



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2021

Mémoire présenté à Monsieur Éric Girard, ministre des Finances du Québec

Regroupement des offices d'habitation du Québec, 12 février 2021





TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
SOMMAIRE EXÉCUTIF	4
RECOMMANDATIONS DU ROHQ	6
PRÉSENTATION DU REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC	7
PROTÉGER LE PROGRAMME HLM PUBLIC	9
PRÉSERVER LES LOGEMENTS SOCIAUX À TITRE D'INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	10
APPUYER LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE	13
CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX	14
CONCLUSION	15

Dans le but d'alléger le texte et de faciliter la lecture, le genre masculin est utilisé comme genre neutre et l'acronyme OH utilisé englobe les offices d'habitation (OH), les offices municipaux d'habitation (OMH) et les offices régionaux d'habitation (ORH).





**REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC**

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) est heureux de présenter son mémoire à l'occasion des consultations en vue des travaux préparatoires sur le budget du Québec 2021-2022.

Le ROHQ est un organisme sans but lucratif fondé en 1972 qui représente et soutient les quelque 158 offices d'habitation (OH) répartis sur l'ensemble du territoire québécois. Le réseau des OH regroupe plus de 1 500 administrateurs et 2 000 employés.

C'est à titre d'intervenant majeur en logement social depuis près de 50 ans que le ROHQ adresse ce mémoire à l'effet de sensibiliser le ministère des Finances sur les enjeux budgétaires qui conditionnent l'intervention gouvernementale en matière de logement social et abordable.

Le ROHQ remercie M. Éric Girard, ministre des Finances, député de Groulx, de l'intérêt qu'il portera aux recommandations évoquées dans ce mémoire, recommandations qui permettront aux offices d'habitation du Québec de répondre adéquatement aux besoins des citoyens et citoyennes en matière d'habitation.



SOMMAIRE EXÉCUTIF

Une crise pandémique qui a amplifié des inégalités déjà existantes

L'année 2020 fut une année extrêmement particulière marquée par la pandémie mondiale de la COVID-19, une situation difficile qui perdure encore aujourd'hui. Lors des dernières consultations budgétaires de février 2020, le contexte était radicalement différent en termes d'enjeux financiers. La pandémie était à nos portes, mais le Québec n'avait pas encore mis en place toutes les mesures sanitaires, économiques, financières et sociales pour y faire face.

Cette crise a malheureusement aggravé la situation socio-économique de notre société et de nombreux citoyens. Les enjeux liés au logement se sont révélés rapidement primordiaux devant l'accroissement des inégalités. Aujourd'hui, l'habitation sociale et communautaire est au premier plan des conversations et des constats à titre de besoin criant. Les inégalités d'avant la crise sont devenues des vulnérabilités et les besoins en logements sociaux pour les populations locataires à faible et modeste revenu se sont amplifiés.

Avant même la pandémie, le Québec, et surtout les grandes villes, faisait déjà face à une situation tendue devant le manque de logements sociaux. Avec des taux d'inoccupation toujours au-dessous du seuil d'équilibre de 3% dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR), voir en deçà de 2% dans plusieurs agglomérations de recensement (AR)¹, les loyers sont restés élevés voir ont augmenté par rapport à 2019². Au mois de juin dernier, entre les deux vagues de la pandémie, plusieurs ménages se sont retrouvés à la rue, sans toit, faute d'avoir trouvé un logement répondant à leurs besoins et à leurs moyens financiers. En plus des facteurs mentionnés précédemment, nous pourrions ajouter quelques-uns des impacts liés à la pandémie : baisse des revenus des ménages³ et augmentation des coûts du panier d'épicerie⁴.

