



REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT
DE SOUTENIR SOCIOCOMMUNAUTAIRE JEUNESSE DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION
COMMUNAUTAIRE JEUNESSE DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOL
DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMEN
ABORDABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT ÂÎNÉS FAMILLE RÉSE
HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT ÂÎNÉS FAMILLE RÉSEAU COMMUNICATION
FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT ÂÎNÉS FAMILLE RÉSEAU COMMUNICATION FORMATION CONSEILS
LE RÉSEAU LOGEMENTS MUNICIPALITÉ ENTRAIDE SOUTENIR SOCIOCOMMUNAUTAIRE JEUNESSE DÉ
DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT

REGROUPEMENT

FORCE SOLIDARITÉ

Mémoire présenté au ministre Jean- Yves Duclos, député de Québec et ministre de la Famille, des Enfants et Développement social et ministre responsable de l'habitation

Dans le cadre de la consultation publique sur la nouvelle Stratégie nationale sur le logement du Gouvernement du Canada

Octobre 2016



Table des matières

Présentation du Regroupement des offices d’habitation du Québec	1
La Stratégie nationale sur le logement	1
Le Regroupement des offices d’habitation du Québec.....	1
De la poignée de porte à la poignée de main : l’évolution des offices d’habitation du Québec	3
Les retombées des offices d’habitation et du programme HLM.....	4
Fournir un logement abordable et de qualité aux populations défavorisées	4
Le développement social et communautaire en logement social	4
Des retombées économiques dans la société québécoise	5
Les importants défis des offices d’habitation	7
La fin du financement du gouvernement fédéral.....	7
L’offre de logements sociaux insuffisante	8
Vers un financement adéquat	9
Recommandations.....	9

Présentation du Regroupement des offices d'habitation du Québec

La Stratégie nationale sur le logement

Dans le cadre de la consultation du gouvernement fédéral pour une nouvelle Stratégie nationale sur le logement, le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) dépose ce mémoire. La stratégie nationale servira à orienter les investissements du gouvernement fédéral en habitation et nous croyons essentiel d'y inclure le maintien du financement du programme HLM.

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec

Actif dans le secteur de l'habitation sociale depuis plus de 40 ans, le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) constitue un vaste réseau qui s'étend sur tout le territoire du Québec. Il est composé de 507 offices d'habitation (OH), d'un office régional d'habitation (ORH) et de 10 corporations privées sans but lucratif, reconnues à titre de membres auxiliaires. Les offices membres du ROHQ interviennent dans la gestion de plus de 90 000 unités de logements, dont environ 63 000 logements à loyer modique (HLM) et près de 10 000 logements communautaires. Les deux tiers de ces logements sont situés dans les neuf grandes villes centres et 55 % des ménages sont composés de personnes âgées. Les OH du réseau sont également impliqués dans plus de 8 000 ententes avec des locataires privés dans le cadre du programme Supplément au loyer (PSL, volets régulier et urgence). L'office d'habitation de Kativik, qui est aussi membre de notre Regroupement, assure la gestion de 2 373 unités de logement au nord du Québec.

Mentionnons également que, depuis 2002, les OH peuvent agir à titre de promoteurs de projets de logements sociaux. Ils se sont ainsi impliqués dans la construction de plus de 6 300 unités de logements avec les programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec.

Le ROHQ a pour mission d'offrir des services de soutien organisationnel, de formation et de représentation aux 3 800 administrateurs bénévoles, dont les conseillers municipaux et délégués des municipalités, ainsi qu'aux représentants des locataires et des groupes socio-économiques qui siègent au sein des conseils d'administration des offices. Le ROHQ fournit également des activités de réseautage, de formation et de perfectionnement aux 2 400 employés à temps plein et à temps partiel qui interviennent dans l'allocation de services d'habitation sociale auprès de plus de 100 000 résidents à travers le Québec.

Les offices d'habitation sont d'importants partenaires du Gouvernement du Québec et des municipalités. Ils agissent en tant que mandataires de ceux-ci dans la gestion du programme de logement HLM. Leurs interventions s'adressent à des ménages à faible revenu, mal logés ou consacrant une part trop importante de leur budget au logement. Le programme HLM est d'ailleurs le programme de logement social le plus

important s'adressant exclusivement aux ménages à faible revenu. Les personnes en bénéficiant ont accès à un logement décent et abordable, ce qui leur permet de réduire la portion de leur revenu consacrée au loyer et d'augmenter leur revenu discrétionnaire. Les OH ont également un mandat de soutien ayant pour objectif de favoriser le développement social, par l'entremise d'actions communautaires et sociales, en vue d'assurer l'exercice de la pleine citoyenneté des résidents de HLM. Ce sont autant de mesures qui contribuent à réduire le niveau de pauvreté des résidents de HLM et les inégalités sociales y étant rattachées.

