

Mémoire présenté au ministre des Finances du Québec  
dans le cadre des consultations prébudgétaires  
2004-2005



REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

[www.rohq.qc.ca](http://www.rohq.qc.ca)

Janvier 2004

# INTRODUCTION

---

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec est un organisme sans but lucratif œuvrant depuis 32 ans dans le domaine du logement social public. Son *membership* est composé de 473 offices municipaux d'habitation (OMH) et de 7 corporations privées sans but lucratif reconnues à titre de membres auxiliaires. Ces organismes gèrent, dans le cas des offices d'habitation, 62 000 logements à loyer modique et plus de 7 000 logements subventionnés dans le cadre du programme de supplément au loyer; les corporations privées, quant à elles, administrent 4 000 unités de logements communautaires.

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec s'est donné pour mission de :

- promouvoir et favoriser le développement du logement public et abordable;
- représenter les offices d'habitation auprès des pouvoirs publics et des organismes liés au logement social;
- offrir une gamme de services visant à informer, former et soutenir les représentants des offices d'habitation - administrateurs et employés - dans le déploiement de leurs activités.

Notre regroupement offre ainsi des services de soutien, de formation et de représentation à plus de 3 500 administrateurs bénévoles (élus municipaux, résidents de HLM et représentants de la communauté) siégeant aux conseils d'administration des offices d'habitation, et à plus de 2 000 employés à temps plein et à temps partiel intervenant dans l'allocation de services en habitation sociale auprès de plus de 100 000 résidents à travers le Québec.

Partenaires naturels du gouvernement et des municipalités, les OMH sont présents dans toutes les régions du Québec. Ils ont été les premiers mandataires désignés par le gouvernement du Québec pour gérer localement les habitations à loyer modique (HLM). Celles-ci sont destinées 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 seul programme de logement social à s'adresser exclusivement aux ménages à faible revenu. Depuis l'entrée en vigueur de la Loi 49, les offices municipaux d'habitation peuvent agir à titre de

promoteur de projets de logements sociaux dans le cadre des programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable Québec*. Cette modification législative est venue en quelque sorte consacrer les initiatives de certaines municipalités qui ont eu recours à des sociétés paramunicipales, en matière d'habitation sociale.

Le caractère public des offices d'habitation implique des règles de gestion s'appuyant sur les principes d'imputabilité et de transparence dans l'attribution des services à la collectivité. Par ailleurs, la participation des locataires à certains mécanismes de gestion de leur habitat ainsi que l'émergence de liens formels avec différents réseaux d'intervention auprès de clientèles cibles témoignent de l'évolution du mode de gestion des logements HLM au Québec. Les gestionnaires de logements publics ne sont plus uniquement des gestionnaires immobiliers; ils sont devenus des intervenants sociaux, s'inscrivant comme des acteurs majeurs du *continuum* de mesures destinées à l'amélioration du cadre de vie et à l'épanouissement social des personnes les plus démunies de notre société.

Conséquemment, c'est à titre d'intervenant majeur du logement social que le Regroupement des offices d'habitation du Québec adresse ce mémoire au ministre des Finances du Québec, dans le cadre de ses consultations prébudgétaires 2004-2005.

Considérant les délais relativement courts nous ayant été impartis pour sa préparation, notre mémoire a pour objectif de sensibiliser le ministre des Finances aux problématiques financières qui conditionnent l'intervention gouvernementale en matière de logement social public.

Nos propos seront présentés en trois parties. Tout d'abord, nous présenterons les principales caractéristiques des ensembles HLM au Québec. En second lieu, nous comparerons sommairement la formule HLM et le programme de supplément au loyer qui favorise une aide directe à la personne. En conclusion, nous ferons connaître nos attentes financières et nos recommandations en matière d'habitation sociale, dans le cadre du prochain exercice budgétaire du gouvernement.

