

CHAMBRE des COMMUNES

Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

Mémoire présenté en audition le 6 juin 2023

Financiarisation du logement

## Le logement social, la clé pour sortir de la violence

*L'Alliance des maisons d'hébergement de 2e étape pour femmes et enfants victimes de violence conjugale (Alliance MH2) fête ses 20 ans cette année, elle compte 38 maisons membres dans 15 régions du Québec dont l'objectif principal est la prévention de l'homicide conjugal. Les MH2 en fonction hébergent plus de 500 femmes et enfants par année dans 145 unités d'hébergement sécurisées. Elles offrent des services spécialisés en violence conjugale postséparation, au regard de la dévictimisation, de l'analyse de la dangerosité du conjoint, des impacts sur les enfants exposés à la violence conjugale, de la réinsertion sociale des victimes et de l'autonomisation des femmes hébergées. **Le premier critère d'admission est la dangerosité de l'ex-conjoint; 8% des femmes** au départ d'un refuge d'urgence vivent des enjeux de sécurité majeurs et auront besoin d'un hébergement de 2<sup>e</sup> étape.*

*Présenté par Gaëlle Fedida, PhD, Coordonnatrice aux dossiers politiques  
Et Mélanie Miranda, Coordonnatrice du service habitation*

Les femmes victimes de violence conjugale ont besoin d'accéder au logement social lorsqu'elles quittent les maisons d'hébergement. La moitié de notre clientèle n'ont que le revenu d'aide sociale. Cette année seulement 72% des femmes hébergées en MH2 ont pu se loger dans des appartements adéquats en sortant de la MH2 (espace suffisant pour la famille, prix accessible pour la femme en fonction de son revenu), et 5% sont retournées avec leur conjoint violent.

Au delà de la disponibilité de logement social pour les survivantes, enjeu largement décrit par d'autres, nous souhaitons axer notre mémoire sur les enjeux que vivent les maisons d'hébergement dans les programmes actuels, qui ne sont pas appropriés pour assurer une offre de services suffisante et adéquate pour la clientèle ciblée. En effet nos ressources sont financées à même la Stratégie Nationale Logement.

En premier lieu le critère d'admission en MH2 n'est en aucun cas économique, LE seul critère d'admission est la dangerosité du conjoint, donc le besoin aigu de sécurité des femmes et enfants après un séjour en refuge d'urgence. Cela représente 8% de l'ensemble des femmes hébergées en MH1. La MH2 se place dans le continuum des services en VC.

La financiarisation de l'immobilier social a des impacts majeurs sur la capacité de développer des services. Le logement est un droit reconnu au Canada, ne doit pas devenir exclusivement un commerce lucratif, surtout avec des deniers publics visant à soutenir des clientèles vulnérables. Les programmes issus de la Stratégie nationale logement donnent maintenant la possibilité à l'Alliance de développer actuellement 32 nouvelles ressources au Québec, pour ouvrir 825 places supplémentaires en hébergement transitoire post-urgence.

En moyenne nos projets coutent plus cher la porte, environ 600K\$, incluant une hypothèque:

- ✓ De petits projets en deca de 14 portes, souvent même moins de 7 portes en région : nécessité sécurité (les ex-conjoints recherchent activement leurs proies),
- ✓ nécessité d'espaces d'intervention pour les résidentes, pour assurer les services financés pas le MSSS (bureaux, salle commune etc),
- ✓ nécessité d'aménagements spécifiques à la sécurité : verre laminé, moustiquaires anti-intrusion, sas d'accès au bâtiment, appareillage des portes...
- ✓ nécessité de pouvoir adapter les unités en fonction du handicap des résidentes

En réalité l'ensemble de ces couts ne sont pas admissibles au sein d'un même programme.

De plus ces petits projets sont en concurrence avec des développements beaucoup plus conséquents de centaines de portes, il est impératif que les cibles minimales annoncées dans la SNL soient respectées (25% des logement pour les femmes, 7000 places en maison d'hébergement).