Notons également que, compte tenu du caractère public des offices d'habitation, ceux-ci sont soumis à des règles de gestion s'appuyant sur des principes d'imputabilité et de transparence à l'égard de l'attribution de services d'habitation à la collectivité. La mobilisation et l'implication des locataires au sein des structures de participation dans les OH (conseil d'administration, association de locataires, comité de sélection, comité consultatif des résidents, etc.) ainsi que l'émergence de liens formels avec plusieurs réseaux d'intervention auprès de clientèles cibles (réseau de la santé et des services sociaux, réseau des organismes communautaires, etc.) témoignent de l'évolution du mode de gestion du parc de logements HLM au Québec. Les gestionnaires de HLM ne sont pas seulement des gestionnaires immobiliers, mais sont devenus des acteurs majeurs dans l'amélioration du cadre de vie et dans l'épanouissement des personnes les plus démunies de notre société.

C'est donc à titre d'intervenant majeur en logement social au Québec que le ROHQ dépose ce mémoire à l'invitation du Gouvernement du Canada. C'est avec un grand intérêt que le ROHQ souhaite contribuer à cette consultation visant à définir la Stratégie nationale sur le logement.

De la poignée de porte à la poignée de main : l'évolution des offices d'habitation du Québec

La mission des offices d'habitation a grandement évolué au cours des dernières décennies. Brièvement, son histoire peut être comprise en trois périodes. De la création des OH jusqu'au début des années 1980, le programme HLM avait une vocation principalement économique. L'objectif était alors de fournir un logement adéquat et abordable à des ménages à faible revenu.

La décennie suivante a vu les gestionnaires d'OH mettre de l'avant plusieurs projets afin de répondre aux besoins des personnes en légère perte d'autonomie. L'accessibilité et l'aménagement des logements ont ainsi motivé différentes initiatives locales. Parallèlement, un ensemble de changements sociaux et politiques ont mené à la complexification de l'intervention en HLM. De plus, en 1990, la modification des critères d'attribution a favorisé l'octroi de logements HLM aux ménages plus démunis et aux familles les plus nombreuses.¹ Ces ensembles immobiliers deviennent alors des endroits où se concentre la pauvreté et auxquels d'autres problématiques s'ajoutent, notamment l'augmentation d'une clientèle ayant des problèmes de santé mentale et l'immigration grandissante dans les centres urbains.²

Au cours des années 1990, les problématiques auxquelles les communautés HLM font face s'accroissent : celles-ci doivent composer avec l'exclusion, le vieillissement, la monoparentalité, une clientèle ayant des problèmes de santé mentale ainsi qu'avec la multiethnicité.³ Ces enjeux entraînent des dynamiques communautaires nécessitant le déploiement de tout un réseau de ressources de soutien au milieu de vie.

Ainsi, en avril 2002, la *Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec* (Loi 49) était adoptée. Celle-ci a permis d'étendre la mission des OH au-delà de la gestion d'immeubles en incluant, entre autres, la responsabilité de mettre en place des activités sociales et communautaires favorisant le mieux-être de sa clientèle et d'instaurer des comités consultatifs de résidents. Pour reprendre les mots d'un directeur d'OH de la région de l'Abitibi-Témiscamingue, le mandat des offices d'habitation est passé « de la gestion de la poignée de porte à la gestion de la poignée de main ».

¹ Société d'habitation du Québec (2009) *L'habitat en bref*, Octobre 2009, SHQ, Québec, p.2.

² Mackrous, Robert et Nathalie Morin (2008) « Le développement social à partir de l'habitat » Dans *L'habitation comme vecteur de lien social*, Presses de l'Université du Québec, Québec, p.133.

³ Morin, Paul, François Aubry et Yves Vaillancourt (2007) *Les pratiques d'action communautaire en milieu HLM : inventaire analytique*, Gouvernement du Québec, Québec, p.7.

Les retombées des offices d'habitation et du programme HLM

Quelles soient de nature psychosociale ou économique, les activités des offices d'habitation ont plusieurs retombées sur les populations bénéficiant des logements sociaux, de même que sur les communautés dans lesquelles les OH sont implantés.

