

---

**ÉVALUATION DES RETOMBÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES  
RÉGIONALES DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE  
TROIS – RIVIÈRES (OMHTR)  
Année 2005**

---

Par : Bernard Vermot-Desroches, Professeur  
et Caroline Jacob, professionnelle de recherche.  
Université du Québec à Trois-Rivières  
Mai 2006

# PLAN

PLAN.....	2
SOMMAIRE EXECUTIF .....	3
Introduction.....	4
1 - Énoncé de la problématique et des objectifs .....	4
2 - Approche et méthodologie : le quantitatif et le qualitatif.....	6
2 - 1 Le quantitatif pour l'analyse des retombées économiques.....	6
2 - 2 Le qualitatif pour l'analyse des retombées socio – économiques .....	8
3 - Résultats globaux pour 2005 .....	9
3 – 1 Les retombées économiques « quantifiables » de l'OMHTR.....	9
3 – 1 – 1 Estimation des effets primaires (directs et indirects).....	9
3 – 1 – 2 Estimation des effets secondaires (induits).....	11
3 – 1 – 3 Estimation des effets économiques totaux.....	12
3 – 2 Les retombées socio - économiques « qualifiables » de l'OMHTR.....	12
3 – 2 – 1 Un autre mandat pour l'OMHTR : .....	12
3 – 2 – 2 Le logement, catalyseur et tremplin.....	13
3 – 2 – 3 Une redistribution plus saine des dépenses.....	13
3 – 2 – 4 Un meilleurs logement pour le confort et les aspects sociaux .....	14
3 – 2 – 5 L'OMHTR et l'animation communautaire .....	14
3 – 2 – 6 L'OMHTR et les personnes âgées .....	15
3 – 2 – 7 L'OMHTR un agent de valorisation pour les adultes.....	15
3 – 2 – 8 L'OMHTR, retombées économiques ou retombées sociales.....	15
Conclusions.....	16
SOURCES DOCUMENTAIRES .....	17

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

### I - Retombées économiques de l'OMHTR

On mesure ici quelles sont les retombées socio-économiques de l'OMHTR sur le développement de la grande région de Trois-Rivières. Il s'agit d'une étude exploratoire où les retombées sont exprimées en termes de revenus, c'est-à-dire d'enrichissement des résidents de cette région et non en terme de capital régional investi ou de flux financiers globaux. Il s'agit d'une évaluation minimale où plusieurs aspects volontairement n'ont pas été comptabilisés. Les multiplicateurs et autres facteurs de conversion sont des approximations « pessimistes » issues des données de Statistique Canada ou de l'Institut de la Statistique du Québec.

EFFETS DE REVENUS	
Impact primaire (direct + indirect)	5 131 842\$
Impact secondaire (effets induits)	1 796 145\$
<b>Total</b>	<b>6 927 987\$</b>

#### Impacts primaires dus à l'exploitation de l'OMHTR (2005)

Salaires employés OMHTR résidents	1 278 910\$
Retombées non salariales (converties)	2 692 932\$
Autres retombées	1 160 000\$
<b>TOTAL</b>	<b>5 131 842\$</b>

- ◆ Ce chiffre est l'équivalent d'environ 260 emplois à salaire moyen.
- ◆ 1\$ provenant du Gouvernement du Québec génère 0,73\$ d'enrichissement net en plus de l'accroissement du capital régional.
- ◆ 1\$ provenant de la ville génère 1,35\$ d'enrichissement net en plus de l'accroissement du capital régional.

### II - Retombées socio - économiques de l'OMHTR

- Qualité de vie par logement social assuré (sécurité)
- Une redistribution plus saine des dépenses
- Confort et aspects sociaux
- Bienfaits des interventions communautaires
- Le soutien des personnes âgées
- Valorisation personnelle pour jeunes, adultes et âgés
- Marché du travail, attitudes positives
- Économique et social

## **Introduction**

Cette recherche vise à montrer quels sont les principaux impacts sur les plans économique et socio-économique qu'impliquent l'existence et la gestion de l'OMHTR dans la grande région du Trois-Rivières métropolitain. Elle a été menée avec rigueur et indépendamment de résultats attendus ou souhaités. L'auteur remercie le support que Caroline Jacob (professionnelle de recherche) a bien voulu lui apporter. Il demeure cependant seul responsable des erreurs ou imprécisions qui auraient pu être commises dans cette recherche.

Cette étude envisage deux approches différentes mais complémentaires. La première est résolument quantitative et cherche à faire une évaluation chiffrée aussi précise que possible des retombées économiques que l'OMHTR génère sur la grande région de Trois-Rivières. La seconde plus qualitative aborde des sujets connexes plus sociaux et donc impossible ou inintéressant à chiffrer. Nous ne chercherons pas ici à dégager obligatoirement ou à forcer nécessairement une quantification systématique comme le font par exemple les compagnies d'assurances. Nous savons que n'importe quel phénomène social peut effectivement se quantifier en dollars (\$). Cependant l'objectif général de ce travail n'est pas de produire seulement une évaluation quantitative mais de faire ressortir également l'importance sociale et donc qualitative mise en valeur par l'OMHTR dans sa région.