Tous ces facteurs cumulés augurent un avenir socioéconomique difficile pour bon nombre de citoyens. C'est dans ce contexte que l'habitation sociale et communautaire s'est installée au cœur des discussions de la société québécoise et des échanges au sein des différents ministères. Les impacts socioéconomiques de cette pandémie ne sont pas encore ultimement ressentis dans leur entièreté. C'est pourquoi il est nécessaire que le gouvernement anticipe et s'assure de financer adéquatement et immédiatement le

¹ Rapport sur le marché locatif Canada et régions métropolitaines, SCHL – Janvier 2021 : taux d'inoccupation inférieurs à 3% dans les RMR de Montréal (2,7%), Gatineau (1,6%), Québec (2,7%), Trois-Rivières (1,3%), Sherbrooke (2,7%), Saguenay (2,8%). Ce taux a diminué dans plusieurs AR : Rimouski (0,9%), Joliette (0,4%), Alma (0,9%), Victoriaville (1,8%), Val d'or (0,9%), Rivière-du-Loup (1,3%), Lachute (1%), Amos (1,1%), Îles-de-la-Madeleine (0%). Il se maintient très bas à Saint-Hyacinthe (0,6%), Gaspé (1%) et Drummondville (1,8%).

² Rapport sur le marché locatif Canada et régions métropolitaines, SCHL – Janvier 2021 : l'augmentation moyenne des loyers est de 5,5% dans les 54 centres urbains de 10 000 habitants et plus recensés par la SCHL : Gatineau (7%), Montréal (4,2%), Saint-Hyacinthe (12%), Victoriaville (7,1%), Rouyn-Noranda (5,9%).

³ Selon une étude de la chaire de recherche sur les enjeux économiques intergénérationnels (CREEI) et de HEC Montréal, au Québec 1 homme sur 5 et 1 femme sur 4 avaient été mis à pied à la fin avril 2020.

⁴ Selon une étude réalisée par les chercheurs de l'université Dalhousie, à Halifax, et de l'université de Guelph, en Ontario, l'augmentation du panier d'épicerie des Canadiens aura subi une hausse de 4% (nettement supérieure à l'inflation). Cette étude affirme qu'il en a coûté, en moyenne, près de 500\$ de plus par an pour une famille de 4 personnes pour se nourrir en 2020 comparé à 2019.

logement social et communautaire pour soutenir ce secteur trop longtemps négligé dans les précédents budgets gouvernementaux.

Financer le filet social du programme HLM

Le filet social que constitue le programme HLM, au bénéfice des citoyens québécois les plus vulnérables, doit être protégé par un financement solide, car c'est un vecteur décisif de lutte contre la pauvreté chronique des populations à haut risque et le dernier rempart avant l'itinérance. Cet investissement doit également inclure le financement durable du soutien communautaire permettant aux OH de supporter efficacement une partie de la clientèle ayant souvent de multiples défis de santé, sociaux et économiques. Dans cet objectif, le développement social et communautaire (DSC) est un des piliers défendus par les OH. En le finançant adéquatement, les OH pourront embaucher les ressources humaines suffisantes pour réaliser la mission sociale dans les immeubles. Cet enjeu est d'autant plus important que la crise actuelle a des impacts considérables sur la santé mentale et physique de nombreuses personnes au Québec. Une ressource dédiée au DSC peut désamorcer profitablement, et en amont, des situations problématiques.

La relance économique doit faire une place importante au financement du logement social

Les dépenses qui sont et seront engagées par le gouvernement pour faire face aux impacts économiques de la pandémie de la COVID-19 dans le cadre d'un plan de relance doivent inclure les dépenses liées aux programmes de logements sociaux, dont celui du développement de nouvelles unités. Pourtant, le projet de loi 61 du mois de juin 2020, remplacé en septembre par le projet de loi 66 (sanctionnée en décembre 2020), a permis l'accélération de 181 projets d'infrastructure sans qu'aucun ne concerne le logement social. En 2011, dans son *Étude d'impacts des activités de la SHQ*, il a été démontré que pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,30 \$ ont été injectés dans l'économie québécoise⁵. L'étude démontre également que les actions de la SHQ, par le biais d'un financement adapté, contribuent à diminuer les dépenses publiques du secteur de la santé et des services sociaux et celles associées à la pauvreté en général (lutte contre l'itinérance, favorise le maintien à domicile des aînés, aide à la déconcentration de la pauvreté ...).