Fournir un logement abordable et de qualité aux populations défavorisées

Aujourd'hui, les programmes de logements HLM et PSL⁴ permettent à des ménages socialement et économiquement défavorisés de vivre dans des logements de qualité, abordables et répondant à leurs besoins, ce qui constitue une des conditions de base pour l'épanouissement personnel et social de l'individu.⁵ Le loyer, fixé à 25 % du revenu, permet aux ménages bénéficiant des programmes HLM et PSL d'augmenter leur revenu disponible de près de 1 800 \$ annuellement.⁶ Cette somme leur donne l'occasion d'acquérir davantage de biens essentiels, de meilleure qualité, et ce, dans plusieurs secteurs tels que l'alimentation, le transport et le vêtement.

L'accès à un logement abordable, stable et adéquat réunit les conditions de base à la réinsertion du marché de l'emploi. La proportion des ménages qui ont le travail comme principale source de revenus passe d'ailleurs de 33 % à 37 % lorsqu'ils résident au moins une année en logement HLM ou PSL. Ce taux augmente d'année en année, menant plusieurs ménages à être moins dépendants des revenus de l'État.⁷ Une autre étude, celle-ci réalisée par la SHQ, montre que la vie en HLM public a un effet positif et significatif sur la participation aux mesures actives d'Emploi-Québec par les prestataires de l'assistance sociale.⁸

Notons que le réseau des offices d'habitation favorise également le maintien à domicile de personnes âgées en légère perte d'autonomie, ce qui permet de retarder ou d'éviter l'usage des services publics d'hébergement. Ces mesures permettent de diminuer d'importants coûts publics.⁹

Le développement social et communautaire en logement social

Comme il a été abordé précédemment, les offices d'habitation ont été amenés à déployer une panoplie d'activités et de ressources de soutien aux résidents afin de poser des actions allant au-delà de la brique et du béton.

⁴ Les offices membres du ROHQ gèrent près de 8 000 logements issus du *Programme Supplément au Loyer (PSL)*, autre programme de logement social administré par le gouvernement québécois.

⁵ AECOM Aménagement, Environnement et Ressources (2013) *Études sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec : rapport final*, 113 p.

⁶ Société d'habitation du Québec (2014) *Supplément. Étude sur les impacts sociaux des activités de la société d'habitation du Québec. Rapport synthèse*, Société d'habitation du Québec, Québec, p.2.

⁷ Ibid.

⁸ Société d'habitation du Québec (2015) *L'influence du milieu HLM public sur la participation à des mesures actives d'emploi et la présence à l'assistance sociale*, p.18.

⁹ Ibid, p.3.

Le développement social et communautaire en HLM est effectivement présent depuis maintenant plusieurs années au sein du réseau. Il commence à partir des années 1980 dans les OH des grands centres urbains¹⁰, et a été officiellement reconnu par la SHQ, en 2002, par la Loi 49. Le modèle mis de l'avant depuis par la SHQ, et appliqué par les OH, vise la prise en charge des locataires par rapport à leur milieu de vie; à faire du HLM un endroit où il fait bon vivre; à faciliter l'intégration dans les milieux de vie HLM des personnes ayant des vulnérabilités sur le plan psychosocial; et permettre que le HLM soit un milieu de vie intégré dans sa communauté.¹¹

Le modèle s'appuie sur trois pôles d'intervention.¹² D'une part, l'approche communautaire regroupe les actions favorisant et soutenant la volonté des résidents d'une communauté à se prendre en charge. D'autre part, l'action aux personnes vise le soutien à celles ayant des fragilités liées à la santé physique et mentale, ou éprouvant des difficultés sur le plan de l'intégration sociale. Les OH doivent, dans ce contexte, assurer le mieux-être de ces personnes en facilitant la création de liens entre ces résidents et les ressources appropriées. Enfin, le troisième pôle concerne, dans le cadre du partenariat intersectoriel, l'implication de l'ensemble du personnel d'un OH, de sa direction et de son C. A., des locataires ainsi que des partenaires externes afin de favoriser l'élaboration de stratégies visant le mieux-être des résidents.

Accompagné par un financement limité venant de la SHQ, ce modèle a guidé les plus grands OH dans la mise en place de services de développement social et communautaire. Il a également donné lieu à différentes approches et stratégies de la part des OH.

