

*Vers une
nouvelle approche
d'intervention en habitation*



BILAN DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

MENÉE ENTRE JUIN ET DÉCEMBRE 2016

Par **Norbert Morin**,
député de Côte-du-Sud et
adjoint parlementaire du
ministre des Affaires
municipales et de
l'Occupation du territoire

11 avril 2017



Publié par la
Société d’habitation du Québec
Aile Jacques-Parizeau
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 1 800 463-4315 (sans frais partout au Québec)
Télécopieur : 418 643-4560
Courriel : infoshq@shq.gouv.qc.ca

COORDINATION DU CONTENU

Direction de l’intégration et du développement des programmes

COORDINATION DE L’ÉDITION ET CONCEPTION GRAPHIQUE

Direction des communications

IMAGE DE COUVERTURE

Shutterstock

MOT DE M. NORBERT MORIN

Québec, le 11 avril 2017

Monsieur Martin Coiteux
Ministre des Affaires municipales
et de l'Occupation du territoire

Monsieur le Ministre,

Au printemps 2016, j'ai accepté avec enthousiasme le mandat que vous m'avez confié d'aller à la rencontre des principaux acteurs du domaine de l'habitation afin de recueillir leurs commentaires concernant les défis actuels et à venir en matière de logement abordable et social. De juin à décembre 2016, j'ai eu la chance de rencontrer les intervenants des 17 régions du Québec. Qu'ils soient élus, citoyens ou représentants d'organismes communautaires, ces précieux partenaires ont démontré un réel engagement à l'égard du développement du logement abordable et social.

Au cours de cette tournée, j'ai pu saisir les particularités propres à chaque région et les enjeux qui se dessinent dans l'ensemble du Québec. J'ai également pu discuter avec les participants à propos de la nouvelle approche d'intervention en habitation à préconiser pour répondre encore mieux aux besoins des locataires et des personnes en attente d'un logement abordable et social. Votre volonté d'offrir des programmes d'aide mieux adaptés aux réalités de chaque région et de consolider les réseaux de partenaires a été comprise. Partout, j'ai rencontré des gens respectueux, intéressés par l'avenir du logement et déterminés dans leur désir d'améliorer, par l'entremise de l'habitation, les conditions de vie des personnes les plus démunies en matière d'habitation.

Vous trouverez dans les pages qui suivent une synthèse des commentaires recueillis ainsi que mes recommandations quant aux actions à prioriser. Sans être exhaustif, ce rapport trace un portrait de la réalité qu'il m'a été donné de constater.

Je tiens à remercier chaleureusement les quelque 1 500 personnes qui ont participé à cette consultation en assistant à l'une des 36 rencontres organisées, en remplissant le questionnaire en ligne ou en déposant un mémoire. Grâce à leurs observations constructives et à leur collaboration, nous pourrions bonifier nos interventions pour qu'elles répondent davantage aux besoins des ménages les plus vulnérables en matière de logement.

Je souhaite également exprimer ma reconnaissance au président-directeur général de la Société d'habitation du Québec, M. Michel Gagnon, qui a entrepris avec moi cette démarche consultative. Son soutien dans l'organisation de cette tournée m'a été précieux. De plus, je salue la mémoire de votre attaché politique Gilles Descôteaux, un homme dévoué qui a également participé à chacune des rencontres. Enfin, je vous remercie pour la confiance que vous m'avez accordée en m'offrant ce stimulant mandat.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma très haute considération.

Votre adjoint parlementaire,



Norbert Morin
Député de Côte-du-Sud

LISTE DES SIGLES*

ACL	ACCÈSLOGIS QUÉBEC
ADOHQ	ASSOCIATION DES DIRECTEURS D'OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC
AGRTQ	ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC
APCHQ	ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC
AR	AGGLOMÉRATION DE RECENSEMENT
CAS	CONTRIBUTION AU SECTEUR
CMA	COÛTS MAXIMAUX ADMISSIBLES
CMM	COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL
CORPIQ	CORPORATION DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS DU QUÉBEC
CQCH	CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION
FLHLMQ	FÉDÉRATION DES LOCATAIRES D'HABITATIONS À LOYER MODIQUE DU QUÉBEC
FQHC	FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE
FQM	FÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES MUNICIPALITÉS
FRAPRU	FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN
GRT	GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES
HLM	HABITATION À LOYER MODIQUE
LSHQ	LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
MRC	MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
MSSS	MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX
OH	OFFICE D'HABITATION
OSBL	ORGANISME SANS BUT LUCRATIF
PSL	PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER
RAM	REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION
RMR	RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT
ROHQ	REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC
RQOH	RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION
RSSS	RÉSEAU DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX
SCHL	SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT
SHQ	SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
UMQ	UNION DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC

* Pour les sigles des programmes autres qu'ACL et PSL, voir la « Liste des principaux programmes de la SHQ qui ont fait l'objet de commentaires dans le cadre de la consultation » à la page vii.

DÉFINITIONS

Aide à la personne : L'expression « aide à la personne » désigne l'ensemble des interventions gouvernementales qui ont pour objet d'aider financièrement les ménages à s'acquitter de leurs dépenses en logement. Cette aide peut prendre la forme d'allocations au logement versées aux locataires ou de suppléments au loyer versés aux propriétaires.

Aide à la pierre : L'expression « aide à la pierre » englobe l'ensemble des interventions gouvernementales visant à accroître l'offre de logements disponibles, notamment par la construction de logements neufs ou par la rénovation de logements existants. Cette aide peut prendre la forme de subventions, de prêts à taux préférentiels, d'avantages fiscaux, etc.

Centre de services : Un centre de services a pour mandat d'offrir aux organismes qui administrent des logements sociaux sur un territoire déterminé (OH, coops, OSBL) l'ensemble des services permettant de suivre l'état des immeubles dont ils ont la responsabilité et d'y faire réaliser les travaux majeurs nécessaires avec les budgets RAM. Relevant d'un OH, d'une fédération de coops ou d'une fédération d'OSBL, il se charge, entre autres, du bilan de santé des immeubles, du plan pluriannuel d'intervention ainsi que de la coordination des travaux qui en découlent. Il existe 34 centres de services au Québec.

Contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire : La contribution au FQHC est une contribution exigée pour chacun des projets réalisés dans le cadre notamment du programme ACL. Elle correspond à la portion de capital du prêt hypothécaire initial remboursée au terme des dix premières années d'exploitation d'un projet.

Contribution au secteur (CAS) : La CAS est une contribution exigée pour chacun des projets réalisés dans le cadre du programme ACL. Elle représente 1 % du coût de réalisation total du projet et est versée à la SHQ, qui la redistribue à des organismes qui favorisent les projets de logements coopératifs ou sans but lucratif.

Contribution du milieu : La contribution du milieu est la participation financière du milieu dans les projets subventionnés dans le cadre du programme ACL. Elle est établie en fonction des coûts de réalisation admissibles reconnus par la SHQ pour tous les types de projets. Elle peut provenir de diverses sources, telles que la municipalité, un organisme de charité, une entreprise privée ou une collecte de fonds auprès des citoyens. Elle peut aussi prendre une autre forme qu'une somme d'argent : don d'un terrain ou d'un immeuble, octroi d'un crédit de taxes foncières, etc.

Coûts maximaux admissibles (CMA) : Les CMA correspondent aux montants de réalisation maximaux fixés par unité résidentielle pouvant être pris en compte aux fins du calcul de la subvention accordée dans le cadre du programme ACL. Ces maximums varient selon le territoire, la nature du projet, le volet et la typologie retenue.

