



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Déposé le : 2020-11-10

N° : CAT-061

Secrétaire :

Québec, le 3 novembre 2020

Transmission par courriel

Aux membres de la Commission parlementaire
sur le projet de loi 67 déposé par le ministère
des Affaires municipales et de l'Habitation
À l'attention de Madame Mériem Lahouiou
Secrétaire de commission
Direction générale des affaires parlementaires
1050, rue des Parlementaires, 3e étage, bureau 3.19
Québec (Québec) G1A 1A3

**Objet : Remerciements aux membres de la commission sur
l'aménagement du territoire – consultations particulières et
auditions publiques sur le projet de loi 67**

Madame la secrétaire de commission,

Au nom du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) et en nos noms personnels, nous tenons à exprimer nos remerciements aux membres de la commission parlementaire pour l'intérêt porté à notre présentation et pour la qualité des échanges lors de notre participation le 27 octobre dernier aux auditions particulières concernant le projet de loi 67, instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions.

Comme vous avez pu le constater, le mémoire du ROHQ porte sur les modifications touchant la Loi sur la Société d'habitation du Québec indiquées à l'article 108 du projet de loi 67 et notamment celle sur l'article 57 de cette Loi par l'ajout du sous-paragraphe « g) avec l'autorisation de la Société, acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre de projets visant la réalisation de logements abordables. ».

Nous espérons que notre témoignage aura permis aux membres de la commission de saisir la valeur ajoutée que le Québec et ses citoyens les plus vulnérables pourraient retirer de procéder à la reconnaissance des OH à titre d'organismes de soutien au développement, à un moment où le Québec vit une importante crise du logement social.

Les démarches du ROHQ pour ce processus de reconnaissance ont officiellement débuté dès l'été 2019. Dès ce moment-là, nous avons ouvert un dialogue avec nos partenaires concernés, dont l'Association des groupes de ressources techniques (AGRTQ). L'approche retenue par le ROHQ a toujours été celle de la collaboration. Il ne s'agit nullement d'une vision de substitution des interventions de développement actuelles. Nous souhaitons que les ressources humaines et le savoir-faire technique en place dans une quarantaine d'offices d'habitation soient utilisés et reconnus à leur juste, pleine et entière valeur.

Nous croyons que la modification de l'article 57 et l'ajout du sous-article g permettront de doter le Québec de modèles d'interventions actualisés et de meilleurs outils pour rénover et développer des logements sociaux et abordables, et ce, dans l'intérêt de tous les citoyens.

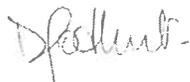
Aussi, et comme nous l'avons spécifié lors de notre présentation, nous pensons que les ancrages territoriaux historiques des offices d'habitation dans leur milieu permettront un développement équitable, répondant aux réalités propres de chacune des régions du Québec.

Le ROHQ souhaite être porteur d'une vision durable du logement social et abordable dans l'intérêt de la société et des citoyens. La pandémie qui sévit actuellement met en évidence toute l'importance de pouvoir compter sur un filet social fort, collectif et robuste. Le logement social, communautaire et abordable constitue une pièce maîtresse de ce rempart social au Québec, qu'il est impératif de soutenir et de protéger durablement.

En remerciant à nouveau les membres de la commission parlementaire de leur écoute et de leurs interventions respectives, nous joignons à la présente un mémoire amendé en date de ce jour et soumis par le Regroupement des offices d'habitation du Québec.

