



REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

## **Le logement social: un levier de revitalisation communautaire**

Regroupement des offices d'habitation du Québec  
1126 Grande-Allée Ouest, RC 1  
Québec, (Québec) G1S 1E5  
418 527-6228  
[www.rohq.qc.ca](http://www.rohq.qc.ca)

**VERSION DU 9 OCTOBRE 2007**



## INTRODUCTION

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) constitue un vaste réseau qui s'étend sur tout le territoire du Québec au sein de près de 500 localités. Son effectif est composé de 486 offices municipaux d'habitation (OMH) et de 7 corporations privées sans but lucratif, reconnues à titre de membres auxiliaires. Les OMH membres du ROHQ assurent la gestion de près de 61 000 logements à loyer modique (HLM), plus de 3 000 logements communautaires ainsi que plus de 7 000 ententes avec des locataires privés pour des logements subventionnés dans le cadre du programme de supplément au loyer. Les corporations privées, membres du regroupement, interviennent dans la gestion de plus de 4 800 unités de logements communautaires.

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec s'est donné pour mission de :

- promouvoir et favoriser le développement du logement public et abordable dans le respect du développement durable;
- représenter les offices d'habitation auprès des pouvoirs publics et des organismes liés au logement social;
- offrir une gamme de services visant à informer, former et soutenir les représentants des offices d'habitation, administrateurs et employés, dans le déploiement de leurs activités.

Notre Regroupement offre ainsi des services de soutien, de formation et de représentation, à plus de 3 500 administrateurs bénévoles dont des délégués des municipalités, des représentants des locataires et des représentants socio-économiques, qui siègent au sein des conseils d'administration des offices. Nous soutenons également l'activité et la formation de 2 000 employés à temps plein et à temps partiel intervenant dans l'allocation de service d'habitation sociale auprès de plus de 100 000 résidents à travers le Québec.

Partenaires naturels du gouvernement et des municipalités à titre de mandataires de ceux-ci dans la gestion du programme de logement social public, les OMH sont présents dans toutes les régions du Québec. Leur action s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont mal logés ou qui consacrent au logement une part trop importante de leur budget. À ce titre, nous rappelons que le programme HLM constitue le plus important programme de logement social et le seul à s'adresser exclusivement aux ménages à faible revenu. Depuis 2002, les OMH peuvent agir à titre de promoteur de projets de logements sociaux, dans le cadre des programmes Accès-Logis et Logement abordable Québec. Cette modification législative est venue ainsi consacrer les initiatives de certaines municipalités, ayant eu recours à des sociétés paramunicipales en matière d'habitation sociale.

Le caractère public du réseau des OMH implique 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. De même, la participation des locataires de HLM au sein des conseils d'administration et dans certains mécanismes de gestion du parc de logements, ainsi que l'émergence de liens formels avec différents réseaux d'intervention auprès de clientèles cibles, témoignent de l'évolution du mode de gestion du parc de logements HLM au Québec. Les gestionnaires de HLM ne sont plus uniquement des gestionnaires immobiliers de logements publics; ils sont devenus des intervenants du logement social, s'inscrivant comme des acteurs majeurs du continuum de mesures, destinées à l'amélioration du cadre de vie et à l'épanouissement des personnes les plus démunies de notre société.

Point d'ancrage de toute vie communautaire, le logement constitue l'assise de la vie socioéconomique d'une communauté. L'habitation est au cœur de l'occupation du territoire. Le hameau, le village, la ville se caractérisent d'abord dans la manière dont ils sont habités. C'est dans ce contexte que l'habitation sociale prend tout son sens. Dans le prolongement des formes de l'habitat, la communauté se donne un levier pour soutenir les personnes plus défavorisées, voire même les accueillir en son sein. Cette question sociale du logement se pose avec d'autant plus de pertinence quand ce sont les communautés entières qui se retrouvent défavorisées ou, comme le concept le traduit encore plus tragiquement, dévitalisées.

C'est donc à titre d'intervenant majeur du logement social au Québec que le Regroupement des offices d'habitation du Québec présente ce mémoire exposant son point de vue sur la dévitalisation des milieux de vie de certaines municipalités du Québec. .