Des retombées économiques dans la société québécoise

L'habitation est un secteur d'activité jouant un rôle économique prépondérant. Il crée de nombreux emplois en plus de générer d'importantes dépenses d'investissement à travers le Québec. Le logement social ne fait pas figure à part. Une étude commandée par le ROHQ et réalisée par l'économiste Jean-Claude Thibodeau¹³ montre en effet que les OH génèrent des retombées économiques importantes. Cette enquête fut menée en 2006 auprès des 19 plus grands OH du Québec administrant plus de 75 % du total des unités de logement.

L'enquête montre que l'impact global¹⁴ de ces 19 OH a été la création de 4 678 emplois (année-personne) : une valeur ajoutée de 286,8 millions de dollars, des salaires de 166,3 millions de dollars et d'autres rémunérations de 120,5 millions de

¹⁰ Mackrous, Robert et Nathalie Morin (2008) « Le développement social à partir de l'habitat » Dans *L'habitation comme vecteur de lien social*, Presses de l'Université du Québec, Québec, p.133.

¹¹ Société d'habitation du Québec (2013) Manuel de gestion du logement social, SHQ, Québec, Chapitre B, Section 4, Sujet 1, p.3.

¹² Ibid.

¹³ Thibodeau, Jean-Claude (2008) *Étude des retombées des 19 plus grands offices municipaux d'habitation*, Québec, ROHQ

¹⁴ Ibid. p.15

dollars. Les gouvernements ont, quant à eux, perçu en impôt (sans la taxe de vente) 48,2 millions de dollars et une parafiscalité de 23,9 millions de dollars. Quant aux emplois, les 1 010 emplois directs ont généré 3 618 autres emplois dans l'ensemble de l'économie, soit un multiplicateur de 3,6.

Une part des impacts globaux dynamise également les économies locales régionales. Thibodeau¹⁵ stipule que « les retombées locales des 19 plus grands OH en termes d'emplois et de salaires représentent 80 % des retombées sur l'ensemble du Québec ». Le coefficient multiplicateur au niveau local est un peu plus faible que le multiplicateur de l'ensemble; il est ici question d'un multiplicateur de 2,7. En d'autres mots, chaque emploi dans les OH génère 2,7 emplois au niveau local régional. Si l'on traduit le tout en chiffres, cela signifie que les 19 OH créent 3 714 emplois directs, indirects et induits, des salaires de 133,9 millions de dollars et d'autres rémunérations de 91 millions de dollars.¹⁶

¹⁵ Ibid. pp.15-18.

¹⁶ Les données utilisées par l'économiste sont celles de 2007 et n'incluent pas les investissements du Plan québécois des infrastructures publiques (PQI).

Les importants défis des offices d'habitation

Si les offices d'habitation sont devenus des acteurs incontournables du logement social, ils doivent néanmoins composer avec plusieurs enjeux sérieux, notamment par rapport au financement restreint et aux listes de demandeurs grandissantes.

La fin du financement du gouvernement fédéral

En 1994, le gouvernement fédéral a mis fin aux programmes de subventions des gestionnaires de logement social. La construction de nouveaux logements HLM arrêta alors et tout financement pour les habitations sociales a cessé, à l'exception de celui destiné aux réserves autochtones. Les obligations du gouvernement fédéral sont depuis liées à la fin des hypothèques, ce qui correspond généralement aux conventions d'exploitation. Celles-ci se termineront graduellement jusqu'en 2032.

Au Québec, entre 1967 et 1993, le gouvernement fédéral a signé près de 2 750 conventions d'exploitation. Près de 72 000 logements ont ainsi été construits et seront affectés par la fin des conventions.¹⁷ Au Québec, la contribution de la SCHL est de 55 % des frais d'exploitation des logements HLM. Le reste est assumé par la SHQ, à 35 %, ainsi que par les municipalités, à 10 %. À court terme, comme la contribution de la SCHL équivaut théoriquement aux remboursements hypothécaires, l'impact ne devrait pas être drastique. Pour la période de 2015 à 2018, ce sera en effet un peu plus de 20 000 logements qui seront touchés pour un total d'un peu plus de 30 M \$.

