

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2024-2025

Mémoire présenté à Monsieur
Éric Girard,

Ministre des Finances du
Québec

Février 2024



TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE	page 4
RECOMMANDATIONS	page 6
PRÉSENTATION DU REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC	page 7
PARTIE 1 DÉVELOPPER DES LOGEMENTS SOCIAUX	page 9
1.1 Des retombées socioéconomiques profitables pour la société	page 9
1.2 5 000 logements sociaux par an pendant les 5 prochaines années	page 13
PARTIE 2 FINANCER LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE	page 14
2.1 Actualiser l'enveloppe budgétaire allouée au <i>Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire</i>	page 14
2.2 Soutenir le développement social	page 15
PARTIE 3 RÉNOVER LE PARC IMMOBILIER SOCIAL	page 16
3.1 Agilité et flexibilité	page 16
CONCLUSION	page 17



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 2024-2025.

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 d'habitation 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 vient en aide à plus de 170 000 personnes. La réalisation de la mission des offices d'habitation du Québec et le déploiement de leur offre de services s'appuient sur l'engagement de plus de 1 600 administrateurs et le dévouement de 2 500 employés.

C'est à titre d'intervenant majeur en logement social 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 et abordable.

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

Un contexte économique préoccupant

La crise du logement qui touche le Québec actuellement est préoccupante et la forte demande de logements locatifs continue d'être plus importante que l'offre de logements. Les taux d'inoccupation sont très bas¹ et ils sont souvent à 0 % lorsqu'il s'agit des logements abordables.

Dans son rapport sur la *Pénurie de logements au Canada*, la SCHL estime qu'il faudrait développer plus de 600 000 nouveaux logements au Québec d'ici 2030 pour revenir à un marché équilibré et permettre l'accès à des logements abordables².

Concernant l'inflation, ce sont les ménages avec des revenus les plus faibles qui sont les plus affectés : les demandes d'aide alimentaire au Québec ont augmenté de 30 % par rapport à 2022³.

Pour contrer cette inflation, la banque du Canada a procédé à des hausses successives du taux d'intérêt depuis 2 ans⁴, qui ont des impacts importants sur le nombre de mises en chantier⁵.

Répondre aux besoins

Après avoir connu une baisse en 2020, le taux de pauvreté a connu une augmentation pour atteindre 10% en 2022⁶ et la tendance est à la hausse en 2023. Les femmes et les personnes âgées sont plus touchées par cet appauvrissement. Les locataires vivant dans la pauvreté sont les plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux en matière de logement⁷.

La relance de l'économie, de manière durable, passe nécessairement par une lutte contre les inégalités sociales. Vecteur décisif de lutte contre la pauvreté chronique des populations à haut risque, les logements sociaux constituent l'un des derniers remparts les plus efficaces pour lutter contre l'itinérance, surtout à titre préventif⁸.

Un réseau performant

Les offices d'habitation, à titre de mandataires, sont les partenaires privilégiés du gouvernement en matière de logement social et abordable. Ils sont encadrés par des processus de gouvernance et des règles administratives, financières et budgétaires strictes, mais aussi assujettis, depuis 2018, à la *Loi sur les Cités et Villes* (LCV). Ce cadre strict garantit au gouvernement l'intégrité et le bon usage de l'utilisation des fonds publics.

¹ Le marché de l'habitation - Rapport sur le marché locatif, Canada et régions métropolitaines, SCHL Janvier 2024: taux d'inoccupation : les taux d'inoccupation ont diminué dans la plupart des régions métropolitaines (Gatineau 1,1 %, Montréal 1,5 % et Québec 0,9 %).

² *Pénurie de logements au Canada, Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030* – Société canadienne d'hypothèques et de logement

³ Communiqué de presse – 872 000 personnes aidées par les Banques alimentaires du Québec chaque mois – Les Banques alimentaires du Québec, 25 octobre 2023 : « Avec 2,6 millions de demandes en 2023, le réseau des banques alimentaires du Québec n'avait jamais connu une situation semblable auparavant. »

⁴ En mars 2020, le taux directeur de la Banque du Canada s'affichait à 0,25, il est aujourd'hui à 5 %.