## **LE LOGEMENT ET LES COMMUNAUTÉS DÉVITALISÉES : SURMONTER LA RUPTURE.**

À l'égard du logement, quelques indicateurs apparaissent comme des facteurs majeurs de dévitalisation :

- l'exode et le vieillissement de la population;
- la dégradation du milieu bâti;
- la qualité des infrastructures de viabilisation;
- la désorganisation des services de proximité;
- le chômage chronique.

Dans ce contexte, il devient difficile pour une communauté de consolider ou de développer des capacités facilitant l'émergence de conditions favorables à son développement économique. Les municipalités dévitalisées du Québec font ainsi face à un défi hautement stratégique. Dans un contexte où l'économie du Québec se réoriente en s'adaptant à des conditions économiques transnationales et, où le profil socioéconomique de notre population est en profonde mutation, notamment en regard du vieillissement, la question de l'habitation au sein de ces municipalités apparaît comme un point de rupture. Rupture dans la capacité de la communauté à conserver et faire évoluer son patrimoine résidentiel. Rupture dans l'accès aux services collectifs de soutien à la vie sociale et communautaire. Rupture dans l'accès aux ressources de développement. Rupture dans l'accès au levier économique des programmes de soutien au développement.

## **LE LOGEMENT SOCIAL : UN LEVIER DE REVITALISATION COMMUNAUTAIRE.**

Pourtant, dans plusieurs localités du Québec, les projets d'habitation et de rénovation résidentielle sont au centre des stratégies de développement. De même, pour plusieurs d'entre elles, l'accès à des programmes de logements sociaux et communautaires constituent un actif important au développement de l'économie régionale. Une étude récente, réalisée par l'Université du Québec à Trois-Rivières, a démontré que les retombées découlant de l'exploitation des 1578 logements sociaux de l'office municipale d'habitation de Trois-Rivières, équivalaient à 230 emplois par année à salaires moyens. En matière de logement social, il faut considérer l'apport important dans l'économie régionale, des subventions à la construction et à l'exploitation provenant des paliers supérieurs de gouvernements, de même que la pérennité des investissements réalisés dans la communauté.

L'adhésion à un projet local de logements sociaux ou communautaires peut s'avérer un levier important de revitalisation d'une communauté. Pourquoi?

- parce qu'un tel projet permet de mobiliser des acteurs de plusieurs secteurs autour des besoins primordiaux des personnes;
- parce qu'un tel projet permet de renforcer les compétences locales dans le contexte de résultats concrets et durables pour la communauté;
- parce qu'un tel projet a un impact significatif dans l'économie régionale;
- parce qu'un tel projet permet l'accueil de nouvelles familles ou la rétention des ménages dans une communauté;
- parce qu'un tel projet a un effet structurant sur le patrimoine résidentiel d'une municipalité;
- parce qu'un tel projet permet aux citoyens de s'impliquer et de retrouver leur dignité.

## **METTRE EN PLACE DES MESURES SPÉCIFIQUES.**

Toutefois, l'atteinte de tels résultats ne saurait être espérée sans la conjugaison de facteurs facilitant la mise en place de mesures appropriées aux conditions actuelles des municipalités dévitalisées du Québec. Ainsi pour le ROHQ, il apparaît primordial :

- que les programmes gouvernementaux en habitation soient spécifiquement adaptés (modulés) en fonction de la situation des municipalités dévitalisées;
- que soit favorisé, par des mesures incitatives, sur une base régionale, le renforcement des compétences de gestion des programmes d'habitation, en regard du soutien à la qualité de vie des résidents de ces communautés;
- que soit mis en place des comités intersectoriels locaux, réunissant des responsables de l'emploi et de la solidarité sociale, de la santé et des services sociaux, de l'éducation et de l'habitation, afin de mettre en place un plan d'action et de revitalisation communautaire pour les municipalités dévitalisées;
- que des mesures de soutien à l'habitation s'inscrivent spécifiquement dans la stratégie d'aménagement et de développement des municipalités dévitalisées.

## **CONCLUSION**

Nous sommes conscients de la complexité de la situation des municipalités dévitalisées au Québec. Les solutions, qui pourront être mises de l'avant pour permettre à ces communautés de poursuivre leur développement, devront composer avec de multiples facettes et résulteront probablement de la conjugaison de plusieurs approches.

En appuyant le forum des municipalités dévitalisées de la Fédération Québécoise des Municipalités, nous ajoutons notre voix à celles des organismes qui soutiennent une action concertée et cohérente pour redonner un avenir à ces communautés qui ont façonné le Québec.