


CAT - 027M

C. P. PL 31

Loi modifiant diverses dispositions  
législatives en matière d'habitation

A man with a beard and a bun, wearing a white t-shirt, is painting a house on a large cardboard box. A young girl with blonde hair and a colorful headband is sitting at a small table, also painting. The house is drawn on the cardboard with white and red paint. The scene is set in a room with white walls and a door.

## Projet de loi 31 : Prendre en compte les besoins des familles québécoises

Mémoire présenté dans le cadre de l'étude du projet de loi 31,  
*Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*,  
par l'Assemblée nationale du Québec

Septembre 2023



Fédération  
québécoise des  
organismes  
communautaires  
Famille

## TABLE DES MATIÈRES

<b>MOT D'INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>LA FQOCF .....</b>	<b>3</b>
NOTRE MISSION .....	3
NOS DEUX PRIORITÉS D'ACTION .....	3
<b>ENJEUX POUR LES FAMILLES ET SOLUTIONS PROPOSÉES .....</b>	<b>5</b>
LES BESOINS EN LOGEMENTS : POUR UN MEILLEUR ÉQUILIBRE .....	5
LOGEMENT SOCIAL : FAIRE PLUS, FAIRE MIEUX .....	7
LES OCF : ALLIÉS DES FAMILLES .....	8
<b>CONCLUSION ET RAPPEL DES RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>10</b>

## MOT D'INTRODUCTION

Alors que la crise du logement persiste et s'enlise à travers le Québec, il ne faut pas sous-estimer l'impact déterminant que la question du logement revêt pour le bien-être et l'épanouissement des familles québécoises. Il va de soi que le l'habitation n'est pas seulement une question de toit, mais également le fondement de la stabilité familiale et sociale.

Malheureusement, trop de citoyens, et particulièrement les familles, se trouvent dans des situations précaires en matière de logement. Les défis liés à l'accessibilité financière, à la qualité des habitations et, tout particulièrement, à la disponibilité de logements adaptés aux besoins familiaux sont autant de problématiques urgentes qui nécessitent une action concertée.

Les familles québécoises peuvent compter sur un réseau de 280 organismes communautaires Famille (OCF) solidement enracinés dans leurs milieux. Les OCF offrent des services qui répondent et s'adaptent aux besoins des familles. Ces dernières peuvent s'appuyer sur un personnel qualifié, engagé dans un processus d'amélioration continue et qui met en pratique des expertises et des savoirs innovants.

Les OCF sont également des partenaires incontournables pour le gouvernement du Québec. Leur présence contribue à renforcer le filet de protection sociale entourant les familles québécoises et ainsi, à s'assurer que tous aient les mêmes chances de réussite.

Dans le cadre des consultations du projet de loi 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, la Fédération québécoise des organismes communautaires Famille (FQOCF) et ses membres, en tant que véritables alliés des parents qui agissent ensemble pour le mieux-être des familles québécoises, souhaitent sensibiliser le gouvernement et les élu.e.s de l'Assemblée nationale à considérer avec la plus grande attention les mesures permettant de garantir un meilleur accès au logement pour les familles québécoises, une priorité pour nos 259 membres qui desservent des milliers de familles, jour après jour, dans chacune des 17 régions administratives du Québec.

Parce que le mieux-être des familles de chez nous débute avec un toit pour chacune d'entre elles.



Alex Gauthier  
Directeur général

# LA FQOCF

## Notre mission

Depuis plus de 60 ans, la Fédération québécoise des organismes communautaires Famille (FQOCF) a pour mission de regrouper et de soutenir les organismes communautaires Famille, tout en contribuant à assurer la place essentielle de la famille dans la société québécoise.

Forte de son vaste réseau et de la solide expertise de ses membres, elle agit régulièrement à titre d'expert-conseil auprès des élus fédéraux, provinciaux et municipaux, dans une optique non-partisane, afin de faire valoir le point de vue des familles et du milieu communautaire du Québec et de défendre leurs intérêts.

## Notre vision

Fière ambassadrice des familles et forte de l'impact social de ses membres au quotidien et de leur modèle d'accompagnement des parents, la Fédération est un leader rassembleur pour l'épanouissement de toutes les générations, dans une société plus juste et inclusive.