Les effets à moyen et à long termes seront quant à eux plus sentis. Avec la fin progressive de la contribution annuelle que verse la SCHL, le Québec devra supporter la portion qui était assumée jusqu'à maintenant par la SCHL. La SHQ estime que le manque à gagner représentera 1,1 milliard pour la période s'étalant de 2019 à 2032, cette dernière année marquant la fin des dernières conventions.¹⁸

La SHQ¹⁹ soutient que cette situation n'entraînerait pas de ventes d'immeubles ou de diminution du nombre de HLM au Québec puisque le logement HLM est protégé par des articles prévus dans la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. La SHQ reconnaît toutefois que ce réinvestissement pourrait avoir comme conséquence d'affaiblir sa capacité à investir dans les autres programmes de logement social.²⁰ Le programme *Supplément au loyer* serait, par exemple, grandement affecté. Notons également que le parc de logements, vieillissant, accuse un retard important dans son entretien, ce qui nécessitera un investissement considérable dans les années à venir.^{21 22}

¹⁷ Société d'habitation du Québec (2013) *La fin des conventions d'exploitation entre la société d'habitation du Québec et les organismes gestionnaires de logement sociaux. État de situation – Été 2013*. SHQ, Québec, p.2.

¹⁸ Ibid. p.6.

¹⁹ Ibid. p.5.

²⁰ Ibid. p.6-7.

²¹ Ibid. p.5.

Le manque de financement est donc criant, à la fois pour la création de nouveaux logements sociaux, ainsi que pour l'entretien de ceux déjà existants. Sans un investissement en provenance du gouvernement fédéral, la demande ne fera que s'accroître au cours des prochaines années.

L'offre de logements sociaux insuffisante

Comme abordé précédemment, pour les populations défavorisées, accéder à un logement abordable et décent leur permet non seulement de combler un besoin essentiel, mais constitue également un moyen de contribuer à leur épanouissement personnel et social. De plus, comme le rapport 2015 du Directeur de la santé publique de Montréal²³ l'a souligné, le coût du logement locatif module grandement la capacité des ménages à se nourrir adéquatement, à subvenir à leurs autres besoins de base et est un déterminant important de la santé.

En ce sens, le réseau des offices d'habitation répond directement à ces préoccupations. Il fournit des logements décents à prix modique à des ménages qui sont socio-économiquement défavorisés. Les OH gèrent présentement environ 63 000 logements HLM à travers tout le Québec. Ce nombre n'est toutefois pas à la hauteur de la demande puisqu'il y a présentement un peu plus de 38 000 ménages inscrits sur les listes d'attente, dont 60 % se situe à Montréal.²⁴ En moyenne, le délai d'attente est de 3,9 années, mais peut dépendre des critères et du lieu de la demande.²⁵ Certains ménages peuvent faire une demande chaque année pendant 10 ans sans avoir accès à un logement.²⁶

La situation ne s'est pas améliorée depuis le début des années 2000, la liste oscillant depuis entre 37 000 et 38 000 demandes. L'augmentation de la population, le vieillissement de celle-ci, les opérations de désinstitutionnalisation, les politiques du réseau de la santé en matière d'intervention et la rareté de logements abordables peuvent être cités comme des facteurs ayant contribué à ce que la pression reste constante.

²² ACHRU-CHRA (2014) *Un logement pour tous : maintenir et renouveler le logement social pour les ménages à faible revenu*. ACHRU-CHRA, Ottawa, p.5-6.

²³ Direction régionale de santé publique (2015) *Pour des logements salubres et abordables. Rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015*. Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, 106p.

²⁴ Porter, Isabelle (2014, 4 août) *HLM : près de 40 000 personnes sur les listes d'attente au Québec*. Ledevor.com. Repéré à www.ledevor.com/politique/quebec/415075/hlm-pres-de-40-000-personnes-sur-les-listes-d-attente-au-quebec

²⁵ Regroupement des offices d'habitation du Québec (2012) *ROHQ Stats*, ROHQ, Québec, p.2

²⁶ Porter, Isabelle (2014, 4 août) *HLM : près de 40 000 personnes sur les listes d'attente au Québec*. Ledevor.com. Repéré à www.ledevor.com/politique/quebec/415075/hlm-pres-de-40-000-personnes-sur-les-listes-d-attente-au-quebec

