



Crédit photo: René Boisvert

Mesurer les retombées locales d'un programme Rénovation Québec

De nombreuses municipalités, soucieuses d'améliorer la qualité du cadre bâti et des logements de leur territoire, mettent en place, en partenariat avec la Société d'habitation du Québec (SHQ), un programme de rénovation municipal qui s'inscrit dans le cadre du programme Rénovation Québec (PRQ). Ce dernier, en vigueur depuis 2002, offre un soutien financier important, assumé par la municipalité et la SHQ, aux propriétaires désirant rénover leur immeuble d'habitation. Il permet de rénover des centaines de bâtiments résidentiels chaque année et d'améliorer à la fois l'image générale d'une ville et la qualité de son habitat, entre autres pour les ménages à faible revenu. La fiche-conseil n° 20 intitulée *La conception et la mise en œuvre d'un programme Rénovation Québec* présente les étapes clés de la mise en place du PRQ.

La popularité du programme pourrait témoigner à elle seule de sa pertinence et de son rôle essentiel dans une démarche de revitalisation d'un quartier ou d'une municipalité. Toutefois, il devient important, à certaines occasions, de mieux évaluer l'ensemble des effets bénéfiques de ce programme et d'en démontrer les avantages.

On constate généralement qu'au-delà de l'incidence directe sur la qualité des bâtiments, il est parfois difficile de mesurer l'effet d'un tel programme sur l'amélioration globale de la vitalité d'un secteur. La présente fiche a pour objectif de proposer quelques idées pour mesurer de façon plus détaillée les effets d'un programme de rénovation comme le PRQ.



L'amélioration du cadre bâti contribue grandement à la valorisation des quartiers dévitalisés.

Mesurer les retombées locales d'un programme Rénovation Québec



AVANT



APRÈS

1. POURQUOI MESURER LES RETOMBÉES DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC?

L'adoption d'un cadre de mesure des retombées du PRQ a plusieurs avantages.

A Bonification du cadre de vie

Le cadre de mesure permet premièrement de mieux saisir les effets globaux que peut avoir une amélioration de la qualité de l'habitation sur la bonification générale du cadre de vie qu'offrent nos municipalités. La valeur foncière et immobilière, l'activité commerciale, l'attraction de nouveaux résidents dans des espaces autrefois vacants sont quelques exemples des éléments qui peuvent être influencés par une amélioration du cadre bâti et qui jouent un rôle dans la qualité de vie d'un milieu.

B Amélioration des conditions d'application

Une analyse plus précise est également un moyen de vérifier dans quelle mesure un tel programme permet d'atteindre aussi bien les objectifs des acteurs municipaux que ceux de la SHQ, et d'envisager, si nécessaire, de modifier son application pour mieux répondre aux besoins exprimés. Ces modifications pourraient concerner, entre autres, le territoire d'application, les critères d'admissibilité ou le montant des subventions accordées.

C Évaluation du bien-fondé des investissements

Une meilleure évaluation de toutes les retombées du programme Rénovation Québec permet également de mieux justifier les investissements et de favoriser la prise de décisions éclairées, tant de la part des élus que des fonctionnaires municipaux.

D Évaluation globale du programme Rénovation Québec

Le cadre de mesure proposé vise à outiller les municipalités désireuses de mieux connaître les retombées positives de leur investissement. Son utilisation par plusieurs municipalités faciliterait l'évaluation globale du programme. Les municipalités pourraient également comparer plus facilement les résultats de leur programme de rénovation avec ceux qu'ont obtenus d'autres municipalités.



AVANT

APRÈS



AVANT

APRÈS



L'amélioration de la qualité des logements rehausse l'image du secteur.



AVANT



APRÈS

2. DES RETOMBÉES QUI DÉPASSENT LA SEULE AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

De nombreuses expériences témoignent de la place centrale de l'amélioration du cadre bâti et du logement dans la revitalisation tant du cœur d'une moyenne ou d'une petite municipalité que d'un quartier d'une grande ville. Les interventions sur l'habitation jouent un rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie d'un secteur et renforce son pouvoir d'attraction. Le programme Rénovation Québec peut avoir des répercussions sur les différentes composantes de ce cadre de vie, notamment sur :

- l'ampleur et la qualité de la rénovation et de la mise aux normes des bâtiments résidentiels d'un quartier, contribuant ainsi à la préservation de l'identité propre d'un milieu;
- l'accessibilité des logements à tous et l'évolution du marché immobilier, en améliorant la qualité de l'offre résidentielle;
- l'accueil de nouvelles populations, le maintien de populations existantes et la mixité sociale qui en découle, améliorant ainsi le cadre de vie général ;
- le regain ou l'amélioration du pouvoir d'attraction du secteur, en offrant une image invitante de ce dernier;
- la vitalité économique et commerciale du secteur, en incitant les promoteurs à y investir.

Ce sont donc les retombées du programme Rénovation Québec sur ces divers éléments que vise à évaluer le cadre de mesure proposé.

3. LES INDICATEURS PROPOSÉS

Le choix des indicateurs retenus s'appuie :

- sur leur capacité à donner une vision globale de l'effet du programme Rénovation Québec;
- sur l'accessibilité des données détenues soit par les municipalités, soit par des organismes publics (Statistique Canada, Institut de la Statistique du Québec, etc.) ou encore par des organismes de développement locaux (corporations Rues principales, sociétés de développement commercial, sociétés d'aide au développement des collectivités, centres locaux de développement, etc.).

