L’ENTENTE PERMETTRA-T-ELLE DE SAUVEGARDER LES HLM ?

Présentation par la FLHLMQ – novembre 2020

Ce que voulait dire la fin du financement fédéral:

Manque à gagner de 2,25 milliards $
pour le Québec d'ici 2033:

- 315 millions $ pour les PSL (coop et OBNL)
- 1,17 milliard $ pour le déficit d'exploitation des HLM
- 768 millions $ pour les rénovations majeures

Les 3 initiatives financées par l'entente = 1,8 milliard $

Initiative 1: 272 millions $

Appuyer les priorités du Québec en matière de réduction du nombre de ménages en besoin en matière de logement.

Initiative 2: 1,1 milliard $

Préserver, régénérer et accroître les unités de logement social et de logement communautaire et préserver les unités de logement social autochtone en milieu urbain.

Initiative 3: 454 millions $

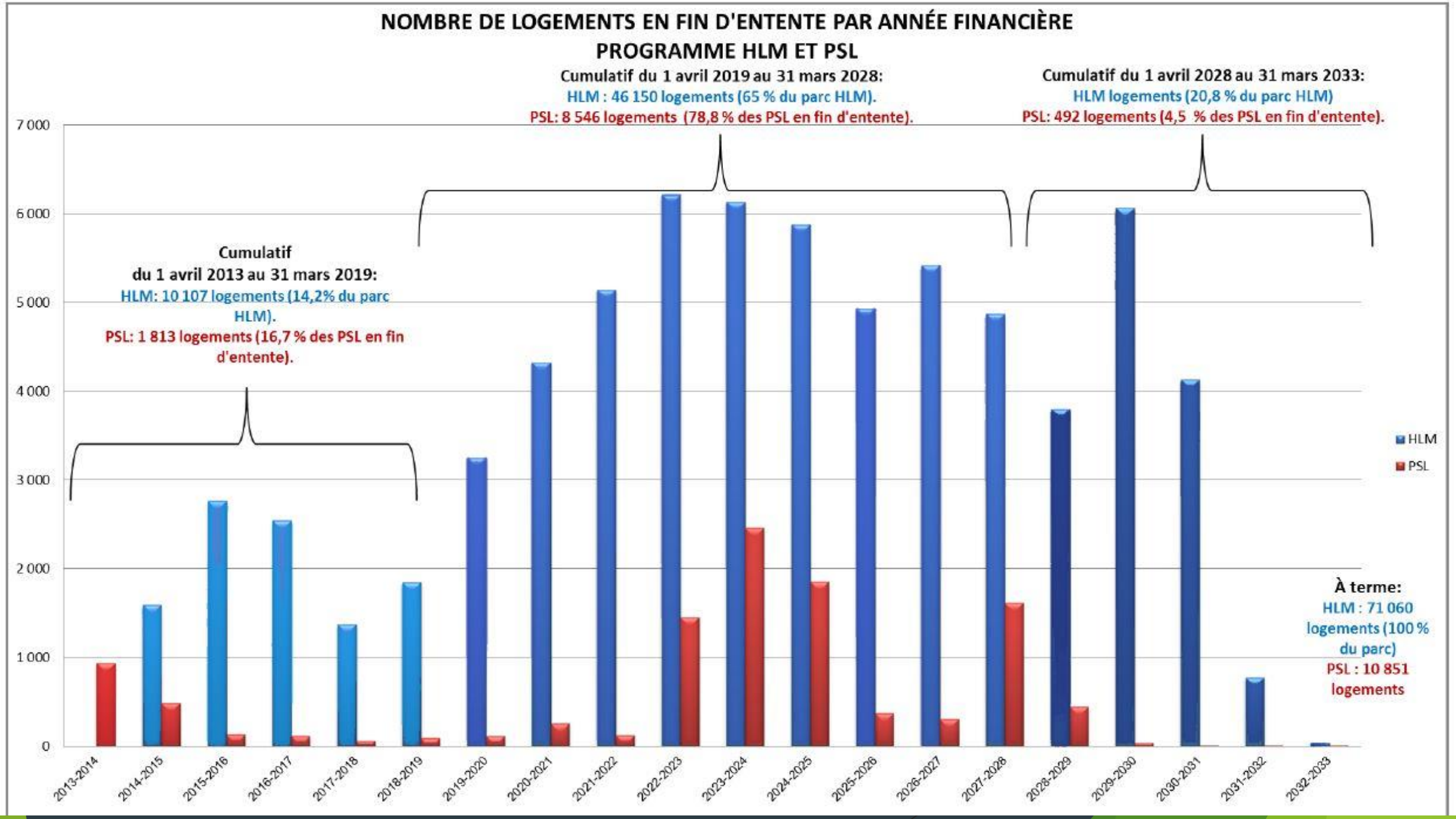
Offrir une aide à l'abordabilité; notamment en explorant des scénarios de bonifications de l'Allocation-logement Québec.

