'autres programmations quinquennales et annuelles ont été annoncées.

Mars 2014 : 26 829 unités livrées

Mars 2017 : 13 000 unités budgétées

14 000 ménages

reçoivent un **supplément au loyer (PSL)**
afin de payer un maximum de 25 % de leurs revenus pour se loger.

Impact social et économique du programme *Accès-Logis*

La principale étude

a été réalisée par la **Firme AECOM** suite à
un **mandat de la SHQ** et publiée en septembre 2011.

3 impacts principaux :

Le revenu disponible des locataires

L'impact du programme sur les autres programmes du gouvernement

L'impact sur les revenus de l'État et l'emploi

Les locataires
bénéficiant d'un PSL

1 800 \$ de revenu disponible supplémentaire

17 % de plus dans le panier d'épicerie

20 % de plus en vêtements

29 % de plus en transport

Pour un projet de 30 unités de logement

sur la Rive-Sud de Montréal, en banlieue, le projet permet aux 30 ménages :

Revenu disponible pour les 30 ménages	Moyenne par ménage
105 108,00 \$	3 503,60 \$

Total sans PSL	Moyenne	Total avec PSL	Moyenne
66 576,00 \$	5 121,23 \$	38 532,00 \$	266,59 \$

Coût pour l'État en **financement immobilier et PSL**
90 000 \$ par année

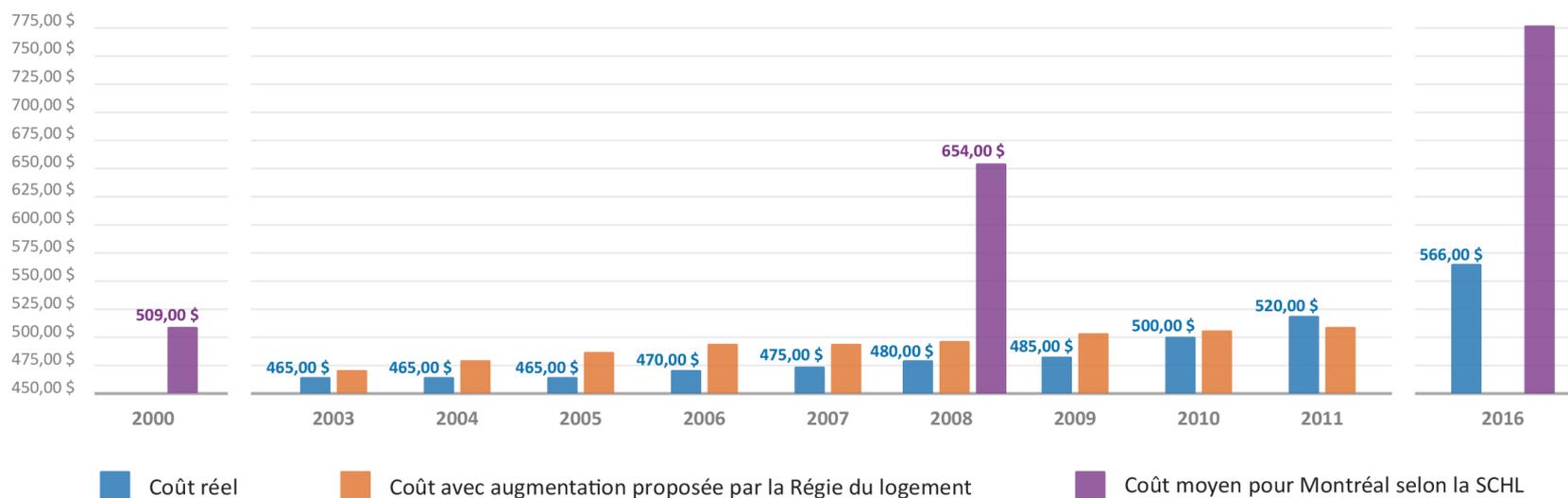
Autres données intéressantes sur ce projet

Pièces	Coût de logement dans ce projet	Coût médian du marché privé
3	435,00 \$	627,00 \$
4	596,00 \$	731,00 \$
5	654,00 \$	865,00 \$
6	855,00 \$	1 136,00 \$

