

Mémoire concernant
La Loi modifiant la Loi sur la Société
d'habitation du Québec
(projet de loi 49)

*Les offices municipaux
d'habitation :
Des acteurs essentiels
du logement social*

Présenté à
la Commission de l'aménagement du territoire

Décembre 2001

Table des matières

I	Présentation de l'AOMHQ et du réseau des OMH	3
II	La Loi 49, une loi nécessaire	5
III	Les offices municipaux d'habitation : des acteurs essentiels du développement du logement social.....	9
IV	La capacité d'intervention des OMH à résoudre les problèmes en habitation	12
V	En conclusion	15

I *Présentation de l'AOMHQ et du réseau des OMH*

L'ASSOCIATION DES OFFICES MUNICIPAUX D'HABITATION DU QUÉBEC (AOMHQ)

L'Association des offices municipaux d'habitation du Québec est un organisme à but non lucratif, créé en 1972. Elle agit à titre de porte-parole officiel du réseau des offices municipaux d'habitation (OMH).

L'AOMHQ s'est donné pour mission de promouvoir et de favoriser le développement du logement public et abordable:

- par la recherche;
- par la représentation;
- par l'information;
- par l'offre de différents services aux offices membres.

LE RÉSEAU DES OMH

L'Association des offices municipaux d'habitation regroupe 568 OMH qui administrent 63 000 unités d'habitation à loyer modique (HLM) et plus de 7 000 unités de logement dans le cadre du Programme de supplément au loyer dans le secteur privé. Plus de 100 000 personnes y sont logées.

Au-delà de 4 000 administrateurs et administratrices, incluant des élus municipaux, siègent au sein des conseils d'administration des OMH qui emploient environ 2 000 travailleurs à temps partiel ou complet.

Les offices municipaux d'habitation, partenaires naturels du gouvernement et des municipalités par leur statut para-gouvernemental et para-municipal, sont présents dans toutes les régions du Québec. Les OMH ont été les premiers mandataires désignés par le gouvernement du Québec pour gérer les habitations à loyer modique (HLM). Les HLM s'adressent à des ménages à faible revenu qui sont mal logés ou qui consacrent au logement une part trop importante de leur budget. Le programme HLM constitue le plus important programme de logement social et le seul à s'adresser exclusivement aux ménages à faible revenu.

II La Loi 49, une loi nécessaire

Le projet de loi 49, *modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec*, est nécessaire et réclamée depuis plusieurs années par l'AOMHQ. Le manque chronique d'unités de logements sur le marché, de même que l'impossibilité pour des dizaines de milliers de ménages québécois de se loger convenablement à un coût raisonnable, intercèdent en ce sens.

Dans un premier temps, l'AOMHQ est pleinement d'accord avec l'article 3 du projet de loi qui permettra à la Société d'habitation du Québec d'intervenir, lors de circonstances exceptionnelles, pour mettre en œuvre tout programme spécial ou apporter toute modification à un programme existant. La crise du logement de juillet dernier, les inondations au Saguenay et la crise du verglas de 1998, démontrent la pertinence de cette prérogative.

Secundo, en accordant aux offices municipaux d'habitation, tel que stipulé à l'article 9, la possibilité d'administrer tout programme d'habitation, ou immeubles dont l'administration provisoire est confiée au Curateur public, en plus de pouvoir administrer des immeubles ou organismes sans but lucratif dont la gestion relève de la Société immobilière SHQ, le gouvernement confie au réseau des OMH, principal acteur du logement social et seul intervenant oeuvrant

auprès des ménages à très faible revenu, un outil majeur de consolidation et de développement.

Par le fait même, le gouvernement accorde à son partenaire du secteur public la capacité de l'aider à résoudre les problèmes actuels du logement, en complémentarité avec les autres acteurs du logement social.