Logement abordable : Un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels, y compris les frais de logement, représentent moins de 30 % du revenu mensuel brut du ménage qui l'occupe. Également, on considère qu'un ménage a accès à un logement abordable lorsque le loyer médian des logements situés dans sa localité lui permet d'accéder à un logement convenable correspondant à moins de 30 % de son revenu brut.

Logement social et logement à loyer modique : Logement offrant un loyer correspondant à 25 % du revenu du ménage. Le logement social inclut l'ensemble des logements à loyer modique subventionnés par l'État destinés à des ménages à faible revenu. Ces logements sont disponibles dans les immeubles d'habitation à loyer modique. Également, des logements à loyer modique sont offerts aux ménages à faible revenu dans le secteur privé à but lucratif ou non lucratif (coops et OSBL d'habitation) par le versement de suppléments au loyer.

Loyer médian : Le loyer médian correspond au coût médian d'un logement sur un territoire donné, c'est-à-dire au loyer qui se situe à mi-chemin entre le loyer le plus bas et le loyer le plus élevé du marché. Il diffère selon la typologie des unités résidentielles.

Mandataire : Le terme « mandataire » inclut l'ensemble des organismes et des prestataires de services qui livrent les services au nom de la SHQ.

Marché privé : Le marché privé regroupe l'ensemble des logements qui sont offerts en location par des propriétaires ou par des organismes privés à des fins lucratives ou non lucratives.

Mesures temporaires : Les mesures temporaires désignent les mesures financières d'aide à l'occupation du territoire mises en place afin de faciliter la réalisation de projets de logements sociaux et abordables. Ces mesures ne sont plus actives, excepté pour le territoire du Plan Nord.

Office d'habitation (OH) : Organisme sans but lucratif créé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin de gérer le parc de logements à loyer modique d'un territoire (municipal, régional, intermunicipal). L'OH est un mandataire de la SHQ.

Soutien communautaire : Le soutien communautaire désigne ce qui relève de l'accompagnement social des individus ou des groupes, y compris la gestion du bail. Il s'agit de services de proximité qui recouvrent un ensemble d'actions allant de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, l'appui au comité de locataires et aux autres comités et l'organisation communautaire¹.

1. MSSS et SHQ, *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social – Une intervention intersectorielle des réseaux de la santé et des services sociaux et de l'habitation*, 2007, p. v.

LISTE DES PRINCIPAUX PROGRAMMES QUI ONT FAIT L'OBJET DE COMMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION

Aide au logement social et abordable

ACCÈSLOGIS QUÉBEC (ACL)

Ce programme permet aux offices d'habitation, aux coopératives d'habitation ainsi qu'à des organismes et à des sociétés acheteuses sans but lucratif de créer et d'offrir en location des logements de qualité à coût abordable à des ménages ayant un revenu faible ou modeste, de même qu'à une clientèle en difficulté ayant des besoins particuliers en matière d'habitation.

Ce programme comporte trois volets :

- le volet 1, pour les familles, les personnes seules et les aînés autonomes;
- le volet 2, pour les aînés en légère perte d'autonomie;
- le volet 3, pour les personnes ayant des besoins particuliers, permanents ou temporaires, en matière de logement (itinérants, jeunes en difficulté, femmes victimes de violence familiale, toxicomanes, personnes ayant une déficience intellectuelle, etc.).

Une partie des logements créés est réservée pour des ménages à faible revenu qui reçoivent un supplément au loyer pour une période de cinq ans.

ALLOCATION-LOGEMENT (PAL)

Ce programme procure une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu, locataires, chambreurs ou propriétaires, qui consacrent une part trop importante de leur revenu au logement. Il s'adresse aux personnes de 50 ans et plus ainsi qu'aux familles ayant au moins un enfant à charge. Ce programme est administré conjointement par la SHQ et Revenu Québec.

HABITATIONS À LOYER MODIQUE – HLM PUBLIC, VOLET RÉGULIER (OH) ET HLM PRIVÉ, VOLETS COOPS-OSBL ET AUTOCHTONES HORS RÉSERVE (URBAINS ET RURAUX)

Ce programme s'adresse aux ménages à faible revenu, sélectionnés en fonction de leur condition socioéconomique. Les logements disponibles sont attribués suivant la catégorie du ménage qui fait la demande (personne âgée, famille), sa composition (personne seule, couple avec ou sans enfants) et la priorité de la demande. Les ménages paient un loyer équivalent à 25 % de leur revenu.

PROGRAMME D'AIDE AUX ORGANISMES COMMUNAUTAIRES (PAOC)

Ce programme vise à stimuler le développement et la concertation des initiatives communautaires en matière d'habitation, en procurant une aide financière aux organismes communautaires qui œuvrent en habitation et qui partagent les objectifs de la mission gouvernementale dans ce domaine.

SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

Ce programme permet à des ménages à faible revenu d'habiter des logements du marché locatif privé, ou appartenant à des coopératives ou à des OSBL, tout en payant un loyer similaire à celui qu'ils paieraient dans un HLM.

Aide à l'amélioration de l'habitat

PROGRAMME D'ADAPTATION DE DOMICILE (PAD)

Ce programme accorde une aide financière pour l'exécution de travaux d'adaptation visant à corriger ou à amoindrir les barrières architecturales afin de faciliter les activités quotidiennes d'une personne handicapée et d'ainsi favoriser son maintien à domicile.

RÉNORÉGION (PRR)

Ce programme a pour objectif d'aider financièrement les propriétaires-occupants à revenu faible ou modeste qui vivent en milieu rural à exécuter des travaux pour corriger les défauts majeurs que présente leur résidence. Il remplace les programmes RénoVillage et Réparations d'urgence depuis le 24 décembre 2015.

Programmes inactifs

LOGEMENTS ADAPTÉS POUR ÂÎNÉS AUTONOMES (LAAA)

Ce programme accorde une aide financière aux personnes à faible revenu de 65 ans et plus pour leur permettre d'apporter des adaptations mineures à leur logement afin d'y vivre de façon plus autonome et plus sécuritaire.

PROGRAMME D'AMÉLIORATION DES MAISONS D'HÉBERGEMENT (PAMH)

Ce programme soutient financièrement la rénovation de maisons d'hébergement pour les femmes et pour les jeunes de moins de 29 ans, victimes de violence familiale.

RÉNOVATION QUÉBEC (PRQ)

Ce programme vise à stimuler la revitalisation de secteurs résidentiels dégradés dans les municipalités. Il établit des règles générales suivant lesquelles une municipalité participante développe un programme de revitalisation à appliquer sur son territoire.

La rénovation résidentielle, la construction résidentielle, la transformation d'espaces non résidentiels en logements et l'accession à la propriété sont parmi les interventions admissibles au programme.