# LA FORMULE HLM : LOIN DU GHETTO ET PLUS QU'UNE AIDE À LA PIERRE

---

Le programme d'habitation à loyer modique (HLM) rejoint 62 884 ménages au Québec<sup>1</sup>. Les logements sociaux publics sont destinés principalement à deux clientèles : les personnes âgées (57 %) et les familles (43 %). L'ensemble du parc immobilier HLM est réparti en 1 736 ensembles immobiliers. En moyenne, pour l'ensemble des régions du Québec, un ensemble immobilier pour les familles compte 15 logements tandis qu'un ensemble immobilier destiné aux personnes âgées comporte 20 logements<sup>2</sup>. Il faut souligner qu'un ensemble immobilier peut compter plus d'un bâtiment. Bien intégrés dans la trame urbaine ou villageoise de leur milieu, les ensembles HLM du Québec sont loin de constituer les ghettos architecturaux et sociaux auxquels l'imagerie populaire les associe à tort. Un peu plus du quart de ces ensembles immobiliers ont été érigés avant 1975. Au cours de la décennie suivante (1975-1985), les investissements publics ont favorisé la construction d'une portion importante du parc immobilier public (30 892 logements ou 47,5 % du parc). Enfin, le dernier quart de ce parc a été mis en chantier entre 1986 et 1996. Au milieu des années 90, on assiste à la fin des investissements publics dans cette forme d'intervention sociale<sup>3</sup>. L'ensemble du parc immobilier HLM représente un patrimoine collectif évalué à près de 1,9 milliard de dollars.

Les règles d'attribution des logements HLM destinent ces derniers exclusivement à une clientèle de ménages à très faible revenu et particulièrement démunis. À cet égard, l'évolution de la clientèle HLM est corollaire des grandes tendances sociétales auxquelles le Québec est confronté. Ainsi, la moyenne d'âge des personnes âgées résidant en HLM dans les grands centres urbains oscille entre 70 et 75 ans. Les constats de pertes d'autonomie, de besoins d'accompagnement et d'adaptabilité des logements sont de plus en plus nombreux. Quant à la clientèle famille, elle est très diversifiée. On y retrouve des familles, principalement monoparentales, des personnes avec des problèmes de santé mentale, des victimes de violence ou des personnes aux prises avec des problèmes de toxicomanie; des clientèles pour lesquelles le secteur privé exprime de fortes résistances. Dans son dernier rapport sur l'application de la

---

<sup>1</sup> SHQ, *Rapport annuel de gestion* 2002, p. 77

<sup>2</sup> Données extraites du fichier BIM, SHQ, novembre 2003.

<sup>3</sup> Données extraites du fichier BIM, SHQ, novembre 2003.

Charte des droits au Québec, la Commission des droits de la personne soulignait l'insuffisance des politiques publiques relatives au logement, tout comme les facteurs de discrimination qui rendent l'accès au logement plus difficile pour certaines catégories de personnes.

La densité d'occupation dans les ensembles HLM est beaucoup plus forte que dans le secteur privé, chacune des unités de logement étant utilisée au maximum de sa capacité d'accueil et d'occupation. On ne doit donc pas se surprendre que l'entretien du parc de logements publics soit plus exigeant.

L'alourdissement de leur clientèle a conduit les offices d'habitation à modifier leur pratique et à développer une approche de soutien social et de développement communautaire en HLM, en interrelation avec les intervenants de leur milieu. Les résidents des HLM participent activement à ces nouvelles pratiques en siégeant notamment aux conseils d'administration des offices ainsi que sur des comités consultatifs. Plus qu'un toit abordable, le HLM s'avère un milieu de vie communautaire. Dans un sondage réalisé en 2001 par la Fédération des locataires de HLM du Québec, les résidents de HLM ont exprimé à plus de 87 % leur satisfaction à l'égard des services offerts par les offices d'habitation. Plus de 83 % des personnes interrogées se sont dites satisfaites des relations de voisinage, 79 % ont exprimé leur satisfaction à l'égard de la sécurité dans les immeubles et 77 %, en ce qui a trait à l'état de leur logement.<sup>4</sup>

Le logement social public s'inscrit dans le cadre d'un *continuum* de mesures de santé, de lutte à la pauvreté, de développement social et de solidarité. Dans une étude récente concernant les pratiques de soutien communautaire en HLM visant des OMH administrant 60 % du parc HLM québécois, l'ensemble des répondants ont identifié des liens formels de partenariat avec leurs CLSC locaux. Le rapport mentionnait : « *Une constante se dégage, soit la nécessaire passerelle entre l'office et le CLSC à l'égard des interventions suivantes : gestion des conflits, intervention psychosociale, intervention de crise, soutien aux comités de locataires, organisation communautaire, médiation, accompagnement et référence.* »<sup>5</sup>