L'AOMHQ remercie la ministre des Affaires municipales et de la Métropole, responsable de l'Habitation, Mme Louise Harel, d'avoir présenté ce projet de loi. Elle témoigne ainsi sa confiance envers ses partenaires que sont les offices municipaux d'habitation.

L'Association des offices municipaux d'habitation réclame depuis plusieurs années de tels pouvoirs pour répondre aux besoins de ses clientèles. Or, depuis plus de 30 ans les OMH sont confinés au seul programme de logement à loyer modique et à son extension, le programme de supplément au loyer privé. Néanmoins, plusieurs offices ont réussi à développer des unités de logement et même à intervenir dans le programme *AccèsLogis*, malgré les contraintes actuelles.

En troisième lieu, l'AOMHQ appuie la participation des locataires, en accord avec l'article 10 du projet de loi qui prévoit que ceux-ci seront élus au conseil d'administration des offices, selon les modalités déterminées par ces derniers. Actuellement, les élections se tiennent au cours d'une assemblée de locataires tenue à cette fin. **Or, la pratique a démontré que la participation a fortement diminué dans plusieurs endroits. Le vote par boîte de**

scrutin dans les immeubles ou par scrutin postal, tel que pratiqué auparavant, permettait selon nous une plus grande participation des locataires. Le projet de loi fournit maintenant aux locataires la possibilité de décider eux-mêmes de leur mode d'élection.

L'AOMHQ souscrit également à l'article 11 du projet de loi quant à l'obligation d'un office municipal d'habitation d'assurer à ses locataires des services d'accueil et d'information accessibles et de qualité.

Les offices ont fait de la qualité des services et de l'accessibilité une priorité depuis de très nombreuses années. Ce souci d'accueil et de qualité des services est demeuré au premier plan lors des fusions d'offices qui ont eu lieu au cours de la dernière année. La création de bureau de secteurs pour desservir la clientèle des nouveaux offices en témoigne.

De plus, toujours à l'article 11, le projet de loi consacre la création de comités consultatifs de résidents et de comités de secteur (pour les offices municipaux d'habitation administrant plus de 2000 logements). Plusieurs offices municipaux d'habitation ont déjà mis en place de tels comités consultatifs.

Nous souscrivons à ces comités parce qu'ils permettent un véritable partenariat entre administrateurs, gestionnaires et locataires des offices municipaux d'habitation ainsi qu'un renforcement de la participation des locataires. Le rôle accru des locataires permettra une meilleure prise en charge de leur milieu de vie et améliorera encore leurs conditions au sein des HLM.

Nous sommes toutefois d'avis que les comités consultatifs devraient être formés d'un maximum de quinze membres plutôt que de vingt-cinq, tel qu'inscrit dans le projet de loi, ceci pour une question d'efficacité des dits comités.

Quant aux comités de secteur qui devront être créés dans les OMH administrant plus de 2000 logements, ils seront dédiés à l'amélioration des services directs aux résidents et concordent avec l'objectif de qualité des services que se sont fixés les offices.

iii Les offices municipaux d'habitation : des acteurs essentiels du développement du logement social

LES OMH, DES ACTEURS ESSENTIELS

Les offices municipaux d'habitation sont des organismes publics présents partout au Québec et fortement impliqués dans leur milieu pour loger des ménages à faible revenu. Plus de 4 000 administrateurs et administratrices bénévoles, incluant des élus municipaux, siègent sur les conseils d'administration des OMH. Parmi ceux-ci, on retrouve plus de 1 000 locataires résidents qui apportent leurs connaissances de ces milieux de vie que constituent les offices.

Par leur statut public, les offices municipaux d'habitation sont soumis à des normes et des directives strictes de la part de la Société d'habitation du Québec. Cela garantit la transparence dans l'attribution des logements et dans la gestion des fonds publics qui leur sont confiés. Partenaires du gouvernement et des municipalités, ils sont imputables face à ces organismes.

Au fil des ans, les OMH ont acquis une crédibilité certaine auprès des gouvernements et des municipalités en ce qui a trait à la gestion des logements sociaux.