TABLE DES MATIÈRES

- Introduction..... 1
- Les trois grands thèmes de la consultation 1
- Une participation remarquable 2
- L’objectif du rapport..... 2
- CHAPITRE 1 – L’HABITATION AU QUÉBEC 3
 - L’habitation, pierre angulaire du « mieux-vivre »..... 4
 - La Société d’habitation du Québec..... 4
 - Les fondements 4
 - Le mandat actuel 5
 - Les programmes..... 5
 - Une clientèle diversifiée..... 5
 - La prestation des services 5
 - Le réseau de mandataires et de partenaires 6
 - Le parc de l’habitation sociale et abordable 7
 - Le parc HLM..... 7
 - Le parc unilatéral fédéral..... 7
 - Le parc ACL..... 7
 - L’évolution de l’habitation au Québec 8
- CHAPITRE 2 – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES 9
 - Avant-propos..... 10
 - Les particularités régionales et les constantes provinciales 11
 - Des besoins importants..... 11
 - Des changements démographiques 11
 - Une offre de logements à revoir..... 12
 - Un parc locatif vieillissant 12
 - Des coûts de construction élevés 12
 - Les interventions du gouvernement en habitation 13
 - Les programmes ACL et PSL 13
 - Les autres programmes de la SHQ 19
 - La consolidation des réseaux de partenaires 20
 - La complémentarité des réseaux 20
 - La restructuration du réseau des offices d’habitation..... 21
 - Les rôles et responsabilités des instances 23
- CHAPITRE 3 – CONCLUSION DE M. NORBERT MORIN 27
 - Pour l’avenir de nos interventions en habitation 28
 - Les interventions en habitation 28
 - La consolidation et la complémentarité des réseaux 29

ANNEXE I – CALENDRIER DES RENCONTRES DE CONSULTATION 31

ANNEXE II – BILAN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES 35

Mise en garde.....36

RÉGION 01 – BAS-SAINT-LAURENT37

RÉGION 02 – SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN39

RÉGION 03 – CAPITALE-NATIONALE.....41

RÉGION 04 – MAURICIE.....45

RÉGION 05 – ESTRIE47

RÉGION 06 – MONTRÉAL49

RÉGION 07 – OUTAOUAIS.....53

RÉGION 08 – ABITIBI-TÉMISCAMINGUE55

RÉGION 09 – CÔTE-NORD.....57

RÉGION 10 – NORD-DU-QUÉBEC61

RÉGION 11 – GASPÉSIE-ÎLES-DE-LA-MADELEINE.....63

RÉGION 12 – CHAUDIÈRE-APPALACHES.....67

RÉGION 13 – LAVAL.....69

RÉGION 14 – LANAUDIÈRE71

RÉGION 15 – LAURENTIDES.....73

RÉGION 16 – MONTÉRÉGIE.....77

RÉGION 17 – CENTRE-DU-QUÉBEC79

ANNEXE III – LISTE DES MÉMOIRES DÉPOSÉS 81

Introduction

En avril 2016, le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, ministre de la Sécurité publique et ministre responsable de la région de Montréal, M. Martin Coiteux, annonçait la tenue d'une consultation publique à l'échelle du Québec sur la nouvelle approche d'intervention à préconiser en habitation. Par cette consultation, le gouvernement avait pour objectif de mieux connaître les préoccupations des principaux acteurs en habitation sur les enjeux actuels et futurs du logement social et abordable. Il souhaitait entre autres obtenir leurs points de vue sur les actions accomplies jusqu'à maintenant dans le secteur de l'habitation, sur les moyens susceptibles d'améliorer les mesures et sur les programmes déployés, plus particulièrement sur le programme AccèsLogis Québec. Il voulait aussi examiner les façons de consolider le réseau de partenaires en habitation sur lequel il s'appuie pour réaliser ses interventions, notamment par la restructuration du réseau des offices d'habitation. Les propositions recueillies tout au long de cette démarche constituent pour les autorités gouvernementales une source d'inspiration dans la poursuite et dans le développement de la nouvelle approche d'intervention en habitation.

Ainsi, de juin à décembre 2016, l'adjoint parlementaire du ministre Coiteux et député de Côte-du-Sud, M. Norbert Morin, et le président-directeur général de la Société d'habitation du Québec (SHQ), M. Michel Gagnon, se sont rendus dans les régions du Québec. Ils y ont entendu les préoccupations des principaux acteurs en habitation : des élus et des représentants d'organismes œuvrant sur le terrain et figurant sur les listes de membres des grandes fédérations que sont l'Association des directeurs d'offices d'habitation du Québec (ADOHQ), l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), la Fédération québécoise des municipalités (FQM), le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) et l'Union des municipalités du Québec (UMQ). Tous ces gens étaient invités à s'exprimer spécifiquement sur les enjeux du logement social et abordable. En plus de cette vaste tournée, les intervenants du milieu de l'habitation et les citoyens étaient invités à donner leur point de vue et à formuler leurs opinions par l'entremise d'un formulaire en ligne ou par le dépôt d'un mémoire.

Les trois grands thèmes de la consultation

La consultation entreprise par le gouvernement visait à obtenir un portrait fidèle des réalités vécues par les citoyens, les élus et les intervenants en habitation présents sur le terrain, dans toutes les régions du Québec. Elle constituait une occasion de recueillir des idées et des suggestions de mesures susceptibles de bonifier ses interventions en habitation afin de soutenir le plus grand nombre possible de personnes vulnérables. Les participants ont donc été invités à s'exprimer principalement sur trois sujets :

- Les **particularités de leur région** en matière de développement du logement social et abordable.
- La **mise en œuvre de programmes plus efficaces et efficients, mieux adaptés aux besoins de la clientèle et aux réalités des régions**.
- La **consolidation du réseau de partenaires de la SHQ**, un pilier essentiel au succès des interventions du gouvernement en habitation et à la qualité des services rendus à la clientèle.

Une participation remarquable

La démarche de consultation a suscité de l'intérêt aux quatre coins de la province. Les élus, les intervenants en habitation et la population ont été au rendez-vous dans les régions visitées lors de la tournée provinciale. Ainsi, 1 300 personnes ont participé à ces rencontres et sont venues échanger avec M. Morin et les représentants de la SHQ. Au total, 54 mémoires et documents connexes ont été déposés et 120 questionnaires en ligne ont été remplis². Par l'entremise de tous ces moyens, 1 500 personnes se sont exprimées au sujet de l'habitation au Québec. Précisons que cette consultation ne visait pas les populations vivant au nord du 55^e parallèle. Compte tenu des particularités de ce territoire, les résidents des régions situées en zone nordique ont en effet accès à des programmes spécifiques.

L'objectif du rapport

L'objectif de ce rapport consiste à rendre compte des principaux points de vue et des suggestions exprimés par les participants à la consultation. À défaut de rapporter de façon exhaustive tous les propos, il en trace un portrait d'ensemble. Il offre un survol de la situation en matière d'habitation au Québec, puis dresse un bilan des principaux constats tirés des observations formulées par les intervenants à l'égard des trois grands thèmes de la consultation. Il présente également les grands constats de l'adjoint parlementaire, M. Norbert Morin, au ministre Martin Coiteux. Enfin, les fiches synthèses résumant les principaux propos des intervenants dans chacune des régions visitées ainsi que la liste des documents déposés viennent compléter le bilan.

2. Le calendrier des rencontres de consultation ainsi que la liste des documents déposés sont présentés en annexe. Toutefois, le questionnaire en ligne étant rempli de façon anonyme, la liste des répondants n'est pas disponible.

CHAPITRE 1

L'HABITATION AU QUÉBEC

L'habitation, pierre angulaire du « mieux-vivre »

L'habitation est la pierre angulaire du « mieux-vivre » social et économique des citoyens et des communautés. C'est un domaine vaste et complexe où gravite une foule d'acteurs. À la fois besoin fondamental pour les ménages et lieu d'ancrage des communautés, l'habitation est une activité économique d'importance sujette aux conjonctures. Au cœur de multiples enjeux de société, l'habitation est un facteur déterminant dans plusieurs stratégies gouvernementales, notamment en matière de lutte contre la pauvreté, d'inclusion sociale, d'itinérance, de santé, d'occupation du territoire, de développement durable et de sécurité publique.