Donnons tout d'abord quelques précisions sur la problématique, les objectifs plus spécifiques et la méthodologie utilisée avant d'aborder l'évaluation proprement dite et d'en donner les principaux résultats et conclusions.

## **1 - Énoncé de la problématique et des objectifs**

L'analyse des retombées économiques que l'OMHTR génère dans sa région immédiate (le Grand Trois-Rivières) n'a pas fait, jusqu'à présent, l'objet d'études systématiques et complètes.

L'OMHTR, depuis sa création, joue un rôle important dans le développement économique de la région de Trois-Rivières.

Ce type de recherche n'est pas nouveau. Depuis de nombreuses années, les acteurs tout comme les citoyens réalisent l'effet profond et durable qu'une entreprise, privée ou publique, peut donner dans son entourage immédiat. Différentes méthodes ont été mises de l'avant et plusieurs se sont imposées depuis une trentaine d'années. Déjà en 1979, Mario Polèse et Jules Léger rédigeaient une étude générale portant sur

« l'impact des universités sur le développement économique régional » et la soumettaient au Conseil des Universités de l'époque.

Plus récemment, en 1992, l'Université Laval a fait l'objet de travaux semblables menés par Pierre Fréchette. En 2001, le « *Office of Planning and Budget* » de l'Université de Toronto faisait de même. La démarche a été au même moment élargie dans le domaine de la santé. La santé est précisément le plus gros secteur financier de la plupart des États modernes. L'éducation en est le grand second.

Cette recherche se donne une année de référence. On pourrait naturellement s'intéresser à l'ensemble de toutes les retombées que l'OMHTR génère sur Trois-Rivières depuis sa création. L'exercice serait possible dans le cadre d'autres objectifs finaux. Ici, on s'intéresse à l'ampleur et à l'importance actuelle de ce phénomène. L'année de référence est 2005. Les débuts et surtout le passé immédiat sont naturellement directement reliés à la situation présente. En conséquence, on s'intéresse aux effets qui émanent (et émaneront) des opérations liées au fonctionnement de cette institution. Les données utilisées proviennent exclusivement de l'administration de l'OMHTR, de l'Institut de la Statistique du Québec et de Statistique Canada.

Il convient de noter également la perspective « sommaire » dans laquelle se place cette étude. Néanmoins, les résultats jouissent d'une précision très raisonnable par rapport aux finalités de ce travail.

En fait,

- De quels effets s'agit-il ?
- Quels sont ceux que cette recherche fait ressortir et par quelle approche méthodologique les opérations sont-elles menées ?

Une étude d'impact peut évidemment aller du très simple au très complexe. Comme il s'agit ici d'une première démarche, nous nous en tiendrons à une analyse exploratoire, la plus complète possible, mais non affinée dans ses moindres détails.

Il s'agit donc d'une étude donnant des résultats qui vont plus loin qu'un simple ordre de grandeur, mais qui ne correspondent pas aux chiffres « comptables » que pourrait apporter une recherche plus fouillée.

La région immédiate de Trois-Rivières qui est prise en considération comprend la ville telle que définie par la récente loi sur les fusions et s'étend jusqu'aux limites des MRC limitrophes.

## 2 - Approche et méthodologie : le quantitatif et le qualitatif

### 2 - 1 Le quantitatif pour l'analyse des retombées économiques

Bien souvent on imagine qu'un flux financier émanant d'une activité liée au projet constitue déjà une retombée. Il s'agit effectivement d'une retombée dans le sens très large du terme. Les flux de cette nature doivent de toute façon être identifiés pour les calculs ultérieurs, ceux qui véritablement conduisent l'environnement économique, la région, vers un véritable développement économique et social.

Ce développement régional s'identifie par l'**enrichissement des résidents** de la région et par l'accroissement de l'**emploi**. C'est cet effet double, richesse - emploi qui génère le véritable développement. L'emploi est l'une des toutes premières variables de type social et le revenu est la première variable de type économique. En termes plus populaires on pourrait dire qu'un territoire se développera si les gens sont heureux d'y vivre grâce à un emploi (appartenance) et si ces gens en soutirent un enrichissement personnel et collectif.