⁵ *Baisse historique de 32 % des mises en chantier en 2023*, Félix Morissette-Beaulieu, publié le 16 janvier 2024 – Radio Canada : la baisse est surtout marquée par une baisse des mises en chantier de maisons individuelles. Le Québec a enregistré 38 900 mises en chantier en 2023, soit une baisse de 32 % par rapport à 2022.

⁶ Le taux de pauvreté s'établit à 10 % en 2022 contre 8,2 % en 2020, à son plus bas niveau depuis 2005 qui s'explique notamment par les subventions fédérales intervenues au début de la pandémie.

⁷ *Expériences en matière de logement au Canada : locataires vivant dans la pauvreté, personnes âgées locataires et immigrants récents locataires, 2021* – Z. Thurston – Statistique Canada, 22 nov. 2023

⁸ *Ensemble pour éviter la rue et en sortir - Politique nationale de lutte contre l'itinérance*, février 2014, MSSS. Le logement est identifié comme l'axe d'intervention prioritaire.



Suivant les orientations gouvernementales, l'optimisation du réseau des offices d'habitation s'est amorcée en 2017. Les objectifs recherchés par le gouvernement étaient l'amélioration des services aux citoyens et l'optimisation de la performance des offices d'habitation par le renforcement de leurs compétences. Plus de six ans après le début de cette restructuration, le réseau des offices d'habitation est passé de près de 540 offices d'habitation à 149 aujourd'hui.

En 2023, la Société d'habitation du Québec a entamé une 2^e phase de regroupement afin de poursuivre les efforts d'optimisation et d'efficacité du réseau.



RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS

Le ROHQ recommande au gouvernement d'investir dans le développement d'au moins 5 000 logements sociaux par an durant les 5 prochaines années :

- **En s'assurant, de manière durable, de la pérennité de l'abordabilité des logements,**
- **En développant des logements hors marché,**
- **En garantissant un loyer basé sur le revenu des ménages et en favorisant l'accès aux ménages ayant les revenus les plus faibles.**

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Le ROHQ recommande au gouvernement d'actualiser le montant de l'enveloppe budgétaire à au moins 50 millions de dollars par an, de façon pérenne, et ce au bénéfice des clientèles visées par le Cadre de référence.

Le ROHQ recommande au gouvernement l'octroi d'un budget de 19 millions de dollars par année permettant l'affectation d'un intervenant, à temps complet, par tranche de 250 logements, ressource dédiée spécifiquement aux priorités d'intervention en développement social et communautaire auprès des locataires en HLM.

RECOMMANDATION EN MATIÈRE DE RÉNOVATION DU PARC IMMOBILIER SOCIAL

Le ROHQ recommande au gouvernement :

- **De considérer l'approche par portefeuille comme mécanisme de gestion des investissements qui permettrait l'ordonnancement, le séquençage et la priorisation des travaux.**
- **Que les projets autorisés par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du PRHLM puissent bénéficier d'une avance budgétaire sur les travaux préparatoires.**

Ceci dans l'objectif d'assurer une gestion diligente, agile et efficiente des travaux de rénovations du parc immobilier HLM sous gestion des offices d'habitation du Québec et dans un contexte où ces investissements doivent s'opérer dans un court calendrier prédéterminé.

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

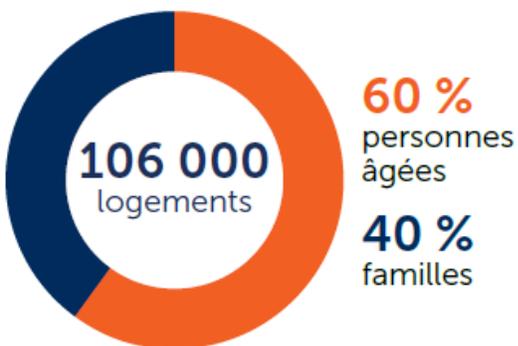
Dans l'exercice de sa mission, le ROHQ accroît la professionnalisation de ses membres en proposant des services et des formations continus et adaptés. Le ROHQ est le partenaire de premier plan lors des consultations gouvernementales et des concertations intersectorielles.





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.



170 000

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 DÉVELOPPER DES LOGEMENTS SOCIAUX



La pénurie de logements contribue à la dégradation de l'abordabilité et affecte durement l'équilibre du marché immobilier locatif. Les plus touchés sont les ménages à faible revenu qui n'ont plus accès à des logements abordables. Les loyers augmentent à travers toute la province, et aucune ville n'est épargnée par la crise du logement⁹.