Nous avons également relevé que la SCHL ne compte pas un nombre de places par province, mais un nombre de maisons, ce qui ne reflète pas du tout la réalité des services. Par exemple les refuges sont beaucoup plus grands dans l'Ouest canadien, au Québec les deux plus grosses

maisons d'urgence en VC opèrent 24 places, en MH2 ce sera un maximum de 20 unités sur 3 projets.

Les enjeux tournent essentiellement autour de 3 axes :

- 1) Inadéquation des programmes aux besoins des victimes de violence conjugale;
- 2) Des procédures extrêmement lourdes et complexes, sans aucune souplesse;
- 3) Ne distinguent pas les OSBL d'habitation qui offrent des services aux populations vulnérables du marché privé.

Nous vous présentons ici les principaux exemples de normes erronées dans notre secteur.

### Les enjeux du FNCIL

- ✓ Attendre la réalisation de 50% des travaux pour obtenir un premier décaissement de 50% : cela signifie que la maison d'hébergement doit avancer 100% des frais de plans, devis et études, ainsi que 50% des travaux. De plus les frais de prêts pont ne sont pas admissibles. IL est donc très risqué pour un organisme communautaire d'avancer autant de frais sans confirmation de financement. Et le processus est totalement inaccessible pour tout organisme qui n'a pas un flux de trésorerie conséquent, le logement social est un "sport de riches" !
- ✓ Surcharge administrative en reddition de comptes sur un format inapproprié pour les petits projets de MH
- ✓ Objectif d'efficacité énergétique irréaliste : demande un gain de 55% par rapport au code provincial, or le code du Québec vient d'être revu et répondre à l'exigence fédérale reviendrait à n'avoir aucune fenêtre ... De plus les MH ne peuvent se contenter d'un verre triple, doivent installer du verre laminé (anti-intrusion) , donc nous renforçons la qualité énergétique des murs (plus coûteux).
- ✓ Le co-investissement prévu dans le FNCIL présuppose une partenariat financier pour l'exploitation (le MSSS au Québec), ce qui est loin d'être le cas de toutes les ressources au travers du Canada.

L'excellent point de ce programme est qu'il prévoit une bonification des fonds d'opération, assurés par le MSSS au Québec, de 7500\$ la porte sur 5 ans. Certainement un coup de pouce utile pour nos consœurs dont les provinces ne financent pas les services.

### Les enjeux des ICRL

Ici encore un sport de riches... Il faut démontrer l'avancement du projet dès le dépôt de la demande d'aide financière. Dans le marché actuel un terrain est vendu en un claquement de doigts. Les maisons déploient des trésors de persuasion auprès des vendeurs car elles n'ont

souvent pas les fonds nécessaires à une acquisition sans financement confirmé. Idem pour les frais de plans d'architectes et d'études préalables de sols.

De plus l'ICRL3 exigeait que les projets déposés soient exempts de toute hypothèque, ce qui est irréaliste pour les maisons d'hébergement vu les paramètres des programmes erronés ne tenant pas compte des besoins spécifiques de la clientèle. Au Québec le logement social s'est toujours fait avec des hypothèques, dans la mesure où le budget d'exploitation est monté en conséquence.

Les délais de dépôt très courts ont été un frein pour nombre d'organismes, or des entrepreneurs privés ont aussi accès à ces financements. Ils sont beaucoup plus en mesure de produire la documentation et d'avancer des fonds, alors que les organismes communautaires doivent d'abord trouver un soutien au développement puisque le bâtiment n'est pas leur métier. Les professionnels étant très sollicités, ils vont s'associer plus volontiers à un privé qui a les reins solides, qu'à une maison d'hébergement de petite taille qui ne leur rapportera pas autant de bénéfiques.