Avant de présenter la synthèse des suggestions recueillies au cours de la consultation, nous vous proposons un survol de l'habitation au Québec et un portrait général des interventions gouvernementales réalisées en habitation, notamment par l'entremise des programmes de la SHQ. Ce chapitre fait également état des principaux défis et enjeux auxquels le secteur de l'habitation a été confronté au fil des ans ainsi que de ceux qui se profilent à l'horizon.

La Société d'habitation du Québec

La SHQ a été créée en 1967 en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, c. S-8) (ci-après LSHQ). Elle relève du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. Elle gère différents programmes visant à assurer aux citoyennes et aux citoyens des conditions de logement adéquates et adaptées à leurs besoins et à leurs ressources financières. Elle propose au gouvernement des orientations et lui soumet des avis sur les besoins, sur les objectifs nationaux et sur les choix stratégiques en matière d'habitation au Québec. Elle définit les règles encadrant la gestion des programmes d'aide au logement social et abordable ainsi que celles des programmes d'amélioration de l'habitat. Ainsi, 50 ans après sa création, elle contribue, par ses actions, au mieux-vivre des citoyens et des citoyennes du Québec.

Les fondements

Dans les années 1960, le Québec était aux prises avec une importante pénurie de logements ainsi qu'avec des logements inadéquats et insalubres. La situation a alors incité plusieurs municipalités à se tourner vers les programmes fédéraux de subventions et de prêts à la rénovation urbaine. En septembre 1965, le gouvernement du Québec a mandaté un comité d'étude afin qu'il ébauche un projet visant la création d'un organisme dont la vocation consisterait à planifier et à coordonner les actions dans le secteur de l'habitation.

La création de la SHQ, le 27 septembre 1967, offrait une réponse aux problèmes sociaux et une solution à la crise du logement de l'époque. Elle permettait également au gouvernement du Québec d'exercer un pouvoir sur les efforts de rénovation urbaine, jusqu'alors pris en charge par le gouvernement fédéral.

La SHQ avait alors pour objet de « favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accès des citoyens à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique³ ».

3. Loi de la Société d'habitation du Québec, L.Q. 1966-67, c. 55.

Le mandat actuel

L'étendue des interventions de la SHQ et l'importance du rôle que le gouvernement lui accorde comme principal acteur en matière d'habitation au Québec sont définies à l'article 3 de la LSHQ :

LA SOCIÉTÉ A POUR OBJETS :

1° d'aviser le ministre sur les **besoins**, les **priorités** et les **objectifs** de **tous les secteurs de l'habitation au Québec**;

2° de stimuler le développement et la concertation des **initiatives publiques et privées en matière d'habitation**;

3° de mettre à la disposition des citoyens du Québec des **logements à loyer modique**;

4° de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;

5° de faciliter aux citoyens du Québec **l'accession à la propriété immobilière**;

6° de promouvoir **l'amélioration de l'habitat**.

Note : Le gras est ajouté par l'auteur.

Également, la SHQ est liée par plusieurs ententes au gouvernement fédéral, notamment à la SCHL, pour le financement des programmes en habitation.

Les programmes

La SHQ offre des services d'aide et de soutien en matière de logement au moyen de différents programmes. Les principaux programmes dont il a été question dans le cadre de la consultation sont décrits sommairement au début du présent bilan. La description détaillée de tous les programmes d'aide de la SHQ est disponible dans son site Web, sous la rubrique *Programmes*⁴.

Une clientèle diversifiée

La SHQ assume le rôle de leader en matière de logement social et abordable. Elle permet à un grand nombre de ménages dans le besoin d'avoir accès à un logement adéquat et de qualité, à loyer modique ou à coût abordable. Elle offre aussi une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au logement.

La SHQ soutient également les ménages et les personnes qui éprouvent des besoins particuliers, comme les itinérants ou les victimes de violence familiale. Les personnes qui ont des limitations fonctionnelles peuvent bénéficier d'un soutien financier en vue de l'adaptation de leur domicile à leur condition. Enfin, la SHQ aide financièrement les propriétaires-occupants à revenu faible ou modeste qui vivent en milieu rural à exécuter des travaux pour corriger les défauts majeurs que présente leur résidence.

La prestation des services

Le modèle actuel de prestation de services aux citoyens de la SHQ s'appuie sur un réseau bien établi de mandataires déployé sur l'ensemble du territoire. Les mandataires offrent les services de proximité aux citoyens avec le soutien et l'encadrement de la SHQ, à laquelle ils sont liés par des ententes de gestion, et sont encadrés par la LSHQ.

4. www.habitation.gouv.qc.ca.

Le réseau de mandataires et de partenaires

Le réseau de la SHQ compte de nombreux mandataires, soit :

- 538 offices d'habitation créés en vertu de la LSHQ pour gérer le parc public de logements à loyer modique (HLM publics), représentant 65 813 logements à loyer modique. Ces OH sont soutenus par 30 des 34 centres de services pour appuyer la gestion du parc et assurer les services auprès des locataires.
- 81 coops et 265 OSBL d'habitation (HLM privés) offrant près de 6 800 logements à loyer modique, soutenus par 4 des 34 centres de services.
- Revenu Québec, qui gère le programme Allocation-logement à partir des données fiscales des citoyens qui en font la demande.
- Les villes de Montréal, Québec et Gatineau qui, à titre de villes mandataires, administrent le programme ACL sur leur territoire respectif.
- Près de 200 villes et MRC liées par des ententes de gestion qui rendent les services aux citoyens dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat, dont le Programme d'adaptation de domicile, RénoRégion et le Programme pour les résidences endommagées par la pyrrhotite.

De plus, dans le cadre du programme ACL, quelque 777 organismes (coops, OSBL et OH) ont contribué à la création de 30 006⁵ nouveaux logements sociaux et abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste. En vertu d'ententes établies avec la SHQ, la plupart de ces organismes accueillent des locataires dont le logement est subventionné par le PSL, permettant ainsi à ces derniers de payer un logement à loyer modique. Près de 53 % des locataires des 30 006 logements sociaux et abordables bénéficient d'un supplément au loyer.

En plus de ces mandataires, plusieurs acteurs jouent un rôle essentiel dans la gestion et dans le développement du logement social et abordable, comme :

- l'AGRTQ et les groupes de ressources techniques;
- la CORPIQ, qui regroupe des propriétaires du secteur privé;
- la CQCH et les différentes fédérations de coopératives d'habitation;
- les représentants des locataires, notamment la FLHLMQ, le FRAPRU et les comités logement;
- la FMQ;
- les MRC;
- le ROHQ;
- le RQOH et les différentes fédérations d'OSBL d'habitation;
- l'UMQ.

La SHQ travaille également en étroite collaboration avec ses partenaires gouvernementaux dont les principaux sont, au niveau fédéral, la SCHL et, au niveau provincial, le MSSS et son réseau.

5. Statistiques en date du 31 décembre 2016.

Le parc de l'habitation sociale et abordable

Au Québec, le secteur de l'habitation sociale s'est édifié au fil des années, entre 1960 et le milieu des années 1990. Pour soutenir ce développement, les gouvernements fédéral et provincial ont signé des ententes avec les organismes promoteurs. Aujourd'hui, on compte trois principaux types de parcs de logements sociaux et abordables : le parc d'habitations à loyer modique (parc HLM), le parc unilatéral fédéral et le parc ACL.

L'ensemble de ces trois parcs représente environ 150 000 logements sociaux et abordables. De plus, près de 27 000 ménages occupent un logement à loyer modique dans le marché privé à but lucratif et non lucratif en vertu du PSL. La responsabilité de la gestion des parcs financés en totalité ou en partie par le gouvernement du Québec est assumée par la SHQ. La gestion et le suivi du parc unilatéral fédéral toujours sous convention sont assumés par la SCHL.

