



## Les retombées socioéconomiques du programme Rénovation Québec

Depuis la mise en œuvre du programme Rénovation Québec (PRQ) par la Société d'habitation du Québec (SHQ), en 2002, plus de cinquante municipalités ont appliqué les volets I et II du PRQ sur leur territoire. Ce programme est rapidement devenu un outil de choix pour les municipalités soucieuses de revitaliser des secteurs résidentiels en déclin et ainsi d'améliorer les conditions d'habitat de leur population, en particulier celles des personnes les plus vulnérables. Il s'avère jouer également un rôle majeur dans des politiques plus globales de revitalisation de quartiers ou de cœurs de municipalités dévitalisés.



En effet, l'amélioration de l'habitat peut avoir une incidence sur l'image d'un quartier et sa capacité d'attraction, sur la mixité sociale, sur l'activité économique locale – en favorisant de nouveaux investissements –, sur la valeur des bâtiments et sur les loyers.

Cette fiche présente les principales retombées du programme Rénovation Québec observées dans les municipalités.



# Les retombées socioéconomiques du programme **Rénovation Québec**



La construction de logements pouvant accueillir des familles, dans les quartiers centraux, est facilitée par le PRQ.

## **A** Un effet d'entraînement sur les investissements dans le secteur de la construction

Une des retombées importantes de la mise en place d'un programme d'aide à la rénovation comme le PRQ est l'effet d'entraînement de la subvention sur les investissements totaux dans le secteur de la construction.

En analysant les coûts des travaux admissibles au programme Rénovation Québec et les subventions qui y étaient rattachées, entre 2006 et 2011, dans l'ensemble des municipalités du Québec ayant appliqué le programme, on constate que chaque dollar de subvention a généré près de 9 \$ dans le secteur de la construction et de la rénovation.

L'effet d'entraînement est différent d'une municipalité à l'autre, car il est généralement plus important dans les municipalités de plus grande taille.

Les sommes investies dans le secteur de la construction et de la rénovation par l'entremise du programme ont permis globalement de créer ou de maintenir plus de 18 105 emplois directs et indirects entre 2006 et 2011.

Outre la réalisation de travaux directement subventionnés dans le cadre du programme, de nombreuses municipalités ont observé que le PRQ avait eu un effet d'entraînement sur les investissements en rénovation par des propriétaires ne se prévalant pas du programme. Les améliorations apportées aux bâtiments grâce au PRQ deviennent ainsi une motivation supplémentaire pour d'autres propriétaires qui contribueront à leur tour à l'amélioration de la qualité des bâtiments résidentiels et, par conséquent, de l'image générale de leur quartier.

## **B** Une majoration de la valeur des bâtiments

Les travaux réalisés par l'entremise du PRQ, entre 2002 et 2010, favorisent une majoration de la valeur des bâtiments, comme en témoignent les quelques exemples suivants.

À Gatineau, alors que la valeur moyenne des immeubles a augmenté de 87,4 %, entre 2002 et 2010, la valeur de ceux qui étaient compris dans le secteur d'application du PRQ à l'étude a connu une hausse de 88,8 %, au cours de la même période.

À Québec, la même analyse effectuée sur l'ensemble des bâtiments du quartier Limoilou a permis de constater qu'entre 2007 et 2010, la valeur moyenne des immeubles non subventionnés a augmenté de 33 %, alors que celle des immeubles subventionnés a crû de 36 %.



Le PRQ peut être un outil de choix pour faciliter la conversion de bâtiments non résidentiels en bâtiments résidentiels.



AVANT



APRÈS

La pose d'une toiture en tôle et d'un nouveau revêtement ainsi que le remplacement des fenêtres permettent à la résidence de retrouver certaines de ses caractéristiques d'origine.