## Nos deux priorités d'action

### 1. Soutenir le développement communautaire et la mobilisation de nos membres

La FQOCF regroupe près de 260 organismes communautaires Famille (OCF) enracinés dans les 17 régions du Québec. Elle les soutient dans le développement de leur approche d'accompagnement globale et préventive auprès des parents et des familles, s'appuyant sur les fondements de l'action communautaire autonome Famille (ACAF).

La FQOCF met en valeur la proximité des OCF et leur impact dans la vie des familles, et dans le renforcement du tissu social au sein de leur communauté. Par son leadership rassembleur, elle mobilise ses membres dans le développement de leur plein potentiel comme acteurs de transformation sociale et porte leur voix auprès des instances gouvernementales, des décideurs et des partenaires. Elle contribue également à leur rayonnement sur la sphère publique.

### 2. Agir nationalement pour les parents et les familles dans une visée de justice sociale

Alimentée par l'expérience de ses membres et par leur rôle d'observateur privilégié des familles, la FQOCF agit nationalement en interpellant les décideurs publics et les médias sur des enjeux que vivent les familles.

La Fédération mène ainsi des actions de représentation et de sensibilisation auprès des gouvernements et partenaires afin de promouvoir et faire entendre les besoins et les aspirations des mères, des pères et de toutes les personnes exerçant des responsabilités parentales, dans une optique d'inclusion, de solidarité et d'amélioration de leurs conditions de vie.

# ENJEUX POUR LES FAMILLES ET SOLUTIONS PROPOSÉES

## Les besoins en logements : pour un meilleur équilibre

Alors que les besoins en matière d'habitation sont en hausse constante, le taux de disponibilité des logements continue de diminuer depuis 2017, à un point tel que le niveau de logements nouvellement construits est présentement à son plus bas depuis 15 ans selon la Commission de la construction du Québec (CCQ)<sup>1</sup>. D'ailleurs, les mises en chantier devraient atteindre 55 000 logements en 2023, marquant malgré tout une baisse de 6,8 % par rapport à l'année précédente. Selon l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)<sup>2</sup>, il manque 100 000 logements au Québec pour répondre aux besoins des citoyens.

Cette baisse des mises en chantier de logements locatifs, jumelée à la croissance démographique constante, est venue créer un effet de rareté et, par conséquent, a engendré une pression haussière sur les loyers. Il est donc nécessaire de rétablir un meilleur équilibre dans le marché de l'habitation afin de stimuler l'investissement privé dans le logement locatif.

Cette situation n'affecte plus seulement les familles en contexte de vulnérabilité; elle touche aussi directement les familles de la classe moyenne, qui sont de plus en plus nombreuses à devoir recourir aux services des OCF de leur région en raison de l'aggravation de leur situation financière dans les dernières années.

De récentes données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)<sup>3</sup> sont venues rappeler l'urgence de la situation : si rien n'est fait rapidement, il manquera pas moins de 860 000 logements au Québec d'ici sept ans. Ainsi, pour que le marché redevienne abordable, il faudrait bâtir 123 000 logements supplémentaires par année d'ici 2030. Cela équivaut à plus que doubler le nombre de mises en chantier par rapport à la moyenne annuelle de 50 000 dans les 10 dernières années. Un défi colossal qui nécessitera des efforts de grande ampleur tant des trois paliers gouvernementaux que du secteur privé.

Bien qu'il ne revienne pas directement à l'État de construire lui-même des logements pour l'ensemble de la population du Québec, il est de sa responsabilité d'établir les conditions gagnantes (par des allègements et une simplification réglementaires ou des incitatifs fiscaux, par exemple) pour inciter les investisseurs privés à construire davantage d'unités résidentielles, permettant ainsi de réduire la pression sur le marché à moyen et à long

---

<sup>1</sup> [https://www.ccg.org/-/media/Project/Ccg/Ccg-Website/PDF/Recherche/Perspectives/Perspectives\\_2023.pdf?la=en&rev=6d5d138b102e41a78de6251fd0da47ae](https://www.ccg.org/-/media/Project/Ccg/Ccg-Website/PDF/Recherche/Perspectives/Perspectives_2023.pdf?la=en&rev=6d5d138b102e41a78de6251fd0da47ae)

<sup>2</sup> <https://www.apchq.com/publications/communiqués-de-lapchq/il-manque-100-000-habitations-au-quebec-lapchq-a-analyse-la-situation-de-18-agglomerations-et-regions-metropolitaines-de-recensement>

<sup>3</sup> <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/2023/housing-shortages-canada-updating-how-much-we-need-by-2030-fr.pdf?rev=cb95ea12-d4fe-4097-a56f-74a28f8a3acd>

terme et ce, à peu de frais pour les contribuables québécois. C'est ce que prévoit le projet de loi 31 tel que déposé dans les derniers mois. En ce sens, la FQOCF voit d'un bon œil l'intention derrière ce projet de loi, qui de notre avis permettra en partie de rétablir l'équilibre nécessaire afin de voir les mises en chantier de logements locatifs repartir à la hausse au Québec à moyen terme.