Le parc HLM

Le parc HLM regroupe quelque 74 000 habitations à loyer modique, lesquelles sont financées par la SCHL et par la SHQ. Ce financement est accordé en vertu d'ententes signées entre 1971 et 1986. Au 31 décembre 2016, environ 4 000 HLM ne recevaient plus de financement de la part du gouvernement fédéral en raison de la fin des ententes. Progressivement, les autres unités ne seront plus financées par le fédéral, un processus qui devrait s'échelonner jusqu'en 2034. Précisons également que, dans ces habitations, les ménages payent pour leur loyer un montant correspondant à 25 % de leur revenu.

Le parc unilatéral fédéral

Le parc unilatéral fédéral est issu d'ententes de financement conclues entre des propriétaires privés, des coopératives d'habitation ou OSBL d'habitation et le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL. Ce parc s'est constitué tout au long des années 1970 à 1990 et représente 42 644 logements. Ceux-ci ne s'adressent pas uniquement à des ménages à faible revenu. Dans les faits, seul un petit pourcentage des ménages font l'objet d'une subvention, soit environ 15 %. Le taux d'effort de ceux-ci, soit la portion de leurs revenus consacrée au logement, varie de 25 à 35 %. Soulignons que, pour environ 47 % de ces habitations, l'entente intervenue avec la SCHL est arrivée à terme. Les unités restantes verront graduellement leur convention s'échoir au cours des prochaines années jusqu'en 2029.

Le parc ACL

Le parc ACL a été développé en 1997 grâce aux investissements du gouvernement du Québec, en collaboration avec ses différents partenaires, à la suite du retrait du gouvernement fédéral du développement du logement social, en 1994. Ce programme a alors permis la construction de plus de 30 006 nouvelles unités de logements sociaux et abordables. Ces habitations subventionnées à la construction appartiennent à des OSBL d'habitation, des coopératives d'habitation et des offices d'habitation. Notons que la SCHL participe au financement du programme ACL par l'entremise de l'Entente concernant l'Investissement dans le logement abordable.

L'évolution de l'habitation au Québec

Année après année, la SHQ a dû moduler ses actions en fonction des grands défis qui se sont posés en matière d'habitation. Pensons notamment au retrait, en 1994, du gouvernement fédéral du financement du logement social dans l'ensemble du pays, une décision qui s'est accompagnée d'une importante réduction des interventions fédérales en habitation. Pour faire face à cette nouvelle réalité, le gouvernement du Québec a créé, en 1997, le programme ACL. Dans le contexte de récession économique et de resserrement des finances publiques, la mise en place de ce programme offrait une solution pour soutenir les ménages plus vulnérables, notamment en encourageant l'achat-rénovation d'immeubles existants.

Les années 2000 ont vu l'émergence d'un autre grand défi : la crise du logement. Le gouvernement a alors choisi d'orienter davantage le programme ACL vers la construction d'immeubles d'habitation, ce qui a permis d'augmenter le nombre de logements sociaux et abordables disponibles et de freiner la crise.

Encore aujourd'hui, les besoins en matière de logement demeurent importants et le taux d'effort pour se loger est très élevé pour bon nombre de ménages au Québec. En 2011, l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada révélait que sur les quelque 690 135 ménages sous le seuil de faible revenu au Québec, 73 % consacraient 30 % et plus de leur revenu au logement.

Selon les perspectives démographiques⁶, en 2031, 73 % de tous les ménages québécois seraient composés de 1 ou 2 personnes. Cette prévision reflète le vieillissement de la population et l'accroissement du poids démographique des personnes âgées de 65 ans et plus, estimé à 26 % en 2031.

En matière d'habitation, la situation demeure toujours fragile au contexte économique, à la disponibilité de logements abordables, aux fluctuations du marché de l'habitation et aux besoins évolutifs des ménages.

Depuis la création du programme ACL, la conjoncture et, par le fait même, les besoins de la population ont changé. Par exemple, les indicateurs du marché de l'habitation ont évolué. Alors que nous avons collectivement dû faire face à une pénurie de logements au cours de la dernière décennie, nous observons actuellement une tendance à la hausse des taux d'inoccupation des logements, qui varient sensiblement d'une région à l'autre.

Outre les enjeux associés à l'amélioration de l'efficacité des interventions du gouvernement du Québec en habitation, par l'entremise de la SHQ, se profilent les nombreux défis liés à une réponse adéquate aux besoins évolutifs des ménages, notamment les plus vulnérables, et à l'implantation de solutions adaptées aux différentes réalités telles qu'elles sont vécues sur le terrain.

De plus, dans le contexte de la fin du financement du gouvernement du Canada et de la fin des conventions d'exploitation, qui constituent un défi important pour l'ensemble du secteur de l'habitation, le gouvernement du Québec poursuit un travail constant de discussions avec le gouvernement fédéral afin d'assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables.

6. Société d'habitation du Québec, *L'évolution démographique et le logement au Québec, rétrospective 1991-2006 et perspectives 2006-2056*, 2012, p. 12.

CHAPITRE 2

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES

Avant-propos

La présente section fait état des principaux points de vue exprimés tout au long de la consultation sur le logement social et abordable. Les observations formulées nous ont permis de tirer de grands constats sur les facteurs qui influencent le développement du logement social et sur les enjeux auxquels celui-ci fait face. Les échanges ont porté sur trois grands thèmes :

1. Les particularités régionales et les constantes provinciales;
2. Les interventions du gouvernement en habitation;
3. La consolidation du réseau de partenaires de la SHQ.

Les prochaines pages vous proposent une synthèse des principales observations formulées. Précisons qu'il s'agit ici d'un regard d'ensemble sur les idées exposées au cours de la consultation. Les participants ayant parfois exprimé des avis divergents, il est normal de constater certaines contradictions dans les propos rapportés. Des fiches synthétisant les échanges survenus dans chacune des régions sont également présentées en annexe.

Les particularités régionales et les constantes provinciales

Le premier thème abordé lors de la consultation a permis aux intervenants de partager leur vision quant aux particularités de leur région en matière de développement du logement social et abordable. Si des disparités ont en effet pu être observées d'un bout du Québec à l'autre, plus spécifiquement entre les milieux urbains et les régions, nous avons pu constater qu'il existe plusieurs traits communs à l'ensemble du territoire. Nous présentons dans cette section les constantes qui se sont dégagées des échanges et mettons en lumière les différences quant à la façon dont elles sont vécues d'une région à l'autre.

Des besoins importants

Unanimentement, les participants à la consultation publique ont affirmé, statistiques et faits à l'appui, que les besoins en matière d'habitation sont importants dans toute la province. Ils considèrent également que la contribution du gouvernement en matière de logement social et abordable est essentielle pour permettre aux ménages québécois dont les finances sont plus précaires de vivre dans des conditions acceptables. Les listes d'attente qui s'allongent dans plusieurs régions et l'accroissement du nombre de personnes qui consacrent une trop large part de leur revenu au logement figurent parmi les préoccupations les plus souvent exprimées par les participants. Cela témoigne de l'importance des besoins et de la pertinence de l'aide apportée par le gouvernement.

Des changements démographiques

Tout au long de la consultation, les participants ont abordé les différents changements démographiques qui influencent les besoins en matière de logement social, notamment le vieillissement de la population, l'immigration, l'exode de certains groupes de la population des régions vers les centres urbains et la composition des ménages. Si certains de ces phénomènes touchent davantage les milieux urbains, d'autres sont le propre des régions éloignées. Dans certains cas, la même réalité démographique est vécue différemment, selon le milieu. Les prochaines lignes évoquent les observations faites par les participants quant à l'influence de la démographie sur le secteur de l'habitation.