Plusieurs méthodes d'évaluation des retombées ont été proposées au fil du temps et des projets. Beaucoup d'entre-elles sont de type « *ad hoc* » et ne sont applicable que pour le cas dans lequel elles ont été créées. Cependant on connaît cinq approches qui sont couramment utilisées au Québec pour évaluer les retombées des projets et activités économiques :

- La méthode basée sur les techniques « *input-output* » appelée aussi Méthode inter-sectorielle,
- Le modèle calculable d'équilibre général,
- La méthode de la régression multiple,
- La méthode du multiplicateur économique régional fondée sur la théorie de la Base économique,
- La méthode qui repose sur les matrices de comptabilité sociale.

Les deux premières approches sont intéressantes dans le cadre de projets de type plus macro-économiques. Leur adaptation à des micros projets du genre de celui de l'OMHTR n'est pas vraiment réalisable. La dernière approche peut s'appliquer dans presque toutes les situations mais elle demeure très exigeante en données de base. Elle est à l'origine d'un simulateur socio-économique mis au point par Pierre Fréchette en 1992 pour des projets macros ou micros de la région de Québec<sup>1</sup>. Il

---

1. Pierre Fréchette et Gérald LeBlanc, 1992, Guide méthodologique de réalisation des études d'impacts économiques, Université Laval, Service de la planification de la Ville de Québec.

demeure cependant possible d'envisager une telle démarche si l'on tenait à approfondir notre étude sur des niveaux plus fins.

Compte tenu de la quantité d'informations disponibles, la méthode de la base économique semble adéquate dans le cas de ce projet. La démarche abordée ici s'inspire d'autres études menées récemment dans la région et repose sur l'approche énoncée par Denis Bourret de l'ancien Ministère des Loisirs de la Chasse et de la Pêche (MLCP)<sup>2</sup>

Une étude de retombées économiques évalue d'ordinaire les effets d'un projet tant dans sa phase d'« élaboration » que dans sa phase dite d'« exploitation ». Si l'on voulait mesurer ce que, historiquement, l'OMHTR apporte au développement de sa région, il faudrait effectivement considérer ces deux grandes composantes. Ici nous ne parlerons donc que des effets de revenus, des effets d'emplois et des autres effets sociaux générés en 2005 par l'OMHTR.

L'effet de revenu final constitue l'unité de mesure quantitative recherchée. Les effets sociaux versent dans un domaine plus qualitatif mais ils sont parfois liés également de très près aux effets quantitatifs. Cette unité (revenu) représente les salaires et gages ainsi que les autres formes de revenus bruts liés à l'OMHTR, la rémunération du capital, les bénéfices marginaux, etc. On pourrait naturellement envisager tout autre type d'effets, les effets en termes de «chiffre d'affaires» ou encore d'investissement de capital, etc. Dans les faits, il est usuel de ne considérer que les effets de revenu puisque d'une façon ultime, c'est cette composante d'enrichissement qui évalue réellement le niveau de richesse, le développement d'un territoire. C'est dans tous les cas la composante que le grand public comprend le mieux.

L'approche retenue distingue deux grandes catégories d'effets : les effets primaires et les effets secondaires.

Les effets primaires sont spécifiquement reliés à l'exploitation de l'OMHTR. Ils sont directs s'ils sont constitués des effets directement attribuables aux dépenses encourues par l'organisme lui-même, tels les salaires versés aux employés. Ils sont indirects s'ils résultent d'une demande de biens et services engendrés par l'OMHTR dans tous les autres secteurs économiques. Dans ce cas, ils proviennent de la demande de biens et services intermédiaires nécessaires dans la fabrication des produits et services utilisés dans le cadre du projet considéré (exploitation de l'OMHTR).

Les effets secondaires ou induits sont générés par l'effet multiplicateur des revenus engendrés par l'activité en question. En effet, les dépenses directes et indirectes de biens et services dans la région ont donné lieu à une augmentation de revenus. Une partie de ces revenus sera à nouveau réinjectée dans l'économie de la région sous forme de nouvelles dépenses de biens et services. Ces dépenses deviendront des revenus pour d'autres agents économiques qui en utiliseront à nouveau une partie pour de nouvelles dépenses et ainsi de suite.

---

2. Denis Bourret 1988 « Retombées économiques régionales, Guide de l'Usager, MLCP

Ces effets induits seront constitués par la somme de cette succession de dépenses et seront estimés par l'application d'un multiplicateur appelé « Multiplicateur économique régional » (MER) qui nous dit par quel coefficient il faut multiplier une dépense initiale pour avoir la totalité de ses effets.

Ce MER n'est qu'un simple rapport :

$$MER = \frac{\text{Effets directs} + \text{indirects} + \text{induits}}{\text{Effets directs} + \text{indirects}}$$

En d'autres termes, ce multiplicateur économique régional repose sur la théorie de la base économique largement acceptée dans la documentation spécialisée. De plus, ces multiplicateurs sont connus et évalués historiquement par des organismes reconnus comme Statistique Canada.