Cette majoration s'explique par le fait que lors de la mise à jour du rôle d'évaluation, les inspecteurs et les évaluateurs ont tenu compte des travaux de rénovation qui ont été faits sur les bâtiments, dans le cadre du PRQ. Il faut toutefois noter que la nature des travaux subventionnés n'a pas toujours la même incidence sur la prise de valeur du bâtiment. Par exemple, des travaux de mise aux normes pour une sécurité accrue n'auront pas le même effet que le remplacement du revêtement extérieur ou des portes et fenêtres.

### C Une incidence modérée sur l'augmentation des loyers

Le PRQ vise la revitalisation de secteurs résidentiels en déclin où l'on retrouve souvent une population financièrement vulnérable. Pour cette raison, il demeure essentiel que les rénovations faites sur des logements en location ne servent pas de prétexte à certains propriétaires pour augmenter les loyers de manière importante.

Bien qu'on ait observé, entre 2001 et 2006, une augmentation de la valeur des logements plus marquée dans les secteurs d'application du PRQ qu'à l'échelle municipale, la hausse des loyers y est restée plus modérée.

Aux mesures de contrôle des loyers prévues dans le PRQ et par la Régie du logement s'ajoutent les restrictions que prévoient certaines municipalités, dans leur programme, pour éviter la spéculation. D'autres interdisent la revente d'un immeuble subventionné pendant un certain nombre d'années.

### D Une population maintenue dans son quartier

Les territoires d'application du programme Rénovation Québec sont souvent des quartiers centraux ou des cœurs de petites municipalités dans lesquels on retrouve une part plus importante de locataires et de résidents moins fortunés que dans le reste de la municipalité à laquelle ils appartiennent.



Dans ces secteurs, le PRQ favorise l'investissement dans les bâtiments locatifs tout en contribuant au maintien dans le quartier de la population déjà établie.

### **E** Une offre de logements locatifs constante

La proportion de locataires, dans les secteurs visés par le PRQ, reste plus élevée que dans l'ensemble du territoire municipal.

Il a été observé en effet que la part de logements possédés a augmenté dans presque tous les secteurs couverts par le PRQ, mais, encore une fois, à un rythme plus lent qu'à l'échelle des municipalités. Malgré cette augmentation, la proportion de logements loués demeure plus importante, dans les quartiers où le PRQ a été instauré, que la proportion de logements possédés. Cette situation ne témoigne donc pas d'un changement radical du portrait de ces secteurs.

### **F** Une accession à la propriété facilitée

Le PRQ peut directement contribuer à l'augmentation du nombre de propriétaires grâce à un volet d'aide à l'accession à la propriété.

À titre d'exemple, ce programme a permis à 451 ménages d'accéder à la propriété, dans le seul quartier de Hochelaga-Maisonneuve, à Montréal.

Dans certains cas, le PRQ facilite l'accession à la propriété à des ménages ayant des revenus inférieurs à la moyenne.

### **G** Une occasion de valoriser l'architecture locale

Plusieurs municipalités profitent de l'aide financière fournie aux propriétaires privés pour les conseiller et les orienter dans le choix des rénovations à faire. L'encouragement à la préservation du patrimoine bâti est aussi un moyen de perpétuer des méthodes de construction traditionnelles et un certain savoir-faire.



La conservation et la restauration de détails architecturaux de qualité peuvent être favorisées grâce à la mise en place d'un programme municipal encadré par le PRQ.

Ainsi, en fixant des critères de qualité, en privilégiant les matériaux nobles ou en favorisant l'octroi de subventions pour un certain type de travaux, l'administration municipale peut apporter une plus-value à la rénovation des bâtiments.

Certaines municipalités ont mis en place un processus lui permettant d'assurer un suivi et d'offrir ses conseils tout au long du cheminement d'un dossier PRQ.

Le *Cadre de mesure du rendement et de la performance du programme Rénovation Québec*, disponible sur le site Web de la Fondation Rues principales, peut vous guider dans la façon de mesurer les effets du PRQ dans votre municipalité.