LA CLIENTÈLE DES OMH

Depuis plus de 30 ans, les offices municipaux d'habitation sont les seuls organismes à héberger une clientèle de ménages à très faible revenu et particulièrement démunie. Cette clientèle est en outre très diversifiée. On y retrouve des familles, principalement monoparentales, des personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie, des personnes handicapées, des personnes avec des problèmes de santé mentale, des personnes violentées, des personnes aux prises avec des problèmes de toxicomanie. Des clientèles que ni le secteur privé, ni les autres acteurs du logement social ne veulent nécessairement héberger.

LE VOLET COMMUNAUTAIRE ET LE SUPPORT SOCIAL DES OMH

Au fil des ans, la problématique que constitue en elle-même la clientèle des offices s'est alourdie amenant ces derniers à développer de nombreux projets de soutien social et de développement communautaire avec l'aide des associations de locataires et de nombreux organismes du milieu. Ainsi, plusieurs offices ont pu mettre en place des cuisines collectives, des haltes-garderies, des services d'aide pour les leçons et devoirs, des services de transport pour les personnes âgées, etc.

À titre d'exemple, mentionnons qu'à l'Office municipal de Montréal (23 000 logements), l'équipe de développement communautaire compte six (6) employés et que 75 organismes communautaires logent dans les

immeubles de l'office pour y dispenser divers services aux locataires.

DES BESOINS IMPORTANTS

Depuis 1993, année où le gouvernement fédéral a cessé d'investir dans la construction de logements sociaux, il ne s'est plus créé de nouvelles unités de logements à loyer modique. Seuls les programmes *Achat-Rénovation* et *AccèsLogis* ont permis la réalisation de quelques milliers d'unités pour les clientèles à faible revenu et à revenu modeste. Pendant ce temps, les besoins ont continué d'augmenter et le nombre d'unités de logements vacants disponibles de diminuer.

Les listes d'attente des offices municipaux d'habitation se chiffrent autour de 20 000 logements dont 11 000 pour le nouveau Montréal, 2 000 pour la nouvelle ville de Québec et plus de 700 pour chacune des villes de Gatineau et de Sherbrooke.

Si personne ne remet en cause l'intervention des offices municipaux d'habitation dans le logement social, nul ne peut non plus nier le peu d'intérêt du secteur privé à mettre en marché de nouvelles unités de logements locatifs pour la clientèle démunie. Pourtant, les besoins sont évidents, la capacité de payer de milliers de citoyens constitue un enjeu de taille, tout comme l'est l'absence de nouvelles unités de logement. À nous d'agir.

IV La capacité d'intervention des OMH à résoudre les problèmes en habitation

La capacité d'intervention des offices municipaux d'habitation dans d'autres programmes d'habitation est bien réelle. Une centaine d'offices gèrent actuellement suffisamment de logements sociaux pour posséder une structure administrative et des ressources humaines leur permettant d'intervenir autrement. Sans compter que les fusions d'OMH auront permis de rendre ces structures encore plus efficaces et les ressources, plus diversifiées.

Le programme de logements abordables actuellement à l'étude s'inscrit dans un *continuum* de services pour les offices municipaux d'habitation. Bref, **il s'agit de nouvelles alternatives permettant de répondre aux besoins de la clientèle.**

L'AOMHQ soutient que les offices municipaux d'habitation peuvent intervenir rapidement pour la livraison de nouvelles unités d'habitation, compte tenu de leur expertise de 30 ans et de leur implication régulière dans des réparations majeures d'immeubles. Des projets qui nécessitent plans, devis et appels de propositions. Le passage à la construction ou à la rénovation serait relativement facile pour plusieurs d'entre eux.

À titre d'exemple, l'office municipal d'habitation de Montréal a réalisé pour plus de 17 millions de dollars de

réparations majeures au cours de la dernière année. Il s'agit là d'une expertise enviable qui peut rapidement être mise à contribution pour le développement de nouvelles unités.

