



26 novembre 2021

À l'attention des directions et conseils d'administration d'OH

Mise à jour économique du ministre Éric Girard

Hier après-midi, M. Éric Girard, ministre des Finances, a dévoilé la mise à jour économique avant le nouveau budget de mars-avril 2022. Les prévisions sont meilleures que prévu et des investissements de 13G\$ sont annoncés « pour soutenir les citoyens et permettre au Québec de s'orienter vers l'avenir ».

Alors qu'en est-il en matière de logement social et communautaire?

La présentation de ce budget soulève beaucoup de questions, il est difficile de statuer et de prévoir comment l'habitation sociale, au profit de la collectivité, va évoluer au Québec.

Le ROHQ a de grandes attentes pour connaître l'ensemble des modalités liées à la mise en place du nouveau *programme d'aide à la construction de logements abordables*.

Les besoins criants des ménages à faibles revenus en matière de logements sont au cœur de la mission et des actions des membres du ROHQ, soit les Offices d'habitation du Québec. Depuis 50 ans, les Offices d'habitation ont l'expertise en matière de gestion durable et de développement pérenne de logements sociaux et communautaires. Leur contribution doit continuer d'être mise à profit pour répondre aux besoins des ménages à faibles revenus.

Un nouveau programme « d'aide à la construction de logements abordables » avec le secteur privé

Le rapport indique que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation annoncera prochainement une nouvelle approche pour encourager la réalisation de logements abordables au Québec. Dans son budget, le gouvernement prévoit donc un investissement de près de 200 M\$ pour mettre en œuvre ce nouveau « programme d'aide à la construction de logements abordables ».

En effet, avec ce nouveau programme, le gouvernement souhaite « mettre en place une nouvelle approche en matière de développement » avec pour objectif

« d'augmenter l'offre d'unités abordables sur le marché privé » dans les six prochaines années.

L'aide accordée, sous forme de subvention, visera à réduire les coûts de construction pour les « promoteurs ». En contrepartie, une entente visant à réduire les loyers sera exigée « afin de maintenir les loyers à des niveaux abordables ». Le montant de la subvention sera dépendant de la durée de l'entente, plus la durée de l'entente sera longue, plus la subvention sera importante.

Lorsque le rapport parle des « promoteurs », il fait référence aux promoteurs communautaires, dont les Offices d'habitation, mais il ouvre également l'aide à construire au secteur privé. C'est un important changement de cap de la part du gouvernement.

« Logements abordables »

Dans sa présentation, le ministre a bien souligné que des « logements abordables ne voulait pas dire sociaux » et dans son rapport, le ministère des Finances définit la notion de « logement abordable » comme suit :

« Un logement abordable permet à un ménage à revenu modeste de ne pas payer une part trop importante de son revenu pour se loger. La Société d'habitation du Québec déterminera annuellement les niveaux de revenus qui seront considérés comme modestes ainsi que les loyers considérés comme abordables selon une grille des loyers médians du marché, par région. Cette grille prendra également en compte les besoins du ménage en matière de taille de logement. »

Les investissements

Le gouvernement annonce plus de 304 M\$ d'investissement d'ici 2025-2026 « pour des mesures liées au logement ». Voici le détail de cette somme :

- 123,5M\$ pour la mise en place du nouveau programme d'aide à la construction de logements abordables,
- 34.8M\$ pour le programme de Supplément au Loyer,
- 146,1 M\$ pour moderniser le programme d'allocation-logement.

On laisse entendre dans le rapport que l'investissement total consacré à la mise en œuvre du nouveau programme est plutôt de 200M\$ incluant 41,4M\$ issus de l'Entente Canada-Québec sur le logement et 32,4M\$ qui seront investis par Québec en 2026-2027.

Cette somme, précise-t-on servira à « amorcer, dès 2022, la réalisation d'approximativement 2 200 logements abordables ».

La ventilation des sommes consenties montre que 20% des 200 M\$ seront investis entre 2021 et 2024 contre 80% entre 2024 et 2027.

Le développement social et le soutien communautaire

Le terme « logement social et communautaire » existe dans le rapport, mais il fait référence uniquement aux logements développés dans le cadre de l'ICRL et répondants à des ménages ayant des besoins particuliers en matière de soutien social.

Concernant le logement abordable tel que conçu dans le rapport, nous ne voyons aucun financement lié au support social des clientèles visées par ces nouvelles unités. Pourtant, les Offices d'habitation savent à quel point le développement social et le

soutien communautaire sont les clés de la réussite pour des gestions immobilières saines et des développements de milieux de vie de qualité.

Et quel est l'avenir du Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social?

La rénovation du parc HLM

Le 22 novembre dernier, le MAMH annonçait des investissements majeurs dans le logement social et abordable au Québec avec notamment l'investissement de 2 milliards de dollars pour la rénovation du parc HLM :

« Pour accélérer la rénovation du parc HLM, la participation combinée des deux ordres de gouvernement liée à l'Entente s'établira à plus de 2 milliards de dollars de 2022 à 2028 provenant de l'initiative 2. Ces sommes s'ajouteront au montant de près de 1 milliard de dollars déjà alloué depuis 2018 pour améliorer le parc HLM au Québec. »¹

Cette annonce a enthousiasmé le ROHQ et tout le réseau des Offices d'habitation du Québec, mais les investissements présentés n'en font pas mention.

Nous avons besoin de précisions complémentaires en suivi de ces annonces budgétaires.



Nouvelle remise pour l'éclairage à DEL

La façon la plus facile et rapide d'économiser et d'obtenir une remise d'Hydro-Québec.

En savoir plus



L'équipe du ROHQ



¹ CISION – Nouvelle fournie par la Société d'habitation du Québec *Investissements majeurs dans le logement social et abordable au Québec* 22 novembre 2021 [ICI](#)