7 ménages, principalement des grandes familles, auraient dû **dépenser entre 126 % et 192 % de leurs revenus pour se loger dans le marché privé.**

Coût des loyers dans un projet *Accès-Logis* construit en 1997 versus le marché privé

Coût moyen d'un logement 4 ^{1/2} dans un immeuble de 16 logements ACL de 1997



Impact sur les coûts des autres programmes et services du gouvernement du Québec

L'impact sur la réduction des coûts en santé et services sociaux permet de **financer 100 % des sommes du programme** et de dégager une **réduction supplémentaire des coûts (bénéfice net)** :

- **103 millions en réduction de coûts** pour les soins de santé et hébergement aux **personnes âgées**
- **15 millions en réduction de coûts** pour les soins de santé et hébergement pour les **personnes handicapées**
- **9 millions en réduction de coûts** pour les soins de santé et hébergement aux **personnes ayant des troubles de santé mentale**
- **2 millions en réduction de coûts** pour le soutien aux **personnes itinérantes**

Impact sur l'économie du Québec

Chacun des **1,4 milliard** de dollars versé en subvention
annuellement par la SHQ entraîne l'injection de **2,3 \$**.

10 % des heures travaillées dans la construction résidentielle
peuvent être attribuées aux interventions de la SHQ.

Les activités de la SHQ génèrent
au total **13 758** emplois.

Impact sur l'économie du Québec

Les activités de la SHQ
créent **1,027 milliard** de richesses au Québec,
ce qui équivaut à **3,7 %** du PIB du Québec.

Ces activités entraînent
257 millions de dollars en revenus fiscaux
pour le **gouvernement** du Québec.

Accès à l'emploi pour les locataires

Sur une cohorte de ménages qui ont eu accès à un logement social avec supplément d'aide au loyer en 2000, la part de revenus d'emplois de ces ménages est passée de 33 % à 50 % en 2010, démontrant que la stabilité dans un logement a des impacts importants sur l'accès à l'emploi des personnes les plus démunies.

L'impact sur l'abordabilité des logements pour les ménages du Québec du programme *Accès-Logis*

Ménages payant 30% et plus	2006	2011
Québec	448 841 (35,6%)	479 750 (36,8%)
Canada	1 546 985 (40,3%)	1 622 700 (40,1%)
Ménages payant 50% et plus		
Québec	203 085 (16,1%)	227 835 (17,5%)
Canada	697 405 (18,6%)	773 555 (19,1%)
Ménages payant 80% et plus		
Québec	87 075 (6,9%)	108 475 (8,3%)
Canada	319 185 (8,3%)	382 590 (9,5%)

Coût de loyer moyen selon la SCHL (2 chambres)	2008	2016	Augmentation % 2008 - 2016
Montréal (RMR)	654 \$	778 \$	19%
Québec (RMR)	597 \$	719 \$	20%
Halifax (RMR)	771 \$	951 \$	23%
Toronto (RMR)	1 023 \$	1 501 \$	47%
Régina (RMR)	661 \$	905 \$	37%
Calgary (RMR)	1 014 \$	1 214 \$	20%
Vancouver (RMR)	979 \$	1 199 \$	22%

Impact sur les taux d'inoccupation

Taux inoccupation selon la SCHL	2008	2016
Montréal (RMR)	2,4 %	3,9 %
Québec (RMR)	0,6 %	4,9 %
Halifax (RMR)	3,4 %	2,6 %
Toronto (RMR)	2,0 %	1,3 %
Régina (RMR)	0,5 %	5,5 %
Calgary (RMR)	0,5 %	7,0 %
Vancouver (RMR)	0,5 %	0,7 %

Les projets de logements sociaux : une richesse collective

En 2014, le Réseau québécois des OSBL d'habitation a procédé à une étude sur la situation financière des Organismes sans but lucratif d'habitation.

L'étude révèle que ces organismes possèdent des actifs immobiliers collectifs de 5 milliards, dont 2,5 milliards d'actif net.