L'AOMHQ a entamé tout récemment des pourparlers avec l'Association des GRT, portant sur une entente de services avec un certain nombre d'OMH pour la réalisation de nouvelles unités de logement.

Par ailleurs, au cours des dernières années, quelques offices ont réussi à réaliser divers projets d'habitation dont quelques-uns dans le cadre du programme *AccèsLogis*, en créant des corporations sans but lucratif parallèle... (OMH de Gatineau, Sherbrooke, Mont-joli...)

Le projet de loi 49 vient en quelque sorte reconnaître les initiatives et les réalisations de ces offices.

Toujours au chapitre de la livraison de nouvelles unités, nous pouvons déjà annoncer la capacité des OMH à livrer rapidement des logements, en raison de terrains disponibles leur appartenant. L'Office municipal d'habitation de Montréal dispose déjà de sept (7) terrains sur l'Île-de-Montréal (les fusions ont créé de nouvelles possibilités à ce chapitre) et pourrait livrer à court terme de 300 à 400 unités de logement. L'Office municipal d'habitation de Québec dispose de son côté de cinq (5) terrains disponibles immédiatement pour des logements abordables. Pour sa part, l'OMH de Sherbrooke a à sa disposition trois (3) terrains tandis que l'office de Gatineau a déjà un projet de 40 unités en chantier. Plusieurs autres offices ont manifesté auprès de

l'AOMHQ leur intérêt pour les logements abordables et ont démontré l'intérêt de leur municipalité et leur accès à des banques de terrains municipaux.

L'AOMHQ tient à réaffirmer haut et fort que les offices municipaux d'habitation peuvent fournir une contribution majeure dans la livraison de nouvelles unités de logement.

Concrètement, les OMH sont en mesure de participer de façon importante à la réalisation d'ici deux ans des quelque 6 000 unités prévues de logements abordables. Compte tenu des difficultés qu'ont rencontré les COOPS et les OSBL pour la livraison des 1 200 unités de logements par année, dans le cadre du programme *AccèsLogis*, il est permis de s'interroger sur leur capacité à livrer seuls plus de 6 000 unités de logements abordables en sus de la programmation d'AccèsLogis.

Les offices arrivent donc à point nommé comme intervenant, dans le respect des autres acteurs que sont les COOPS et les OSBL. À titre de leader en habitation sociale, ils doivent participer au développement. Les municipalités doivent allouer des sommes importantes dans les nouveaux programmes et nous sommes persuadés qu'ils prêteront une oreille attentive aux OMH, leurs partenaires de longue date, d'autant plus qu'ils ont des représentants au conseil d'administration de l'office.

❖ *En conclusion*

UNE LOI NÉCESSAIRE, LES OMH DES ACTEURS ESSENTIELS

Le projet de loi 49 ouvre de nouvelles avenues d'intervention aux offices municipaux d'habitation en ce qui a trait au logement social et au logement abordable, et ce avec une participation accrue des locataires grâce aux comités consultatifs de résidents et aux comités de secteur.

Grâce à la flexibilité que leur permet l'accès à de nouveaux programmes, les offices seront ainsi mieux outillés pour répondre aux besoins de leur clientèle. Cela se fera toutefois dans le respect des autres intervenants en habitation sociale.

L'AOMHQ est convaincue que les OMH ont un rôle à jouer pour résorber la crise du logement. **Ceux-ci souhaitent prendre leur place, sans prendre toute la place.** Le plus important finalement, c'est l'individu dans le besoin. Il ne s'agit pas de « s'arracher les pauvres », mais ensemble, offices municipaux d'habitation, coops et OSBL, d'assurer des conditions de logement décentes pour les Québécoises et les Québécois. À cette fin, une pluralité d'acteurs nous apparaît la meilleure formule pour livrer rapidement de nouvelles unités de logement.