Veuillez croire, Madame la secrétaire de commission, en l'expression de notre haute considération

La présidente,



Dominique Godbout

La directrice générale,



Anne Demers

P.j. Mémoire amendé du ROHQ – 3 novembre 2020



REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

**RECONNAISSANCE DES OFFICES D'HABITATION
À TITRE D'ORGANISMES DE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT**

Mémoire amendé et présenté à la commission parlementaire dans le cadre des consultations particulières
du projet de loi 67 déposé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

3 novembre 2020

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION	p. 3
SOMMAIRE EXÉCUTIF	p. 4
PRÉSENTATION DU REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC	p. 6
UN RÉSEAU D'EXPERTISE ET DE SAVOIR-FAIRE	p. 8
LES RETOMBÉES DE LA RECONNAISSANCE	p. 9
CONCLUSION	p. 10

Dans le but d'alléger le texte et de faciliter la lecture, le genre masculin est utilisé comme genre neutre. Le terme offices d'habitation (OH) dans le texte inclut les offices municipaux d'habitation (OMH) et les offices régionaux d'habitation (ORH).



REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) est heureux de présenter son mémoire amendé suite à sa participation aux consultations particulières dans le cadre du projet de loi 67 « *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions* ».

Le ROHQ est un organisme sans but lucratif fondé en 1972 qui représente et soutient les quelque 180 offices d'habitation répartis sur l'ensemble du territoire québécois. Le réseau des offices d'habitation regroupe plus de 1 500 administrateurs et 2 000 employés, 90 000 unités de logements sociaux, communautaires et abordables. Les offices d'habitation sont ainsi les gestionnaires de plus de 52% de l'ensemble des logements sociaux, abordables et communautaires au Québec.

C'est à titre d'intervenant majeur en logement social que le ROHQ présente ce mémoire amendé afin de préciser certains éléments auprès des membres de la commission parlementaire en aménagement du territoire sur les enjeux de la reconnaissance des offices d'habitation à titre d'organismes de soutien au développement.

Les offices d'habitation viennent en aide à plus de 150 000 citoyens à faible et modeste revenus. Mandataires et partenaires de la Société d'habitation du Québec et agents des municipalités, les offices d'habitation gèrent quelque 90 000 unités de logement, notamment 65 000 unités d'habitation à loyer modique (HLM) depuis plus de 50 ans, et 25 000 logements sociaux, communautaires et abordables en fonction des programmes Logement Abordable Québec, AccèsLogis ainsi que dans le cadre du programme de Supplément au Loyer.

Le ROHQ accueille favorablement le projet de loi 67 et remercie la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation d'avoir entendu et reçu nos recommandations. Le ROHQ prend également acte que ce projet de loi présente des modifications touchant les offices d'habitation, notamment par celles apportées à la Loi sur la Société d'habitation du Québec, la Loi sur les cités et villes ainsi qu'à la Loi sur le Tribunal administratif du logement.

Ce mémoire porte sur les modifications touchant la Loi sur la Société d'habitation du Québec indiqué à l'article 108 du projet de loi 67 et notamment la modification apportée à l'article 57 de cette Loi par l'ajout du sous-paragraphe suivant « g) avec l'autorisation de la Société, acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre de projets visant la réalisation de logements abordables. ».

Le ROHQ remercie les membres de la commission parlementaire de l'intérêt qu'ils portent aux recommandations qui y sont présentées.

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le réseau des offices d'habitation comme intervenant majeur en développement

Dans le contexte récent de la signature de l'entente Canada-Québec sur le logement, le ROHQ salue sa conclusion et souhaite qu'elle permette aux offices d'habitation du Québec de mieux répondre aux besoins des citoyens et citoyennes en matière d'habitation sociale et communautaire.

La Société d'habitation du Québec et le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation reconnaissent l'expertise et les compétences en gestion immobilière et en gestion des services destinés à différentes clientèles. Aujourd'hui, près d'une quarantaine d'entre eux souhaitent être reconnus à titre d'organisme de soutien au développement. Cette demande de reconnaissance est une priorité au sein du réseau des offices d'habitation du Québec. Le ROHQ croit que cette visée stratégique supporte la mission et le plan d'action de la SHQ et favoriserait une approche intégrée et mieux harmonisée avec les besoins propres aux clientèles visées par les offices d'habitation.

