

## **Le logement social au Québec et le contexte montréalais par James McGregor, vice-président aux programmes d'aide au logement, Société d'habitation du Québec**

C'est un plaisir pour moi d'être ici avec vous, à l'occasion de ce colloque portant sur la Communauté métropolitaine de Montréal. Cette entité est une création significative et une force de concertation nécessaire pour l'avancement de plusieurs dossiers, dont l'habitation.

Si l'habitation est importante pour le gouvernement, elle est à la base des municipalités – leur forme, leur base fiscale, les services et les infrastructures qu'elles offrent. Mais l'habitation influence également leur tissu social et leur économie locale.

Pour ces raisons et tant d'autres, l'habitation représente à la fois un objet et un outil d'intervention que gouvernements et municipalités ont appris à utiliser, les uns pour contrer des forces de déclin et les autres pour améliorer le sort des ménages et des personnes.

### **Une dévolution des programmes**

À une époque pas si lointaine, les gouvernements livraient des programmes d'habitation et les municipalités assistaient, parfois satisfaites, des gestes planifiés et exécutés sur leur territoire.

Maintenant, il est reconnu que c'est au niveau local que se trouvent les connaissances contextuelles nécessaires pour réussir le déploiement des interventions en matière d'habitation. Je pense ici aux connaissances concernant les besoins bien sûr, mais aussi les forces en place et les sensibilités locales.

C'est ainsi que la SHQ travaille de concert avec ses partenaires municipaux, communautaires et privés. Ce sont les municipalités participantes qui livrent les programmes de rénovation et d'adaptation du domicile sur leur territoire.

Si ce sont les organismes communautaires qui initient et pilotent les projets de développement de nouveaux logements sociaux et abordables, ils ne peuvent le faire sans le soutien et l'appui des municipalités.

### **Programmes de la SHQ**

La SHQ offre 3 grands axes de programmes : la gestion des habitations à loyer modique (HLM), le développement de nouveaux projets sociaux et abordables, et l'amélioration de l'habitat.

#### **HLM**

Le programme fédéral d'HLM a contribué à la naissance de la SHQ, il y a 40 ans. Les logements ont été, pour la plupart, construits par la SHQ et les loyers sont toujours calculés en fonction du revenu des occupants.

Aujourd'hui, ce parc immobilier comprend quelque 73 000 logements sociaux d'une valeur de 7,5 milliards de dollars. Ils sont gérés par 540 OH et 290 coop et OBNL répartis sur

l'ensemble du territoire. En ce qui concerne la CMM, 47 offices d'habitation gèrent quelque 26 400 logements.

Il y a 57 coop et 98 OBNL qui gèrent respectivement 1 037 et 2114 logements au déficit d'exploitation.

Parce que le programme HLM a pris fin en 1993, avec le retrait du gouvernement fédéral, la répartition de ces projets et la configuration des logements sont le reflet des années 1970 et 1980. Ces logements ont maintenant l'âge moyen de 28 ans et ils ont besoin de rénovations.

Ainsi, lors de l'annonce du Programme québécois des infrastructures, le PQI, il y a un an, le gouvernement a reconnu l'importance de ce parc de logement en lui consacrant 1,2 G\$ sur 5 ans pour l'améliorer et le moderniser. Non seulement cette somme représente plus du double des montants consacrés auparavant, mais cette annonce permet une planification pluriannuelle.

Les OH de la CMM disposent cette année de 96 M\$ pour leur amélioration et modernisation, soit plus du double des 42 M\$ consacrés en 2007.

En plus du programme HLM, la SHQ dispose de deux programmes d'aide au loyer, soit les programmes Supplément au loyer et Allocation-logement. Ces programmes offrent une flexibilité aux municipalités et aux individus qui peuvent être très appréciés.

Par exemple, lors des crises de logement des dernières années, la SHQ a pu offrir des unités de supplément au loyer d'urgence pour dépanner des ménages en difficulté.

8 614 prestataires du programme de Supplément au loyer à la CMM

## **ACL**

Le programme AccèsLogis Québec est né il y a 11 ans d'une volonté de la part des milieux et du gouvernement de se donner un nouvel outil de développement de logement social et communautaire.