L'impact d'un projet (ici, l'exploitation de l'OMHTR) sur une économie régionale est d'autant plus élevé que cette économie est capable de répondre à la demande de biens et services provenant directement ou indirectement du projet. On comprend qu'il est alors important de bien identifier les « fuites », c'est-à-dire les importations nécessitées par le projet ou encore les revenus générés par le projet mais dépensés à l'extérieur de la région.

*« Faire une étude de retombées économiques revient finalement à calculer l'argent qui entrera dans la région (effets primaires) et les effets de propagation de cet argent dans la région (effets secondaires), effets qui seront d'autant plus élevés que la région sera capable de les retenir<sup>3</sup> »*

## **2 - 2 Le qualitatif pour l'analyse des retombées socio – économiques**

Fondamentalement une analyse de type social relève presque exclusivement d'une démarche purement qualitative.

La démarche méthodologique demeure aussi rigoureuse qu'elle peut être menée mais elle n'impose surtout pas des éléments techniques qui cette fois-ci dans un tel contexte pourraient réduire la quantité et l'ampleur des résultats.

La démarche retenue peut s'apparenter à l'effet « boule de neige »; dans cette démarche les retombées sociales se révèlent grâce à leurs liens naturels les uns après les autres. À un moment donné, bien sûr la boule cesse de grossir. Ce type de démarche est par nature exploratoire mais très rentable.

---

3. Cf. Y.Dion : "L'impact économique d'un projet: éléments et critique méthodologiques", *Bulletin de liaison de l'Association des économistes québécois*, Vol.4, n 5, page 7.

### **3 - Résultats globaux pour 2005**

Cette partie donne successivement les principaux résultats obtenus au niveau des retombées économiques (quantitatif) puis des retombées socio - économique (qualitatif)

#### **3 – 1 Les retombées économiques « quantifiables » de l'OMHTR**

Depuis que l'OMHTR est exploitée, son fonctionnement génère des flux monétaires qui continuellement favorisent le développement du territoire considéré à partir des flux que cette exploitation génère.

Un premier chiffre doit être calculé, il s'agit du revenu que l'OMHTR obtient en provenance de l'extérieur du territoire, ce revenu « extérieur » est fondamental car ce sont seulement ces argents neufs qu'il est possible de prendre en compte dans le calcul des retombées. Par exemple, la contribution de la Ville de Trois-Rivières contribue de toute évidence au fonctionnement et au développement de l'institution elle-même mais cet argent était déjà présent dans la région et ce n'est pas l'OMHTR qui, au départ, a fait venir cet argent de l'extérieur.

Il convient également d'enlever au montant des dépenses totales, celui des taxes qui ne peuvent être considérés que comme une fuite. Si nous les prenons en compte, un double - compte serait malheureusement commis à cet endroit.

En conséquence, le calcul est bien simple puisque l'ensemble des revenus de l'OMHTR provient de l'extérieur du territoire à l'exception de cette contribution municipale. Les revenus obtenus des locataires proviennent en quasi-totalité de l'extérieur du territoire puisque ces locataires ont la quasi-totalité de leur revenu en prestation d'aide sociale ou d'assurance emploi

En 2005, l'ensemble se chiffrait donc à :

$$10\,735\,258\$ + 34\,778\$ (\text{PSL TR}) + 261\,423\$ (\text{PSL SHQ}) = 11\,031\,459\$$$

$$11\,031\,459\$ - 1\,473\,000\$ (\text{Taxes}) - 573\,492\$ (\text{Ville TR}) = \mathbf{8\,984\,967\$}$$

##### **3 – 1 – 1 Estimation des effets primaires (directs et indirects)**

Ces flux bruts sont ici au nombre de deux.

- Les salaires :

On retient le budget officiel des salaires de 1 504 600\$ à partir duquel les états financiers sont menés. Ce budget contient toutes les dépenses salariales incluant les avantages sociaux.

Le total de ce budget doit être considéré. L'ensemble du personnel réside dans le grand Trois-Rivières (tout personnel confondu, permanent, temporaire ou occasionnel). Traditionnellement on admet cependant une fuite de 15% pour les dépenses faites à l'extérieur du territoire. Les taxes, les frais payés à Hydro-Québec ou les frais de cette nature ne sont pas considérés comme des fuites puisque le territoire bénéficie dans le même temps de retours liés aux dépenses de l'État, d'Hydro-Québec, etc. Il s'agit là d'une équivalence supposée, elle serait fort complexe à évaluer territoire par territoire.

Une première retombée de flux nets se chiffre donc à :

$$1\ 504\ 600\$ \times 85\% = \underline{1\ 278\ 910\$}.$$

- La partie non salariale :

La partie non salariale, c'est-à-dire les dépenses d'entretiens ou d'investissement divers, est formée de postes qui fluctuent fortement d'année en année. Il peut s'agir de l'informatique, de la conciergerie, des assurances et sinistres, des services à la clientèle, etc.

