

Logement social et communautaire:

GOVERNANCE ET PÉRENNITÉ

FRAPRU - AUTOMNE 2025



PRÉOCCUPATION PRINCIPALE : LA PÉRENNITÉ

Le FRAPRU et ses membres ancrent leur travail dans la perspective de doubler la part du logement social et communautaire au Québec, afin qu'elle représente au moins 20 % du parc locatif.

S'il faut assurément augmenter le nombre de logements sociaux, il est tout aussi primordial d'en garantir la pérennité. C'est-à-dire leur maintien hors du marché privé, sur le long terme. Pour cela, il faut s'assurer que ces logements ne puissent être revendus, privatisés ou détournés de leur mission sociale. Sans protections, des investissements publics colossaux risquent d'être perdus, et ce, au détriment des communautés et des personnes qui en ont le plus besoin.

Sans garde-fous, cette concentration de la gestion risque de faire loi et de compromettre la mission sociale et la pérennité des projets. S'il est souhaitable de faire progresser la part du logement social, c'est pour offrir de véritables logements abordables et améliorer concrètement les conditions de vie des locataires sur le long terme. Et pour répondre réellement aux besoins, le logement social doit demeurer sous contrôle collectif, ancré dans la communauté et guidé par sa mission sociale. Maintenir et renforcer le pouvoir des locataires et des communautés sur leurs conditions de logement est donc essentiel.

EXEMPLES CONCRETS

FRAGILISATION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE



Des promoteurs privés créent déjà des OSBL d'habitation de « façade », afin de profiter des ressources publiques, sous prétexte de développer du logement dit « abordable », « sans but lucratif » ou « hors marché ».



On constate la multiplication d'OSBL apparentés aux offices d'habitation, dans lesquels les locataires ne disposent pas des mêmes mécanismes de représentation et de consultation que dans les logements publics gérés par les offices d'habitation.



Le manque de protection a déjà mené par le passé à la perte de logements sociaux et communautaires. Des centaines de ces logements ont été perdus, ayant été vendus à des propriétaires privés par les administrateurs (les exemples du Faubourg Mena'sen, et de la Villa Belle-Rivière parlent d'eux-mêmes).



Les nouvelles orientations en matière de développement de logements sociaux favorisent la constitution ou le développement de gros OSBL gestionnaires qui, contrairement aux plus petits organismes « de proximité », n'ont souvent aucun membrariat actif autre que leurs administrateurs et administratrices.

LA MISSION SOCIALE ET LE RÔLE DE LA GOUVERNANCE

La gouvernance démocratique est un des leviers pour préserver la mission sociale et la propriété collective des projets :

1. Elle renforce l'implication des locataires et de leurs communautés, une condition essentielle à leur qualité de vie et à leur stabilité résidentielle.
2. Elle contribue à faire respecter leur droit de participer aux décisions touchant leur logement, un principe central du droit au logement tel que défini par l'ONU.
3. Elle prévient les dérives où des OSBL risqueraient d'être récupérés par des acteurs privés. Un OSBL dont le membrariat n'est pas actif au-delà de son conseil d'administration devient plus vulnérable aux pressions et risque davantage de privilégier ses intérêts immédiats plutôt que ceux des locataires.



RÔLE ET LEVIERS DES MUNICIPALITÉS ET DES GOUVERNEMENTS

Lorsque des ressources publiques servent à du logement social, sans but lucratif ou dit « hors marché », le gouvernement du Québec, celui du Canada et les municipalités ont un rôle à jouer pour exiger des balises minimales de gouvernance et de contrôle démocratique. Ces exigences peuvent être balisées :

-  par les conditions d'octroi des ressources publiques (terrains, prêts, subventions)
 - par exemple, où la gouvernance démocratique pourrait être une exigence pour accéder au financement ou du moins, un avantage majeur dans l'évaluation d'un projet;
-  dans les cadres normatifs, comme ceux établis dans les programmes comme le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ);
-  dans les conventions d'exploitation avec les organismes.

BALISES DEMANDÉES PAR LE FRAPRU

Concrètement, le FRAPRU demande :

1. Que les OSBL d'habitation disposent d'un membrariat actif, impliquant l'ensemble des membres et pas uniquement les administrateurs.
2. Que le membrariat soit composé, sur une base volontaire :
 - a) de locataires de l'OSBL d'habitation ou de leurs proches;
 - b) d'organismes d'action communautaire autonome sur le territoire et/ou travaillant auprès des locataires.
3. Que des locataires et/ou des organismes d'action communautaire autonome du milieu soient représentés dans la gestion des logements.
4. Que des outils soient prévus pour :
 - a) consulter les locataires,
 - b) encourager leur participation à la vie associative de l'organisme et/ou des immeubles.

AU-DELÀ DE LA GOUVERNANCE

Il est primordial de mieux protéger le parc de logements sociaux financés par le gouvernement du Québec ou d'autres acteurs publics comme les villes et le gouvernement fédéral. C'est pourquoi il est nécessaire de surveiller et de freiner la perte de logements sociaux et communautaires. Pour ce faire, le gouvernement du Québec doit :

-  assurer un meilleur suivi des pertes de ces logements et une documentation rigoureuse des actifs, en mettant en place des outils pour suivre l'évolution des logements sociaux financés;
-  renforcer les protections légales de toutes les tenures de logements sociaux, qu'ils soient publics, en coopératives ou en OSBL.

PRÉSERVER LA MISSION DU LOGEMENT SOCIAL, REVIENT À PROTÉGER UN BIEN COLLECTIF. SANS CONTRÔLE DÉMOCRATIQUE, MÊME LE LOGEMENT DIT «HORS MARCHÉ», «SANS BUT LUCRATIF» OU «ABORDABLE» RISQUE DE RETOMBER DANS LA LOGIQUE DU PROFIT.