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La population du Québec vieillit. Tous reconnaissent que cette réalité influence les besoins en matière d'habitation. D'abord, parce qu'elle entraîne une demande accrue de logements, particulièrement de logements de petite taille. Ensuite, parce que les personnes âgées, souvent en perte d'autonomie, ont des besoins plus importants de services et de logements adaptés. En région, le manque de milieux de vie adaptés à la condition des ces personnes est particulièrement notable, ce qui se traduit, pour plusieurs d'entre elles, par l'obligation de s'éloigner d'un milieu où elles ont vécu pendant de nombreuses années, et donc par un déracinement.

L'IMMIGRATION

Les intervenants en habitation ont relevé le fait que l'augmentation de la population immigrante favorise la demande pour des logements locatifs de plus grande taille, répondant aux besoins de familles, une réalité plus fréquente en milieu urbain.

L'EXODE DES JEUNES ET DES TRAVAILLEURS VERS LA VILLE

L'exode des travailleurs, notamment des jeunes, vers la ville, là où ils trouvent de l'emploi, entraîne une augmentation des logements inoccupés dans les régions qu'ils quittent. Dans les régions qui les accueillent, on observe une rareté de logements. Ce phénomène d'exode s'accompagne d'un effet d'entraînement sur la famille élargie. En effet, les aînés quittent souvent aussi la région pour se rapprocher de leurs enfants et de leurs petits-enfants et pour obtenir de meilleurs services pour eux-mêmes.

L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE PERSONNES VIVANT SEULES

Plusieurs intervenants ont rappelé que le nombre de personnes vivant seules est en constante augmentation, ce qui entraîne une demande accrue de logements, particulièrement de logements de petite taille.

Une offre de logements à revoir

Alors que certains participants constatent que les taux d'inoccupation sont relativement élevés, d'autres, au contraire, observent une rareté de logements sociaux et abordables. Dans les faits, il est apparu que les taux d'inoccupation varient non seulement dans le temps, mais aussi entre les régions, et qu'ils sont souvent tributaires du contexte socioéconomique du milieu. Par ailleurs, des intervenants ont indiqué que, même si le taux d'inoccupation est élevé à certains endroits, les logements disponibles ne sont pas nécessairement adaptés aux besoins des différents types de clientèles. Ils ont mis en lumière le fait que l'offre de logements est parfois mal adaptée à certains groupes de la population :

- Selon plusieurs témoignages, les milieux urbains connaissent une pénurie de logements de plusieurs chambres, ce qui pénalise les familles, notamment les familles immigrantes, souvent nombreuses. Par ailleurs, toujours en milieu urbain, la forte demande pour des espaces résidentiels dans les secteurs centraux a causé un accroissement des coûts de loyer, les rendant inaccessibles pour certains ménages.
- Comme mentionné précédemment, dans plusieurs régions, les logements pour personnes seules et pour aînés sont souvent en nombre insuffisant. Cette tendance est à la hausse, compte tenu des changements démographiques que nous connaissons, notamment en ce qui concerne le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. Certaines personnes sont ainsi contraintes de s'éloigner et d'aller s'établir ailleurs.
- On observe une inadéquation entre l'offre et la demande. Des intervenants ont observé un manque de logements avec des services répondant à des besoins particuliers, dus par exemple à des problèmes de santé mentale, d'itinérance et de violence conjugale et familiale. Si la situation est vécue partout au Québec, elle semble encore plus présente en région, en raison du fait que le nombre de personnes ayant besoin de services similaires n'est parfois pas suffisamment élevé pour que la viabilité d'un projet soit assurée. Néanmoins, leurs besoins sont bel et bien réels et requièrent des services adaptés.

Un parc locatif vieillissant

Les intervenants ont fait part de leurs préoccupations à l'égard de l'état du parc locatif. Leurs observations concernent particulièrement le parc d'HLM, qui est vieillissant, sa construction datant des années 1967 à 1994. Ils ont ainsi fait valoir l'importance de préserver nos actifs et de mettre aux normes les immeubles qui en ont besoin. Soulignons à cet égard que plusieurs ont salué la décision du gouvernement d'investir massivement dans la rénovation des logements du parc d'HLM. Les sommes consacrées ont permis d'améliorer de façon notable la santé du parc public. Notons également que le parc de logements réalisés en vertu du programme ACL est plus jeune et nécessite, par conséquent, moins de travaux majeurs. En ce qui concerne le parc du marché privé, les participants concernés confirment qu'il est, lui aussi, vieillissant. Or, les incitatifs pour le rénover sont faibles. Certains propriétaires ne sont donc pas en mesure de réaliser les travaux nécessaires.

Des coûts de construction élevés

Plusieurs intervenants, tant les élus, les intervenants en habitation et les promoteurs que la population, ont fait ressortir que les coûts d'acquisition de terrains, de matériaux et de main-d'œuvre ont connu une ascension constante au cours des 20 dernières années, notamment en raison de la très forte demande dans le secteur de la construction résidentielle. Cependant, les intervenants ont évoqué des facteurs différents pour expliquer les augmentations.

EN MILIEU URBAIN

En milieu urbain, la rareté des terrains exerce une forte pression sur les coûts d'acquisition des terrains, certes, mais aussi sur les coûts de réalisation. En effet, l'espace restreint incite les promoteurs et les municipalités à privilégier les constructions en hauteur, ce qui implique l'ajout d'ascenseurs et l'obligation de procéder à des travaux d'excavation importants pour aménager les stationnements souterrains, des impératifs qui décuplent les efforts consacrés à la logistique et à la planification.

Aux coûts de construction s'ajoutent ceux de la décontamination des sols. Certains intervenants ont d'ailleurs soulevé le fait que la valeur de leur immeuble pourrait chuter en raison du niveau de contamination du terrain sur lequel il est érigé et s'inquiètent de voir leur prêteur exiger une caractérisation du sol ou une réhabilitation lors de la vente de leur immeuble ou d'un refinancement hypothécaire.

Des participants ont observé que les promoteurs du secteur privé ont souvent davantage de moyens et parviennent à acheter des terrains plusieurs années à l'avance afin de planifier le développement de projets à plus long terme. Cette façon de fonctionner accentue la rareté de terrains appropriés pour la construction d'immeubles de logements sociaux.

EN RÉGION

En région éloignée, les distances qui séparent les villes doivent être prises en compte dans le calcul des coûts de transport et de manutention des matériaux. La rareté de la main-d'œuvre concourt également à faire augmenter les coûts puisqu'il est parfois nécessaire de recruter à l'extérieur.

Les interventions du gouvernement en habitation

Le deuxième thème abordé lors de la consultation portait sur les interventions du gouvernement en matière d'habitation. En effet, afin de mieux soutenir la clientèle visée par ses programmes, que ce soit par l'entremise de la création de logements sociaux et abordables ou par une aide au paiement du loyer, le gouvernement souhaitait obtenir le point de vue des acteurs concernés à ce sujet. Les propos des participants ont été synthétisés à l'intérieur de deux grands volets, soit :

- les programmes ACL et PSL;
- les autres programmes de la SHQ.

Cette section fait état des observations formulées par les intervenants sur ces sujets. Pour obtenir davantage d'information sur les programmes dont il est question, le lecteur peut consulter les descriptions fournies en début de document.