Quoi qu'il en soit, nous savons que cette partie vient, comme la précédente, de l'extérieur. Ces dépenses ne constituent cependant pas des effets primaires immédiats car toutes ces dépenses ne peuvent constituer un revenu au sens d'enrichissement pour les personnes qui profitent de ces dépenses :

$$8\ 984\ 967\$ - 1\ 504\ 600\$ (\text{salaires}) = \underline{7\ 480\ 367\$}$$

Cette partie non directement salariale va générer aussi un effet - revenu calculable grâce aux facteurs de conversion élaborés depuis une cinquantaine d'années par Statistique Canada dans son « Recueil statistique des études de marché ». Ces facteurs tiennent compte de la région et des secteurs impliqués (surtout la Construction et les Services résidentiels). Dans ce cas, le facteur de conversion le plus adéquat s'élève à 0,40. Cela signifie que les retombées directes et indirectes exprimées en terme de revenu, mais autres que les salaires doivent être calculés à partir des dépenses de l'OMHTR (autres que les salaires directs) issues du revenu « extérieur » de l'OMHTR :

Ces retombées indirectes sont donc de :  $7\ 480\ 367\$ \times 0,40 = \underline{2\ 992\ 147\$}$ .

Une partie des dépenses (10%) est habituellement faite à l'extérieur (fuites). Cette seconde retombée, cette fois-ci indirecte (et non induite), se chiffre donc à :

$$2\ 992\ 147\$ \times 90\% = \underline{2\ 692\ 932\$}$$

- Autres retombées

D'autres retombées plus difficiles à comptabiliser existent très certainement. Il s'agit notamment des apports positifs à la région créés par les dépenses des résidents qui résident à l'OMHTR sans être institutionnalisés en CHSLD. Un chiffre moyen mais

raisonnable de 5\$ (probablement pessimiste) par jour pour 1 600 familles (5\$ X 1600 X 365 X 40%) est donc ajouté au tableau suivant.

*(Report des chiffres soulignés ci-dessus)*

Salaires employés OMHTR résidents à T.R.	(directes)	<b>1 278 910\$</b>
Retombées non salariales (converties)	(indirectes)	<b>2 692 932\$</b>
Autres (dépenses des résidents converties)	(indirectes)	<b>1 160 000\$</b>
<b>TOTAL de l'impact primaire (exploitation 2005)</b>		<b>5 131 842\$</b>

### 3 – 1 – 2 Estimation des effets secondaires (induits)

Comme nous l'avons mentionné plus haut dans la description de la méthodologie, on va faire appel au multiplicateur économique régional (MER). Ce MER va chercher à mesurer l'effet d'entraînement en terme de revenu, sur le développement régional, les effets directs et indirects de l'exploitation de l'OMHTR.

Un multiplicateur de 0,35 semble ici raisonnable. L'activité d'exploitation de l'OMHTR concerne des secteurs assez diversifiés tels que la Construction, les Services domestiques ou le Récréatif. Le registre de Statistique Canada ne permet pas d'aller dans tous ces détails d'exploitation et les pondérations seraient hasardeuses et complexes. Par chance, les multiplicateurs de ces différents secteurs sont numériquement assez proches les uns des autres. En conséquence on retient ce chiffre moyen de 0,35 qui, dans les circonstances, semble tout à fait raisonnable. Il en ressort donc des effets économiques induits de :

$$5\,131\,842\$ * 0,35 : \underline{\underline{1\,796\,145\$}}$$

Les autres effets induits — probablement mineurs — proviennent de toutes les dépenses liées à la présence de l'OMHTR dans le grand Trois-Rivières. À ce chapitre et sans vouloir minimiser ces dernières, cet organisme n'a d'autres retombées que celles générées par ses activités habituelles (vie courante) des résidents. Ces effets ne sont plus directement et entièrement imputables à l'OMHTR. En effet la présence de cet organisme contribue à augmenter les autres dépenses que celles qui seraient imputables au logement. Le montant de l'augmentation de ces autres dépenses serait naturellement évaluable si l'on connaissait le pourcentage d'augmentation de ces dépenses par rapport à des consommateurs de la même catégorie sociale mais qui ne sont pas résidents de l'OMHTR.

Nous ne ferons cependant pas ce calcul, les données de Statistique Canada ne sont pas suffisamment fines pour qu'un calcul assez précis puisse être réalisé. De plus et dans les faits cette différence qui serait imputable à l'OMHTR ne pourrait être logiquement que de quelques milliers de dollars sur un grand total des retombées de plusieurs

millions de dollars. On se contente donc de signaler cette retombée quantitative qui de toutes façons doit être très faible, voire infime.