Les 40 000 ménages inscrits sur les listes d'admissibilité des offices d'habitation n'ont pas les moyens d'habiter les logements du marché privé.

Il y a également l'enjeu du vieillissement démographique : le Québec va connaître, dans les 35 années à venir, un vieillissement démographique important et le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus passera d'un peu plus d'un million à près de 3 millions en 2061. Les besoins ne vont pas seulement se concentrer dans le secteur de la santé, le secteur du logement va aussi être impacté et va nécessiter une planification à long terme.

1.1 Des retombées socioéconomiques profitables pour la société

Le ROHQ a confié à la firme externe AVISEO, la réalisation d'une étude économique qui traite des impacts des investissements dans le logement social sur l'économie et le bien-être de la société québécoise¹⁰.

L'objectif était de démontrer clairement les bénéfices économiques et sociaux découlant d'investissements dans la construction de nouvelles unités de logements sociaux (selon les critères du programme HLM).

Les deux pages suivantes présentent, de manière synthétique, les principaux résultats.

À la lumière des données suivantes, force est de constater que le développement de logements sociaux et abordables génère des revenus et des économies de coûts non négligeables pour la Société.

Ces éléments méritent une mise en valeur à la hauteur des retombées générées.

⁹ Rapport sur le marché locatif, SCHL – Janvier 2024 et article de presse : *Hausse de 10 % : un loyer moyen coûtait 1 953 \$ en décembre au Québec*, Le Journal de Montréal, 16 janvier 2024 : le loyer moyen a atteint la somme de 1 953 dollars en décembre 2023, soit 10 % de plus qu'à la même date en 2022 (l'augmentation avait été de 7 % entre 2021 et 2022)

¹⁰ Impacts économiques et sociaux des investissements en logements sociaux – AVISEO Conseil, avril 2023.



UN QUÉBEC PLUS RICHE



Investir dans le logement social enrichit le Québec

Construire 12 500 logements sociaux



Augmente le PIB de 148 à 230 M\$



Augmente le revenu des ménages de 844 à 1 600 M\$

L'effet net d'un investissement de 2,5 à 5 milliards \$ en logements sociaux est positif d'un point de vue économique. D'abord, la variation du PIB réel, qui mesure la valeur ajoutée générée au Québec, est positive. De plus, le revenu des ménages, une mesure du bien-être couramment utilisée, varie aussi de façon positive. Finalement, les revenus fiscaux augmentent pour l'ensemble des paliers de gouvernement.

UN QUÉBEC PLUS JUSTE



Investir dans le logement social diminue la pauvreté

Construire 12 500 logements sociaux contribue à sortir 65 000 Québécois de la pauvreté

Construire des logements sociaux est un investissement en infrastructure publique porteur d'impacts économiques et sociaux plus favorables que des transferts monétaires à la personne. Il s'agit d'un investissement dont la vocation première est distributive, c'est-à-dire que l'objectif de construire des logements sociaux est de redistribuer la richesse de l'État vers les segments de la population qui en ont le plus besoin. À cet égard, la construction de 12 500 unités sociales est associée à une diminution du taux de pauvreté de 0,8 %. Cela contribue à sortir environ 65 000 Québécois de la pauvreté. Ce résultat est d'autant plus marqué pour la population aînée du Québec où l'accès à un logement social est associé à une réduction des privations.



UN QUÉBEC PLUS SÉCURITAIRE



Investir dans le logement social
diminue la criminalité



Construire 12 500 logements sociaux
réduit les coûts de la répression du crime
de 525 millions de \$ par an

Pour ce qui est de la criminologie, des études ont démontré que la construction de logements sociaux était associée à une diminution de certains types de crimes. Ceci pourrait être expliqué par le fait que la pauvreté est fortement corrélée avec le statut socio-économique et que les logements sociaux aident à diminuer la pauvreté.