Par l'importance accordée à l'aménagement du territoire, lequel traite des infrastructures d'habitation et la réponse à des besoins de logements des populations vulnérables, les offices souhaitent continuer de jouer et d'accroître leur rôle structurant et stratégique en cette matière. Ayant développé l'expertise et le savoir-faire technique nécessaire au développement de nouveaux projets de logements sociaux, communautaires et abordables, les offices d'habitation s'avèrent être des partenaires incontournables dans une gouvernance collaborative en matière de logement social, communautaire et abordable, ainsi que dans la réalisation d'une approche intégrée et durable de l'habitation.

Restructuration du réseau

Le projet de loi 83, adopté le 10 juin 2016 par l'Assemblée nationale, a donné au gouvernement la possibilité de regrouper les offices d'habitation du Québec. En s'engageant dans cette restructuration, laquelle fut appuyée par le ROHQ, la Société d'habitation du Québec a transformé de façon importante le fonctionnement des offices d'habitation. En réduisant leur nombre de 538 à 180 à ce jour, ce vaste changement a consolidé le réseau, a modifié les territoires, les modes de gestion et le financement des offices. Il permet aujourd'hui de mieux répondre aux besoins des citoyens et d'offrir un service plus homogène, de qualité et efficient auprès de chaque locataire. On notera que la restructuration des offices d'habitation dans les grands centres urbains s'est effectuée avec succès il y a près de vingt ans dans le cadre des fusions municipales.

Avec l'expertise et le savoir-faire acquis des offices d'habitation au fil des décennies en développement et en exploitation de logements sociaux, communautaires et abordables, ces derniers sont plus que jamais mieux positionnés et outillés pour répondre aux besoins criants du Québec. Le ROHQ demande aujourd'hui, au bénéfice de ses membres que sont les offices d'habitation, la reconnaissance à titre d'organisme de soutien au développement. Cette volonté de reconnaissance est une priorité au sein du réseau des offices d'habitation depuis maintenant près de dix ans.

Le développement accru de l'expertise et du savoir-faire technique s'est poursuivi au cours des dernières années. Cette demande de reconnaissance formulée aujourd'hui est notamment liée au fait qu'un important investissement de ressources a été requis de la part des offices d'habitation afin de soutenir la vaste transformation du réseau par les regroupements dans les régions du Québec. Les regroupements étant en grande majorité réalisés, le ROHQ a entamé, en 2019, ses démarches pour officialiser cette reconnaissance.

Dans ce contexte, le ROHQ propose deux recommandations :

Recommandation 1

Reconnaître l'expertise et le savoir-faire technique des offices d'habitation en matière d'acquisition, de construction et de rénovation d'immeubles d'habitation.

Recommandation 2

Reconnaître des offices d'habitation à titre d'organismes de soutien au développement.

PRÉSENTATION DU REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

Le ROHQ est l'intervenant majeur en habitation sociale au Québec. Représentant et soutenant les quelque 180 offices d'habitation qui occupent tout le territoire québécois, le ROHQ a pour mission de promouvoir et de favoriser le développement du logement social, communautaire et abordable dans le respect du développement durable; de représenter les offices d'habitation auprès des pouvoirs publics et d'offrir une gamme de services visant à informer, former et soutenir les 1 500 administrateurs et 2 000 employés des offices d'habitation du Québec.

Partenaire de premier plan lors des consultations gouvernementales, le ROHQ assume les fonctions de représentant auprès des autorités politiques et au sein de plusieurs concertations intersectorielles, comités et tables de travail afin de promouvoir les intérêts de ses membres et d'assurer une veille sur les différents programmes de logements sociaux, communautaires et abordables au Québec. Outre la collaboration permanente avec la Société d'habitation du Québec et la Fédération des locataires d'habitations à loyers modiques du Québec, le ROHQ entretient des liens et assure des collaborations constantes avec des acteurs de l'habitation, dont l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation et le Regroupement québécois des OSBL d'habitation, pour ne citer que ces organismes.