Les programmes ACL et PSL

La consultation portait sur les améliorations qui devraient être apportées aux programmes gérés par la SHQ, plus particulièrement au programme ACL. Les observations et les opinions formulées par les participants ont mis en lumière l'existence d'un débat entourant l'aide à la personne et l'aide à la pierre. En effet, il semble que les points de vue divergent quant aux retombées des deux programmes, soit le programme ACL et le PSL.

L'AIDE À LA PERSONNE ET L'AIDE À LA PIERRE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

Précisons d'abord que les budgets 2015-2016 et 2016-2017 du gouvernement du Québec prévoyaient des investissements distincts et complémentaires pour, d'une part, poursuivre la construction des logements pour les personnes à revenu faible ou modeste dans le cadre du programme ACL et, d'autre part, allouer de nouvelles unités pour l'aide au paiement du loyer par l'entremise du PSL pour loger les personnes à faible revenu dans le marché locatif privé. Plusieurs participants ont exprimé leur point de vue à ce sujet.

Bien que la mixité d'aide soit accueillie favorablement par la majorité, des participants ont insisté sur l'importance que soit augmenté le nombre d'unités ACL accordées annuellement. Si la majorité n'est pas en désaccord avec l'existence du PSL – marché privé, plusieurs considèrent que cette mesure ne peut pas entièrement répondre aux besoins ni offrir un soutien communautaire à des clientèles qui ont des besoins particuliers aussi bien que le fait le programme ACL. C'est pourquoi certains participants soulignent l'importance de faire en sorte que les unités du PSL ne soient pas accordées au détriment de celles offertes dans le cadre du programme ACL, mais bien qu'elles soient octroyées de façon complémentaire.

Par ailleurs, les intervenants du secteur privé considèrent que les logements sociaux et abordables leur livrent une concurrence qui nuit à leur marché. Selon eux, le problème concerne davantage l'insuffisance des revenus des locataires que l'insuffisance du nombre de logements, considérant que les taux d'occupation sont parmi les plus élevés depuis 20 ans. Ils proposent que les ménages puissent davantage être orientés vers le logement locatif privé grâce à l'augmentation du nombre d'unités subventionnées par le PSL. Cela aurait pour effet de combler les unités vacantes existantes tout en diversifiant l'offre de logement. À leur avis, pour le même budget, il serait alors possible d'aider davantage de personnes tout en leur accordant une certaine liberté quant au choix de leur milieu de vie.

Malgré les divergences de points de vue, d'autres participants ont mentionné l'importance de diversifier les outils et les mesures afin qu'ils confèrent la souplesse nécessaire pour que l'aide apportée soit adaptée aux besoins des personnes en fonction de leur réalité et des particularités des régions. À leur avis, ces deux mesures répondent aux besoins de la clientèle en tenant compte des particularités de chaque région.

LE PROGRAMME ACL : POINTS DE VUE DES PARTICIPANTS

Plusieurs observations ont été formulées par les participants concernant le programme ACL, qu'il s'agisse de ses retombées, des modalités qui encadrent sa gestion ou des différents critères qui régissent l'octroi des subventions qui sont accordées. Voici un résumé des grands constats formulés à cet égard.

Un programme essentiel pour la clientèle

En dépit du débat concernant l'aide à la personne et l'aide à la pierre, tous les intervenants s'entendent sur un fait : en 20 ans d'existence, le programme ACL a rendu de fiers services à de nombreux ménages. Unaniment, ils reconnaissent que ce programme demeure pertinent, mais qu'il doit évoluer en fonction du contexte.

Personnes seules, couples, familles, jeunes, aînés, handicapés, itinérants... Les clientèles ayant bénéficié de l'aide apportée en vertu de ce programme sont nombreuses et variées. D'ailleurs, plusieurs personnes qui ont bénéficié des mesures prévues au programme se sont déplacées pour assister aux rencontres tenues dans le cadre de la consultation. Elles ont pris le temps de nous dire combien le programme ACL leur a permis de vivre dans des conditions décentes. D'autres ont également partagé leur témoignage par écrit. Pour ces personnes, ce programme a été une planche de salut qui les aura aidées à se sortir de problèmes sociaux importants : dépendances, toxicomanie, violence, etc. Ces touchants témoignages ont confirmé le caractère essentiel du programme.

Un financement inadéquat

La très grande majorité des participants ont mentionné que le financement du programme était inadéquat et insuffisant et qu'il ne pourrait assurer la réalisation et la pérennité des projets. Selon eux, ce sous-financement touche autant la phase de réalisation des projets que celle de leur exploitation.

Lors de la réalisation des projets :

- La majorité des intervenants s'entendent pour dire que les coûts maximaux admissibles doivent être augmentés afin qu'ils reflètent les coûts de construction actuels, en fonction de la réalité de chaque région. À cet égard, plusieurs ont rappelé que les CMA utilisés aujourd'hui correspondent à ceux en vigueur en 2009, c'est-à-dire qu'ils sont nettement trop bas et qu'ils ne reflètent pas les coûts de construction actuellement en vigueur dans le marché. En effet, comme la contribution de la SHQ correspond à un pourcentage des CMA, les sommes accordées sont plus faibles. Le milieu, notamment les municipalités, est contraint de compenser et de financer davantage les projets. Ce faisant, les municipalités disposant de budgets restreints se trouvent dans l'incapacité d'assumer une augmentation de leur participation financière.
- Certains intervenants ont également indiqué que le loyer médian ne reflète pas nécessairement la réalité de leur région. Lorsque celui-ci est trop élevé, il peut être difficile de louer les logements si les ménages ne bénéficient pas du PSL. La proportion de logements pouvant être assujettis au PSL est parfois insuffisante pour répondre à la demande en logements sociaux. En contrepartie, lorsque le loyer médian est trop bas, il peut être difficile de viabiliser le projet.
- Plusieurs intervenants ont mentionné que l'obligation de verser une contribution au FQHC augmente les coûts sans toutefois profiter aux organismes désireux de développer des projets. Plusieurs ont rappelé que cette contribution devait, à l'origine, alimenter le développement du logement social et abordable, mais qu'elle s'est transformée, au fil du temps, en une mesure visant à gérer le risque. Comme les prêts sont garantis, la plupart considèrent que cette contribution n'est pas nécessaire et qu'elle entraîne des coûts indus.

- Certains intervenants ont mentionné également la nécessité d'abolir la CAS, car elle augmente le coût de réalisation. D'autres intervenants ont tenu à préciser que cette contribution permet de venir en aide aux différents organismes communautaires œuvrant dans le domaine de l'habitation. Selon eux, si le gouvernement décidait d'abolir cette contribution, il devrait la remplacer par un financement adéquat aux organismes bénéficiant de cette mesure financière.
- Plusieurs participants, notamment ceux qui sont parties prenantes dans la réalisation des projets, remettent en question la pertinence d'obliger les promoteurs de projets à procéder par appels d'offres publics pour le choix d'un entrepreneur. Selon eux, cette méthode ne garantit pas l'obtention de soumissions respectant le cadre budgétaire, entre autres en raison de mauvaises évaluations réalisées au départ et des fréquents dépassements de coûts. Ils soutiennent que le coût final des projets est souvent plus élevé, alors que la qualité du produit livré est parfois moindre.
- Certains promoteurs de projets ont indiqué que l'obligation de contracter leur prêt hypothécaire auprès de l'institution financière retenue à la suite de l'appel d'offres annuel limite les possibilités, selon eux, de négocier des conditions plus avantageuses pour leur financement et souhaiteraient obtenir davantage de liberté à cet égard.

