



RAPPORT-SYNTHÈSE

L'HABITATION : PLUS QUE DU LOGEMENT!

Le logement est le lieu privilégié autour duquel les ménages bâtissent leur vie. Son coût détermine le choix et souvent la qualité de l'environnement dans lequel ils vivent.

De fait, le logement est le poste de dépenses le plus important des ménages québécois : il représente en moyenne plus du quart de leurs dépenses de consommation courante et même plus de 35 % pour les ménages les plus pauvres¹.

Par son caractère essentiel, l'habitation influence le bien-être des individus ainsi que celui des communautés. Elle détermine notre façon d'occuper et de développer le territoire.

Au cœur d'importantes préoccupations, l'habitation génère une activité ressentie sur le plan social et économique.

¹ Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages. Compilation de l'Institut de la statistique du Québec, Dépenses moyennes de l'ensemble des ménages par grands postes de dépenses, selon le quintile de revenu total, Québec, 2008.



C'est dans ce contexte qu'intervient la Société d'habitation du Québec (SHQ). Elle a pour mission principale de favoriser l'accès de la population québécoise à des conditions adéquates de logement.

Elle intervient de multiples façons afin qu'un plus grand nombre de ménages dans le besoin accède à un logement abordable et adéquat. **En 2010, ses programmes ont permis d'aider plus de 241 000 ménages au Québec.**

Au cours des dernières années, la SHQ s'est développée pour mieux prendre en compte la situation globale des individus et des familles dans le besoin. Avec l'aide de ses réseaux de partenaires et de mandataires, ce n'est plus seulement une aide financière ou un logement qui est offert, mais également les conditions favorables au soutien des personnes afin de créer des milieux de vie de qualité.

Peu importe qu'il s'agisse d'organismes communautaires (organismes à but non lucratif, coopératives d'habitation ou groupes de ressources techniques), d'offices d'habitation ou de municipalités, nos partenaires s'impliquent dans leur communauté. Ils développent une connaissance pointue de la situation résidentielle sur leur territoire, ce qui permet la mise en œuvre d'initiatives et de projets adaptés aux besoins des ménages.

La SHQ travaille également en étroite collaboration avec d'autres ministères et organismes gouvernementaux afin d'apporter aux personnes une aide structurée, qui tient compte de l'ensemble de leurs besoins. À ce titre, l'habitation joue un rôle essentiel dans la mise en œuvre d'une quinzaine de politiques et de plans gouvernementaux visant à améliorer les conditions de vie de la population.

Les impacts directs des interventions de la SHQ sur ses clientèles sont connus. Il reste à documenter et à mettre en valeur les impacts qu'elles ont sur l'ensemble de la société québécoise.

La firme ÆCOM a été mandatée pour réaliser une étude permettant de mesurer toutes les retombées des activités de la SHQ.

Le rapport démontre que la SHQ est non seulement un acteur important, mais un acteur incontournable de l'activité économique et sociale du Québec.



LES IMPACTS ÉCONOMIQUES

L'habitation joue un rôle économique prépondérant en tant que secteur d'activité créateur d'emplois avec de fortes dépenses d'investissement à la grandeur du Québec.

Compte tenu des sommes investies et de la diversité de ses interventions, la SHQ stimule l'industrie québécoise de l'habitation ainsi que l'économie locale.

Dans son étude, ÆCOM a considéré les subventions du gouvernement du Québec versées par la SHQ qui génèrent de l'activité économique. Ce montant s'élève à 608 millions de dollars pour l'année 2010-2011, ce qui inclut des dépenses de 195 millions en travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation des habitations à loyer modique (HLM).

À ces montants, s'ajoutent les subventions de partenaires tels les autres paliers de gouvernement et, le cas échéant, les dépenses assumées par les bénéficiaires.

Les subventions de la SHQ ont ainsi généré une dépense totale de 1,4 milliard de dollars. Pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,3 \$ ont été injectés dans l'économie québécoise.

Afin de mesurer l'impact économique de ces dépenses à l'aide du modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec, ÆCOM a réparti ce montant en deux secteurs économiques, soit le secteur de la construction résidentielle et de la rénovation, et celui de la demande finale. Ces simulations permettent de traduire les retombées économiques en impacts directs, indirects et induits.