UN QUÉBEC EN SANTÉ



Vivre en logement social améliore
le bien-être global de la société



réduit les risques
d'insécurité
alimentaire



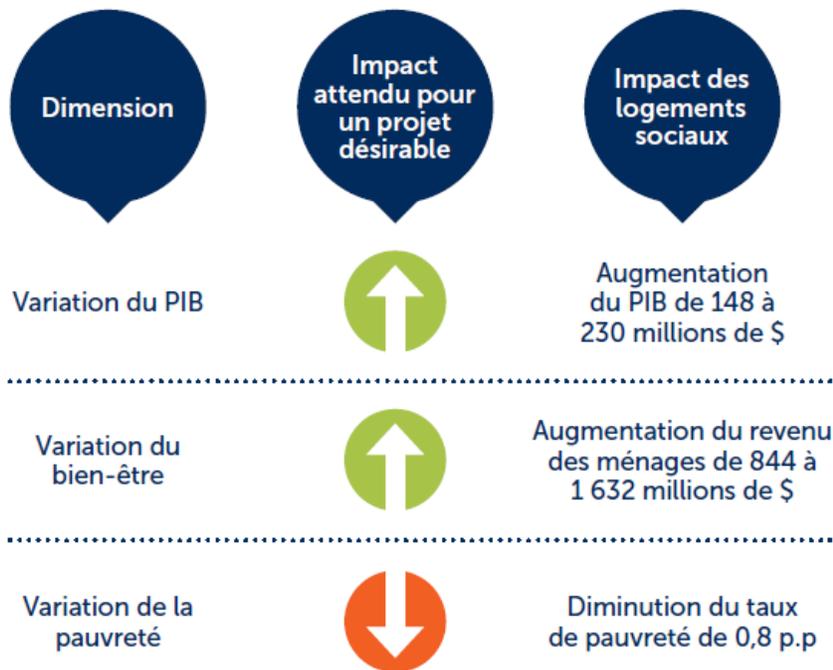
diminue la
prévalence du
diabète et le stress



favorise une
meilleure
santé globale

En matière de santé, la subvention au loyer donnée dans le cadre des programmes de logements sociaux, associée aux effets bénéfiques des milieux de vie implantés au cœur des ensembles immobiliers sociaux, permet aux bénéficiaires de dépenser davantage en alimentation et en soin de santé, menant à une vie plus saine. Par exemple, il est démontré que de vivre en logements sociaux était associé à une diminution de l'insécurité alimentaire et à une diminution de la prévalence du diabète.

Un investissement en logement social est hautement désirable pour le Québec



De son côté, la Société d'habitation du Québec, dans une étude sur les impacts de ses activités réalisée par AECOM, avait fait ressortir d'autres données économiques intéressantes en faveur du logement social¹¹.

- **1 \$** versé par la SHQ = **2,30 \$** dans l'économie
- **1** emploi en logement social = **3,6** emplois dans l'activité économique régionale
- **70 %** des biens et services consommés par un OH sont fournis par la structure économique régionale
- **75 %** des dépenses pour les activités de première ligne d'un OH sont faites dans l'économie locale

Enfin, tout récemment, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) a également commandé à la firme Deloitte une étude économique sur l'impact du logement communautaire sur la productivité à l'échelle canadienne. Cette étude démontre que le Canada peut augmenter son PIB de plusieurs milliards en investissant dans le logement communautaire et prouve l'existence d'un lien entre la proportion de logements communautaires dans l'ensemble du parc immobilier et les gains en productivité économique, des augmentations de productivité pouvant aller de 5,7 % à 9,3 %¹².

¹¹ Étude d'impacts des activités de la société d'habitation du Québec réalisé par AECOM, 2011

¹² The impact of Community Housing on Productivity – Deloitte, November 27th, 2023 (le rapport complet est en anglais, mais une synthèse du rapport a été réalisée en français).



1.2 5 000 logements sociaux par an pendant les 5 prochaines années

Les cibles doivent être ambitieuses en matière de développement de logements sociaux et abordables afin de préserver l'abordabilité et lutter efficacement contre la crise du logement. Les annonces gouvernementales des derniers mois portant sur le financement de nouveaux logements constituent de bonnes nouvelles, mais elles devront se poursuivre.

L'offre doit s'adapter aux différentes clientèles et répondre aux besoins diversifiés de toutes les régions du Québec. L'ancrage territorial des offices d'habitation, leur connaissance du milieu et des besoins, sont des éléments majeurs qui constituent des assises solides au développement de logements sociaux et abordables.

Confier le développement de logements aux offices d'habitation, c'est l'assurance de la pérennité sociale des logements construits avec les fonds publics. Ils possèdent l'expertise de l'exploitation et de la gestion immobilière sociale avec une fine connaissance des besoins des clientèles fragilisées économiquement et socialement.