Ce programme a consacré la nouvelle approche voulant que les milieux initient, pilotent, gèrent et demeurent propriétaires des projets. Ainsi, la SHQ ne construit plus, mais participe au financement par une subvention à la réalisation et une garantie de l'emprunt hypothécaire de l'organisme. De plus, une aide aux loyers est offerte au moyen du programme du Supplément au loyer.

Ce programme s'adresse aux coopératives d'habitation, aux organismes à but non lucratif et, depuis 2002, aux offices d'habitation.

La SHQ offre une subvention à la réalisation d'au plus 50 % des coûts. Les organismes contractent un emprunt hypothécaire équivalent à 35 % des coûts et le rembourse à même les loyers chargés aux locataires. Finalement, le milieu doit contribuer pour au moins 15 %.

Cette contribution pose d'énormes défis aux promoteurs en région. Les municipalités manquent souvent de ressources et ne peuvent pas partager leur contribution avec leurs voisins. Sur le territoire de la CMM, c'est tout le contraire. La CMM perçoit des apports financiers de toutes les municipalités qui la constituent de manière à rembourser les contributions faites par des municipalités participantes. Ceci est une situation unique au Québec.

AccèsLogis Québec compte trois volets qui en font un outil flexible auquel le gouvernement apporte des modifications de temps en temps afin de l'ajuster aux besoins et au contexte économique.

Initialement axé sur l'achat et la rénovation de logements, ACL est utilisé principalement aujourd'hui pour la construction de nouvelles unités d'habitation. Auparavant les logements étaient principalement destinés aux familles autonomes. Présentement, de nombreux projets visent des personnes seules<sup>1</sup>, souvent âgées, et ils comprennent un volet de soutien communautaire, essentiel au maintien des personnes plus fragiles dans leur milieu.

Depuis 2003, le gouvernement a consacré près de 841 M\$ aux programmes ACL et LAQ pour soutenir la réalisation de 24 000 logements destinés principalement aux ménages à revenu faible. Près de 69 % des logements réalisés à ce jour, l'ont été sur le territoire de la CMM.

Par ces interventions, le Québec a réussi à soutenir le développement de logements locatifs et abordables et à contrer la crise de logement qui sévissait.

Ceci représente toute une réussite lorsque comparé au reste du Canada car, en 2007, les logements locatifs mis en chantier au Québec représentaient plus de 50 % de tous les logements locatifs et presque la totalité des logements coopératifs réalisés au Canada en 2007 !

Et presque 100% des logements coopératifs!

## **PRQ**

Les programmes de Rénovation et d'Adaptation de domicile sont aussi très importants car ils visent le parc privé de logements, où demeurent la majorité des ménages.

Les trois programmes principaux sont Rénovation Québec (PRQ), Adaptation de domicile (PAD) et RénoVillage. À eux seuls, ils comptent pour 90 % du budget annuel de 75 M\$ alloué à l'amélioration de l'habitat par la SHQ.

Tous ces programmes sont livrés par les municipalités et les MRC à qui la SHQ verse des honoraires et offre des services de conseil et de soutien technique. À ce jour, quelque 200 partenaires municipaux livrent les programmes d'amélioration de l'habitat.

Chacun des programmes a ses particularités. RénoVillage est financé par la SHQ et la SCHL. Il s'adresse aux propriétaires occupants à faible revenu dans les petites municipalités (<5 000) ou encore dans les secteurs où il n'y a pas d'aqueduc ou d'égout. Ce programme compte pour près de 25 M\$ dans notre budget cette année. À ma grande surprise, il y a quelques municipalités de la CMM qui l'utilisent!

Le Programme d'adaptation de domicile est également financé par la SHQ et la SCHL. Il s'adresse aux personnes ayant un handicap physique qui les limite dans leurs activités quotidiennes à domicile. L'admissibilité au programme est sans égard au revenu. Les

---

<sup>1</sup> 48% des logements réalisés ou en voie de l'être sont pour des ménages non familiaux.

bénéficiaires sont principalement propriétaires de leur maison. Quelque 1 200 demandes sont reçues chaque année et 800 adaptations en résultent.

Le programme Rénovation Québec est différent parce que ce sont les municipalités qui déterminent son application localement et contribuent autant que la SHQ et la SCHL ensemble. Une quarantaine de municipalités au Québec dont six situées sur le territoire de la CMM participent au programme en 2008-2009.