Des mesures d'aide transitoires seront toutefois nécessaires de la part du gouvernement dans un horizon de quelques années afin d'aider les familles en contexte de vulnérabilité – ainsi que celles de la classe moyenne – à faire face à la hausse du coût de la vie et du logement.

Dans les décisions qui seront prises sur les questions d'habitation, le gouvernement ne doit pas perdre de vue la perspective des familles et de prendre en compte leurs besoins, que ce soit, par exemple, sur le nombre de chambres par logement, la création d'espaces verts, de parcs et d'écoles. Il faut planifier en amont les services nécessaires pour créer des milieux de vie de qualité et ainsi, favoriser la rétention des familles dans les centres urbains du Québec.

De plus, la FQOCF souhaite sonner l'alarme en ce qui concerne les taux d'intérêt. Bien que cette question relève d'un champ de compétence fédéral, nous craignons que la situation ne puisse avoir des répercussions sur la province dans un horizon d'un à deux ans, alors que de nombreuses familles de la classe moyenne peineront à renouveler leur hypothèque à la fin de leur terme. Plusieurs de ces familles ayant emprunté à des taux très bas il y a quelques années, leurs paiements mensuels pourraient bondir du jour au lendemain. Pour une maison moyenne, on parle actuellement d'une hausse avoisinant les 1000 \$ de plus par mois aux taux actuels par rapport aux taux de 2020-2021<sup>4</sup>. Pour des milliers de familles, cela signifie qu'elles doivent faire des choix déchirants entre payer leur maison ou leur épicerie et qu'à court terme, plusieurs ne seront tout simplement pas en mesure de garder leur maison, à moins que les taux d'intérêt ne redescendent rapidement à des niveaux plus acceptables, ce qui est peu envisageable à court terme selon la majorité des experts. Cela fait donc craindre à la FQOCF : 1) une recrudescence des cas de faillites personnelles pour de nombreux parents déjà pris à la gorge et lourdement endettés, ainsi que les impacts tant personnels que familiaux, économiques et sociétaux qui en découlent ; 2) une vague massive de maisons à vendre et une déstabilisation du marché immobilier québécois engendrant une perte de valeur des propriétés résidentielles au Québec ; et 3) les ménages ne pouvant demeurer dans leur propriété, ceux-ci devront inévitablement se tourner vers le marché locatif, ce qui accentuera encore plus la demande en matière de logements. Par conséquent, le gouvernement du Québec devrait déjà envisager la mise en place de nouvelles mesures afin d'éviter l'éclatement d'une bulle immobilière qui pourrait avoir de très graves conséquences sur l'économie et sur les familles d'ici.

---

<sup>4</sup> <https://www.ledevoir.com/economie/794347/hypothèque-une-nouvelle-hausse-du-taux-directeur-redoutée>

## Logement social : faire plus, faire mieux

Selon l'Observatoire du Grand Montréal<sup>5</sup> de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), en juin 2023, plus de 74 000 logements sociaux et communautaires ont été construits au cours des dernières années. Toutefois, la part des logements sociaux et communautaires dans l'ensemble des nouveaux logements construits est à son plus bas depuis 20 ans. Dans les quatre dernières années, sur les 22 500 nouveaux logements construits, une moyenne de 619 logements sociaux et communautaires a été bâtie, représentant à peine 2,7 % de l'ensemble des nouveaux logements construits.