Ils contribuent activement au développement économique et social des milieux urbains et ruraux où ils œuvrent. En s'appuyant sur les offices d'habitation, le gouvernement pourrait développer des logements sociaux publics de qualité garantissant ainsi la pérennité des sommes investies.

Depuis 2020, le ROHQ recommande au gouvernement de développer 5 000 logements sociaux par an. En 2024, le ROHQ continue de recommander au gouvernement une planification ambitieuse et des investissements conséquents permettant le développement minimum de 5 000 logements sociaux par an pendant les 5 prochaines années.

RECOMMANDATION :

Le ROHQ recommande au gouvernement d'investir dans le développement d'au moins 5 000 logements sociaux par an durant les 5 prochaines années :

- **En s'assurant, de manière durable, de la pérennité de l'abordabilité des logements,**
- **En développant des logements hors marché,**
- **En garantissant un loyer basé sur le revenu des ménages et en favorisant l'accès aux ménages ayant les revenus les plus faibles.**

PARTIE 2 FINANCER LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE



Afin de répondre aux besoins des clientèles de plus en plus fragilisées socialement, les offices d'habitation ont développé, depuis plus de 30 ans, une expertise en développement social et communautaire qui permet de soutenir et de répondre aux différents enjeux : fragilités, déstructuration sociale, isolement, situations de détresse physique et psychologique.

Il y a 3 ans, en 2021, le ministère de la Santé et des Services sociaux, la Société d'habitation du Québec et plusieurs acteurs du logement social ont finalisé la mise à jour du *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*. Ce document normalise et encadre l'intervention intersectorielle en matière d'intervention en soutien communautaire dans les logements et clarifie les pratiques respectives au niveau des deux secteurs d'intervention (santé et habitation) en matière de soutien communautaire dans les logements sociaux.

2.1 Actualiser l'enveloppe budgétaire allouée au *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*

Les interventions liées au *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* assurent le maintien et la stabilité résidentielle des populations dans leur logement, permettent d'anticiper les risques d'itinérance et de prévenir l'institutionnalisation et l'hospitalisation des clientèles fragiles. Ce modèle d'intervention a un impact positif et significatif sur le déploiement des services de première ligne du réseau des services de la santé.

Le budget actuel, alloué aux interventions en soutien communautaire du Cadre de référence et administré par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), s'établit entre 8 et 10 millions de dollars par an. C'est largement insuffisant au regard des besoins identifiés par les partenaires.

Trois enjeux ressortent aujourd'hui :

- 1) Le budget est insuffisant pour répondre aux besoins,
- 2) Les besoins ont augmenté,
- 3) La distribution de l'enveloppe budgétaire par les entités régionales du MSSS est à géométrie variable.

Les principaux organismes œuvrant en logement social et communautaire, et liés aux interventions du Cadre de référence, estiment, après avoir effectué une mise à jour financière selon les besoins, que le montant de l'enveloppe budgétaire, réservée à la pratique en soutien communautaire du Cadre de référence, devrait s'établir à au moins 50 millions de dollars par an.

RECOMMANDATION :

Le ROHQ recommande au gouvernement d'actualiser le montant de l'enveloppe budgétaire à au moins 50 millions de dollars par an, de façon pérenne, et ce au bénéfice des clientèles visées par le Cadre de référence.



2.2 Soutenir le développement social et communautaire

Le poste budgétaire, réservé au développement social et communautaire dans les budgets octroyés par la Société d'habitation du Québec¹³, est inadapté aux réalités sociales et aux enjeux actuels des locataires qui ne font que s'accroître d'année en année et surtout ces deux dernières années (contexte postpandémique et économique)¹⁴.

Ce financement ne permet pas aux offices d'habitation de recruter la/les ressource(s) pour mener à bien leur mission sociale. La solution, proposée par le ROHQ depuis plusieurs années, est l'obtention d'un financement durable et adapté de 19 millions de dollars par an indexé annuellement. Ce financement permettra l'affectation d'une ressource à temps plein par tranche de 250 portes¹⁵.

RECOMMANDATION :

Le ROHQ recommande au gouvernement l'octroi d'un budget de 19 millions de dollars par année permettant l'affectation d'un intervenant, à temps complet, par tranche de 250 logements, ressource dédiée spécifiquement aux priorités d'intervention en développement social et communautaire auprès des locataires en HLM.