La fragilisation de leur clientèle a entraîné, pour les offices d'habitation, une évolution de leur mandat classique de gestionnaires immobiliers. Ces derniers doivent dorénavant être impliqués dans des interventions de développement social et communautaire auprès de leurs résidents. La Loi 49, adoptée en 2002, a d'ailleurs confirmé ce nouveau champ de responsabilités. Le HLM est plus

---

<sup>4</sup> Source : Fédération des locataires de HLM du Québec, 2001.

<sup>5</sup> ROHQ, *Le financement du soutien communautaire en HLM* : pour mieux atteindre la cible, 2003, p. 15

qu'un logement abordable. C'est un milieu favorisant l'accompagnement pour les familles et le maintien à domicile des personnes âgées. Quel est l'impact économique d'un tel maillage? Difficile à établir. Les intervenants de notre réseau peuvent toutefois témoigner que l'intervention communautaire auprès des familles résidant en HLM contribue à rompre l'isolement social et entraîne un meilleur taux de réussite scolaire pour les enfants qui en bénéficient<sup>6</sup>. Rappelons que l'Organisation mondiale de la santé a maintes fois reconnu et démontré la corrélation directe entre la qualité de leur lieu de résidence et la santé physique et psychologique des individus. De même, on peut indiquer que l'État tire un bénéfice économique et social important en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées.

L'État québécois assure environ le tiers du total des dépenses afférentes au maintien à domicile d'une personne âgée en HLM, soit en moyenne 330 \$ par mois en 2002, selon le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec. En comparaison des 2 000 \$ par mois requis pour héberger une personne dans un CHSLD, la démonstration nous semble évidente. Cet intérêt économique et social à l'égard du maintien à domicile des personnes âgées devra toutefois être soutenu par un financement approprié des travaux d'adaptation des logements. On estime à environ 1,5 % du parc de logements HLM pour personnes âgées les besoins en travaux d'adaptation de domicile pour 2004.

---

<sup>6</sup> SHQ. *L'intervention communautaire; un moteur d'intégration sociale en HLM*, L'habitat en bref, n° 4, février 2001.

## **SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS**

- Le programme HLM est le seul à s'adresser exclusivement aux familles et aux personnes âgées les plus démunies de notre société.
- Un ensemble immobilier HLM au Québec regroupe en moyenne 15 logements pour familles et 20 logements pour personnes âgées; ce sont de petits ensembles bien intégrés à la trame urbaine ou villageoise de nos milieux.
- L'ensemble du parc HLM représente un patrimoine collectif évalué à 1,9 milliard de dollars.
- 75 % du parc de logements HLM a été érigé avant 1986.
- Plus qu'un toit abordable, le HLM est un lieu de développement social auquel sont associés les résidents et les intervenants communautaires du milieu.
- Considérant les besoins des personnes âgées qui y résident, le HLM devrait bénéficier du soutien communautaire nécessaire au maintien à domicile de ces résidents.
- Pour favoriser le maintien à domicile de la clientèle en perte d'autonomie, il faudra procéder à court terme à des travaux d'adaptation d'au moins 1,5 % du parc de logements HLM pour personnes âgées.

# HLM VS SUPPLÉMENT AU LOYER : QUELQUES CONSTATS

---

La crise du logement dans les principales agglomérations urbaines du Québec a fait ressortir la problématique d'*abordabilité* du logement pour les plus démunis de nos concitoyens. Les observateurs du monde de l'habitation témoignent régulièrement du rattrapage structurel qui gouverne, depuis juillet 2000, le marché québécois du logement locatif privé. Certes, le coût d'un logement locatif au Québec est l'un des moins élevés de l'ensemble économique canadien, mais le problème d'accessibilité au logement demeure dans la mesure où un nombre important de ménages québécois sont touchés par un taux d'effort supérieur à 30 % de leur revenus pour se loger, et que 49,4 % des contribuables québécois ont un revenu inférieur à 20 000 \$, tel que le rapporte le document de consultations prébudgétaires à la page 45.