Dans le cadre de l'Entente Canada-Québec sur le logement, annoncée le 17 septembre 2020, les gouvernements fédéral et provincial ont annoncé qu'ils investiront ensemble près de 3,7 milliards de dollars sur 10 ans rétroactivement de 2018 à 2028. Évidemment, le ROHQ et ses membres sont ravis de ces nouveaux investissements en faveur du logement social. Nous avons, bien sûr, hâte de connaître toutes les modalités et les détails de sa mise en œuvre notamment les sommes dédiées à la protection du programme HLM, celles affectées à l'amélioration et la rénovation des immeubles ainsi que les sommes qui seront attribuées à la construction de nouveaux logements sociaux.

⁵ AECOM, *Aménagement, Environnement et Ressources*. 2011. *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*.

RECOMMANDATIONS DU ROHQ

Dans ce contexte, le Regroupement des offices d'habitation du Québec adresse six recommandations au Gouvernement du Québec :



Première recommandation

Défendre et préserver le programme HLM public grâce à des investissements gouvernementaux stables, permanents et à la hauteur des besoins.



Deuxième recommandation

D'attribuer un budget annuel d'au moins 450 millions de dollars par an pour la rénovation des immeubles et ainsi permettre d'atteindre les objectifs stratégiques de la SHQ relatifs à l'état du parc de logements HLM publics.



Troisième recommandation

Favoriser le réajustement des seuils de vérification diligente et notamment le Prix moyen par logement (PML) selon les coûts de construction réels et actuels.



Quatrième recommandation

D'autoriser la mise en place de budgets pluriannuels permettant d'assurer une saine gestion des fonds publics et une meilleure planification des travaux majeurs.



Cinquième recommandation

D'allouer un budget d'au moins 15 millions de dollars par an permettant l'affectation d'une ressource dédiée exclusivement au développement social et communautaire par 300 logements HLM.



Sixième recommandation

D'accroître les investissements dans le programme AccèsLogis permettant la construction d'un minimum de 5 000 nouveaux logements sociaux et abordables par an durant les 5 prochaines années.

PRÉSENTATION DU REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

Le ROHQ est l'intervenant majeur en habitation sociale au Québec. Organisme sans but lucratif fondé en 1972, il constitue un vaste réseau composé de 158 offices d'habitation (OH), lesquels gèrent plus de 52% des logements sociaux sur tout le territoire québécois. Le ROHQ promeut et favorise le développement du logement social et communautaire dans le respect du développement durable et offre une gamme de services visant à informer et former les 1 500 administrateurs et 2 000 employés des OH du Québec.

Dans l'objectif de constamment accroître la professionnalisation des offices d'habitation, le ROHQ propose un panier de formations continues et adaptées et offre différents services de soutien, dont un service de consultation juridique accessible et gratuit, un service de communication et un service en intervention sociocommunautaire, le tout pour perfectionner la gestion de ses membres et des administrateurs des OH, favoriser la diffusion des informations, faciliter le réseautage des acteurs ainsi que promouvoir et soutenir les saines pratiques de gouvernance.

Le ROHQ informe, réfère, soutient et accompagne les OH permettant ainsi d'atteindre les cibles gouvernementales dans tous les OH du Québec, à savoir l'amélioration des services aux locataires, la professionnalisation des emplois, une meilleure coordination territoriale des activités, la normalisation des pratiques et la rationalisation des dépenses. Partenaire de premier plan lors des consultations gouvernementales, le ROHQ assume les fonctions de représentant auprès des autorités politiques et au sein de plusieurs concertations intersectorielles, comités et tables de travail afin de promouvoir les intérêts de ses membres et des clientèles vulnérables desservies et d'assurer une veille sur les différents programmes de logements sociaux et communautaires au Québec.

Les offices d'habitation du Québec, nos membres

Les OH gèrent présentement un parc immobilier de plus de 90 000 logements à travers le Québec. Plus de 66 000 logements appartiennent au programme des HLM publics (incluant les 3 600 unités du volet inuit) : près de 60% de ce parc immobilier est destiné et occupé par les personnes âgées, 40% des logements restants sont occupés par les familles, les personnes seules et les personnes en situation de handicap. Les OH gèrent également 24 000 logements via les autres programmes en place (Logement abordable Québec, AccèsLogis et Supplément au Loyer).