### 3 – 1 – 3 Estimation des effets économiques totaux

Les effets économiques totaux s'obtiennent en additionnant les trois effets, directs, indirects et induits que nous venons d'identifier. Les effets directs et indirects sont évalués simultanément comme effets primaires. Nous avons naturellement pris en compte, au niveau de l'impact primaire, seuls les montants imputables aux apports externes. Au niveau des effets induits nous avons négligé (pour le moment et à dessein) ceux qui ne sont pas spécifiques à la présence de l'OMHTR.

*(Report des chiffres soulignés ci-dessus)*

EFFETS REVENUS (Exploitation OMHTR, 2005)	
Effets primaires	<b>5 131 842\$</b>
Effets secondaires (induits)	<b>1 796 145\$</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 927 987\$</b>

### 3 – 2 Les retombées socio - économiques « qualifiables » de l'OMHTR

Quand on s'oriente vers les effets qualitatifs, on aborde un autre registre.

Nous tentons dans cette partie de cerner au mieux toutes ces retombées qualitatives qui pourraient parfois être quantifiées mais qui la plupart du temps relèvent davantage de la qualité de la vie à tous égards (Éducation, santé, activités récréatives, etc.)

Nous évoquons successivement de façon analytique et critique chacun des éléments que l'on doit prendre en considération dans cette étude. Une synthèse trop globale pourrait cacher des caractéristiques secondaires ou tertiaires que certains peuvent juger importantes.

#### 3 – 2 – 1 Un autre mandat pour l'OMHTR<sup>4</sup> :

La plupart du temps, un OMH n'évoque de l'extérieur qu'un simple organisme voué au logement de personnes en difficulté. Les difficultés étant liées aux moyens financiers, à l'âge ou à la santé précaire.

Les retombées socio - économiques de l'OMHTR, comme les 550 autres OMH de la province relèvent de ce que le logement social peut impliquer. Cependant, l'Office ne fait pas que gérer de l'immobilier, il est impliqué également dans d'autres

---

4. Une source importante d'information se trouve sur le site du Regroupement des offices d'habitation du Québec : <http://www.rohq.qc.ca/>

interventions qui relèvent du développement social et communautaire. L'OMHTR offre des logements abordables mais c'est aussi un milieu qui permet entre autre l'accompagnement pour les familles et le maintien à domicile pour les personnes plus âgées.

Une sécurité dans le logement qui peut conduire à un retour au travail peut toujours s'évaluer en dollars, les actuaires savent comment prendre en considération ce genre de phénomène. À ce niveau d'étude, le qualitatif prime de façon évidente sur un quantitatif peu significatif. En effet, il ne s'agirait plus que de quelques dollars. En revanche, du côté qualitatif, il s'agit souvent d'une augmentation radicale d'un bonheur plus global.

Le type de clientèle des OMH a impliqué de profonds changements dans leur simple mandat d'origine de gestionnaires immobiliers. Ces derniers doivent se tourner vers des interventions de type social et communautaire auprès des résidents. La Loi 49 (2002) énonce clairement ce nouveau champ de responsabilité.

Dans ce sens, notre analyse s'adresse à un public plus « moyen » que celui des banques ou des compagnies d'assurances. En conséquence nous avons seulement cherché à isoler par effet « boule de neige » les éléments qui de toute évidence concernent le développement de notre région et qui sont directement imputables à la présence de l'OMHTR. L'impact direct n'est définitivement plus évaluable. Ce genre d'intervention communautaire auprès des familles résidentes dans l'institution contribue à rompre un isolement social effectif ou potentiel.

### 3 – 2 – 2 Le logement, catalyseur et tremplin

Le logement est pour tout le monde une pièce maîtresse du bien être. Il formalise un besoin vital et propre à l'espèce humaine, celui de l'appartenance. Il a donc ses avantages propres mais c'est aussi un catalyseur dans le sens qu'il peut promouvoir des formes de soutien originales et en intensifier l'efficacité. Le logement génère un sentiment de stabilité et de sécurité physique et matérielle, il peut également assurer cette continuité qui s'impose si l'on veut établir et maintenir les relations sociales sans lesquelles il est impossible d'éviter la marginalisation. C'est aussi un point d'attache précieux à partir duquel il est possible de prendre un nouveau départ après avoir connu des difficultés.

Plus qu'un toit abordable, le HLM est un lieu de développement social auquel sont associés les résidents et les intervenants communautaires du milieu.

### 3 – 2 – 3 Une redistribution plus saine des dépenses

Quelques lignes plus haut, nous évoquions ces changements notoires que l'OMHTR pouvait apporter quant à la répartition des dépenses des résidents. Nous avons évoqué que les retombées territoriales n'en étaient que très peu affectées. Dépenser moins en

logement et plus en épicerie saine pour 1 500 familles a des effets négligeables sur le développement purement économique de la région. En revanche, la réduction des dépenses liées au logement au profit de l'alimentation ou de produits pharmaceutiques diminue les risques de malnutrition et de mauvaise santé.

