



PARLONS LOGEMENT PUBLIC

Résumé de la rencontre du 8 novembre 2023

Quel rôle devraient jouer les offices d'habitation face à la crise du logement?

La première rencontre de Parlons logement public a attiré près de 60 personnes de différents horizons. Des gestionnaires d'OH, des employés de la SHQ, des intervenants du Réseau de la santé et des services sociaux et des conseillers municipaux, notamment, étaient présents pour échanger sur le rôle des offices d'habitation face à la crise du logement.

Voici un résumé des faits saillants de l'événement.

Conférenciers



Le professeur Paul Morin, Alexandre Héroux-Thériault,
David Bélanger et Jean-François Vachon



Acquérir pour freiner la hausse des loyers

La présentation de David Bélanger, directeur général de l'Office d'habitation Drummond (OHD) a porté sur le programme d'acquisition de logements abordables. Innov Habitat Drummondville, comme portefeuille immobilier de l'OHD, en collaboration étroite avec la ville de Drummondville, est le maître d'œuvre de ce processus. La cible d'acquisition est de 200 unités d'habitation pour 2026 ; la ville a fourni 3,75 millions pour 150 logements. À ce jour, 89 unités de ces 200 unités sont maintenant hors du marché. On cherche à ce que les loyers soient à 90% du taux médian. Par exemple, un trois et demi est loué à 549\$ et un quatre et demi à 680\$. Ce sont des immeubles de six logements et plus qui sont achetés. On vise qu'il n'y ait pas de concentration dans certains quartiers, mais en même temps, on veut participer à l'effort de revitalisation des premiers secteurs. Parfois, les bâtiments ne sont pas en très bon état : « Tant que ça se répare, c'est encore bon. »

Cette intervention de l'OHD et de la Ville survient alors qu'un certain nombre de propriétaires de longue date décident de vendre leurs immeubles et que les nouveaux acquéreurs sont plutôt dans une logique d'investisseurs et de rentabilité. L'enjeu est d'intervenir rapidement afin de freiner la hausse des loyers et ainsi répondre aux besoins des ménages à revenus modestes.

Le prêt hypothécaire est garanti par la ville : on est ici sous un horizon de 40/50 ans, mais l'idée de base est d'aller vers l'autonomie à moyen terme. Toutefois, les équités financières, compte tenu de la hausse d'intérêts, ont fondu. Dans ce contexte, M. Bélanger n'est pas certain que les 50 derniers logements puissent être sortis du marché. Les prévisions de départ étaient à 100 000\$ la porte, malheureusement ce n'est plus réaliste maintenant.

Au regard de l'expérience passée, quatre points de vigilance sont à considérer :

- Le temps requis pour un tel processus;
- Les liquidités nécessaires aux premières démarches;
- Le maintien en logement des locataires;
- Les travaux à la prise de logement.

[Consultez la présentation de David Bélanger.](#)

De bonnes pratiques associées à l'acquisition d'immeubles

La présentation du professeur Paul Morin portait sur un sujet similaire : les programmes d'acquisition. Ils peuvent être définis ainsi :

« Un programme permettant l'achat d'immeubles locatifs multifamiliaux existants afin de préserver leur abordabilité ou de les transformer en logements abordables. Généralement, ceci exige un financement provenant d'un gouvernement ou d'autres sources afin de permettre l'acquisition de bâtiments privés par des organismes non marchands, comme des organismes sans but non lucratif, des coopératives, des fiducies foncières, des organismes de charité ou un gouvernement ».