Dans un tel contexte, certaines approches théoriques prônent les mesures d'aide financière directe à la personne plutôt que [l'aide à la pierre](#). Il s'agit là d'un vieux débat sur lequel nous souhaitons apporter un peu de lumière, notamment au chapitre de l'effort financier requis par le gouvernement du Québec.

Soulignons, d'entrée de jeu, que nous partageons les préoccupations du spécialiste du logement social, Steve Pomeroy, à l'effet qu'une mesure de soutien du revenu destinée au logement n'assure aucune corrélation avec la qualité et la taille du logement en référence au ménage<sup>7</sup>. Elle n'assure pas non plus de pérennité à l'égard du taux d'effort économique requis par le ménage pour le paiement du loyer et encore moins à l'égard du coût global d'accessibilité au logement à long terme. Le contexte qui prévaut au Québec depuis juillet 2000 est d'ailleurs fort éloquent à cet égard. À Montréal, le coût moyen d'un logement de 2 chambres à coucher, destiné à un locataire bénéficiant d'un programme de supplément au loyer (PSL), est passé de 474,10 \$ en juillet 2001 à 575,13 \$ en 2003, soit une augmentation de 21,3 %. Durant cette même période, le loyer mensuel moyen d'un logement de l'office d'habitation de Montréal croissait de 1,2 %<sup>8</sup>. En 2003, le montant moyen versé au ménage bénéficiant d'un supplément de loyer s'élevait à 429,20 \$ à Montréal. En comparaison, le déficit d'exploitation moyen d'un logement à l'OMH de Montréal était de 362 \$. Dans les faits, la contribution financière moyenne du gouvernement du Québec pour un

---

<sup>7</sup> Steve Pomeroy, *Le logement en tant que politique sociale*, Caledon Institute of Social Policy, 1996.

<sup>8</sup> Source : Office municipal d'habitation de Montréal, janvier 2004.



logement HLM à Montréal est de 126,70 \$ en vertu des conventions d'exploitation fédérale, provinciale et municipale, alors qu'il contribue pour 223,08 \$ au financement mensuel de la subvention pour le supplément au loyer. La situation est encore plus éloquente à Québec. Pendant que le coût moyen des dépenses afférentes à un logement HLM diminuait de 7,5 %, le coût du loyer PSL connaissait une augmentation de 8,3 %.<sup>9</sup>

Le tableau suivant illustre l'évolution des coûts d'exploitation du logement HLM pour les années 2000, 2001 et 2002 dans les neuf grandes villes centres du Québec<sup>10</sup> ainsi que l'effort financier requis par les différents intervenants du programme. Le tableau illustre également les données pour l'ensemble des offices municipaux d'habitation de plus de 400 logements (qui représentent près de 70 % du parc immobilier) ainsi que pour l'ensemble du programme HLM.

**TABLEAU 1**  
**Évolution des contributions au financement**  
**du programme HLM, 2000-2001-2002**

	Moyenne 9 villes centres			Moy. OMH 400 log. et plus			HLM ensemble du Québec		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Loyer moy/mois	577,08 \$	581,79 \$	583,29 \$	556,96 \$	570,87 \$	552,48 \$	598,00 \$	600,00 \$	607,00 \$
Revenus location	266,07 \$	273,36 \$	275,91 \$	270,54 \$	279,15 \$	274,58 \$	268,00 \$	271,00 \$	277,00 \$
Subv Québec	108,85 \$	107,95 \$	107,58 \$	100,25 \$	102,10 \$	97,27 \$	115,50 \$	115,15 \$	115,50 \$
Subv. fédérale	171,05 \$	169,64 \$	169,06 \$	157,53 \$	160,45 \$	152,85 \$	181,50 \$	180,95 \$	181,50 \$
Subv. municipale	31,10 \$	30,84 \$	30,74 \$	28,64 \$	29,17 \$	27,79 \$	33,00 \$	32,90 \$	33,00 \$

Sources : États financiers des OMH des villes centres 2000, 2001, 2002 et Rapport annuel SHQ 2001 et 2002.