D'ailleurs, dans son rapport sur le marché locatif de janvier 2023<sup>6</sup>, la Société canadienne d'hypothèque et de logement présentait les données suivantes :

- À Montréal, le taux d'inoccupation sur l'île est passé de 3,7 % à 2,3 %. En banlieue de Montréal, le taux d'inoccupation est d'environ 1 %.
  - Pour les appartements de 2 chambres, le loyer moyen par logement est de 1 022 \$ par mois et la variation du loyer moyen entre 2021 et 2022 a été de +5,4 %, la plus forte des 20 dernières années.
- À Québec, le taux d'inoccupation de la région était à 1,5 % en octobre 2022, soit le niveau le plus bas depuis 2010.
  - Pour les appartements de 2 chambres, le loyer moyen par logement est de 976 \$ par mois et la variation du loyer moyen entre 2021 et 2022 est de +3,5 %.
- À Gatineau, le taux d'inoccupation était de 0,8 % en 2022.
  - Pour les appartements de 2 chambres, le loyer moyen par logement est de 1 269 \$ par mois et la variation du loyer moyen a connu sa plus forte hausse, soit de +9,1 %.

À la lumière de ces données, il est évident que le gouvernement doit mieux assumer son rôle lorsque vient le temps d'offrir un logis décent aux personnes en contexte de vulnérabilité. Cela étant dit, nous tenons à souligner les sommes au budget 2023-2024<sup>7</sup> du gouvernement du Québec, ajoutant des ressources financières afin d'augmenter le parc de logements sociaux et abordables, en plus des mesures visant à soutenir les ménages qui ont besoin d'aide pour payer leur loyer.

Lors de la planification de nouveaux projets de logements sociaux, communautaires et abordables, il est primordial de prendre également en compte les besoins des familles en termes, entre autres, de superficie habitable, du nombre de chambres disponibles et du prix abordable. Il faut également favoriser la création de nouvelles coopératives

---

<sup>5</sup> [https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/Portrait\\_logement\\_locatif\\_5secteursCMM\\_Juin2023\\_F.pdf](https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/Portrait_logement_locatif_5secteursCMM_Juin2023_F.pdf)

<sup>6</sup> <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2022-fr.pdf?rev=25d32cc9-9763-48b5-9e3b-399f21a96586>

<sup>7</sup> <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/budget-2023-2024-du-gouvernement-du-quebec-plus-de-1-g-alloues-a-lhabitation-pour-construire-plus-de-logements-et-mieux-loger-les-menages-quebecois-46541#:~:text=360%20M%24%20pour%20aider%20les%20m%C3%A9nages%20%C3%A0%20se%20loger&text=291%2C7%20M%24%20sur%20cinq,Programme%20de%20suppl%C3%A9ment%20au%20loyer.>

d'habitation à travers la bonification de divers programmes d'aide au démarrage de nouveaux projets. En assurant la construction de logements sociaux et abordables, cela favorise une plus grande accessibilité et la rétention des familles dans nos communautés.

### **Les OCF : alliés des familles**

Au cours des dernières années, les 280 OCF présents dans toutes les régions du Québec ont démontré avec brio leur capacité à rejoindre des dizaines de milliers de familles et de s'adapter à leurs besoins pour agir en prévention dans nos communautés. Ils continuent d'assurer le maintien du filet social autour des mères, des pères et des enfants d'ici.

Ce rôle de filet social et de maillage fait une différence notable dans la vie des familles et des communautés québécoises. Les OCF sont ainsi des partenaires de choix puisqu'ils contribuent à faciliter :

- l'intégration des familles à la communauté ;
- l'entraide et le réseautage ;
- des services de proximité pour les parents et les enfants ;
- le référencement entre divers services publics accessibles localement, selon les besoins propres à chaque famille ;
- la mise en lien avec des employeurs de la région ;
- l'enracinement et l'appartenance au milieu et au devenir de la communauté.

Mentionnons également la multitude de services offerts répondant directement aux besoins des familles aux prises avec des enjeux économiques et financiers, tels que des cuisines collectives, ainsi que de l'aide alimentaire et vestimentaire, entre autres. De plus, dans certaines régions du Québec, les OCF maintiennent des points de services dans des milieux de type HLM, s'assurant ainsi de rejoindre les familles ayant des besoins importants, dans une optique de favorisation de la mixité sociale.

En mettant en place des initiatives dans le cadre de leur mission sociale, les OCF renforcent les communautés au bénéfice de l'ensemble des acteurs économiques, des petites entreprises aux plus grandes. Soutenir les OCF, c'est mettre en place les conditions gagnantes afin d'assurer le dynamisme et la vitalité de nos communautés, tant sur le plan social qu'économique et ce, à long terme.