Dans l'objectif de constamment accroître la professionnalisation des offices d'habitation, le ROHQ propose un panier de formations continues et adaptées et offre différents services de soutien, dont un service de consultation juridique accessible et gratuit, un service de communication et un service en intervention sociocommunautaire, le tout pour perfectionner la gestion de ses membres, favoriser la diffusion des informations, faciliter le réseautage des acteurs ainsi que promouvoir et soutenir les saines pratiques de gouvernance. À cet égard, le ROHQ prévoit ajouter à son offre de services un accompagnement spécifique aux offices agissant à titre d'organismes de soutien au développement.

Les offices d'habitation du Québec, nos membres

Les offices d'habitation interviennent dans la gestion de 90 000 unités de logement dont près de 3 600 unités font partie du volet inuit. Les offices d'habitation ont pour principal mandat d'offrir un logement de qualité et abordable aux ménages à faible et modeste revenus. Près de 60% de son parc immobilier est destiné et occupé par les personnes âgées, 40% des logements restants sont occupés par les familles, les personnes seules et les personnes en situation de handicap.

Les programmes de logement social gérés par les offices d'habitation desservent essentiellement une clientèle en situation de pauvreté, de plus en plus diversifiée en termes d'origine ethnoculturelle, majoritairement composée de femmes et de personnes âgées, dont les vulnérabilités engendrent des besoins de plus en plus nombreux et qui requièrent une approche concertée.

Les offices d'habitation ont également un mandat de soutien dont l'objectif est 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 et leur stabilité résidentielle.

Aujourd'hui, les offices d'habitation jouissent d'une légitimité et d'une expertise en développement sociocommunautaire. Les gestionnaires sont devenus des acteurs majeurs dans l'amélioration du cadre de vie et dans l'épanouissement des citoyens les plus démunis de notre société. L'habileté des offices d'habitation à créer des milieux de vie et des collaborations intersectorielles avec les différents acteurs est reconnue. L'émergence de liens formels avec plusieurs réseaux d'intervention témoigne de cette compétence et de l'évolution de la mission sociale des offices. Ces activités permettent de maintenir les citoyens dans leur logement et ainsi prévenir l'itinérance.

Forces et expertises des offices d'habitation du Québec

Œuvrant dans un environnement d'affaires normé et encadré par l'application de différentes lois et règlements, et compte tenu du caractère public des offices d'habitation, ceux-ci sont soumis à des règles de gestion et de redditions de compte strictes s'appuyant sur des principes d'imputabilité et de transparence à l'égard de l'attribution de services d'habitation vis-à-vis de la collectivité : respect des lois, des règlements, des normes et des directives émanant de la Société d'habitation du Québec. De plus, chaque office d'habitation est sous la gouverne d'un conseil d'administration composé d'administrateurs nommés par la municipalité, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, ainsi que par des représentants des locataires. La gouvernance s'effectue en respect du Code de déontologie des dirigeants et administrateurs d'un office d'habitation.

De ce fait, on peut ainsi affirmer que les offices d'habitation contribuent activement au développement économique et social des milieux urbains et ruraux où ils œuvrent, et ce, avec l'expérience et l'expertise nécessaires requises en gouvernance et en gestion de fonds publics.

À titre de propriétaires et gestionnaires, les offices d'habitation ont une vision durable et à long terme pour répondre aux grands défis en matière de rénovation et développement de logements. Ils savent produire une valeur ajoutée en faisant bénéficier leur milieu d'une approche collaborative et intégrée, laquelle est notamment basée sur la rigueur et l'imputabilité.

Les offices d'habitation sont assujettis à la Loi sur les cités et villes

Les offices d'habitation sont les agents de la municipalité et par conséquent, ils sont assujettis, depuis 2018, à l'application de la Loi sur les cités et villes en matière d'attribution et d'adjudication des contrats de construction, de services professionnels et d'approvisionnement. Cette loi impose le respect d'un cadre légal strict aux offices en matière de gestion contractuelle. Ces derniers doivent respecter les mêmes règles que les municipalités en matière de contrat. Ces obligations font des offices d'habitation des partenaires de premier choix en ce domaine. Ils sont soumis à une reddition de compte claire et efficace. Ces éléments constituent des bénéfices majeurs pour le développement et l'exploitation de nouveaux projets en habitation réalisés par les offices, incluant leur capacité à respecter le cadre financier et les échéanciers des programmes visés.