<sup>9</sup> Source : Office municipal d'habitation de Québec, janvier 2004.

<sup>10</sup> Montréal, Québec, Gatineau, Longueuil, Laval, Sherbrooke, Trois-Rivières, Lévis et Ville Saguenay.

À la lumière de ces informations on constate que :

- Entre 2000 et 2002, le coût global du loyer HLM connaît peu de fluctuation (1 % pour les villes centres, -1 % pour les villes comptant plus de 400 logements HLM et 1,5 % pour l'ensemble du Québec) par rapport au contexte général du marché du logement.
- Pour les mêmes années, la part financière du gouvernement du Québec au déficit d'exploitation des HLM est stable dans l'ensemble du Québec et fait même l'objet d'une diminution au sein du parc HLM des villes centres (moins 1,2 %) ainsi que dans les villes comptant plus de 400 logements HLM (moins 3 %).
- En comparaison pour les mêmes années, la contribution des locataires a été majorée de 3,3 % pour les HLM des neuf villes centres, de 1,4 % pour l'ensemble des villes comptant plus de 400 logements HLM et de 3,3 % pour l'ensemble du parc HLM du Québec.

Le tableau suivant démontre l'évolution du coût moyen des subventions versées pour les logements visés par le programme PSL, en juillet 2001, 2002 et 2003, pour les villes de Montréal, Québec et Gatineau. Le tableau illustre également la participation financière moyenne par logement, du gouvernement du Québec au financement des loyers suivant les volets PSL d'urgence ou PSL régulier. Soulignons que dans le cas du PSL d'urgence, le Québec assume 90 % de la subvention versée, le reste étant comblé par le palier municipal. Dans le cas du PSL régulier, en raison de la variété des modalités découlant des ententes fédérales-provinciales régissant ce programme depuis 1977, la contribution du Québec a été évaluée suivant les contributions globales au programme, inscrites aux rapports annuels de la SHQ. Cette contribution a été évaluée à, respectivement, à 47 %, 49 % et 52 % de 2001 à 2003.

Enfin, il nous apparaît opportun de mentionner que les loyers du PSL ne reflètent pas la situation optimale du marché puisque les règles d'attribution de ces subventions les destinent à des loyers moyens ou n'excédant pas 20 % du loyer médian. De plus, dans le contexte des taux de vacances actuels, le marché des logements disponibles pour ce programme a tendance à se restreindre en quantité et en qualité, les locataires préférant profiter des opportunités de bénéfiques que leur offre la conjoncture économique.

**TABLEAU 2**  
**Moyenne des subventions mensuelles versées**  
**au programme PSL pour Montréal, Québec et Gatineau,**  
**2001-2002-2003**

	2001	2002	2003	Var. 2001-2003
Montréal	305 \$	337 \$	429 \$	41 %
Québec	315 \$	300 \$	337 \$	7 %
Gatineau	405 \$	401 \$	370 \$	-9 %
Moyenne	342 \$	346 \$	379 \$	11 %
Financement Québec au PSL-urgence				
Montréal	275 \$	303 \$	386 \$	41 %
Québec	284 \$	270 \$	303 \$	7 %
Gatineau	365 \$	361 \$	333 \$	9 %
Moyenne	308 \$	311 \$	341 \$	11 %
Financement Québec au PSL-régulier				
Montréal	143 \$	165 \$	223 \$	56 %
Québec	148 \$	147 \$	175 \$	18 %
Gatineau	190 \$	196 \$	192 \$	1 %
Moyenne	161 \$	170 \$	197 \$	3 %

Sources : OMH de Montréal, Québec et Gatineau; Rapport annuel 2001 et 2002 de la SHQ; Guide de gestion PSL-SHQ

On dégage de ces données que :

- le coût moyen des subventions versées démontre une augmentation de 11 % entre 2001 et 2003 (41 % à Montréal), ce qui correspond à la hausse du marché locatif sans égard à la qualité du logement;
- le coût moyen des subventions versées au locataire excède la subvention moyenne par logement versée en HLM;
- en moyenne par logement, la part de financement dévolue au gouvernement du Québec augmente de façon **exponentielle** tant dans le volet PSL d'urgence que dans le volet régulier.