Certains indicateurs ne peuvent être mesurés chaque année. Par exemple, plusieurs données sociodémographiques ne seront mises à jour qu'à l'occasion des recensements de Statistique Canada, soit environ tous les cinq ans. Cela montre l'importance de prévoir dès que possible, lors du lancement du programme idéalement, un cadre de mesure de ses retombées. Il est aussi essentiel de faire l'exercice de relevé tous les ans, selon les données disponibles. La préparation d'une demande d'aide financière à la SHQ pour une nouvelle année est d'ailleurs le moment idéal pour dresser un bilan des effets locaux du programme observés au cours de la dernière année.

Autant que possible, il faut relever les données pertinentes sur le secteur concerné par le programme Rénovation Québec et sur des secteurs non concernés, voire sur le reste du territoire municipal, afin de mettre en lumière, le cas échéant, les changements survenus sur le territoire d'application du programme.

L'adoption d'un cadre de mesure du rendement et de la performance du programme Rénovation Québec permet de mieux évaluer les bénéfices engendrés par les investissements municipaux.

Dans le même ordre d'idées, une collecte de données avant la mise en place du programme et après celle-ci permet d'évaluer l'évolution dans le temps des caractéristiques socio-économiques du milieu.

Pour plus de détails sur la mesure des effets du PRQ, consultez le *Cadre de mesure du rendement et de la performance du programme Rénovation Québec*.

Si vous désirez mettre en place un programme Rénovation Québec, communiquez avec la SHQ au 1 800 463-4315.

TABLEAU DES INDICATEURS DE MESURE DES RETOMBÉES LOCALES D'UN PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

PORTÉE DU PROGRAMME	
Nombre de rénovations effectuées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distinguer les rénovations effectuées dans le cadre du PRQ de celles réalisées hors PRQ depuis la mise en place de celui-ci ▪ Indiquer la date des rénovations
Montant des travaux de rénovation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distinguer le montant des rénovations effectuées par bâtiment dans le cadre du PRQ de celles réalisées hors PRQ
Répartition du financement du programme (municipalité, SHQ, propriétaires)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ventiler par volets du PRQ ▪ Donner les chiffres absolus
Existence ou non d'autres programmes de rénovation et/ou de développement économique, existence ou non d'investissements municipaux hors PRQ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nommer les programmes existants
Étendue spatiale du programme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Délimiter le territoire couvert par le PRQ
ÉVOLUTION DE LA VALEUR FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE	
Valeur foncière et valeur des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distinguer la valeur des bâtiments rénovés avant la mise en place du PRQ de leur valeur actuelle ▪ Comparer la valeur même des bâtiments dans la zone rénovée et dans la zone non rénovée
Prix de vente moyen des propriétés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparer les prix avant et après le PRQ ▪ Comparer zone rénovée et zone non rénovée
Valeurs moyenne et totale des permis de construction	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparer la situation avant et après le PRQ ▪ Comparer zone rénovée et zone non rénovée
Évolution du loyer brut moyen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparer la situation avant et après le PRQ ▪ Comparer zone rénovée et zone non rénovée
ÉVOLUTION DE LA SITUATION COMMERCIALE ET ÉCONOMIQUE	
Taux de vacance commerciale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparer la situation avant et après la mise en place du PRQ dans la zone rénovée
Nombre de nouveaux logements mis sur le marché à la suite de leur réhabilitation (les logements existants qui n'étaient plus habités doivent être considérés)	
ÉVOLUTION DE LA POPULATION*	
Évolution du nombre d'habitants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distinguer, autant que possible, l'évolution des secteurs touchés par la rénovation de l'évolution du reste de la municipalité
Évolution de la répartition des ménages selon leur revenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparer la situation avant et après la mise en place du PRQ. ▪ Distinguer, autant que possible, l'évolution des secteurs touchés par la rénovation de l'évolution du reste de la municipalité
Évolution de la répartition de la population active selon l'occupation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparer la situation avant et après la mise en place du PRQ. ▪ Distinguer, autant que possible, l'évolution des secteurs touchés par la rénovation de l'évolution du reste de la municipalité
Évolution de la répartition des ménages selon leur taille	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparer la situation avant et après la mise en place du PRQ. ▪ Distinguer, autant que possible, l'évolution des secteurs touchés par la rénovation de l'évolution du reste de la municipalité
Ménages locataires consacrant 30 % et plus du revenu du ménage au loyer brut Ménages propriétaires consacrant 30 % et plus du revenu du ménage aux principales dépenses de propriété	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparer la situation avant et après la mise en place du PRQ. ▪ Distinguer, autant que possible, l'évolution des secteurs touchés par la rénovation de l'évolution du reste de la municipalité

*Ces données peuvent être plus délicates à relever que les précédentes, surtout dans les petites municipalités. La perception qu'ont à ce sujet certaines personnes du milieu pourrait donner une idée globale de la situation. Les données relatives à la population sont généralement publiées tous les cinq ans, après la mise à jour du recensement de Statistique Canada.