Les OH agissent en tant que mandataires du gouvernement du Québec dans la gestion du programme de logement HLM et sont les agents des municipalités et des MRC. Les citoyens bénéficiant du programme HLM ont accès à un logement de qualité et accessible économiquement, leur permettant de réduire la portion de leur revenu consacrée au loyer (25% du revenu ⁶).

⁶ La presque totalité des logements offerte au Nunavik fait partie du parc immobilier HLM et la majorité des ménages inuits vivent dans des logements sociaux gérés par l'OMH de Kativik. La méthodologie de calcul des loyers et la part attribuée au locataire sont différentes pour le Volet inuit : une échelle de loyer spécifique est appliquée avec une méthodologie bien définie.

Les programmes de logement social gérés par les OH dans les grands centres urbains desservent essentiellement la même clientèle : une clientèle en situation de pauvreté, de plus en plus diversifiée en termes d'origine ethnoculturelle et majoritairement composée de femmes. On retrouve aussi, chez des locataires de tous âges, une situation de détresse psychologique et de désorganisation sociale de plus en plus grande.

Depuis de nombreuses années, les OH bénéficient d'une légitimité et d'une expertise en développement social et communautaire (DSC). Les gestionnaires sont des acteurs majeurs dans l'amélioration du cadre de vie et dans l'épanouissement des citoyens les plus démunis de notre société. Leur habileté à créer des collaborations intersectorielles avec les milieux et les différents acteurs est reconnue. L'émergence de liens formels avec plusieurs réseaux d'intervention (santé et services sociaux, organismes communautaires, éducation, immigration, économie sociale) témoigne de cette compétence et de l'évolution de la mission sociale des offices. Ces activités permettent de maintenir les citoyens dans leur logement, d'anticiper les risques d'itinérance et de prévenir l'institutionnalisation et l'hospitalisation des clientèles dont les impacts financier et sociétal sont largement plus conséquents.

Depuis 2002, des OH agissent à titre de promoteurs de projets de logements sociaux et la plupart se sont impliqués dans la construction de plus de 6 500 unités de logement avec les programmes AccèsLogis (ACL) et Logement Abordable Québec (LAQ). Leur expertise est reconnue par la SHQ et par nombre de municipalités qui n'hésitent pas à les solliciter et à faire appel à leur savoir-faire lorsqu'il s'agit de développer des projets ou de se voir confier des immeubles dont la gestion est déficiente. On peut ainsi affirmer que les OH contribuent activement au développement économique et social des milieux urbains et ruraux où ils œuvrent.

1^{re} PARTIE : PROTÉGER LE PROGRAMME HLM PUBLIC

Le programme de logement sans but lucratif public, communément appelé « *programme HLM public* », a été mis sur pied en même temps que la SHQ et les OH qui en sont les principaux gestionnaires. Ce programme permet d'offrir aujourd'hui plus de 66 000 logements HLM aux ménages à faible revenu du Québec. La presque totalité du parc de logements sociaux a été construite entre 1969 et 1997.

Les budgets d'exploitation des HLM comprennent toutes les dépenses associées à la gestion d'immeubles résidentiels : remboursements hypothécaires, taxes, entretien et conciergerie, frais d'administration et autres dépenses associées. Les loyers des locataires représentent environ le quart des dépenses d'exploitation. En complément, une subvention annuelle est attribuée à chaque office pour combler le déficit d'exploitation moyennant le respect des lois, des règlements, des normes et des directives applicables.

S'il est géré et versé par la SHQ, le financement du déficit d'exploitation du programme HLM public est basé sur des conventions tripartites entre le fédéral, le provincial et les municipalités. Les bases de ces ententes reposent principalement sur une répartition des frais d'exploitation annuels : la contribution du gouvernement fédéral est de 55 %, 35 % sont assumés par Québec et les municipalités contribuent à hauteur de 10 %.