¹³ Guide du budget 2024 à l'intention des offices d'habitation, Société d'habitation du Québec, décembre 2023 : « Le poste budgétaire *Soutien à la clientèle* (66923) équivaut à 22 \$ par logement et par an et peut aller jusqu'à 37 \$ par logement et par an en le regroupant avec le poste *Activités communautaires et sociales* (66921) ». Ce budget représente un financement total annuel de 1,5 M\$ à 2,5 M de \$ par an pour les 67 000 logements HLM publics du Québec.

¹⁴ À l'occasion d'un vaste sondage réalisé en 2020 auprès des offices d'habitation, la première demande des offices d'habitation pour répondre au mandat qui leur est confié est « *d'augmenter les ressources humaines et financières* » pour faire face aux besoins grandissants des locataires.

¹⁵ Mise à jour 2024: le coût moyen d'un intervenant en développement social /an a été actualisé (+3% par rapport à 2023 = 72 100\$/an) pour un ratio de 1 intervenant par 250 portes (mise à jour du ratio avec la croissance des enjeux sociaux postpandémiques et économiques actuels) et un parc immobilier de 67 000 logement HLM public = $67\ 000/250 = 268 \times 72\ 100\$ = 19\ \text{M}\$$.

PARTIE 3 RÉNOVER LE PARC IMMOBILIER SOCIAL

3.1 Agilité et flexibilité

La presque totalité du parc de logements HLM a été construite entre 1969 et 1994. 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 gouvernemental) : de « A » très bon à « E » très mauvais état.

Actuellement, plus de 30% du parc immobilier HLM public géré par les offices d'habitation n'est pas en bon état selon l'indice d'état gouvernemental (côté D ou E)¹⁶. Aussi, et d'ici 2028, plus de 50 000 logements HLM seront en fin de convention, soit plus de 80% du parc immobilier¹⁷.

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. Cette entente est conclue sur une période de 10 ans, de mars 2018 à mars 2028. De son côté, le gouvernement du Québec s'est engagé en novembre 2021 à ce que 2,2 milliards de dollars¹⁸ servent à la rénovation du parc HLM public. C'est en mai 2023 que le Programme de rénovation HLM (PRHLM) est lancé, il permet aux offices d'habitation d'utiliser les sommes disponibles pour rénover et entretenir le parc immobilier social.

Dans son mémoire prébudgétaire 2023, le ROHQ recommandait au gouvernement la mise en place d'un programme agile et flexible permettant aux offices d'habitation d'utiliser, de manière optimale et rapidement, les fonds disponibles¹⁹. Malgré d'autres démarches successives réalisées par le ROHQ et les offices d'habitation, le programme se révèle très peu agile et flexible : complexité administrative, difficultés pour les redditions comptables et financières, délais de vérification et de validation gouvernementales déphasés avec les impératifs terrains liés aux chantiers, ... ce qui entrave la fluidité de réalisation des travaux de rénovation du parc immobilier.

RECOMMANDATION :

Le ROHQ recommande au gouvernement :

- **De considérer l'approche par portefeuille comme mécanisme de gestion des investissements qui permettrait l'ordonnancement, le séquençage et la priorisation des travaux.**
- **Que les projets autorisés par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du PRHLM puissent bénéficier d'une avance budgétaire sur les travaux préparatoires.**

Ceci dans l'objectif d'assurer une gestion diligente, agile et efficiente des travaux de rénovations du parc immobilier HLM sous gestion des offices d'habitation du Québec et dans un contexte où ces investissements doivent s'opérer dans un court calendrier prédéterminé.

¹⁶ Société d'habitation du Québec, *Rapport annuel de gestion 2022-2023* – Taux du parc immobilier HLM publics en bon état selon l'indice d'état gouvernemental en 2022-2023, page 20.

¹⁷ 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.

¹⁸ La somme de 2,2 milliards de dollars découle de l'Initiative 2 de l'ECQL, elle correspond à un investissement réciproque de 1,1 milliard de dollars du gouvernement fédéral auquel s'ajoutent 1,1 milliard de dollars du gouvernement du Québec.

¹⁹ Mémoire de consultation budgétaire 2023 du ROHQ: " (...) 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."



