



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

Septembre 2014

Le ROHQ en bref

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) constitue un vaste réseau qui s'étend sur tout le territoire du Québec. Son effectif est composé de 537 offices municipaux d'habitation (OH), 1 office régional d'habitation (ORH) et de 11 corporations privées sans but lucratif, reconnues à titre de membres auxiliaires. Les membres du ROHQ interviennent dans la gestion d'un peu plus de 90 000 unités de logement, dont 63 000 logements à loyer modique (HLM) et près de 10 000 logements communautaires. Les offices sont également impliqués dans la conclusion de plus de 8 000 ententes avec des locataires privés, dans le cadre du programme de Supplément au loyer (PSL réguliers et urgence).



Les thématiques

La fin des conventions: des fonds supplémentaires requis	1
Opportunités et HLM 2.0	1
Les travaux RAM	2-3
Régénération du parc HLM	3
Le soutien communautaire en HLM	3
AccèsLogis	4

Éléments de réflexion proposés par le ROHQ dans le cadre de la consultation de la CMM sur le PAMLSA

La fin des conventions : des fonds supplémentaires requis

À partir de 2015, les conventions d'exploitation des HLM au Québec prendront fin progressivement, avec pour principale conséquence la fin de la contribution du gouvernement fédéral au financement du déficit d'exploitation de ces ensembles immobiliers. Bien que, pour la majorité des HLM, la contribution de la SCHL est équivalente aux remboursements hypothécaires sur l'immeuble, la paupérisation des ménages vivant en HLM, la capitalisation des travaux du RAM réalisés dans le cadre du PQI et le maintien de la vocation sociale des immeubles HLM entraîneront, à défaut d'entente avec le fédéral, une **pression financière supplémentaire** pour le gouvernement du Québec et ses partenaires municipaux. Dans un document publié en 2013, la SHQ estimait que la part de son financement au déficit annuel pour les HLM pourrait passer de

230 M\$ en 2014 à près de 330 M\$ en 2031, pour atteindre 400 M\$ en 2040.

Il faut également tenir compte de la fin des conventions touchant le programme de Supplément au loyer (PSL). Déjà en 2014, c'est un peu plus de 800 unités de PSL qui sont visées par la fin des conventions. Le gouvernement du Québec a mis de l'avant un programme spécial de PSL. Ce dernier assure le maintien de l'aide aux ménages, mais ne protège pas le nombre des unités de logement associées au PSL. Du point de vue de notre capacité à répondre aux besoins en logements sociaux, il s'agit d'une **perte nette d'unités**.

Dans un contexte où la capacité des moyens financiers de l'État à maintenir ses mesures sociales fait l'objet d'un examen approfondi, il est primordial que les parties prenantes à l'évolution du parc social québécois se mobilisent dans une stratégie

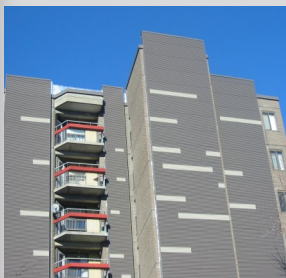
d'action concertée sur l'impact de la fin des conventions en HLM et sur les moyens d'assurer la pérennité et le développement du parc de logements sociaux.

Il importe ainsi que l'on puisse rapidement **documenter le degré de fragilisation** des résidents qui pourraient être affectés par la fin du soutien financier du fédéral. Dans un tout récent rapport sur l'impact de la fin des conventions, l'ACHRU évalue qu'à défaut de combler le déficit d'exploitation qui sera maintenu à la fin des conventions, les deux tiers des ménages vivant en habitation sociale pourraient être à risque économique.

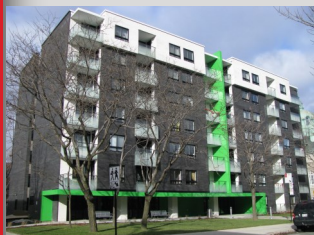


Opportunités et HLM 2.0

Il importe que l'on se donne rapidement une feuille de route nous permettant **d'aborder stratégiquement la fin des conventions**. Nous ne disposons pas, à ce jour, d'un portrait détaillé nous permettant d'avoir une séquence précise, par organisme et par région, des immeubles visés. Tous les acteurs sont actuellement en mode réactif. On pratique un certain arrimage entre les investissements du RAM et l'échéance de la fin du financement fédéral. La SHQ prévoit la mise en place d'un programme HLM spécial permettant aux organismes de faire le pont entre les immeubles en fin de conventions et ceux dont les conventions ne sont pas échues. Il faudra rapidement dégager des **propositions de financement assurant la pérennité du parc** et impliquant chacun des acteurs concernés, incluant évidemment le gouvernement fédéral. Le seul argumentaire ayant fait l'objet d'une démonstration par la SHQ repose sur des données basées sur le manque à gagner estimé pour le maintien des acquis. Ce qu'il nous faut, c'est un véritable plan d'affaires basé sur une stratégie immobilière sociale. Le parc HLM représente un actif collectif de plus de 6 G\$ ayant des retombées économiques et sociales importantes. Pour le ROHQ, il est impératif que le réseau se donne aussi des orientations sur la base des **opportunités** pouvant se dégager du fait d'être libéré du cadre conventionnel. En HLM public notamment, les OH pourraient bénéficier d'une plus grande **marge de manœuvre** dans la gestion, l'adaptation, la clientèle ciblée et la régénération du parc social en fonction des besoins spécifiques des résidents et des milieux. Au lieu d'une convention classique, ces paramètres pourraient être encadrés par un contrat de performance. Bref, par un **programme HLM 2.0** et non nécessairement par la reconduction du statu quo.



