

Colloque; VIEILLIR ET VIVRE CHEZ SOI

État de situation du logement social et communautaire en Abitibi-Témiscamingue et les besoins.

Le logement social est apparu au Québec à la fin des années 60, principalement pour soutenir des projets majeurs de réaménagement urbain. La construction de l'autoroute Décarie à Montréal en est l'un des plus beaux exemples ou des nombreux immeubles furent détruits afin de faire place à cette nouvelle voie de circulation rapide. Il fut alors inclus dans ce projet, la construction d'immeubles à logements, dits logements sociaux afin de relocaliser les ménages expropriés.

Dans le même sens, les premiers logements sociaux construits en région en 1978 se sont construits dans le cadre du Programme d'amélioration de quartier des villes de Cadillac, Senneterre et Sullivan (secteur Jaccola).

Puis c'est à compter de 1980 que débuta la construction plus répandue d'immeubles à logements sociaux destinés aux ménages à faibles revenus. Bien que ces constructions étaient prévues autant pour les familles que pour les ménages de personnes retraitées, la majorité des immeubles construits sont destinés à accueillir des ménages de personnes retraités de 65 ans et plus.

Il existe plus de 62 682 logements au Québec, dont 1 156 (1.85%) dans la région de l'Abitibi-Témiscamingue. À ce nombre s'ajoutent également 71 logements de coopératives d'habitation et d'organismes à but non lucratif ainsi que 322 logements dans le cadre du volet Autochtones hors réserve. Suite au retrait, en 1995 de la participation du Gouvernement fédéral au développement de ces projets, la construction de logements s'est pratiquement terminée.

Depuis l'an 2 000, il n'existe que les Programme AccèLogis au Québec ou Logements abordables. Toutefois, ces programmes exigent une contribution du milieu assez élevé et l'État ne contribue plus aux dépenses d'exploitation des immeubles, ce qui limite passablement le nombre d'organismes capable de développer des projets. Un peu moins de 200 logements se sont construits en région dans ces programmes depuis les 15 dernières années. De plus, la majorité des immeubles construits sont dédiés à des clientèles spécifiques telles que personnes âgées avec services, personnes handicapées, déficience intellectuelle ou en santé mentale. Plusieurs de ces projets obligent également des ententes des services avec des partenaires ou le réseau de la santé.

Considérant le contexte du colloque dans lequel ce texte est destiné, les prochains paragraphes ne concernent que les besoins à l'égard des aînés et particulièrement en matière de logements sociaux.

Qui peut obtenir un logement social?

Tout citoyen du Québec peut avoir le droit d'occuper un logement subventionné s'il satisfait aux normes de *Règlement d'attribution d'un logement à loyer modique* de la Société d'habitation du Québec;

- 1- Être citoyen du Québec
- 2- Demeurer sur le territoire de sélection de l'organisme
- 3- Avoir un revenu annuel inférieur à 23 500 \$ (en 2016)

Comment se fait l'attribution des logements?

Par pondération selon les critères suivants;

2 à 6 points selon le revenu

Moins de 15 499 \$	6 points
De 15 500 à 17 499	4 points
17 500 à 23 499 \$	2 points

2 points par année d'attente, maximum 6 points
(on obtient un maximum de six après trois années d'attente)

À pondération égale, les logements sont offerts par ordre d'ancienneté

Traitement de demandes prioritaires

Outre la pondération, le *Règlement* détermine des conditions particulières qui reconnaissent certaines demandes comme étant prioritaires, nonobstant la pondération obtenue;

Personne dont le logement est détruit par un sinistre
Personne expropriée en vertu d'une acquisition de gré à gré par une municipalité
Personne victime de violence conjugale
Relogement pour raison de santé d'une personne habitant un logement social
Personne qui bénéficie du Programme de supplément au loyer (Coop ou OBNL)

Nombre de logements disponibles à Rouyn-Noranda	= 222
Nombre de requérants en liste d'attente au 31 décembre 2015	= 97

La demande de logements

Malgré la construction importante au cours des dernières années de logements destinés aux personnes âgées par le secteur privé, la demande pour les logements sociaux n'a pas diminué, particulièrement dans les villes centres de la région.