En matière d'emploi, cela représente près de 7 300 années-personnes de travail dans le domaine de la construction. Selon ÆCOM, près de 10 % des heures travaillées par les salariés du secteur de la construction résidentielle peuvent être attribués à des interventions de la SHQ.

Au total, dans les deux secteurs économiques considérés par ÆCOM et en tenant compte des effets induits, ce sont 13 758 années-personnes de travail qui sont générées par les activités de la SHQ, seulement pour 2010-2011.

Sur le plan de la valeur ajoutée, c'est-à-dire de la création de richesse, ÆCOM estime les retombées à 1,027 milliard de dollars. Cette valeur ajoutée créée par les activités de la SHQ équivaut à environ 3,7 % du produit intérieur brut québécois de 2010.

Finalement, il est important de souligner l'apport de revenus fiscaux et parafiscaux pour les gouvernements qui s'élève à 257 millions de dollars.



LES IMPACTS SOCIAUX

La SHQ génère plus que de l'activité économique. Elle contribue au bien-être des personnes et à la qualité de vie des communautés. Elle permet également de réduire certaines dépenses publiques liées aux missions de l'État.

RÉDUIRE LES EFFETS DE LA PAUVRETÉ

Les programmes de la SHQ contribuent à réduire les effets de la pauvreté. Un logement de qualité, convenable et abordable permet aux personnes qui en bénéficient de participer davantage à la vie économique et sociale et favorise leur intégration au milieu de vie, ce qui constitue un aspect essentiel de la cohésion sociale.

La SHQ contribue à améliorer la qualité de vie des ménages en augmentant leur pouvoir d'achat pour des services et des biens de consommation essentiels.

LE LOGEMENT SOCIAL

En octobre 2011, un locataire avec contraintes temporaires à l'emploi vivant seul reçoit 697 \$ par mois, conformément au Programme d'aide sociale. S'il vit en HLM, il lui reste 492 \$ pour subvenir à ses besoins autres que le logement. S'il vit dans un studio du marché locatif privé dont le loyer se situe dans la valeur médiane, sa situation varie en fonction de l'endroit où il habite. Par exemple, il lui restera 337 \$ s'il habite dans la région de Trois-Rivières, mais seulement 162 \$ s'il vit à Montréal.

LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Les offices d'habitation et les habitations communautaires assurent un cadre favorable à l'exercice du soutien communautaire.

Des partenariats établis avec les organismes du milieu permettent par exemple de développer l'employabilité, l'intégration en emploi, la réussite scolaire chez les jeunes ainsi que la cohabitation interculturelle. Bon nombre de ces expériences novatrices ont un degré de réussite élevé.

La stabilité résidentielle obtenue grâce au logement abordable permet à certains locataires de développer une confiance en eux et un sentiment d'appartenance qui sont essentiels à l'intégration sociale.

LA DÉCONCENTRATION DE LA PAUVRETÉ

La mixité économique et sociale intégrée aux projets d'habitation communautaire favorise la déconcentration de la pauvreté et crée un environnement de vie propice à l'entraide et à l'inclusion. L'engagement des citoyens et des groupes communautaires dans les projets de la rue Pelletier à Montréal-Nord en est un bon exemple. Une meilleure mixité socio-économique entraîne la sécurité et la stabilisation sociale dans les quartiers tout en renforçant la cohésion sociale.



ÎLOT PELLETIER : MOBILISATION CITOYENNE À PARTIR DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

En 2008, dans le secteur de la rue Pelletier à Montréal-Nord, des difficultés liées à la présence de gangs ont été vécues. Des citoyens et de nombreux partenaires se sont mobilisés pour organiser des actions collectives qui ont revitalisé le secteur. Les programmes AccèsLogis Québec et Rénovation Québec ont permis d'offrir au-delà de 200 logements communautaires. La qualité de vie des résidents du quartier a été nettement améliorée.

L'ITINÉRANCE ET LES PERSONNES VULNÉRABLES

Les activités de la SHQ permettent d'atténuer l'itinérance chez les personnes touchées et de prévenir le phénomène chez celles qui pourraient l'être en leur permettant de stabiliser leur situation sur le plan du logement et de l'accompagnement social. Pour les organismes engagés dans la lutte contre la pauvreté, ces interventions constituent la réponse à des problèmes vécus par cette clientèle pour lui permettre d'entrevoir un nouveau parcours de vie.

La SHQ intervient de manière structurante dans l'offre de logements et de chambres aux personnes vulnérables qui risquent de devenir itinérantes. Elle a aussi

encouragé la préservation du parc de maisons de chambres en collaboration avec les municipalités concernées, notamment celles de Montréal et de Québec.

Grâce au travail de ses partenaires, la SHQ aide à subvenir aux besoins de base des personnes ayant des difficultés sociales fonctionnelles qui découlent de maladies mentales ou de déficiences intellectuelles. Dans les faits, ces mesures rejoignent des personnes qui pourraient être exposées à l'itinérance. Il peut s'agir de leur donner accès à un logement temporaire ou permanent, selon les besoins des bénéficiaires et la mission de l'organisme concerné.



Un immeuble de 11 logements situé sur la rue Dorchester, à Québec, est destiné aux personnes vivant des problèmes de santé mentale. L'immeuble est géré par l'organisme PECH (Programme d'encadrement clinique et hébergement).

Fait à noter, l'immeuble a reçu, en décembre 2005, un certificat de mérite dans la catégorie « Intégration remarquable au milieu » lors de la remise des Mérites d'architecture de la Ville de Québec.



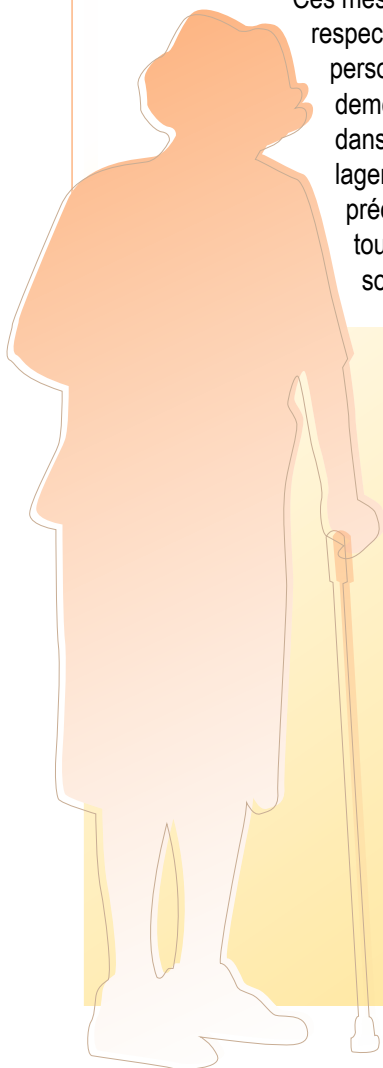
LES ÂÎNÉS

En 2010, les aînés, autonomes ou en perte d'autonomie, majoritairement à faible revenu, représentaient 55 % de la clientèle dans les programmes de la SHQ.

En améliorant leurs conditions de logement, les interventions de la SHQ contribuent directement à leur maintien à domicile.

Cette contribution prend la forme de logements abordables et aménagés de façon sécuritaire ou d'aide financière pour adapter leur domicile en fonction de leurs limitations. La SHQ peut également fournir un revenu d'appoint aux plus pauvres d'entre eux pour réduire l'effort financier que représente le logement.

Ces mesures permettent de respecter les choix de vie des personnes qui souhaitent demeurer actives et autonomes dans leur logement et soulagent les proches aidants de préoccupations quotidiennes, tout en réduisant celles qui sont liées au logement.



LES PERSONNES HANDICAPÉES

Les interventions de la SHQ dans ce domaine réduisent les difficultés liées à l'accomplissement des tâches et des activités quotidiennes de la personne handicapée en favorisant l'installation d'équipements spécialisés. Cela permet aux personnes handicapées de rester à la maison et de garder un contrôle sur leur environnement. Par la même occasion, ces interventions soutiennent les proches aidants.



UNE DIMINUTION DES COÛTS POUR LA SOCIÉTÉ

Les programmes de la SHQ qui contribuent à améliorer les conditions d'habitation des personnes et des ménages à faible revenu bénéficient à l'ensemble de la société puisqu'ils permettent une diminution des dépenses publiques associées aux coûts de la pauvreté.

Ces coûts sont généralement liés aux soins de santé, à la criminalité et à la perte de productivité. Selon le Comité consultatif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CCLP), 20 % des coûts de santé sont liés à la pauvreté et aux inégalités².

À titre d'exemple, les interventions en matière d'itinérance réduisent le recours aux services de santé d'urgence ou en institution psychiatrique de même qu'aux services de sécurité publique : il en coûte au moins deux fois plus cher de laisser un sans-abri à lui-même que de le stabiliser et de lui procurer à la fois un logement social et de l'accompagnement.

Selon AECOM³, la création de 200 logements supervisés pour itinérants permet une économie annuelle de 8,1 millions de dollars en services publics (2010).

D'après une estimation rapportée par le Conseil national du bien-être social, les dépenses pour éliminer la pauvreté équivalent à la moitié des coûts publics qu'elle engendre. Le Conseil propose d'ailleurs de considérer ces dépenses comme des investissements à long terme. Ces montants accroîtront la participation de tous, bénéficiaires, voisins et ensemble des citoyens, à la vitalité et à la cohésion des communautés, des régions et de la société.

L'adaptation, avec l'aide de la SHQ, de domiciles existants peut empêcher ou retarder le placement en centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) et ainsi réduire les coûts en services publics. Sur la base de l'aide apportée à près de 2 200 personnes en 2010 conformément à certains programmes, AECOM estime à 25 millions de dollars les économies annuelles pour les finances publiques.

2 Comité consultatif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, *Planification et orientations 2010-2013*, 2011, p. 15. Le récent rapport du Conseil national du bien-être social, *Le sens des sous pour résoudre la pauvreté*, reprend les résultats de multiples études menées à travers le monde confirmant cette relation entre la pauvreté et la santé ou la mauvaise santé.

3 Voir AECOM, pages 37 à 42 et CNBES, p. 61.

LA REVITALISATION DES QUARTIERS ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Les retombées des activités de la SHQ sont ressenties à la grandeur du territoire québécois. En effet, l'habitation détermine le mode d'occupation du territoire. La décentralisation des activités de la SHQ lui permet d'agir avec efficacité pour offrir des services en matière de logement aux personnes dans le besoin.

Outre l'activité économique que les investissements de la SHQ génèrent et les services qu'elle soutient, la diminution de la charge financière des ménages subventionnés pour se loger profite aux localités et aux régions. En effet, les ménages à revenu faible ou modeste sont plus susceptibles que les mieux nantis de consommer localement lorsque leur pouvoir d'achat augmente⁴.

Le Québec est la seule province à offrir des programmes d'aide pour la rénovation depuis les années 70. Certains d'entre eux ont des effets d'entraînement sur le voisinage et aident à bâtir et à revitaliser des communautés.

Les programmes de la SHQ s'avèrent être des outils de choix pour les municipalités qui veulent redynamiser leurs quartiers dévitalisés et bonifier leur cadre bâti⁵.

Il est démontré que les secteurs où il y a eu des interventions ont connu une hausse des valeurs immobilières plus rapide qu'ailleurs à l'échelon municipal sans toutefois se répercuter sur les loyers des occupants⁶.

En région éloignée, les projets d'habitation communautaire sont souvent la seule possibilité qui s'offre aux ménages à revenu faible ou modeste. La difficulté de réaliser des projets de logements locatifs y étant importante, le secteur privé ne peut occuper le créneau.

4 Voir « The Economic and Fiscal Benefits of Affordable Housing » par R. Cohen et K. Wardrip, *in Planning Commissioners Journal*, Summer 2011, no 83, p. 1-4.

5 Voir Fondation Rues principales, *Analyse d'impacts socio-économiques significatifs du programme Rénovation Québec*, version préliminaire d'août 2011, p. 69.

6 Op. cit., p. 4.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE EN HABITATION

L'habitation est indissociable des dimensions sociale, économique et environnementale du développement durable. En soutenant l'amélioration des conditions de vie des ménages, comme démontré précédemment, la SHQ contribue au développement durable du Québec.

En ce qui a trait aux aspects environnementaux, la SHQ et Hydro-Québec ont convenu d'une entente qui offre une aide financière aux offices d'habitation pour l'implantation de mesures d'économie d'énergie dans les HLM publics. Tous les nouveaux projets d'Accès-Logis Québec doivent également se conformer aux prescriptions du programme Novoclimat.

LES INTERVENTIONS AU NUNAVIK

Au nord du 55^e parallèle, le vaste territoire du Nunavik est constitué de 14 villages abritant environ 10 000 Inuits. L'isolement de cette région fait en sorte que le secteur privé de la construction y est pratiquement absent.

Le logement étant considéré comme l'enjeu prioritaire au Nunavik, la SHQ, de concert avec ses partenaires locaux, finance la construction et la rénovation de la grande majorité des habitations. En plus de combattre la pénurie de logements, les interventions au Nunavik favorisent le développement d'une culture de l'habitation, chez un peuple qui était jusqu'à tout récemment encore nomade.

Une série de mesures concrètes en habitation sont aussi offertes à la population du Nunavik dans le contexte du Plan Nord. Grâce aux sommes qui lui sont octroyées, la SHQ financera la rénovation de 482 logements sociaux et la construction de 300 logements sociaux. De plus, la réalisation de 200 logements par l'entremise d'un nouveau programme favorisant l'accession à la propriété résidentielle permettra l'expansion du marché privé de l'habitation au Nunavik.



Photo : Ville de Québec — Coopérative d'habitation L'Escalier à Québec

CONCLUSION

Les activités de la SHQ ont non seulement un impact sur la clientèle visée, mais également sur l'ensemble de la société québécoise.

La démographie ayant une forte influence sur les modes d'habitation, les prochaines années seront riches en défis pour la SHQ : vieillissement de la population, intégration des immigrants, croissance de la population autochtone, etc.

La SHQ a su démontrer au cours des dernières décennies qu'elle est une organisation performante, qui sait s'adapter aux différentes réalités. Aujourd'hui, elle rejoint les personnes et les ménages qui ont des besoins en matière de logement grâce à de fructueux partenariats. Ce faisant, la SHQ facilite la mise en place d'un cadre qui favorise l'accès à des conditions adéquates de logement et l'émergence de projets d'habitation au profit des milieux de vie.

Cette étude amorce la définition d'une vue d'ensemble des retombées des interventions en habitation. La SHQ entend poursuivre ses efforts pour documenter les impacts des investissements publics qui contribuent à réduire les effets de la pauvreté sur l'ensemble de la population québécoise.

ANNEXE

ACTIVITÉS DE LA SHQ EN 2010-2011

Champ d'intervention	Subventions SHQ générant l'activité économique	Dépenses totales générant de l'activité dans l'économie du Québec (MISQ)
Aide au logement social, communautaire et abordable hors Nunavik	469,0 M\$	902,4 M\$
Amélioration de l'habitat*	46,3 M\$	348,1 M\$
Aide à l'industrie	0,5 M\$	0,5 M\$
Intervention au Nunavik	63,2 M\$	109,5 M\$
Fonctionnement de la SHQ	28,6 M\$	35,0 M\$
TOTAL	607,6 M\$	1 395,5 M\$

Notes : Ces données ne sont pas tirées du rapport annuel de gestion. Pour les projets réalisés sur plus d'une année, les subventions totales sont imputées à l'année où le projet se termine. Les dépenses capitalisables de remplacement, d'amélioration et de modernisation des HLM publics sont assumées ici à 100 % par la SHQ puisque la part qui pourra être réclamée à la SCHL n'est pas encore connue.

* Les municipalités et les MRC administrent ces programmes.

MÉNAGES AIDÉS PAR LA SHQ EN 2010

INCLUANT LES BÉNÉFICIAIRES DES ANNÉES ANTÉRIEURES

Nombre de ménages

Aide au logement social, communautaire et abordable hors Nunavik	225 824
Amélioration de l'habitat	11 884
Intervention au Nunavik ¹	2 541
Total	240 249

¹ Il s'agit du nombre de ménages aidés par la SHQ grâce au programme HLM – volet Inuit et au programme LAQ – volet Kativik.



Les suppléments sont des documents publiés occasionnellement pour apporter un complément d'information à des publications produites par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

La reproduction d'extraits est autorisée sans autre permission de la SHQ, à condition d'en mentionner la source.

PUBLICATION

ÆCOM, Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec : rapport final. ÆCOM Aménagement, Environnement et Ressources, 2011, 105 p.

Produit par la Société d'habitation du Québec, ce document est disponible au Service de documentation et d'information en habitation de la SHQ :

Québec : 418 643-4035

Montréal : 514 873-8775

Sans frais : 1 800 463-4315

Site Web : www.habitation.gouv.qc.ca

Vous pouvez également télécharger ce document en format PDF à partir du site Web de la SHQ à l'adresse indiquée ci-dessus.

Photographies : Xavier Dachez et Ville de Québec

© Gouvernement du Québec, 2011