De même, cette redistribution peut permettre la participation à des activités récréatives et à des programmes sociaux pour enfants. Ce qui brise l'isolement et réduit les risques de délinquance juvénile (scoutisme, groupes sportifs, etc.).

Elle permet également le transport vers un lieu de travail, l'achat de vêtements ainsi que de fournitures scolaires pour enfants. D'où une meilleure réussite scolaire pour bien des jeunes.

### 3 – 2 – 4 Un meilleurs logement pour le confort et les aspects sociaux

Depuis une quarantaine d'années les HLM remplissent la plupart du temps avec succès une mission économique et sociale très claire. L'OMHTR s'inscrit nécessairement dans cette mouvance en gérant plus de 1 500 logements sur le territoire du Grand Trois-Rivières.

Le HLM est un toit abordable mais c'est aussi un lieu de développement social auquel sont associés les résidents et les intervenants communautaires du milieu environnant. L'OMHTR comme les OMH en général permet à ses locataires de bénéficier de logements offrant de meilleures conditions (logement mieux chauffés, salubre, plus sécuritaires, etc.). Plusieurs études ont démontré qu'il existe une forte corrélation entre les quartiers où le logement est de moins bonne qualité et les problèmes de santé<sup>5</sup>. Notons, en guise d'exemple que l'Organisation mondiale de la santé a maintes fois reconnu et démontré la corrélation directe entre la qualité de leur lieu de résidence et la santé physique et psychologique des individus<sup>6</sup>

### 3 – 2 – 5 L'OMHTR et l'animation communautaire

D'une façon plus élargie, l'OMHTR répond à une demande sociale très naturelle. Le regroupement de résidents similaires engendre des appartenances communes. L'Organisme s'implique dans la communauté auprès des locataires (hébergement de groupe sociaux, activités récréatives, journal des bénéficiaires etc.). Selon des intervenants du réseau des OMH, il appert que les interventions communautaires auprès des familles résidant en HLM contribuent à rompre l'isolement social et entraîne un meilleur taux de réussite scolaire pour les enfants qui en bénéficient. De tels résultats sont perceptibles pour l'OMHTR.

---

5. Groupe Financier TD : [www.td.com/economics/special/house03\\_fr.pdf](http://www.td.com/economics/special/house03_fr.pdf)

6. Regroupement des offices d'habitation du Québec, entre autre :

[http://www.rohq.qc.ca/pdf/a\\_surveiller/MM\\_REP\\_MFIN\\_COMENTAIRES\\_0104.pdf](http://www.rohq.qc.ca/pdf/a_surveiller/MM_REP_MFIN_COMENTAIRES_0104.pdf)

### 3 – 2 – 6 L'OMHTR et les personnes âgées

Les OMH en général permettent le prolongement du maintien à domicile des personnes âgées de façon plus sécuritaire que si elles vivaient seules. Elles développent effectivement un sentiment de profonde appartenance résidentielle très nécessaire chez les personnes d'âge plus avancé. Un calme et une confiance émergent tout de suite d'une telle sécurité. Ceci contribue à préserver la santé physique et psychologique des résidents. Leur autonomie est renforcée et leur isolement est brisé. L'État tire un bénéfice économique et social important en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées.

L'État sort évidemment gagnant, tant au niveau économique qu'au niveau social, de cette possibilité de maintenir les personnes âgées à domicile.

### 3 – 2 – 7 L'OMHTR un agent de valorisation pour les adultes

Les adultes, quand à eux, jouissent d'une valorisation personnelle qui les mène à des attitudes positives vis-à-vis du marché du travail. L'aide au niveau de leur budget, de leur confort, de leur sécurité, de leur stabilité et donc de leur disponibilité leur permet d'être plus présents et vigoureux à bien des égards. La pauvreté et l'exclusion qui s'en suivraient sont renvoyées loin derrière.

Le logement est un catalyseur qui peut promouvoir toutes sortes de soutiens très efficaces. Ce concept d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) permet d'éviter une marginalisation certaine. Il n'y a qu'à se souvenir de ce qu'était surtout ce quartier de « la Petite Pologne » avant 1970.

On relève par ailleurs dans de nombreuses études un lien reconnu et démontré par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Il s'agit d'une corrélation directe et positive entre la qualité du lieu de résidence de ces résidents et leur santé physique et psychologique. Bien évidemment, le logement est l'un des tous premiers facteurs de santé.