Versus les 2,2 milliards $ de manque à gagner pour les HLM et les PSL.

RÉPARTITION ANNUELLE DES SOMMES DE L'ENTENTE CANADA-QUÉBEC SUR LE LOGEMENT

	Initiative 1	Initiative 2	Initiative 3	Total	
	Priorités du Québec	Initiative canadienne de logement communautaire	Allocation canadienne pour le logement	Contribution fédérale	Contribution équivalente du Québec
2019-2020	60 747 700	9 960 000	0	**70 707 700**	**70 707 700**
2020-2021	38 949 000	28 269 000	21 401 000	**88 619 000**	**88 619 000**
2021-2022	32 947 400	46 717 100	27 441 600	**107 106 100**	**107 106 100**
2022-2023	32 778 900	77 057 200	36 178 100	**146 014 200**	**146 014 200**
2023-2024	32 774 500	104 968 400	47 817 200	**185 560 100**	**185 560 100**
2024-2025	30 303 900	153 265 500	55 946 400	**239 515 800**	**239 515 800**
2025-2026	27 918 100	186 800 600	75 688 500	**290 407 200**	**290 407 200**
2026-2027	15 829 700	236 446 700	87 300 600	**339 577 000**	**339 577 000**
2027-2028	0	272 470 100	102 524 000	**374 994 100**	**374 994 100**
Total	**272 249 200**	**1 115 954 600**	**454 297 400**	**1 842 501 200**	**1 842 501 200**

- Peu d'argent pour les 5 prochaines années.
- Presque rien pour le développement.
- Les HLM financeront l'allocation logement.
- Les prochains gouvernements voudront-ils tripler les sommes ?


NOMBRE DE LOGEMENTS EN FIN D'ENTENTE PAR ANNÉE FINANCIÈRE
PROGRAMME HLM ET PSL
Cumulatif du 1 avril 2019 au 31 mars 2028:
HLM : 46 150 logements (65 % du parc HLM).
PSL: 8 546 logements (78,8 % des PSL en fin d'entente).
Cumulatif du 1 avril 2028 au 31 mars 2033:
HLM logements (20,8 % du parc HLM)
PSL: 492 logements (4,5 % des PSL en fin d'entente).
Cumulatif
du 1 avril 2013 au 31 mars 2019:
HLM: 10 107 logements (14,2% du parc HLM).
PSL: 1 813 logements (16,7 % des PSL en fin d'entente).
À terme:
HLM : 71 060 logements (100 % du parc)
PSL : 10 851 logements
HLM
PSL
7 000
6 000
5 000
4 000
3 000
2 000
1 000
0
2013-2014
2014-2015
2015-2016
2016-2017
2017-2018
2018-2019
2019-2020
2020-2021
2021-2022
2022-2023
2023-2024
2024-2025
2025-2026
2026-2027
2027-2028
2028-2029
2029-2030
2030-2031
2031-2032
2032-2033

Pour rattraper le laisser-aller des 40 dernières années

Dans le cadre du Plan québécois des infrastructures :

Près de 3,9 milliards $ ont été investis dans la rénovation des HLM de 2008 à 2020, à raison de 300 millions $ par année.

Indice d'état gouvernemental

Indice	État	Description
A	Très bon	L'infrastructure est habituellement récente ou elle est remise à neuf. Elle rend le service sans interruption ou ralentissement. Elle nécessite peu de travaux de maintien d'actifs.
B	Bon	L'infrastructure présente un niveau léger de dégradation et de défectuosité. Elle nécessite certains travaux de maintien d'actifs. Habituellement, l'infrastructure est dans son deuxième tiers de vie utile. Des interruptions ou ralentissements de service de l'infrastructure peuvent survenir occasionnellement.
C	Satisfaisant	L'infrastructure présente un niveau modéré de dégradation et de défectuosité. Elle nécessite régulièrement des travaux de maintien d'actifs. Habituellement, l'infrastructure est dans son troisième tiers de vie utile. Des interruptions ou ralentissements de service de l'infrastructure surviennent occasionnellement. Au besoin, des mesures d'atténuation de risques sont en place.
Seuil d'état		
D	Mauvais	L'infrastructure présente un niveau élevé de dégradation et de défectuosité. Elle nécessite des travaux de maintien d'actifs importants et parfois urgents. Habituellement, l'infrastructure dépasse sa durée de vie utile. Des interruptions ou ralentissements de service de l'infrastructure surviennent souvent. Au besoin, des mesures importantes d'atténuation de risques sont en place.
E	Très mauvais	L'infrastructure présente un niveau très élevé de dégradation et de défectuosité. Elle nécessite des travaux de maintien d'actifs très importants et souvent urgents. Habituellement, l'infrastructure dépasse nettement sa durée de vie utile. Des interruptions ou ralentissements de service de l'infrastructure surviennent très souvent. Des mesures très importantes d'atténuation de risques sont en place.

Malgré 300 millions $ par année depuis 2008

- 21 % des HLM avaient la cote D ou E en 2017.

- 4 ans plus tard, moins de la moitié (47 %) des 1 426 immeubles ciblés par la SHQ ont été rénovés.

- 761 immeubles ont continué de se dégrader, ce qui représente 11 % des HLM au Québec. Cela explique les HLM barricadés à Joliette, St-Jérôme, Montréal, etc.

Mais il n'y a pas que 11 % des HLM qui ont continué de vieillir ….

L'exemple de Montréal

Indice d'état	30 juin 2018	23 septembre 2019	
	Nombre de bâtiments	Nombre de bâtiments	Investissements requis
Très bon à satisfaisant A, B et C	57	98	57,3 M$
Mauvais état D	323	192	161,8 M$
Très mauvais état E	453	543	870,8 M$
Total	**833**	**833**	**1 089,9 M$**

Ententes fédérales de financement échues	Habitations	Logements	% du parc
De 2014 à 2019 =	42	2 755	13,2 %
Projection de 2020 à 2024 =	156	11 648	66,0 %

88 % des HLM sont cotés D ou E.

Besoin de 1 milliard $ juste pour Montréal.

2 755 logements, d'avant 2019, ont besoin de 198 millions $ de toute urgence mais ils sont exclus de l'entente.

Les enjeux pour nos HLM

- Avec 300 millions $, en moyenne, la SHQ a réussi a rénover à peine la moitié des HLM cotés D et E de 2017. 88 % des HLM de Montréal sont maintenant D ou E avec 1 milliard $ en réparation urgente.

- Comme 60 % du 1,1 milliard $ d'Ottawa devra servir à payer le déficit d'exploitation pour garder les loyers à 25 %, il restera moins de 100 millions $ par année, en incluant la contribution du Québec pour rénover 46 150 HLM et 8 546 PSL.

- Les 10 107 HLM exclus de l'entente ont besoin d'urgence d'au moins 198 millions seulement à Montréal.

- L'entente avec le fédéral permet de vendre ou de démolir des HLM pour les remplacer par des unités de PSL. Le plan B de beaucoup d'offices à cours d'argent pour rénover !

Démolition de HLM à Daveluyville

Tous les dossiers sont à jour. Connecté à Microsoft Exchange