Au Québec, entre 1967 et 1993, le gouvernement fédéral a signé près de 2 750 conventions d'exploitation. Depuis 1994, la SCHL n'a pris aucune nouvelle entente en matière de financement ou de gestion du programme HLM. Tous ces projets sont aujourd'hui affectés par la fin des conventions, les premières ont été effectives dès 2011 et les dernières le seront en 2034.

De constater que le palier fédéral réinjecte du financement en logement social est, dans l'absolu, une excellente nouvelle après plus de 25 ans d'absence. Cependant, la vision inhérente à la *Stratégie nationale du logement* du Canada ne garantit pas, sur une longue période, le maintien de la participation fédérale au financement à long terme des logements HLM. Aujourd'hui, et sous réserve d'avoir les détails de l'utilisation des fonds disponibles liés à cette entente, rien ne garantit la préservation du principe de financement lié au déficit d'exploitation. Au même titre qu'un gouvernement choisit de soutenir l'éducation et la santé de ses concitoyens, c'est ce principe fondamental et intrinsèque du logement social HLM au Québec que nous vous demandons de protéger par un financement stable, permanent et à la hauteur des besoins.

Recommandation

Que le gouvernement du Québec défende et préserve le programme HLM public grâce à des investissements gouvernementaux stables, permanents et à la hauteur des besoins.

2^e PARTIE : PRÉSERVER LES LOGEMENTS SOCIAUX À TITRE D'INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

Le parc de logements HLM au Québec a été construit en grande majorité dans les années 70 et 80. Plusieurs offices d'habitation fêtent actuellement leurs 50 ans d'existence et les logements qu'ils gèrent ont presque cet âge ou s'en rapprochent. Depuis le milieu des années 2000, les offices d'habitation réalisent des *Bilans de Santé des Immeubles* (BSI) via les Centres de services. Ils sont réalisés sur un cycle de 5 ans et permettent de consigner des informations sur l'état des immeubles et des logements. Les unités du Nunavik sont inspectées aux 2 ans et demi du fait de leur dégradation plus rapide (climat extrême et surpeuplement dans les maisons).

Les immeubles sociaux étant classés propriétés gouvernementales, ils sont logiquement arrimés au *Plan québécois des Infrastructures* (PQI) depuis 2008. Les immeubles sont classifiés selon leur niveau de dégradation et de défectuosité (« *Indice d'état* ») : de « A » très bon à « E » très mauvais. Le cadre de gestion a pour objectif d'encadrer les investissements gouvernementaux et de résorber le Déficit de maintien d'actifs (DMA) du parc de logements sociaux. Le PQI 2017-2027 alloue l'investissement global de 2,08 milliards de dollars pour les logements sociaux et communautaires.

« Budgets RAM » : Remplacer, améliorer et moderniser le parc immobilier social

La SHQ planifie une partie de ses actions et orientations via les budgets RAM (*Remplacement, Amélioration, Modernisation*) affectés au maintien des actifs et répartis sur l'ensemble du territoire selon les besoins en rénovation. Ce sont des budgets exclusivement réservés à la réfection du parc HLM public. Le ROHQ adhère à la cible de la SHQ à l'effet d'assurer la pérennité des infrastructures et l'amélioration de la côte de tous les immeubles du parc de logements publics classés « D » ou « E » en décembre 2017 à une côte de « C » au mieux d'ici 2021⁷.

Les montants alloués au budget RAM s'établissaient à 343,4 millions de dollars par an en 2018 et 2019 (ce montant inclut la part réservée aux 3 598 unités du volet inuit). Ces montants annuels étaient déjà insuffisants et ne permettaient pas de répondre adéquatement aux exigences du Plan stratégique 2017-2021 de la SHQ et aux besoins d'entretien, d'amélioration et de rénovation des logements HLM publics. Pourtant, pour l'année 2020, ce budget a été diminué de 12,5% pour s'établir à 300 millions de dollars. Pour référence, il y a plus de 10 ans, ce budget était de 280 millions de dollars (2010).

Pour l'année 2021, le budget prévisionnel annoncé tout récemment par la SHQ sera vraisemblablement identique à celui de 2020. L'écart financier se creuse de plus en plus entre les besoins et les ressources financières octroyées; la carence cumulée dans les 5 dernières années est estimée à plus de 500 millions de dollars. Cette déficience financière est visible. Maintenir un financement des budgets RAM insuffisant, c'est entretenir la vétusté du parc immobilier social.

⁷ Plan stratégique 2017-2021 de la Société d'habitation du Québec – Orientation 3 « Assurer le développement et l'innovation en habitation » - Objectif 3-1: Mettre en place les conditions assurant la qualité et la pérennité du parc immobilier - Gouvernement du Québec, 2018.

Les budgets des prochaines années doivent être réévalués à la hauteur des besoins réels, selon les bilans de santé des immeubles et la mise à jour des estimations de coûts en continu sur la base des coûts réels. Selon nos membres, le budget nécessaire et raisonnable permettant de maintenir le parc immobilier HLM en bon état est de 450 millions de dollars par an.

Recommandation :

Que le gouvernement du Québec attribue un budget annuel d'au moins 450 millions de dollars par an pour la rénovation des immeubles et ainsi permettre d'atteindre les objectifs stratégiques de la SHQ relatifs à l'état du parc de logements HLM publics.

Le seuil de la vérification diligente et le Prix maximum par logement (PML)

Dans le cadre des ententes fédérales-provinciales, un processus de vérification diligente encadre le financement de tous les travaux de rénovation des immeubles de logements sociaux. Les seuils de vérification diligente sont établis pour déterminer si le coût des travaux est raisonnable, et l'un des indicateurs mis en place est le *Prix moyen par logement* (PML) qui sert de balise dans l'analyse des coûts d'un projet de rénovation.

Le seuil, réajusté conjointement par la SHQ et la SCHL en 2017, est fixé à 35 000\$ par logement. Ce seuil est très en dessous des coûts réels constatés sur le terrain et inadapté aux bâtiments HLM. L'augmentation des coûts des travaux de ces dernières années et le parc immobilier HLM vieillissant (alimenté par un sous-investissement chronique d'entretien) font que les dossiers de rénovations transmis à la SHQ ont un PML presque systématiquement au-delà du seuil de 35 000\$ par logement. Ces dossiers sont donc réorientés vers les canaux plus complexes et plus longs de vérification. Les OH sont dans une impasse : les projets sont suspendus ou reportés à l'année suivante faute de temps pour les réaliser dans l'année en cours.

Ce seuil inadéquat pénalise les velléités d'amélioration et de rénovation du parc immobilier social et participe à son inéluctable dégradation (travaux au compte-goutte ou partiels, choix de matériaux de qualité inférieure, report de travaux ...). Il en résulte, en fin de compte, des logements vides, des bâtiments barricadés et une diminution de l'offre de logements alors que les besoins n'ont jamais été aussi grands.

Il est nécessaire de mettre en place un système adapté à la réalité du terrain et de réévaluer ce seuil selon les coûts de construction réels. En outre, une réflexion sur l'ajustement de ce seuil selon les régions serait opportune.⁸

Recommandation :

Que le gouvernement favorise le réajustement des seuils de vérification diligente et notamment le Prix moyen par logement (PML) selon les coûts de construction réels et actuels.

Des budgets pluriannuels pour une optimisation des coûts et une meilleure planification des travaux

Au-delà du seuil d'investissement requis pour répondre aux besoins de rénovation, la capacité des OH à pouvoir planifier les travaux grâce à des budgets pluriannuels est déterminante. Obtenir un financement annuel aussi tard qu'à la fin de l'hiver ou au printemps et devoir réaliser les travaux dans la même année civile, avant le 31 décembre, demeure une contrainte sévère dénoncée depuis plusieurs années par le réseau des OH et relayée par le ROHQ auprès de la SHQ. En outre, la décision d'assujettir les OH à la Loi sur les cités et villes en 2018 a considérablement rallongé les processus d'approvisionnement par appels d'offres publics, a réduit leur capacité à utiliser les budgets qui leur sont octroyés dans les délais et a surtout favorisé une pression à la hausse sur le coût des travaux en réduisant la capacité des OH à lancer les appels d'offres au moment le plus opportun.