Enfin, certains autres paramètres financiers méritent considération dans l'analyse du programme HLM; notamment en ce qui a trait aux investissements générés pour les travaux d'entretien et de réparations majeures. Avec un actif de près de 1,9 milliard de dollars, les offices d'habitation du Québec sont impliqués dans la gestion du plus important parc de logements sociaux du Québec. Un tel patrimoine exige un minimum d'investissements afin d'en assurer la pérennité. L'âge du parc immobilier et son intensité d'utilisation constituent des variables qui

concourent à identifier comme seuil minimal l'investissement moyen de 808 \$ / logement / an, établi par la Société d'habitation du Québec pour l'amélioration et l'entretien majeur de ce patrimoine. Rappelons ici que la quasi-totalité de ces travaux sont réalisés en impartition par des entrepreneurs privés et qu'ils ont des retombées économiques importantes.

Le tableau suivant illustre les données financières inhérentes à ces paramètres.

**TABLEAU 3**  
**Principaux indicateurs économiques relatifs**  
**aux investissements en amélioration et entretien majeur**  
**des ensembles HLM, 2002**

Investissement moyen annuel par logement	808 \$
Investissement total	50 810 272 \$
Financement par le Gouvernement du Canada	27 945 650 \$
Financement par les municipalités	5 081 027 \$
Financement par le Gouvernement du Québec	17 783 595 \$
Valeur ajoutée dans l'économie québécoise	37 091 499 \$
Revenus gouvernementaux et parafiscalité fédérale	4 166 442 \$
Revenus gouvernementaux et parafiscalité Québec	8 637 746 \$
Coûts nets du RAM pour le Québec	9 145 849 \$
Rapport net d'investissement pour chaque dollar	6 \$

*Source : Rapports financiers des OMH; Rapport annuel 2002 de la SHQ; Modèle intersectoriel, Étude d'impact économique, ISQ.*

Voici quelques observations à tirer de ces données :

- Chaque dollar investi par le gouvernement du Québec dans l'entretien et l'amélioration du parc HLM se traduit par un investissement global de 6 \$.
- Chaque dollar investi par le gouvernement du Québec dans le maintien et l'amélioration du parc de logements HLM génère une valeur ajoutée de 2 \$ dans l'économie québécoise et se traduit par des revenus fiscaux de 0,48 \$.
- Chaque dollar investi par le gouvernement du Québec dans le maintien et l'amélioration du parc HLM est soutenu par un investissement supplémentaire de 1,57 \$ par le gouvernement fédéral et de 0,28 \$ par la municipalité.

Il est intéressant de constater que le parc immobilier HLM a contribué en 2002 au paiement d'impôts fonciers (municipaux et scolaires) représentant un montant moyen de 892,80 \$ par logement. À l'échelle de l'ensemble du réseau, cette contribution totalise un montant supérieur à 56 millions de dollars.

## **SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS**

- Le coût d'exploitation d'un loyer HLM connaît une augmentation beaucoup moins importante que le loyer marchand.
- La subvention totale moyenne accordée par logement HLM dans les villes centres du Québec en 2002 est de 307 \$ / logement en comparaison à 346 \$ pour le programme de supplément au loyer (PSL). En 2003, la subvention PSL s'est élevée à 379 \$, soit une augmentation de près de 10 %.
- L'effort financier moyen par logement du gouvernement du Québec au programme HLM est moins élevé que pour le programme de supplément au loyer (115,50 \$ / mois pour un HLM vs 341 \$ / mois pour un supplément au loyer d'urgence et 197 \$ pour un PSL régulier). Au cours des trois dernières années, la contribution moyenne par logement du Québec à un HLM a diminué de 1,1 % dans les principales villes centres alors qu'elle est demeurée stable dans l'ensemble du Québec. Durant la même période, la contribution du Québec au PSL d'urgence a connu une croissance de 11 %.
- L'impôt foncier remboursé pour les HLM du Québec est en moyenne 2 fois supérieur aux contributions versées par les municipalités au déficit d'exploitation.
- Chaque dollar investi par le gouvernement du Québec en entretien et réparation majeure de HLM se traduit par un investissement total de 2,85 \$ et génère une valeur ajoutée de 2 \$ dans l'économie du Québec.
- Pour le gouvernement du Québec, le coût net de chaque dollar investi dans l'entretien et la réparation majeure d'un logement HLM est de 0,52 \$.

## CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

---

Dans un mémoire présenté devant les membres de la *Commission permanente de l'aménagement du territoire*, en octobre 2002, nous avons souligné, à la lumière des expériences menées dans les sociétés occidentales au cours des 20 dernières années, l'importance pour le gouvernement du Québec de maintenir en habitation sociale une série de mesures complémentaires d'intervention. Dans le contexte financier qui prévaut actuellement au Québec, aucune approche ne permet d'avoir un impact total et final permettant de résorber la problématique d'*abordabilité* du logement pour les ménages moins fortunés, d'où l'intérêt pour l'État de pouvoir aborder sous plusieurs angles les différentes problématiques inhérentes aux questions du logement. La crise du logement locatif, à laquelle ont été confrontées les principales agglomérations urbaines du Québec ces dernières années, démontre l'utilité pour les pouvoirs publics de pouvoir compter sur une variété de mesures. Bien que souple et efficace, la mise en place d'un programme de supplément au loyer d'urgence démontre quelques limites. Son financement, même à court terme, s'avère onéreux dans un contexte de crise et la qualité des logements visés par les ententes est assujettie aux disponibilités qu'offre le marché. À cet égard, il nous faut insister sur le caractère temporaire de telles mesures et sur l'importance de maintenir une action visant à assurer la pérennité du parc de logements publics et à augmenter la disponibilité de logements sociaux et communautaires.

Dans le contexte financier décrit par le document de consultations pré-budgétaires, il nous apparaît opportun de sensibiliser le ministre des Finances au fait que **le programme HLM doit être associé aux priorités gouvernementales en matière de santé, d'éducation et de solidarité sociale**, en raison de son impact déterminant pour les clientèles de personnes âgées et de familles auxquelles il s'adresse. L'État québécois consacre une partie de son budget à des programmes « socio-fiscaux » en lien avec l'habitation (remboursement d'impôt foncier et allocation-logement<sup>11</sup>). Cependant, bien que ces programmes rejoignent un nombre considérable de ménages, la démonstration de leur impact réel sur la qualité du logement habité et sur le développement social et communautaire des individus reste à faire; ce qui n'est pas le cas du programme HLM.

---

11 235 millions de dollars pour le RIF en 2003 et 93,5 millions pour l'allocation logement en 2002.

Conséquemment, nous demandons au ministre des Finances de prendre en considération les recommandations suivantes :

1. En regard de son lien déterminant avec la santé et le développement social des individus, **ne pas soumettre le financement du programme HLM à de nouvelles restrictions budgétaires** et à cet effet :
  - 1.1. **maintenir l'indexation des coûts du programme au même niveau que l'indice des prix à la consommation;**
  - 1.2. **assurer un seuil minimal de 57 millions de dollars au budget annuel relatif aux rénovations majeures et à l'entretien du parc HLM;**
  - 1.3. **dégager une enveloppe budgétaire spécifique de 1,6 million de dollars pour la réalisation de travaux d'adaptation de 540 logements HLM pour personnes âgées en légère perte d'autonomie (1,5 % du parc HLM personnes âgées);**
  - 1.4. **assurer un financement récurrent de 5,5 millions de dollars (90 \$ par logement par année) pour la réalisation d'activités de développement social et de soutien communautaire en HLM.**
2. Mettre en place un programme d'intervention spécifique pour palier à la prochaine crise du logement du 1<sup>er</sup> juillet;
3. Donner suite aux demandes des intervenants du logement social et communautaire, à savoir, devancer les programmations 2005 et 2006 pour *AccèsLogis* et *Logement abordable Québec* afin d'accélérer le développement d'un parc de logements abordables dans les territoires visés par la pénurie de logements locatifs.

Pour information : Denis Robitaille  
Directeur général  
Regroupement des offices d'habitation du Québec  
[rohq@rohq.qc.ca](mailto:rohq@rohq.qc.ca)  
(418) 527-6228