Vers un financement adéquat

Le réseau des offices d'habitation est présent dans le paysage québécois depuis la fin des années 1960. Sa mission a grandement évolué depuis. Alors que les offices d'habitation étaient presque uniquement des pourvoyeurs de logements sociaux, les années 1990 ont vu apparaître d'importants changements dans la composition de leur clientèle. Les OH ont dû s'adapter pour composer avec des problématiques liées, par exemple, à l'analphabétisme, à la santé mentale, à la violence familiale et à la toxicomanie.²⁷ La gestion de loyers et la maintenance du parc immobilier n'étaient plus suffisantes, et les offices ont commencé à agir sur le milieu de vie de leurs résidents. C'est ainsi que le développement social et communautaire a pris de plus en plus de place en tant qu'approche et qu'en 2002, au Québec, la SHQ en a fait officiellement la reconnaissance. Le soutien au milieu de vie est un volet incontournable de la mission des offices d'habitation. Ceux-ci accueillent les populations les plus vulnérables de notre société. Le processus d'attribution des logements est strictement encadré et diffère de celui des coopératives et des OBNL qui ont une marge de manœuvre considérable dans le choix de leurs locataires. D'ailleurs, il serait souhaitable, afin de mieux connaître les besoins en logement social par région, mieux y répondre et rendre l'accès plus équitable pour la population, de centraliser par territoire tous les processus d'attribution existants.

Si la mission des offices d'habitation a commencé à changer au cours des années 1990, c'est également durant cette période que le gouvernement fédéral a cessé ses investissements dans les programmes de logements sociaux publics, mettant fin à la construction de nouvelles unités HLM. Les obligations du gouvernement fédéral sont depuis liées jusqu'à la fin des hypothèques, qui se terminent généralement avec les conventions d'exploitation. Le gouvernement fédéral soutient que les projets HLM s'autofinanceront par la suite puisque les offices d'habitation n'auront plus à assumer les paiements hypothécaires. Cette décision prise dans les années 1990 a été formulée dans un contexte où le gouvernement fédéral élu avait pour objectif l'équilibre budgétaire et n'avait pas considéré les changements qui s'opéraient dans le paysage du logement social. Non seulement le champ d'activité des OH s'est modifié, mais la demande de logements sociaux est devenue critique, rendant le financement fédéral crucial au fonctionnement du programme HLM.

Recommandations

En 2016, les offices d'habitation sont maintenant des acteurs majeurs dans le secteur de l'habitation sociale. Ils agissent sur plusieurs plans dans l'aide aux populations démunies et ont une influence considérable sur les communautés et la société dans lesquelles ils évoluent. Plusieurs écueils les empêchent toutefois de remplir efficacement leur mission. C'est pourquoi le ROHQ recommande :

²⁷ Société d'habitation du Québec (2015) *La santé de résidents de HLM : analyse comparative de la santé de la population à faible revenu selon le mode d'occupation*, Québec, 72p.

1. Que le Gouvernement du Canada s'engage à poursuivre ses investissements dans le logement social au Québec en prenant en considération les réalités québécoises, notamment celles liées à la mission sociale des offices d'habitation.
2. Que la gestion de l'enveloppe budgétaire dédiée au logement social soit confiée à la Société d'habitation du Québec. Celle-ci est à même d'administrer l'argent à travers les différents programmes et de répondre aux besoins spécifiques des offices d'habitation en considérant leurs populations ainsi que les problématiques liées aux divers types de clientèles. Une fois les conventions d'exploitations terminées, une telle gérance du budget permettra une grande adaptabilité aux besoins en étant davantage créatif et novateur dans les moyens d'administrer le logement social public. La densification d'immeubles existants, la location d'espaces commerciaux, l'introduction de mixité, la vente d'actifs, la relocalisation d'immeubles mal situés sont d'autant d'exemples de possibilités qui pourraient financer, créer et dynamiser le logement social public.
3. Que le gouvernement fédéral apporte une réponse au manque de logements sociaux permettant aux offices d'habitation d'attribuer un logement aux 38 000 requérants en attente d'un logement social. Cette réponse pourrait passer par plusieurs moyens, dont la construction de nouveaux logements HLM, mais aussi par des investissements dans des projets mixtes – que ce soit la mixité des fonctions, de la clientèle, ou la mixité sociale – où le logement social aurait une place majeure. Le gouvernement fédéral pourrait également contribuer à mettre de l'avant de nouveaux modèles de développement ayant une vocation sociale et une pérennité immobilière comme, par exemple, les fiducies foncières d'habitation.
4. Que les investissements fédéraux dans le programme de *Remplacement, d'amélioration et de modernisation* (RAM) soient maintenus afin de combler les besoins importants de mise à niveau du parc de logements sociaux publics déjà en place. Celui-ci, vieillissant, accuse un retard important dans son entretien.