CONCLUSION

Il y a plus d'un demi-siècle, les gouvernements précédents ont décidé de construire et d'investir massivement dans un parc immobilier social afin de lutter efficacement contre la crise du logement et assurer ainsi, à une frange de la population, un filet social important. 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 13 milliards de dollars²⁰. Il s'agit là d'un actif majeur pour la société québécoise.

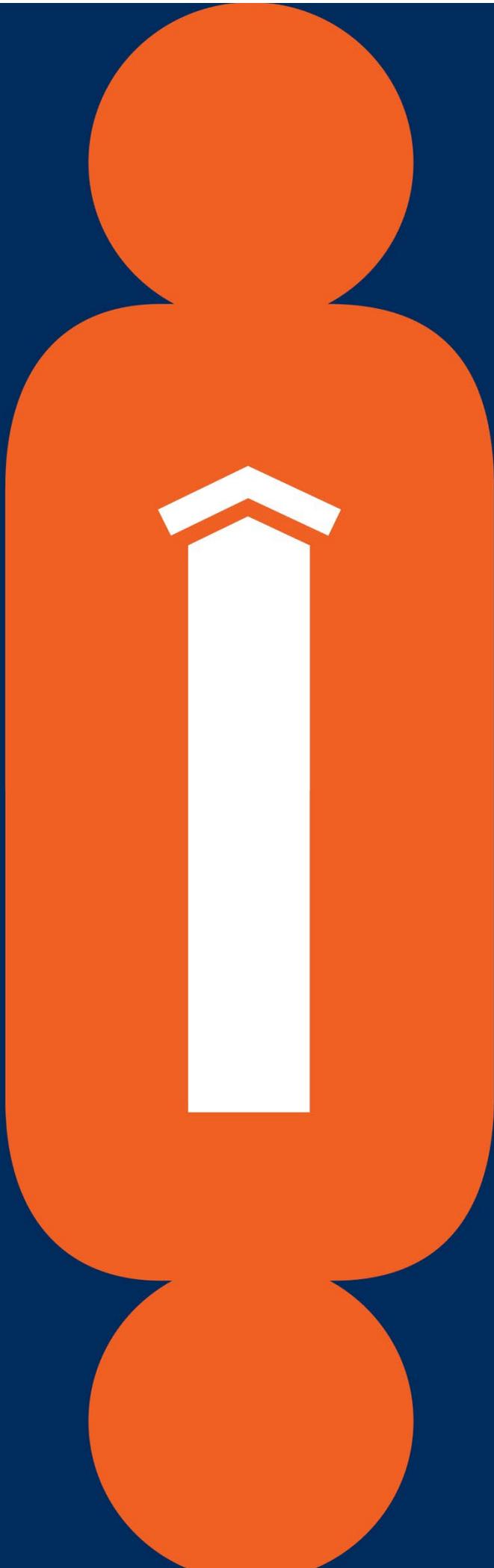
Parallèlement, les offices d'habitation, créés il y a plus de 50 ans, ont développé une expertise inégalée en gestion immobilière et en développement social au sein des communautés. Le réseau vit présentement sa deuxième phase d'optimisation, créant ainsi de véritables pôles d'expertises régionaux en logement sur chacun de leurs territoires. Ils détiennent une connaissance fine des besoins et assurent quotidiennement les services de qualité auprès de leurs clientèles.

Les offices d'habitation, qui interviennent dans la gestion d'un parc immobilier social de plusieurs milliers de logements, 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.

Investir plus dans le logement social et abordable, que ce soit dans le développement, la rénovation ou le soutien communautaire, n'est pas une dépense, c'est un investissement. C'est la promesse d'une société plus juste, plus équitable, plus sécuritaire, plus productive et en santé.

Considérant la préoccupation du gouvernement face au contexte socioéconomique actuel, il pourra compter sur l'implication et l'entière collaboration du ROHQ et des offices d'habitation, et ce, au bénéfice des citoyens et des citoyennes du Québec.

²⁰ Rapport annuel de gestion 2022-2023 - Société d'habitation du Québec, septembre 2023. « 74 427 logements à loyer modique (HLM) dont 61 % sont propriété de la Société d'une valeur approximative de 13 G\$. »



Regroupement des offices
d'habitation du Québec

rohq.qc.ca

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

Tél. : 418 527-6228
info@rohq.qc.ca