### **Les enjeux du Fonds d'accessibilité en emploi**

*(ministère de l'emploi et du développement social)*

Ce fonds vise à assurer que tout organisme communautaire est capable de recevoir une personne handicapée. Comme il ne relève pas de la SCHL il n'est pas publicisé et c'est par hasard que nous en avons eu connaissance. Il serait nécessaire que toutes les informations pertinentes aux projets immobiliers soient compilées par l'instance référente en logement : la SCHL.

Les normes de ce programme sont nébuleuses, le montant est forfaitaire de 100,000\$ quels que soient les travaux envisagés. Il est nécessaire que les règles d'engagement des deniers publics soient clarifiés afin d'assurer une meilleure équité entre les demandeurs.

De plus l'administration de ce fonds est à restructurer, des enjeux informatiques rencontrés par ce service ont pénalisé 3 maisons d'hébergement cette année, qui se sont vu refuser la subvention pour une situation totalement hors de leur contrôle.

### **Les enjeux du Financement initial**

C'est une excellente initiative que d'avoir disponibilisé un financement initial. Par contre il n'y a pas assez de fonds disponibles, les montants attribués sont insuffisants pour faire une réelle différence, et leur mode de calcul n'est pas clair pour les partenaires.

**En conclusion** l'hébergement pour femmes victimes de violence conjugale n'EST PAS du logement social, mais bien de l'hébergement temporaire d'urgence ou de transition. Les programmes doivent en tenir compte et le meilleur instrument serait un fonds dédié. Il est pourtant reconnu en 2023 par les autorités fédérales et provinciales que la lutte contre la violence conjugale est

une priorité nationale, des budgets conséquents ont été investis, il ne faut pas s'arrêter au milieu du gué et poursuivre les efforts pour couvrir les besoins des femmes en danger.

Il est aussi intéressant de noter que la SCHL et la SHQ nous nomment apprécier le fait que nous les engageons dans un travail conjoint pour boucler un budget entre les capacités des différents programmes. Pour autant lorsque nous déposons un projet aux deux paliers en espérant une complémentarité qu'arrive-t-il si l'un l'accepte et pas l'autre ? Il est indispensable que la SCHL se coordonne mieux avec les agences des provinces, surtout en matière de violence conjugale, sur laquelle Fédéral et Provincial sont politiquement enlignés.

### **Recommandations de l'Alliance au gouvernement fédéral**

1. Créer un **fonds dédié aux maisons d'hébergement**, pour la construction ET l'entretien du parc existant, dont les paramètres sont concordants avec les impératifs de la clientèle notamment :
  - ✓ Assurer des procédures garantissant la confidentialité des ressources pour assurer la sécurité des résidentes et des travailleuses;
  - ✓ Assurer la fluidité et la souplesse des procédures dans une posture de *partenariat* avec les maisons d'hébergement;
  - ✓ Ouvrir un financement dédié aux bâtiments destinés à des OSBL de services à la population en assumant que le prix la porte sera supérieur aux coûts du marché locatif standard;
  - ✓ Qu'une équipe dédiée de la SCHL suive ces projets particuliers, pour acquérir les réflexes pertinents et une réelle appropriation des enjeux spécifiques à la violence conjugale;
  - ✓ Recevoir des projets en continu
2. Assurer un dispositif pour que les femmes survivantes de violence conjugale qui ont besoin d'un logement social y aient **accès de manière prioritaire**.
  - ✓ le gouvernement doit construire des logements *sociaux*, pas seulement *abordables*
  - ✓ Assurer un dispositif de priorisation des femmes en danger dans l'attribution des unités
3. **Distinguer clairement les enveloppes** pour stimuler les constructions dans le marché privé de celles visant le logement sans but lucratif. Le fonds dédié aux maisons d'hébergement pourrait y être administré.
4. Que le gouvernement fédéral adopte toutes les **recommandations de la défenseure fédérale du logement** sur la financiarisation du logement.
5. Que le gouvernement effectue la révision de sa SNL selon une **analyse comparée selon les sexes intersectionnelle** (ACS+).