Le milieu communautaire qui soutient les familles est à bout de souffle en ce moment, alors qu'avec l'inflation et l'explosion du coût de la vie en général, la demande pour les services d'accompagnement et de soutien n'a fait qu'exploser dans les OCF du Québec dans les dernières années. En effet, une vaste enquête nationale réalisée par la FQOCF à l'automne 2022 met bien en évidence cette réalité : plus de quatre OCF sur cinq (83,58 %) ont constaté une augmentation de la demande pour des services de soutien et d'accompagnement depuis 2020. De ce nombre, plus des trois quarts des OCF consultés ont déclaré que cette augmentation était de plus de 20 % par rapport à l'année 2019-

2020. Une hausse de la demande qui a un impact considérable sur les finances des organismes communautaires dont la situation était déjà précaire avant la pandémie.

Il est important de financer adéquatement les OCF afin de leur permettre de bien accomplir leur mission de soutien et d'accompagnement des mères, des pères et des enfants partout au Québec. Avec un milieu communautaire fort, on s'assure d'avoir un filet social fort permettant de prévenir l'aggravation de la situation sociale et économique de milliers de familles au Québec. Une aggravation qui, autrement, ne ferait qu'accentuer le fardeau que doit assumer le système public.

Dans cette optique, lors des dernières consultations pré-budgétaires, à l'automne 2022, la FQOCF avait déposé les quatre recommandations suivantes :

1. Rehausser, dès l'année 2023-2024, le financement à la mission des OCF à un montant annuel de 200 000 \$ par organisme, conformément aux recommandations de la FQOCF et de la Commission Laurent formulées en 2019.
2. Prévoir une bonification annuelle de ce montant de base correspondant à 20 000 \$ de plus par OCF, afin de parvenir à une enveloppe totale de 280 000 \$ par année au terme de l'année financière 2027-2028.
3. Prévoir des crédits additionnels afin d'assurer l'indexation du financement à la mission des OCF, à l'image de ce qui est déjà fait pour d'autres programmes gouvernementaux tels que le PSOC.
4. Prévoir des crédits additionnels afin d'assurer un rehaussement du financement à la mission de la FQOCF à la hauteur de 750 000 \$ par année, tel que recommandé en 2019. Cette somme devrait, au même titre que le financement à la mission des OCF, être indexée en fonction de l'inflation annuelle.

## CONCLUSION ET RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

Il est impératif d'agir rapidement pour améliorer l'accès au logement pour un grand nombre de familles québécoises. Nous avons présenté dans ce mémoire les différents défis auxquels plusieurs familles font face, en plus de souligner l'importance de développer des mesures en habitation orientées vers le bien-être familial.

En bref, voici nos quatre recommandations en ce qui concerne le projet de loi 31 et les besoins des familles québécoises en matière de logement :

1. Favoriser l'investissement privé dans le logement locatif par l'établissement d'un meilleur équilibre dans le marché et divers incitatifs financiers et fiscaux (ex : crédit d'impôt à la création de logements abordables et/ou destiné aux familles, aux aînés, aux étudiants, etc.) et soutenir en priorité les projets prenant en compte les besoins des familles ;
2. Mettre en place des mesures d'aide transitoires supplémentaires afin de soutenir les familles en contexte de vulnérabilité ainsi que celles de la classe moyenne à faire face à la hausse du coût de la vie et du logement et ce, jusqu'à ce que l'équilibre entre l'offre et la demande soit rétabli sur le marché résidentiel locatif ;
3. Réinvestir massivement dans le logement social et communautaire, et implanter de nouvelles mesures favorisant la création de coopératives d'habitation ainsi qu'un meilleur accompagnement au démarrage ;
4. Soutenir davantage le milieu communautaire qui vient en aide au quotidien aux familles notamment aux prises avec des enjeux découlant de la hausse du coût de la vie et du logement.

Le logement constitue la pierre angulaire de la stabilité familiale. Il n'est pas seulement un toit, mais le fondement sur lequel s'épanouissent les aspirations et le bien-être de chaque membre de notre société. C'est en garantissant un accès équitable et abordable au logement que nous bâtissons un Québec où chaque famille peut véritablement s'épanouir.



222, avenue Victoria  
Saint-Lambert (Québec)  
J4P 2H6

[www.fqocf.org](http://www.fqocf.org)