### 3 – 2 – 8 L'OMHTR, retombées économiques ou retombées sociales

Traditionnellement les retombées économiques se quantifient. Les chiffres impressionnent par leur grandeur et ils constituent une sorte de dénominateur commun souvent facile à interpréter. Dans le cas de retombées comme celles de l'OMHTR sur son environnement immédiat, le Grand Trois-Rivières, l'exercice est beaucoup moins évident. Les chiffres sans être muets sont peut être nécessaires mais ils ne sont plus du tout suffisants. Le social, beaucoup plus qualitatif s'impose de par l'objectif premier et la raison d'être d'un tel organisme. De toutes petites retombées économiques comme celles que nous évoquions sur la redistribution des dépenses des résidents qui ont des frais de logement atténués peut se transformer en retombées sociales majeures dont les effets directs, indirects et induits sont inévaluables en unité

monétaire.

Une meilleure alimentation, un meilleur suivi au niveau de la santé, valorisent physiquement et intellectuellement un groupe concerné. Partant de cette valorisation, l'OMHTR se retrouve avec un groupe important (plus de 1 500 familles) qui peut jusqu'à devenir le moteur principal de toute l'animation urbaine d'un ou de plusieurs grands quartiers de la ville. La réussite finale n'est pas garantie à tous les niveaux mais globalement un potentiel de développement social s'impose.

## Conclusions

Une étude de retombées économiques menée selon la démarche du multiplicateur économique régional et tenant compte des diverses hypothèses (plutôt sévères) énoncées plus haut conduit à des résultats qui, *exprimés en termes d'effets de revenus* peuvent se chiffrer à **6 927 987\$**.

En prenant 27 000\$ comme salaire moyen régional, ce chiffre est équivalent à près de **260 emplois** annuels.

Si l'on poursuit dans ces termes relatifs et de comparaisons, on peut en déduire que :

1\$ donné à l'OMHTR par le Gouvernement du Québec génère dans la région et seulement en enrichissement global : 0,73 \$. Si maintenant on voulait quantifier tout ce que la subvention supporte dans la région en terme de capital régional, ce dollar générerait une somme beaucoup plus considérable qui resterait à évaluer mais qui dépasserait largement ce dollar initial.

1\$ donné par la Ville de Trois-Rivières va directement dans le paiement des loyers. Il peut être donc considérés à part entière comme un revenu indirect du locataire. En conséquence il génère quand à lui près de 1,35\$ (1\$ (direct) + 0,35 (induits)).

Il est clair que ces chiffres sur l'enrichissement et l'emploi sont restrictifs et ne représentent seulement qu'une grosse partie de l'ensemble de toutes les retombées économiques que l'OMHTR génère dans la région depuis sa fondation. Les retombées sont importantes, surtout au niveau des effets induits qui peuvent se générer parfois rapidement d'étapes en étapes (*round*). Un organisme comme l'OMHTR génère naturellement de telles retombées au niveau économique mais celles-ci, bien que très importantes, sont rejointes et rapidement secondées par d'autres retombées beaucoup plus sociales et dont les quantifications monétaires ne seraient évaluables que par des actuaires excessivement rationnels. Dans ce sens, plusieurs estimations sont ici ignorées, il s'agit donc en quelque sorte, d'une ébauche sur la base de laquelle il serait très pertinent de poursuivre plus en détails et en précisions pour compléter un vrai total ici sous-estimé.

L'étude est menée exclusivement dans le cadre trifluvien. Une recherche plus globale, à l'échelle des 550 autres OMH du Québec nous apparaît souhaitable. Les

retombées purement économiques seraient naturellement en proportion mais les retombées sociales, moins monétaires et plus qualitatives, ressortiraient certainement avec plus d'évidence. On ne se situerait plus dans une région particulière, dotée de ses caractéristiques territoriales propres, mais à l'échelle d'un vaste ensemble géographique cohérent. D'autres retombées seraient probablement à identifier ◆

### SOURCES DOCUMENTAIRES

- Le logement comme facteur déterminant de la santé : [http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/ddsp/apercu\\_repercussions/09\\_logement.html](http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/ddsp/apercu_repercussions/09_logement.html)
- Le logement à prix abordable au Canada : En quête d'un nouveau paradigme [www.td.com/economics/special/house03\\_fr.pdf](http://www.td.com/economics/special/house03_fr.pdf)
- Mémoire présenté au ministre des Finances du Québec dans le cadre des consultations prébudgétaires 2005-2006 : [http://www.rohq.qc.ca/pdf/a\\_surveiller/MM\\_REP\\_MFIN\\_COMENTAIRES\\_0104.pdf](http://www.rohq.qc.ca/pdf/a_surveiller/MM_REP_MFIN_COMENTAIRES_0104.pdf)
- Politiques et pratiques en matière de logement dans un contexte de pauvreté et d'exclusion : rapport de synthèse. 2005 Document en format PDF (1322 ko, 43 p.)
- Rapports annuels, 2004 et 2005, Office Municipal d'Habitation de Trois-Rivières,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX