

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2023

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

**Regroupement des offices d'habitation
du Québec, 17 février 2023**



Regroupement des offices
d'habitation du Québec



TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE	4
RECOMMANDATIONS	5
PRÉSENTATION DU REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC	6
PARTIE 1 : PROTÉGER LE PROGRAMME DE LOGEMENTS À LOYER MODIQUE	8
1-1 Défendre les fondements sociaux du programme HLM	8
1-2 Préserver les logements sociaux à titre d'infrastructures publiques	9
Rénover le parc immobilier HLM.....	9
Offrir plus d'agilité aux offices d'habitation.....	10
PARTIE 2 : DÉVELOPPER DES LOGEMENTS SOCIAUX	11
2-1 S'appuyer sur l'expertise des offices d'habitation	11
PARTIE 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS HUMAINS DES LOCATAIRES	12
3-1 Financer le développement social et communautaire	12
3-2 Augmenter l'enveloppe budgétaire allouée au <i>Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire</i>	13
CONCLUSION	14
NOTES ET RÉFÉRENCES	15

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



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 2023-2024.

Le ROHQ est un organisme sans but lucratif fondé en 1972, il représente et soutient les offices d'habitation répartis sur l'ensemble du territoire québécois.

149 offices interviennent dans la gestion de plus de 106 000 unités, soit 55 % des logements sociaux et abordables du Québec. Le réseau des offices d'habitation regroupe plus de 1 600 administrateurs et 2 500 employés.

C'est à titre d'acteur incontournable en logement social depuis 51 ans que le ROHQ adresse ce mémoire pour sensibiliser le ministère des Finances sur les enjeux budgétaires qui conditionnent l'intervention gouvernementale en matière de logement social.

Le ROHQ remercie M. Éric Girard, ministre des Finances, et son équipe, de l'intérêt qu'ils porteront aux recommandations formulées dans ce mémoire qui permettront aux offices d'habitation du Québec de répondre adéquatement aux besoins des citoyens et citoyennes en matière d'habitation.



CONTEXTE

Inflation et manque de logements

Malgré les mesures financières ponctuelles mises en place par le gouvernement en 2022 et l'annonce récente d'une tendance à la baisse de l'inflation¹, il reste que le taux a atteint des sommets rarement vus au Québec et que l'augmentation importante des coûts à la consommation touche plus gravement les ménages les plus pauvres.

Très touché par les hausses des prix, le panier d'épicerie coûte plus cher. À l'échelle du Canada, les prix des denrées alimentaires ont augmenté de 11 % sur une base annuelle en novembre 2022.²

Les loyers moyens d'un appartement de deux chambres à coucher au Québec ont augmenté de plus de 30 % durant ces 7 dernières années, entre 2015 et 2022, avec des contrastes encore plus importants dans certaines villes du Québec.³

En 2021 :

- le taux d'inoccupation a encore baissé au Québec par rapport à l'année dernière passant de 2,5 % en 2021 à 1,7 % en 2022⁴. La pénurie de logement touche pratiquement tout le Québec et une quarantaine de villes ont des taux inférieurs à 1 %. Ce déséquilibre favorise l'augmentation généralisée des loyers.
- 373 615 ménages locataires québécois consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement⁵, c'est le quart des ménages locataires (25 %).
- 162 000 ménages locataires ont des besoins impérieux en matière de logement⁶.
- 40 000 ménages sont inscrits sur les listes d'attente des offices d'habitation⁷ pour obtenir un logement social.

Perspectives

Dans ce contexte, l'habitation sociale doit être au cœur des priorités de la société québécoise. Il est primordial de protéger le filet social que constituent les logements sociaux du Québec, l'un des derniers remparts contre l'itinérance.

Le gouvernement doit soutenir financièrement ce secteur en s'assurant d'investir adéquatement dans le programme actuel des HLM publics et en finançant la rénovation du parc immobilier et la construction de nouvelles unités sociales permettant de répondre aux besoins des ménages à faibles revenus et vulnérables, en marge d'un marché locatif privé.



RECOMMANDATIONS

PROTÉGER LE PROGRAMME DE LOGEMENTS À LOYER MODIQUE



Recommandation 1

Protéger et préserver les fondements du programme de logements à loyer modique (HLM) grâce à du financement permanent et à la hauteur des besoins.



Recommandation 2

Respecter les engagements financiers liés à *l'Entente Canada-Québec sur le logement* (ECQL) en affectant la totalité des 2,2 milliards de dollars de l'Initiative 2 dans la rénovation et la régénération des logements HLM.



Recommandation 3

Offrir aux offices d'habitation une plus grande agilité pour faciliter la réalisation des projets de rénovation par la mise à jour et l'indexation annuelle des seuils de vérification diligente selon les coûts de construction et des matériaux incluant un ajustement par région.

DÉVELOPPER DES LOGEMENTS SOCIAUX



Recommandation 4

Investir urgemment dans le développement d'au moins 5 000 logements sociaux par an :

- En favorisant l'accès aux ménages à faible revenu;
- En garantissant un loyer basé sur le revenu des ménages.

RÉPONDRE AUX BESOINS HUMAINS DES LOCATAIRES



Recommandation 5

Financer, à hauteur de 15 millions de dollars par année, le développement social et communautaire permettant l'affectation d'une ressource à temps complet par tranche de 300 logements, ressource dédiée spécifiquement aux priorités d'intervention en développement social et communautaire auprès des résidents en HLM.



Recommandation 6

Augmenter à 35 millions de dollars par an, et de façon pérenne, l'enveloppe budgétaire allouée à la mission et aux actions concertées du *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*.

LE REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

La mission du Regroupement des offices d'habitation du Québec:

- Promouvoir et favoriser le développement du logement social et abordable dans le respect du développement durable
- Représenter les offices d'habitation auprès des pouvoirs publics et de tous les autres organismes
- Offrir une gamme de services à valeur ajoutée visant à informer, former et soutenir ses membres



149
offices
d'habitation



1 600
administrateurs

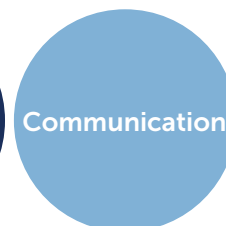


2 500
employés



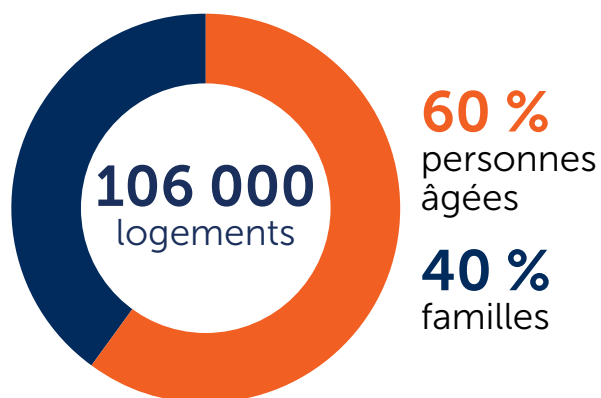
LES AXES D'EXPERTISE DU ROHQ

Dans l'exercice de sa mission, le ROHQ accroit la professionnalisation de ses membres en proposant des services et des formations continus et adaptés. Le ROHQ est le partenaire de premier plan lors des consultations gouvernementales et des concertations intersectorielles.



LES OFFICES D'HABITATION

Les offices d'habitation agissent en tant que mandataires du gouvernement du Québec dans la gestion du programme de logement HLM et sont les agents des municipalités.



150 000
personnes à faibles revenus occupent les logements gérés par les offices d'habitation



67 000 HLM
dont 3 600 unités du volet Inuit

19 000
AccèsLogis Québec, ACL

15 000
Programme supplément au loyer, PSL

5 000
Logement abordable Québec, LAQ
et autres programmes



17 500
demandes de logements sociaux traitées par les offices d'habitation annuellement



40 000
requérants sur les listes d'attente des offices d'habitation



30
Centres de services



PARTIE 1 : PROTÉGER LE PROGRAMME DE LOGEMENTS À LOYER MODIQUE

1-1 Défendre les fondements sociaux du programme de logements à loyer modique

Mis sur pied il y a plus de cinq décennies, en même temps que la Société d'habitation du Québec (SHQ) et les offices d'habitation, mandataires et partenaires du gouvernement, qui en sont les principaux gestionnaires, le programme de logements à loyer modique, communément appelé « logements HLM », permet d'offrir aujourd'hui près de 67 000 logements sociaux⁸ aux ménages à faible revenu du Québec. Il dessert essentiellement une clientèle en situation de pauvreté, de plus en plus diversifiée en termes d'origine ethnoculturelle, de plus en plus vieillissante, parfois en perte d'autonomie ou avec des besoins spécifiques et majoritairement composée de femmes et de personnes seules. On retrouve aussi, chez des locataires de tous âges, une situation de détresse psychologique et de désorganisation sociale de plus en plus grande.

Ce programme doit être protégé par un financement solide et ses fondements doivent être défendus au bénéfice des citoyens québécois les plus vulnérables. Vecteur décisif de lutte contre la pauvreté chronique des populations à haut risque, les logements HLM constituent l'un des derniers remparts les plus efficaces pour lutter contre l'itinérance, autant en prévention que pour sortir les personnes itinérantes de la rue.

D'ici 2028, plus de 50 000 logements HLM seront en fin de convention, soit plus de 80 % du parc immobilier.⁹ En septembre 2020, la signature de l'*Entente Canada-Québec sur le logement* (ECQL) ratifie le retour du soutien financier fédéral, à parts égales avec le palier provincial, dans le secteur du logement social et abordable. Cependant, la vision inhérente à la Stratégie nationale du logement du Canada ne garantit pas le maintien de ce financement à très long terme. En effet, l'Entente n'est que sur une période de 10 ans : entrée en vigueur le 1^{er} avril 2018, cette entente prend fin le 31 mars 2028.



RECOMMANDATION 1 :

Le ROHQ demande au gouvernement de protéger et de préserver les fondements du programme de logements à loyer modique grâce à du financement permanent et à la hauteur des besoins.



1-2 Préserver les logements sociaux à titre d'infrastructures publiques

Rénover le parc immobilier HLM

La presque totalité du parc de logements HLM a été construite entre 1969 et 1994. Plusieurs offices d'habitation, ainsi que le ROHQ, fêtent, ces dernières années, leurs 50 ans d'existence. 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 état. Actuellement, 28 % du parc immobilier HLM public géré par les offices d'habitation est en mauvais état selon l'indice d'état gouvernemental (côté D ou E)¹⁰.

Les offices d'habitation ont l'obligation de réaliser des bilans de santé de leurs immeubles tous les 5 ans. En fonction d'eux, la SHQ planifie ses actions via les budgets RAM (*Remplacement, Amélioration, Modernisation*) affectés au maintien des actifs et répartis sur l'ensemble du territoire selon les besoins en rénovation. En maintenant, depuis plusieurs années, des financements insuffisants pour la rénovation des immeubles HLM, les gouvernements successifs ont entretenu la vétusté du parc immobilier social. Les logements nécessitent aujourd'hui des rénovations et les budgets doivent être évalués à la hauteur des besoins réels, selon les bilans de santé des immeubles, et actualisés selon les coûts réels de construction.

Avec l'enveloppe financière prévue dans le cadre de l'*Entente Canada-Québec sur le logement* (ECQL), le gouvernement du Québec s'est engagé en novembre 2021 à ce que 2,2 milliards de dollars, somme découlant de l'Initiative 2 (1,1 G\$ du Canada + 1,1 G\$ du Québec), servent à la rénovation du parc HLM publics.¹¹

Conjointement, et dans sa planification stratégique 2021-2026, la SHQ « *entend augmenter les investissements accordés à cette opération en y mettant les sommes prévues à l'Entente Canada-Québec sur le logement; cela permettra d'améliorer l'indice d'état des immeubles, au bénéfice des citoyens.* ».¹² En outre, le Plan québécois des infrastructures 2022-2032 (PQI) prévoit l'investissement de près de 1 826,5 millions de dollars « *dans le maintien du parc de logements sociaux et communautaires* ».¹³

Le contexte actuel de pénurie de main-d'œuvre met une pression sur le secteur de la construction, la rénovation de plusieurs milliers de logements à l'échelle du Québec ne pourra pas se faire en 3 ou 4 ans, il faut anticiper les investissements et permettre aux différents acteurs de débiter, dès à présent, les projets de rénovation des immeubles.

Les travaux menés par la SHQ sur l'élaboration d'un *Programme de soutien à la rénovation et à la régénération du parc de logements à loyer modique* sont en cours, et le ROHQ collabore à ces travaux. Sachant que 75 % de l'enveloppe financière de l'Initiative 2 de l'ECQL ne sera disponible que pour la période 2024-2025 à 2027-2028, il s'agira d'être prêt, d'être agile et de faciliter les procédures afin de permettre aux offices d'habitation de mener à bien tous les travaux de rénovation nécessaires tout en s'assurant de l'utilisation complète des budgets avant le terme de l'Entente, soit le 31 mars 2028.



RECOMMANDATION 2 :

Le ROHQ demande au gouvernement de respecter les engagements financiers liés à l'*Entente Canada-Québec sur le logement* (ECQL) en affectant la totalité des 2,2 milliards de dollars de l'Initiative 2 dans la rénovation et la régénération des logements HLM.



Offrir plus d'agilité aux offices d'habitation

À titre de mandataires du gouvernement, les offices d'habitation, ayant une gouvernance démocratique, sont encadrés par des règles administratives, financières et budgétaires strictes, mais aussi assujettis, depuis 2018, à la *Loi sur les Cités et Villes* (LCV). Ce cadre rigoureux garantit au gouvernement l'intégrité et le bon usage de l'utilisation des fonds publics. Cependant, un enjeu freine actuellement l'utilisation efficiente des budgets et entrave la fluidité de réalisation des projets de rénovation : les seuils de vérification diligente qui encadrent le financement des travaux de rénovation et qui sont en deçà des coûts de rénovation et de construction réels du marché.

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 PML, 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 des seuils systématiquement au-delà du PML de 35 000\$ par logement. Ces dossiers sont donc réorientés vers les canaux plus complexes et plus longs de vérification.

Ce seuil inadéquat pénalise les initiatives de rénovation du parc immobilier social sous convention et participe à son inéluctable dégradation (travaux au compte-gouttes ou partiels, choix de matériaux de qualité inférieure, report de travaux). 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 par région serait opportune.¹⁴



RECOMMANDATION 3 :

Le ROHQ recommande au gouvernement d'offrir aux offices d'habitation une plus grande agilité pour faciliter la réalisation des projets de rénovation par la mise à jour et l'indexation annuelle des seuils de vérification diligente selon les coûts de construction et des matériaux incluant un ajustement par région.



PARTIE 2 : DÉVELOPPER DES LOGEMENTS SOCIAUX

2-1 S'appuyer sur l'expertise des offices d'habitation

Les logements sociaux, dont les loyers sont fondés sur les revenus des ménages, représentent environ 5 % du parc de logements au Québec. C'est insuffisant au regard des besoins des citoyens. Les municipalités, les villes et de nombreux autres organismes œuvrant en habitation, pour ne citer qu'eux, ont démontré, depuis plusieurs années, qu'il était urgent d'investir massivement dans le développement de nouveaux logements sociaux à propriété publique et collective et dont les loyers ne sont pas basés sur les loyers du marché.

Les 40 000 ménages en attente d'un logement social sont les plus vulnérables du Québec¹⁵. Ces ménages, qui ont été sélectionnés et dont les revenus n'excèdent pas les *Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux* (PRBI)¹⁶, n'ont pas les moyens d'habiter les logements du marché privé ni les logements abordables basés sur les loyers médians du marché sans subvention gouvernementale complémentaire. L'offre doit également s'adapter aux différentes clientèles et répondre aux besoins diversifiés de toutes les régions du Québec. Les offices d'habitation connaissent leurs territoires, leurs clientèles, et leurs besoins.

Les offices d'habitation, gestionnaires de logements sociaux depuis plus de cinquante ans, sont les experts dans ce domaine. Les besoins spécifiques pour les clientèles particulières, les logements pour les personnes âgées, les grands logements pour les grandes familles et les projets résidentiels avec intégration des locataires ayant des besoins spécifiques ne sont que quelques exemples des dossiers qui exigent une approche intégrée de conception, approche qui doit prendre en compte les impératifs de développement et de réalisation conjugués aux réalités vécues en exploitation.

Les offices d'habitation font partie de l'écosystème des développeurs de logements sociaux au Québec, ils possèdent l'expertise de l'exploitation, de la gestion immobilière sociale et la connaissance de la clientèle à faible revenu, qui sont toutes essentielles pour développer de façon durable. Ils contribuent aussi activement au développement économique et social des milieux urbains et ruraux où ils œuvrent.

Les multiples savoir-faire des offices d'habitation sont connus et reconnus par la SHQ et par bon nombre de municipalités qui n'hésitent pas à les solliciter et à faire appel à leurs expertises. Les offices d'habitation connaissent en profondeur les besoins en logement sur leurs territoires. Ils sont responsables de traiter l'admissibilité des ménages requérants et, à ce titre, de tenir à jour les listes d'attente pour l'obtention d'un logement HLM. Dans cette optique, le gouvernement s'assure, avec les offices d'habitation, de développer des logements sociaux de qualité qui répondent aux besoins tout en garantissant la pérennité de leur vocation sociale.

5 000 logements par an répondraient, en partie, au besoin des 40 000 ménages en attente d'un logement à loyer modique inscrits sur les listes d'admissibilité des offices d'habitation. Il est attendu qu'au moins la moitié de ces 5 000 logements développés par an et spécifiquement destinés aux ménages à faibles revenus soient développer et gérer par les offices d'habitations.



RECOMMANDATION 4 :

Le ROHQ recommande au gouvernement d'investir urgemment dans le développement d'au moins 5 000 logements sociaux par an :

- En favorisant l'accès aux ménages à faible revenu;
- En garantissant un loyer basé sur le revenu des ménages.

PARTIE 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS HUMAINS DES LOCATAIRES

3-1 Financer le développement social et communautaire

Depuis de nombreuses années, les offices d'habitation bénéficient d'une légitimité et d'une expertise en développement social et communautaire. Ils sont des acteurs majeurs en termes d'amélioration de la qualité de vie et dans l'épanouissement des citoyens les plus démunis de notre société. Le développement social et communautaire est un savoir-faire précieux développé dans la plupart des offices d'habitation depuis plus de 30 ans. Créateurs de milieux de vie, ils profitent aux locataires, mais aussi à la communauté et aux collectivités.

Actuellement, le budget réservé au développement social et communautaire est famélique et inadapté aux réalités sociales actuelles (vieillesse, perte d'autonomie, fragilités mentales et autres besoins spécifiques).¹⁷ Ce financement ne permet pas aux offices d'habitation de recruter la/les ressource(s) nécessaire(s) pour mener à bien leur mission sociale.

Aujourd'hui, la solution proposée par le ROHQ est l'obtention d'un financement durable et adapté aux besoins identifiés par les offices d'habitation d'un montant minimal de 15 millions de dollars par an indexé annuellement¹⁸.



RECOMMANDATION 5 :

Le ROHQ recommande au gouvernement de financer, à hauteur de 15 millions de dollars par année, le développement social et communautaire permettant l'affectation d'une ressource à temps complet par tranche de 300 logements, ressource dédiée spécifiquement aux priorités d'intervention en développement social et communautaire auprès des résidents en HLM.

3-2 Augmenter l'enveloppe budgétaire allouée au *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*

Durant deux ans (2019 et 2020), le Comité national, regroupant le ministère de la Santé et des Services sociaux, la SHQ et plusieurs acteurs du logement social, s'est réuni afin de travailler en concertation sur la mise à jour du *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* qui datait de 2007. Ce document normalise et encadre l'intervention intersectorielle en matière d'intervention en soutien communautaire dans les logements. Ces interventions assurent le maintien et la stabilité résidentielle des populations dans leur logement, d'anticiper les risques d'itinérance et de prévenir l'institutionnalisation et l'hospitalisation des clientèles fragiles, dont les impacts financiers et sociétaux sont largement plus conséquents. Ce modèle d'intervention a un impact significatif sur le déploiement des services de première ligne du réseau des services de la santé. En février 2021, il y a maintenant deux ans, les membres du Comité ont finalisé la mise à jour du nouveau *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*, qui était une condition *sine qua non* à la réactualisation de son financement.

Le budget actuel, administré par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et alloué aux interventions communautaires dans les logements sociaux s'établit à environ 10 millions de dollars par année. Diffusé à travers toutes les entités régionales du MSSS, il est largement insuffisant pour répondre aux besoins grandissants. L'ensemble des acteurs intervenants dans le domaine du soutien communautaire en logement social estiment, après avoir effectué une identification exhaustive des besoins sur le terrain, que ce montant se chiffre aujourd'hui à 35 millions de dollars par an.



RECOMMANDATION 6 :

Le ROHQ recommande au gouvernement d'augmenter à 35 millions de dollars par an, et de façon pérenne, l'enveloppe budgétaire allouée à la mission et aux actions concertées du *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*.



CONCLUSION

Il y a plus d'un demi-siècle, l'État a décidé de construire et d'investir des fonds publics dans un parc immobilier social s'assurant ainsi d'un moyen unique d'intervenir par l'habitation sur la qualité de vie des citoyennes et citoyens. En se rendant responsable de plusieurs milliers de logements, 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 et pour lequel la gestion est confiée aux offices d'habitation.

Le mandat de protéger l'accessibilité des logements qui sont financés via les subventions gouvernementales doit être une responsabilité partagée entre les organismes qui les développent et les gouvernements qui les subventionnent. Les choix budgétaires et sociétaux du gouvernement du Québec à assurer la pérennité du logement social permettront aux offices d'habitation d'améliorer leur performance et d'optimiser les services offerts aux citoyens grâce à l'utilisation efficiente des fonds publics investis en habitation.

Cette protection sociale passe aussi par la nécessité d'offrir des logements qui répondent aux besoins des ménages québécois. Investir plus massivement dans la rénovation du parc immobilier existant, dans la construction de nouveaux logements et dans le développement social et communautaire n'est pas une dépense pour le gouvernement, mais un investissement vers une société plus juste, plus équitable et en santé.

Les offices d'habitation, qui interviennent dans la gestion d'un parc immobilier social de plusieurs milliers de logements¹⁹ comme mandataires et partenaires de premier plan du gouvernement du Québec, défendent, depuis de nombreuses années, l'importance de leur rôle social dans leurs milieux et se revendiquent comme des acteurs de premier plan dans la lutte contre la pauvreté, l'exclusion sociale et les risques d'itinérance en déployant une panoplie d'activités et de ressources de soutien aux locataires. Fiers créateurs de milieux de vie, 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.

Les offices d'habitation se positionnent à titre d'acteurs incontournables pour agir comme pôles d'expertise et de services en habitation sociale. Considérant la préoccupation du gouvernement du Québec à la préservation du parc immobilier HLM et considérant les besoins de nouveaux logements sociaux, il pourra compter sur l'implication et la collaboration du ROHQ et des offices d'habitation, et ce, au bénéfice des citoyennes et des citoyens du Québec.



NOTES ET RÉFÉRENCES

- 1 Le Devoir, *Éric Girard espère une baisse des taux d'intérêt dès cet été*, Éric Desrosiers, 14 janvier 2023 : sur une base annuelle, le taux d'inflation en novembre 2022 s'établissait à 6,8 % et passerait à 3,7 % selon les prévisions économiques pour l'année 2023.
- 2 Statistique Canada, *Derrière les prix, ce qui cause la hausse des prix des aliments*, 16 novembre 2022. La Presse, *L'inflation passe à 6,3 % en décembre au pays*, Radio Canada, 17 janvier 2023.
- 3 Société canadienne d'hypothèques et de logement - Le marché de l'habitation, Rapport sur le marché locatif - Faits saillants, Québec, Automne 2015, Octobre 2015 : « Le loyer moyen au Québec se chiffrait à 728 \$ par mois pour les appartements de deux chambres. » et Rapport sur le marché locatif, Janvier 2023 : « Le loyer moyen au Québec pour un appartement de deux chambres s'élève à 973 \$ par mois. ».
- 4 Société canadienne d'hypothèques et de logement - Le marché de l'habitation, Rapport sur le marché locatif, Janvier 2023 : quelques taux d'occupation 2022 de villes du Québec inférieurs à 1 % : Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières 0,9 %, Gatineau 0,8 %, Drummondville, Granby et Rimouski 0,4 %.
- 5 Statistique Canada, *Rapport des frais de logement au revenu selon le mode d'occupation – Données du dernier recensement 2021* : On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.
- 6 Statistique Canada, *Besoins impérieux en matière de logement selon le mode d'occupation*, Données du recensement 2021.
- 7 Société d'habitation du Québec, *Habitation en bref 2021*: Nombre de ménages en attente d'un HLM public ou d'un supplément au loyer régulier par région administrative au 31 décembre 2021 : 37 149.
- 8 Société d'habitation du Québec, *Habitation en bref 2021 – Résultats par programme 202-2021/ Nombre d'interventions et subventions annuelles 202-2021 – Tous les programmes* - Janvier 2022
- 9 Le financement du déficit d'exploitation du programme HLM public est basé sur des conventions tripartites entre le fédéral, le provincial et les municipalités : la contribution du gouvernement fédéral est de 55 %, 35 % sont assumés par Québec et les municipalités contribuent à hauteur de 10 %. Mais la fin des conventions remet en cause cet équilibre. Depuis 1994, le palier fédéral s'est désengagé progressivement du financement des déficits d'exploitation des immeubles HLM en suivant progressivement le rythme de la fin des ententes.
- 10 Société d'habitation du Québec, *Rapport annuel de gestion 2021-2022 – Taux du parc immobilier HLM publics en bon état selon l'indice d'état gouvernemental en 2021-2022*, page 22.
- 11 Société d'habitation du Québec en collaboration avec le cabinet de la ministre des Affaires municipale et de l'Habitation, *Investissements majeurs dans le logement social et abordable au Québec* - CISION, 22 novembre 2021 : la SHQ et le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation confirment l'utilisation des sommes découlant de l'Entente Canada-Québec sur le logement et annonçait par voie de communiqué l'utilisation des sommes en provenance de l'Initiative 2 de l'ECQL (2,2 milliards de \$) pour accélérer la rénovation du parc HLM entre 2022 et 2028.
- 12 Société d'habitation du Québec, *Plan stratégique 2021-2026, Objectif 2.1 Augmenter la performance des mandataires dans la mise en œuvre des programmes de la Société* page13.
- 13 Gouvernement du Québec, *Plan québécois des infrastructures 2022-2032 – Vol. 6 - 2.12.1 Logements sociaux et communautaires – Investissements au PQI 2022-2032*, pages B91 2022-2032, page B91 - 2.12 Logements sociaux et communautaires : une contribution totale de 1 826,6 millions de dollars est prévu pour le maintien du parc de logements sociaux et abordable de 2022 à 2032.
- 14 Le PML est identique pour tous les projets de rénovation des logements HLM déposés par les offices de toutes les régions du Québec incluant OMH de Kativik (pourant, c'est un fait, le coût des rénovations est nettement supérieur au reste de la Province).
- 15 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.
- 16 Société d'habitation du Québec : le PRBI correspond au revenu maximal qui permet d'être admissible à un logement à loyer modique selon le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*. Il sert à évaluer l'admissibilité d'un demandeur et de pondérer sa demande. Le PRBI varie en fonction de la région et de la taille du ménage. Par exemple, et pour les ménages d'une personne, le revenu maximum ne doit pas excéder 22 000\$ à 26 000\$/ an et 32 000\$ à 35 500\$/an pour les RMR de Québec, Montréal et Gatineau.
- 17 À l'occasion d'un vaste sondage réalisé en 2020 auprès des offices d'habitation, le 1^{er} impact identifié face au vieillissement de la clientèle et aux besoins spécifiques est le « manque de ressources humaines, matérielles et financières pour soutenir et accompagner une clientèle en perte d'autonomie. » De plus, la première demande des offices pour répondre au mandat qui leur est confié est « d'augmenter les ressources humaines et financières ».
- 18 « Le développement communautaire en HLM, pour un financement adéquat » publié par le ROHQ en janvier 2015 : « À partir des données fournies par les offices d'habitation sondés, nous avons évalué à 62 000 \$ le budget annuel moyen pour un agent de soutien communautaire – incluant les avantages sociaux et contingences. ». Cette donnée a été réactualisée en 2018 à hauteur de 70 000\$ par an par intervenant. = 68 000 unités HLM /300 logements = 220 x 70 000\$ (coût moyen d'un ETC par an) = 15,4 millions de \$ soit env. 227 \$ par porte.
- 19 67 000 logements HLM, 19 000 logements AccèsLogis (ACL), 15 000 Programme de supplément au loyer (PSL) et 5 000 logements Logement Abordable du Québec (LAQ) et Autres programmes.



rohq.qc.ca

280-1135, Grande Allée Ouest
Québec (Québec) G1S 1E7

Tél. : 418 527-6228
info@rohq.qc.ca



Regroupement des offices
d'habitation du Québec