UN RÉSEAU D'EXPERTISE ET DE SAVOIR-FAIRE

Particularités et opportunités

À la fois impliqués dans le processus de réalisation et d'exploitation des projets d'habitation existants ou en conception, les offices d'habitation doivent avoir tous les outils et toutes les ressources pour bien planifier, réaliser et ensuite exploiter leurs projets. Les besoins spécifiques pour les clientèles particulières, les logements avec services pour les personnes âgées et les complexes multi résidentiels avec intégration des locataires ayant des besoins spécifiques ne sont que quelques exemples des dossiers qui exigent une approche intégrée de conception, approche qui doit prendre en compte les impératifs de développement et de réalisation conjugués aux réalités vécues en exploitation.

En ce sens et à ce jour, le réseau des offices d'habitation s'avère être un partenaire de premier plan pour la Société d'habitation du Québec, puisqu'il détient cette expertise d'intervention en logement social, communautaire et abordable tant au niveau de la rénovation, du développement que de l'exploitation. À ce titre, la Société d'habitation du Québec aurait avantage à supporter les offices d'habitation pour répondre à ses visées d'acquisition, de création de nouvelles unités de logement et de rénovation, et ce dans le but d'assurer la pérennité de ses investissements et ainsi, mieux répondre à sa mission.

Cette dynamique transversale et multiprogramme, solidement appuyée par des ressources compétentes et adéquatement financées, ne peut qu'améliorer le service rendu au citoyen, et par le fait même bonifier les retombées directes de l'intervention publique réalisée par la Société d'habitation du Québec et ses mandataires, le tout dans un contexte d'assurer la pérennité des investissements des fonds publics.

Les besoins des citoyens sont nombreux et variés dans les régions du Québec et la diversification de l'offre en matière de développement ne peut qu'être bénéfique au secteur du logement social aux prises avec des défis importants. Avec près de 40 000 ménages inscrits sur les listes d'attente pour un logement social, et en considérant des taux d'inoccupation inquiétants dans le secteur du marché locatif privé ainsi que du fait que près de 15% des ménages québécois consacrent plus de 50% de leur revenu pour les frais de logement, la présente conjoncture incite à revoir le modèle actuel en matière de développement de logements sociaux, communautaires et abordables.

Recommandation 1

Reconnaître l'expertise et le savoir-faire des offices d'habitation en matière d'acquisition, de construction et de rénovation d'immeubles d'habitation.

LES RETOMBÉES DE LA RECONNAISSANCE

Partenaires de premier plan des municipalités

Les offices d'habitation sont fortement ancrés dans leur communauté, ils connaissent bien leurs milieux, leurs territoires et les besoins des citoyens. Ils collaborent régulièrement avec leurs partenaires locaux, notamment les municipalités, pour développer de nouveaux projets adaptés et novateurs. Présents dans chaque municipalité du Québec, ils sont en mesure d'offrir une répartition régionale équilibrée.

Connaissance précise des besoins locaux

Les offices d'habitations, pour la majorité d'entre eux, sont désignés par la Société d'habitation du Québec en tant qu'organismes de référence par les municipalités quand vient le temps de soutenir les citoyens aux prises avec des problématiques de besoins en matière de logement.

Les clientèles requérantes des offices d'habitation sont des populations très fragilisées dans le spectre de l'offre d'habitation sous gestion par les divers programmes de la Société d'habitation du Québec. Les offices agissent à titre d'intervenants de première ligne pour accueillir leurs demandes et répondre aux besoins essentiels en matière d'habitation.