Le programme vise la revitalisation de quartiers résidentiels en déclin par des interventions sur des bâtiments dégradés. Les subventions dans ce programme ont un grand impact car chaque \$ investi par le gouvernement dans le PRQ se traduit par un investissement moyen d'un \$ des municipalités et de 12 \$ des particuliers. Ainsi, les 50 M\$ investis par la SHQ et les municipalités génèrent pour 600 M\$ de travaux.

Par ailleurs, une fraction importante de ces investissements a un impact direct sur l'assiette fiscale de la municipalité.

En tout les municipalités de la CMM ont obtenu, en 2008-2009, quelque 21 M\$ dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat, dont 57 % du budget du PRQ.

#### Budget 2008-2009

<b>Programme</b>	<b>Ensemble du Québec (M\$)</b>	<b>CMM (M\$)<sup>1</sup></b>	<b>CMM / Ens. Qc</b>
PRQ	25,0	14,25	57 %
RénoVillage	24,4	0,76	3 %
PRU	3,25	---	---
PAMH	2,5	0,52	21 %
PAD	17,6	5,00 <sup>2</sup>	28 %
LAAA	1,75	0,63	36 %
<b>Total</b>	<b>74,5 M\$</b>	<b>21,16 M\$</b>	<b>28 %</b>

<sup>1</sup> Au 10 octobre 2007, <sup>2</sup> Donnée approximative

## L'avenir

Qu'en est-il de l'avenir ? Pour peu que l'on s'intéresse à la question de l'habitation, on se rend vite compte que les défis qui nous attendent sont complexes et diversifiés.

Heureusement, notre expérience collective depuis 10 ans nous offre des pistes de solution, des outils éprouvés et un partenariat solide avec les réseaux des municipalités et organismes communautaires dont l'expertise collective a fait ses preuves. La diversité et l'intelligence collective de nos réseaux sont un gage de succès.

Voici quelques exemples:

1. Le PQI verra à l'investissement de sommes importantes pour rénover les HLM et les adapter aux nouveaux besoins de leur clientèle vieillissante.

2. Pour faire face aux besoins grandissants des familles et des personnes seules dans nos HLM, la SHQ, les organismes gestionnaires et les municipalités ont commencé, depuis plusieurs années déjà, à offrir des services de soutien communautaire. En 2007, le MSSS et la SHQ ont signé un premier protocole prévoyant un montant additionnel de 5 M\$ annuellement.

3. Les projets ACL visent de plus en plus les personnes âgées en perte d'autonomie. Ces projets deviennent des points d'attache dans leur communauté pour les personnes âgées et pour leurs familles. Ils deviennent également des pôles de création et de livraison de services aux personnes âgées environnantes souvent au moyen d'entreprises d'économie sociale.

### **Les personnes seules**

Le prochain grand changement qui nous interpelle est la croissance en nombre et en proportion des ménages de personnes seules. Les personnes seules non âgées modifieront profondément la problématique en matière d'habitation.

Déjà les HLM manquent de logements pour cette catégorie de ménage. Les personnes seules non âgées et ne pouvant pas travailler sont très démunies. Elles peuplent les rangs des sans abris et des personnes fragiles aux problèmes parfois complexes.

Les personnes seules qui travaillent, recherchent un logement plus urbain, plus proche des services. Ils modifieront l'urbanisme et la configuration des logements et des programmes que nous livrons.

### **En conclusion...**

Les besoins, toujours importants et changeants, interpellent le gouvernement, mais interpellent également les municipalités et les organismes locaux et nationaux qui font partie intégrante maintenant de notre offre de solutions en matière du logement.

Je dirais donc en terminant que la CMM a bien des atouts dans son jeu qui lui permettront de proposer des solutions novatrices pour relever les défis auxquels nous ferons face.

Les communautés de la CMM disposent d'une masse critique d'expérience, d'intelligence et de ressources financières pour offrir un apport original. La CMM est en soi une solution originale en ce qui concerne le financement de la contribution du milieu.

Vous êtes donc invités à soumettre des solutions innovantes, reflétant votre réalité. Vous êtes invités à alimenter les discussions en vous inspirant de vos études et de votre expertise. Nous sommes ouverts à vos suggestions et disposés à vous écouter.

C'est, à mon sens, la meilleure façon d'améliorer la situation de l'habitation et la qualité de vie de votre territoire.