À titre d'exemple, le secteur privé a construit pour cette clientèle, plus de 415 logements, chambres ou studios à Rouyn-Noranda depuis 2010. Malgré ces constructions, la demande de logement auprès de l'Office municipal d'habitation s'est accrue de 14%, soit de 85 ménages en attente d'un logement en 2010 à 97 ménages en 2015. De plus, il faut considérer que l'Office offre en moyenne, plus de 20 logements par année, ce qui représente pour cette même période 120 logements attribués à nos aînés.

En tenant compte de la croissance prévue en région de 48 % du nombre de nos aînés entre 2011 et 2022, les besoins de logements aptes à accueillir cette clientèle seront considérables. De plus, la demande pour un logement social va augmenter davantage considérant que 56 % des personnes âgées en région (comparativement à 45 % au Québec), perçoivent le supplément de revenu garanti et sont considérés comme des ménages vivant sous le seuil de faible revenu.

Pas de programmes à l'horizon

Malgré la volonté du nouveau gouvernement fédéral d'investir dans les logements sociaux et abordables, il ne semble pas avoir de prévisions pour construire de nouveaux logements sociaux sous la forme connue. L'approche vise davantage le logement abordable, l'aide à la remise en état des logements, de l'aide pour soutenir les refuges et les personnes victimes de violence ainsi que l'accroissement des unités subventionnées dans le cadre du programme de supplément au loyer. Il faut saluer également la volonté d'investir dans la rénovation et modernisation du parc de logements existant afin de le maintenir en bon état.

Pour sa part, le gouvernement provincial désire également revoir ses programmes concernant le logement social. Tout semble indiquer des investissements dans le programme de supplément au loyer, le logement abordable et le développement de projets d'habitation destinés à des clientèles vulnérables.

Bref, il n'y a en ce moment aucune indication visant l'augmentation de logements sociaux de type HLM.

Considérant le vieillissement de la population et tous les efforts déployés par le réseau de la santé pour le maintien à domicile, le taux de roulement actuel va diminuer sachant

que la clientèle qui s'alourdit va recevoir des services leur permettant d'occuper leur logement plus longtemps.

Ces mesures vont obliger les Offices d'habitation à adapter davantage les logements, à les doter d'équipements légers afin de permettre aux locataires d'occuper le logement de façon autonome et sécuritaire.

Depuis quelques années, les Offices d'habitation ont vu leur budget de réparation, amélioration et modernisation augmenter substantiellement. Ces investissements permettent de maintenir le parc de logements en bon état, d'accroître la durée de vie des immeubles et d'offrir un milieu de vie sécuritaire aux occupants.

Le logement social pour nos aînés?

Pour l'instant nous sommes confiants de maintenir les acquis. Toutefois, le milieu sera tenu d'investir davantage s'il désire offrir à sa population de nouveaux logements sociaux ou abordables.

Nous soulignons la volonté des gouvernements à investir dans l'aide au logement par le biais du Programme de supplément au loyer qui s'avère à court terme moins dispendieux que la construction de nouveaux logements. Toutefois, si l'on considère le poids démographique de la région à l'égard du Québec, une programmation provinciale de 1 500 unités annuellement représente 27 unités pour la région. (8 pour la MRC de Rouyn-Noranda).

Ce nombre nous semble insuffisant, considérant l'augmentation significative de nombre d'aînés, jumelé à l'espérance de vie qui s'accroît.

En conclusion nous croyons que le secteur privé sera au rendez-vous pour un certain temps, ce qui aide de façon appréciable à la population capable de payer la note exigée. Malheureusement, l'apport du logement social actuel va diminuer et les ménages moins fortunés auront de plus en plus de difficulté à se loger dans des logements décentes, accessibles et sécuritaires.

Jean-Pierre Lemire

Directeur général

Office municipal d'habitation de Rouyn-Noranda