À ce titre, ils détiennent une connaissance fine des besoins en matière de logement dans la plupart des municipalités du Québec. En outre, les offices d'habitation sont dirigés par un conseil d'administration composé de représentants des municipalités, des milieux socio-économiques et des locataires. À cet égard, les interrelations entre les différentes parties prenantes permettent de cibler principalement les besoins des citoyens et de prioriser les actions pour y répondre.

Partage des savoir-faire

La reconnaissance des offices d'habitation à titre d'organisme de soutien au développement permettrait un partage des savoir-faire et des expertises à l'échelle du Québec. Ce partage concernerait plusieurs champs de compétences techniques, mais aussi un contrôle et une analyse des coûts de construction des projets de développement qui leur sont confiés.

L'expérience à ce jour démontre que les offices d'habitation, en étant à la fois donneurs d'ouvrage, gestionnaires et propriétaires, ont ultimement la responsabilité première d'assurer la qualité des ouvrages dans la phase de réalisation, considérant qu'ils auront aussi la responsabilité de les opérer et de les viabiliser à long terme.

Les offices d'habitation, qui assument leurs rôles de maître d'œuvre en matière de développement, ainsi que celui d'exploitant et gardien de la pérennisation du parc de logements sociaux, se doivent d'agir avec diligence, dans l'intérêt des contribuables et de la société qui finance leurs interventions. Leur intérêt premier repose sur une volonté sincère de répondre aux besoins du plus grand nombre de citoyens.

Il faut préciser qu'à ce jour la plupart des offices d'habitation désirant acquérir le statut d'organisme de soutien au développement a déjà l'ensemble des ressources en place. Ainsi, la reconnaissance de ce nouveau statut et la mise en œuvre de nouveaux projets de développement ne nécessiteraient pas un ajout significatif de nouveaux employés.

Recommandation 2

Reconnaître des offices d'habitation à titre d'organismes de soutien au développement.

CONCLUSION

Le réseau des offices d'habitation exprime depuis de nombreuses années l'importance de leur rôle social dans leurs milieux. En effet, leur mission principale est d'aider les personnes et les familles à faible revenu à se loger convenablement, tout en accompagnant leur clientèle sur le plan de son autonomisation dans une perspective de développement durable. C'est avec dévouement et détermination que les 180 offices d'habitation du Québec œuvrent à travers tout le Québec auprès de plusieurs milliers de citoyens et citoyennes.

Reconnaissant l'important apport de plusieurs acteurs dans le développement de logements communautaires depuis le début des années 80, dont ceux des groupes de ressources techniques, et dans un contexte où le modèle d'intervention est en évolution et en mouvance, les offices d'habitation souhaitent disposer de tous les outils à leur portée en vue d'être des acteurs efficaces. Et c'est dans un esprit de transparence et d'ouverture que notre démarche officielle de reconnaissance s'est amorcée dès la fin de l'été 2019 auprès de partenaires, dont l'Association des groupes de ressources techniques du Québec et avec laquelle le ROHQ a tenu des rencontres d'échanges dans les mois suivants.

L'implication financière et les choix budgétaires du gouvernement du Québec à assurer la pérennité du logement social, communautaire et abordable permettront aux offices d'habitation de pallier les enjeux et défis actuels auxquels ils font face en matière de développement, de gestion et d'exploitation. Dans la mesure où le gouvernement du Québec est préoccupé et sensible à la préservation du programme HLM public, des divers programmes d'habitations communautaires et du développement de nouveaux logements, il pourra compter sur l'implication et le soutien du Regroupement des offices d'habitation du Québec et des offices d'habitation, et ce, au bénéfice des citoyens et des citoyennes du Québec.

Enfin, nous remercions à nouveau les membres de la commission parlementaire de l'intérêt qu'ils portent aux recommandations présentées par le Regroupement des offices d'habitation à l'occasion des consultations particulières dans le cadre du projet de loi 67 « *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions* ».



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

www.rohq.qc.ca