Mettre en place un principe de planification pluriannuelle aurait des effets bénéfiques tant financiers qu'organisationnels : il permettrait l'optimisation des coûts, aurait un impact sur la qualité de réalisation des travaux et permettrait aux OH de planifier des rénovations sur plus d'une année. En outre, ce principe s'harmoniserait avec la procédure existante dans le reste du réseau public (municipalités, santé, éducation). En effet, pouvoir envisager les travaux sur un calendrier financier de 2 à 5 ans permettrait de réaliser les travaux de rénovation majeurs notamment sur les immeubles les plus menacés actuellement.

Recommandation :

Que le gouvernement autorise la mise en place de budgets pluriannuels permettant d'assurer une saine gestion des fonds publics et une meilleure planification des travaux.

⁸ Le PML est identique pour tous les projets de rénovation des logements HLM déposés par les OH de toutes les régions du Québec incluant OMH de Kativik (pourtant, c'est un fait, le coût des rénovations est nettement supérieur au reste de la Province).

3^e PARTIE : APPUYER LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Une ressource à temps plein pour 300 logements HLM dédiée au développement social et communautaire (DSC)

Le développement social et communautaire (DSC) est un savoir-faire précieux dans notre réseau développé dans la plupart des offices depuis plus de 30 ans. Créateur de milieux de vie, le développement social et communautaire profite aux locataires, mais aussi à la communauté et aux collectivités. Lorsque nous abordons le DSC dans les habitations HLM, nous n'avons plus à défendre la reconnaissance du modèle en termes de retombées socio-économiques. Aujourd'hui, l'enjeu est l'obtention d'un financement durable et adapté aux besoins identifiés par les OH au bénéfice des locataires. Le modèle d'intervention préconisé a aussi vocation d'assurer le maintien et la stabilité résidentielle des populations dans leur logement, maintien qui a un impact significatif sur le déploiement des services de Première ligne du réseau des services de la santé.

Le budget actuellement réservé au développement social et communautaire est largement insuffisant et ne permet pas, à la plupart des OH, de recruter la/les ressources nécessaires pour mener à bien sa mission sociale et communautaire.

Lors de la dernière assemblée générale du ROHQ le 2 octobre 2020, les membres ont réaffirmé la nécessité d'obtenir un financement ajusté et récurrent permettant l'affectation d'une ressource d'intervention par 300 logements, ressource spécifiquement dédiée au DSC auprès des résidents en HLM. Ce ratio permet de répondre aux besoins des locataires et d'assurer pleinement la mission sociale indispensable dans les immeubles HLM.

Recommandation

Que le gouvernement alloue un budget d'au moins 15 millions de dollars par an permettant l'affectation d'une ressource dédiée exclusivement au développement social et communautaire par 300 logements HLM.

4^e PARTIE : CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

Le rythme annuel de construction et de livraison des logements sociaux est actuellement insuffisant pour répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables⁹ (ménages à faible revenu, personnes âgées, ménages monoparentaux, femmes violentées, personnes en situation de handicap, personnes aux prises avec des problématiques en santé mentale, personnes itinérantes ou à risque de l'être). L'actualisation des coûts maximums autorisés (CMA) a permis de désengorger quelques projets en 2019, mais n'a pas permis de rattraper le retard accumulé.

Les récents accords entourant l'Entente sur le logement entre Québec et Ottawa (septembre 2020) vont, nous l'espérons, permettre au Québec de construire les logements sociaux dont il a besoin. Selon quelques informations complémentaires dévoilées au début du mois d'octobre, la somme globale de 3,7 milliards sera divisée en trois volets : *Priorités du Québec* avec 544,5 millions de dollars, *Initiative canadienne de logement communautaire* avec 2,24 milliards et *Allocation canadienne pour le logement* avec 908,6 millions de dollars. Nous ne connaissons pas encore les détails de répartition liés à ces enveloppes financières.