Continuité et prévisibilité à long terme des investissements sont primordiales pour le RAM – HLM



La rénovation du parc: un déficit cumulé à résorber

Depuis l'annonce du Plan québécois des infrastructures en 2008, l'ensemble du parc HLM québécois a bénéficié d'investissements de plus de 1,8 G\$. Ces investissements majeurs n'ont toutefois pas permis de résorber le déficit cumulé d'entretien de ce parc immobilier. Comme patrimoine public, des efforts importants ont dû être consentis à la mise en conformité des immeubles aux nouvelles dispositions réglementaires touchant le bâtiment, que ce soit en matière de qualité de l'air, de sécurité incendie, de santé publique (amiante, contamination fonctique, etc.) ou de sécurité struc-

turelle (façade en hauteur, dalle de béton).

Il faut constater toutefois que cette première phase du PQI a permis d'apporter des améliorations importantes au parc HLM. Fait à souligner: malgré des critères de modestie sévères, les OH ont mis de l'avant des solutions novatrices contribuant à l'amélioration des milieux de vie des résidents et à diminuer les contingences liées à l'exploitation des immeubles. Mur solaire, toiture blanche, panneaux photovoltaïques, récupérateur thermique, matériaux

durables sont des exemples concrets des efforts consentis à l'amélioration du parc.

Au cours des dernières années, les OH se sont davantage consacrés à l'amélioration des structures et des enveloppes, dans la perspective d'optimiser la sécurité et l'intégrité des bâtiments.

Cependant, certaines opérations ont permis d'apporter des améliorations à l'intérieur des logements. Il reste encore à faire à ce niveau dans un parc dont l'âge moyen est supérieur à 25 ans.

Un minimum de 300 M\$/an

Au cours des dernières années, les membres du ROHQ ont adopté plusieurs résolutions demandant aux gouvernements du Québec et du Canada de s'engager à une hauteur minimale de 300 M\$/an pour la rénovation du parc HLM québécois.



Pour de vrais budgets pluriannuels de rénovation

Au-delà du seuil d'investissement requis pour répondre aux besoins d'amélioration et de rénovation du parc HLM, la **capacité des opérateurs à œuvrer dans un contexte de prévisibilité budgétaire** représente un enjeu majeur. En effet, les OH doivent composer avec la contrainte de se voir attribuer annuellement des budgets et de devoir réaliser leurs travaux dans un échéancier correspon-

dant à l'année civile. De plus, le cycle décisionnel de la SCHL et de la SHQ fait en sorte que les OH sont dans l'impossibilité d'avoir une programmation pluriannuelle des travaux, contrairement aux autres secteurs publics (éducation, municipalité et santé), dont la réalisation des travaux d'immobilisation n'est pas arbitrée par le coupet de l'année civile. Pourtant, la reddition des comptes pu-

blics dans ces secteurs d'activités ne peut être targuée de faire l'objet de normes de comptabilité créatrice. Pour les OH, ces contraintes affectent la planification des travaux et leur séquence de réalisation. Ces limites administratives imposent un rythme de travaux qui pourrait certes être optimisé à bien des égards: financier, impact sur les locataires, productivité sur les chantiers.

Se donner des cibles de performance pour les bâtiments



L'immense chantier de rénovation du parc HLM évolue dans un contexte où les administrateurs et dirigeants des OH sont mobilisés par la volonté d'apporter une contribution à leur communauté, qui va bien au-delà du bien-être des résidents. Le logement social est aussi un levier de revitalisation urbaine. Il nous faut toutefois consi-

tater qu'à l'instar des programmes supportant le développement de nouveaux logements (LAQ et ACL), c'est encore grâce à l'initiative, voire à la délinquance créatrice des opérateurs locaux, que certaines évolutions s'effectuent sur le plan de la performance des bâtiments et de l'innovation résidentielle. Il y aurait lieu de s'inspirer des pratiques en vigueur en Europe notamment où des cibles précises en matière de développement durable, de cycle de vie des composants, de performance énergétique ou de réduction de consommation de ressources viennent orienter et bonifier le financement des travaux de rénovation et de réhabilitation de l'habitat social. Dans le contexte normatif du RAM actuel, les OH

doivent faire preuve d'une grande agilité budgétaire pour arriver à livrer des réalisations qui se démarquent, et dont la viabilité opérationnelle à long terme devient un vecteur de pérennité.