Selon quatre études, les bonnes pratiques associées à ces programmes seraient :

- Identifier systématiquement les immeubles selon des critères précis; (quels ménages sont ciblés, quels logements protéger, un système de gestion de données)
- Définir des paramètres d'accessibilité solides pour les propriétés acquises afin de maintenir et même augmenter leur abordabilité; (ex.: un loyer à 80% du revenu médian, la cible: des ménages avec des revenus modestes)
- Créer un financement rationalisé, durable et dédié, en priorisant les subventions plutôt que les prêts; (fonds disponible rapidement, fonctionnement simple, destiné à l'acquisition)
- Renforcer les capacités du secteur sans but lucratif; (coopération et coordination = réseau interorganisationnel et intersectoriel)
- Financer et coordonner des programmes à tous les niveaux de gouvernement; (critères et obligations similaires à tous les niveaux de gouvernement)
- Offrir des programmes d'acquisitions soutenus par des politiques et des lois, le tout formant ainsi un véritable écosystème (aspects juridiques, aspects fiscaux)

[Consultez la présentation de Paul Morin.](#)

Cultiver l'innovation

La présentation de Alexandre Héroux-Thériault, directeur de l'Office d'habitation de l'Outaouais, a porté sur la culture de l'innovation que l'on veut développer dans l'organisation. Forums de discussion, Comité d'amélioration continue, Faire équipe, Idées d'innovations...sont tous des formules mises de l'avant par l'Office. Des exemples ont été présentés en regard des actifs immobiliers : certaines dépenses peuvent parfois sembler coûteuses à court terme, mais à long terme il s'agit au contraire d'un investissement. En renforçant les acquis, on développe le futur. Par exemple, une toiture en acier et un bon isolement sont essentiels dans les constructions.

[Consulter la présentation d'Alexandre Héroux-Thériault.](#)



« Pas dans ma cour », encore une réalité malheureusement

Lors de la période d'échange avec les participantes et participants, il ressort qu'une multitude d'outils s'offre aux offices et aux municipalités afin de construire du logement social et protéger le logement abordable. Cela prend évidemment des ressources qui malheureusement ne sont pas toujours au rendez-vous. Un ingrédient essentiel est la collaboration municipale (ex. : crédit de taxe, lien avec le service d'urbanisme, dérogation) encore dans l'idée d'un partenariat gagnant-gagnant où chacun y trouve un gain.

Un autre enjeu est l'opposition citoyenne aux projets, le fameux « pas dans ma cour ». Il importait pourtant de partager les inégalités sociales selon nos panélistes. Finalement, on convient qu'une construction en bas de 24 unités est très difficile à réaliser. On perçoit une tendance claire vers des projets de grande taille, même de 80 unités.

L'évolution du rôle des offices d'habitation en tant que développeurs de logements sociaux

Jean-François Vachon divise l'implication des offices en trois grandes étapes :

1. 1969 à 1974 : période où les offices d'habitation sont maître d'œuvre de la construction des HLM dans le contexte des opérations de rénovation urbaine.
2. 1974 à 1994 : moments où les offices (sauf l'OH de Montréal) ne sont plus engagés dans la construction des HLM. C'est la Société d'habitation du Québec qui construit maintenant ces habitations dans la province. Les offices continuent néanmoins d'être actifs indirectement en formulant des recommandations et en réalisant des études.
3. 1994 à aujourd'hui : période débutant avec la fin du financement de la construction de nouveaux HLM. Jusqu'en 2002, les offices n'ont pas le pouvoir de développer du logement social avec le nouveau programme AccèsLogis Québec. Les plus innovants s'investissent indirectement en fondant des OSBL en habitation. Après 2002, les offices développent des projets dans leur milieu.

Pendant toutes ces étapes, le rôle que jouent les offices en matière de construction a ses avantages et ses défis.

Pour un aperçu, consultez [la présentation de Jean-François Vachon](#) et [écoutez l'épisode 3](#) du balado HLM où cette question est abordée.

[La synthèse sur les 50 ans de la SHQ](#), écrite en 2017, est également éclairante à ce sujet.

**Au plaisir de vous revoir au prochain
Parlons logement public en début 2024**

L'équipe de Focus sur le logement public
<https://offices-habitation.usherbrooke.ca/>