Parallèlement, et en plus de ces sommes annoncées, le gouvernement du Québec a permis de débloquer plus d'une cinquantaine de projets AccèsLogis via le nouveau programme lancé le 5 novembre dernier par la SCHL : *Initiative pour la création rapide de logements* (ICRL). Ce programme fédéral a été mis en place pour répondre aux besoins urgents en logement pour les populations les plus vulnérables, surtout dans le contexte de la COVID-19, grâce à la construction rapide de logements communautaires et abordables. Ce sont près de 1 200 logements qui seront livrés d'ici le mois de mars 2022 grâce à une subvention de 116 millions de dollars du fédéral et un investissement de plus de 130 millions de dollars pour le Québec (pour assurer la partie PSL de ces projets)¹⁰.

La crise sanitaire démontre l'importance, pour le gouvernement du Québec, de se doter d'une politique d'habitation axée sur le droit au logement pour tous. Aujourd'hui, pour répondre adéquatement aux besoins, il faudra s'assurer de livrer minimalement 5 000 logements sociaux par année pendant les 5 prochaines années, ce développement pourra se faire avec la pleine et complète collaboration des OH.

Recommandation

Que le gouvernement accroît les investissements dans le programme AccèsLogis permettant la construction d'un minimum de 5 000 nouveaux logements sociaux et abordables par an durant les 5 prochaines années.

⁹ Habitation en bref 2020 – Société d'habitation du Québec : Du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2020, c'est un peu plus de 1 000 logements communautaires et abordables en moyenne livrés avec le programme AccèsLogis par an au Québec =:2017-2018 : +1 100 logements, 2018-2019 : + 1 238 logements et 2019-2020 : + 1019 logements.

¹⁰ À cela s'ajoute le volet 1 « *Grandes villes* » pour un total de 93,9 millions de \$ pour 12 projets (263 unités) à Montréal et 2 projets (27 unités) à Québec. Ces projets sont hors programme AccèsLogis.

CONCLUSION

L'année 2020 fut une année difficile et éprouvante pour tous et toutes et le réseau des OH a répondu présent dès les premiers jours de cette crise pandémique mondiale. Désignés comme service essentiel, tous les OH du Québec se sont mobilisés pour participer et lutter contre la propagation du virus et c'est avec dévouement et détermination que les 158 OH œuvrent aujourd'hui à travers tout le Québec auprès de plusieurs milliers de citoyens et citoyennes. Les OH défendent depuis de nombreuses années l'importance de leur rôle social dans leurs milieux. Leur mission principale a toujours été d'aider les personnes et les familles à faible revenu à se loger convenablement et à les accompagner sur le plan de leur autonomisation dans une perspective de développement durable. C'est par cette même vocation que les OH se revendiquent comme des acteurs de premier plan dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale en déployant une panoplie d'activités et de ressources de soutien aux résidents et résidentes.

Il y a cinquante ans, l'État a décidé de construire et d'investir des fonds publics dans des logements HLM publics s'assurant ainsi d'un moyen unique d'intervenir en habitation. En se rendant responsable d'un parc immobilier de plusieurs milliers de logements et en investissant des fonds publics par le biais de différents programmes et sous différentes ententes, le Gouvernement est devenu le garant et le protecteur de ce patrimoine collectif dont la valeur est aujourd'hui estimée à plus de 10 milliards de dollars. Il s'agit là d'un actif majeur pour la Société québécoise. Les retombées sont nombreuses, qu'elles soient économiques, sociales ou sociétales.

L'implication financière et les choix budgétaires du gouvernement du Québec à assurer la pérennité du logement social et communautaire permettront aux OH de pallier les enjeux et défis actuels auxquels ils font face. Dans la mesure où le gouvernement du Québec est préoccupé et sensible à la préservation du programme HLM public, des divers programmes d'habitation communautaire et du développement de nouveaux logements, il pourra compter sur l'implication et le soutien du ROHQ et des OH, et ce, au bénéfice des citoyens et des citoyennes du Québec.



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

www.rohq.qc.ca