Se doter d'une stratégie immobilière sociale

Après plus de quarante ans d'existence, le réseau des OH a acquis une expertise en matière de gestion immobilière sociale qui lui permet d'avoir l'autonomie et la marge de manœuvre pour agir non seulement comme gestionnaire d'un patrimoine immobilier, mais comme un promoteur immobilier social de plein droit. Les OH responsable de grands ensembles immobiliers devraient disposer de la possibilité de se doter d'une stratégie immobi-



lière sociale leur permettant de proposer des projets de régénération du parc favorisant la **pérennité du parc social**, une meilleure réponse à **l'évolution des clientèles au plan de l'occupation des logements**, une plus grande **mixité** à l'échelle du quartier, **l'inclusion sociale** des résidents ainsi que la **diminution des tensions sociales**.

Cette stratégie devrait permettre à l'OH de se servir de son patrimoine comme levier

de développement. Des exemples concrets à Longueuil, Trois-Rivières et Saint-Hyacinthe ont démontré les retombées et la plus value de telles opérations au plan de la cohésion sociale et de la revitalisation des zones urbaines tendues. Il a fallu toutefois une profonde conviction des acteurs locaux pour arriver à surmonter le parcours à obstacles menant aux autorisations de la SHQ et de la SCHL.

Le sous-financement du soutien communautaire en HLM

Depuis la fin des années 80, les organismes HLM ont connu une évolution marquante de leur mission sociale ainsi que des pratiques d'interventions auprès de leurs résidents. Ces changements ont été confirmés en avril 2002 par une modification à la Loi sur la SHQ, qui obligeait les OH à mettre en place des activités sociales et communautaires et à instaurer des comités consultatifs de résidents (CCR). Pour l'essentiel, le développe-

ment social et communautaire pratiqué en HLM repose sur quatre piliers: **l'approche communautaire** (vie associative, consultation des locataires, soutien aux projets communautaires), **l'action aux personnes** (intervention individuelle et familiale), **le service à la clientèle** (consultation et accompagnement des locataires lors de travaux) et **les partenariats intersectoriels** (CSSS, organismes communautaires, éducation, etc.).

Pour réaliser l'ensemble de ces activités, les OH disposent de deux sources de financement récurrentes reconnues par la SHQ: une norme de 15 \$/log/an pour les activités communautaires et sociales et une norme de 22 \$/log/an pour le soutien à la clientèle. Le cadre de référence sur le soutien communautaire, conclu entre la SHQ et le MSSS en 2008, contribue au financement de certains projets. Toutefois, la récurrence des mon-

tants accordés en vertu de cette enveloppe du MSSS n'est pas assurée pour les OH et est fortement orientée par les cibles sociosanitaires du MSSS. Une enquête, en cours de réalisation par le ROHQ, démontre que la part du financement récurrent dont dispose les OH pour le soutien communautaire se situe entre 8 % et 40 % du budget total des ressources consacrées à ces activités, démontrant la fragilité de ce secteur essentiel.

www.rohq.qc.ca

1135, Grande Allée Ouest
Bureau 170
Québec (Québec)
G1S 1E7
Téléphone : 418 527-6228
Courriel : denis.robaille@rohq.qc.ca



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

**L'intervenant majeur en
habitation sociale au Québec**

« Se loger constitue, au même titre que se nourrir et se vêtir, une nécessité, particulièrement sous notre climat. L'État a donc le devoir de veiller à ce que les Québécoises et les Québécois trouvent à se loger convenablement et à prix abordable, c'est-à-dire sans nuire à la satisfaction des autres besoins essentiels que sont la nourriture et le vêtement. »

Guy Tardif,
Ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur, Se Loger au Québec, 1984.



Le programme AccèsLogis: un levier de développement

Les OH du Québec ont été impliqués dans la mise en marché de plus de 6000 unités de logement abordable, particulièrement dans le programme ACL. Quelques éléments ont distingué les OH dans leur stratégie de déploiement de ces nouveaux logements:

- ⇒ Proposer une offre de logement complémentaire au parc HLM existant.
- ⇒ Offrir un continuum résidentiel à leurs locataires (ex.: PAPA avec services).
- ⇒ Répondre à des besoins pour des clientèles spécifiques (PH, santé mentale, jeunes mères, etc.).

De plus, sur la base de leur expertise d'opérateurs de logements sociaux, les OH mis l'accent dans la réalisation de leur projet sur la réduction des coûts d'opération et d'entretien des immeubles.

Des projets novateurs ont ainsi animés les OH à titre de promoteur d'ACL (LEED à Trois-Rivières et Laval, toiture blanche et panneaux solaires à Montréal, Novoclimat 2.0 à énergie passive à Rimouski).

Certains éléments pourraient toutefois améliorer le programme ACL:

- Disposer d'une programmation pluriannuelle d'unités.
- Coordonner sur une base régionale la planification et l'attribution des unités.
- Coordonner sur une base régionale la demande et l'offre de logements sociaux et abordables.
- Valoriser les projets permettant la consolidation des organismes et la péréquation des risques financiers.
- Accélérer la procédure d'acqui-

sition de terrains pour les organismes disposant d'un patrimoine existant de logements sociaux et abordables.

- Bonifier les projets en fonction du cycle de vie des composants et de la performance sur les frais d'exploitation (énergie et entretien).
- Bonifier les projets inclusifs et proposant une mixité de tenures.