Lors de l'exploitation des projets :

- Bon nombre de participants à la consultation considèrent qu'il est important d'accorder des budgets au soutien communautaire. Selon eux, les budgets actuels, octroyés notamment par le réseau de la santé et des services sociaux, sont insuffisants, particulièrement pour les projets qui impliquent des services aux résidents. L'insuffisance des sommes compromet la viabilité des projets et le mieux-être de certains ménages.
- Bien que la SHQ offre une garantie de prêt et que les organismes contribuent au FQHC, certains ont mentionné que celle-ci devrait accorder des subventions lors de l'exploitation du projet, et non uniquement lors de la réalisation.
- Par ailleurs, certains intervenants ont démontré de l'inquiétude à l'égard des nouvelles exigences concernant la mise à niveau des gicleurs dans les résidences privées pour aînés. Selon eux, faute de financement, plusieurs projets construits dans le cadre du programme ACL ne pourront se conformer aux normes édictées.
- Dans la même veine, les participants à la consultation ont insisté à maintes reprises sur l'importance que revêt l'engagement financier du RSSS pour les projets associés à une offre de services de soutien aux résidents. Ils ont en effet rappelé que, malgré l'importance des besoins qui subsistent, le RSSS garde toujours la possibilité de se retirer du financement accordé. Or, un désengagement du réseau peut mettre en péril la situation financière de certains organismes.

Des processus d'approbation à optimiser

La totalité des participants à la consultation a remarqué que les processus de gestion menant à l'approbation des projets soumis à la SHQ se sont considérablement complexifiés et alourdis au fil du temps. Plusieurs ont illustré leur point de vue avec le fait que la réalisation de leurs projets peut nécessiter plus de cinq ans. En plus de causer une certaine démobilitation de la part des porteurs de dossier, cette lourdeur entraîne des conséquences directes sur les coûts des projets en raison notamment de :

- la perte de terrains et la nécessité d'effectuer des recherches supplémentaires de sites qui, trop souvent, se révéleront plus coûteux et moins bien situés;
- la hausse de frais de financement temporaire.

Ainsi, de façon généralisée, les intervenants sont d'avis qu'on gagnerait à simplifier le cheminement des demandes.

Des normes de réalisation trop exigeantes

La presque totalité des participants a remis en question la pertinence de certaines exigences imposées quant à la réalisation des projets. Selon eux, bien que des normes doivent être établies afin qu'un contrôle des coûts soit exercé, plusieurs exigences du *Guide d'élaboration et de réalisation des projets* sont trop restrictives et souvent mal adaptées à certains contextes. Plusieurs considèrent qu'elles freinent la réalisation des projets sans y ajouter de valeur. Par exemple :

- Dans certains cas, des directives nuisent à l'efficacité sur le plan de la conception et peuvent entraîner des coûts supplémentaires importants.
- Aux yeux de certains intervenants, les exigences imposées par la norme Novoclimat 2.0 compliquent la réalisation et augmentent le coût des projets. À leur avis, ces coûts ne se traduisent pas par des gains suffisants pour compenser l'abandon de l'ancienne norme Novoclimat.
- Certaines exigences entravent la réalisation de projets novateurs, axés sur le développement durable, intégrant des composantes plus écoénergétiques, proposant une conception plus durable ou un design universel qui permettrait aux personnes vieillissantes de demeurer plus longtemps dans leur logement, etc.
- Par ailleurs, les exigences du programme ont favorisé, selon les intervenants, le recours à certains types de matériaux, ce qui aurait conduit à une usure prématurée des logements. Les coûts de remplacement mettent en péril la viabilité à long terme de certains projets.

Des rôles à définir

Élus, organismes, représentants des locataires, notamment les comités logement et le FRAPRU, promoteurs de projets, dont les GRT : tous les intervenants du secteur du logement qui ont pris part à la consultation partagent le souhait que les mesures puissent aider le plus de personnes possible. D'ailleurs, soulignons qu'au cours des 20 dernières années, tous ont grandement épaulé le gouvernement dans ses actions afin que plusieurs milliers d'unités voient le jour et que de nombreuses personnes puissent vivre dans des conditions plus dignes.

Cependant, plusieurs ont soulevé l'existence d'une certaine incompréhension quant aux rôles et aux responsabilités des différents intervenants. Dans l'ensemble des régions, cette incompréhension entraîne de la confusion. Par exemple :

- Des intervenants considèrent que leur municipalité semble moins encline à assumer un rôle dans le développement du logement social. Or, la collaboration des gouvernements de proximité est essentielle au succès des projets.
- Des organismes qui ont eu recours aux services d'un GRT se sont dits satisfaits. Pendant la consultation, plusieurs ont d'ailleurs mentionné l'importance qu'une telle structure soit maintenue. D'autres participants ont toutefois mentionné que, bien que les GRT aient acquis une grande expertise et qu'ils aient facilité la réalisation de plusieurs projets, leur intervention a un coût qui s'ajoute à ceux inhérents à la réalisation des projets. En outre, il existerait une certaine confusion entre les rôles respectifs de la SHQ, des organismes ainsi que des GRT. En effet, les propos de certains organismes démontrent que certaines activités se dédoublent.
- Des intervenants ont soulevé le fait que d'autres ministères devraient jouer un rôle financier accru, notamment le MSSS, dans la mise en place et la prestation de services. Aussi, plusieurs partenaires souhaitent ardemment que le partenariat entre la SHQ et le MSSS soit renforcé, notamment par la signature d'ententes à plus long terme. Par exemple, ils ont profité de la consultation pour partager leur grande inquiétude au sujet du règlement à venir concernant la certification des résidences pour personnes âgées. Tous souhaitent que ce règlement, qui aura une incidence sur les coûts de gestion, soit assoupli. À ce sujet, plusieurs ont demandé que la SHQ et le MSSS travaillent davantage en concertation afin de s'assurer que les mesures annoncées par le MSSS puissent tenir compte de la réalité et de la clientèle vivant dans les logements sociaux et abordables. Bien qu'il existe, dans certaines régions, des initiatives en ce sens, des participants ont souligné l'importance que la concertation entre les acteurs soit améliorée afin de renforcer la planification et la réalisation des projets.

SUGGESTIONS DES PARTICIPANTS RELATIVEMENT AU PROGRAMME ACL

Pour répondre aux différents constats soulevés au cours de la consultation, les intervenants ont formulé de nombreuses observations et évoqué plusieurs pistes de solution. Cette section présente un résumé des principales suggestions formulées.

Maintenir ce programme essentiel

- Tous les intervenants ont mentionné l'importance de venir en aide à différents types de clientèles par l'entremise des trois volets actuels du programme ACL. En effet, ce programme offre un soutien souvent incontournable à des clientèles variées, qu'il s'agisse de familles, de personnes âgées, de personnes seules, ou de personnes qui ont besoin d'un soutien particulier ou de services spécifiques, dont des personnes handicapées, des itinérants ainsi que des personnes vivant avec un problème de santé mentale.
- Quelques participants considèrent que la SHQ devrait se concentrer davantage sur la clientèle à faible revenu. En effet, plusieurs ont répété qu'un manque important de logements sociaux et abordables persiste pour cette clientèle. Il faudra, selon eux, augmenter la proportion d'unités subventionnées par le PSL dans les projets construits dans le cadre du programme ACL.
- Certains ont mentionné l'importance que les trois volets actuels soient maintenus et que l'aide au logement accordée dans le cadre des volets II et III et les actions du MSSS soient harmonisées.
- Un grand nombre de participants ont proposé au gouvernement qu'il procède aux annonces des unités selon une planification pluriannuelle, qui garantirait, année après année, le développement du logement social sur les territoires visés. Ainsi, le financement prévu sur plusieurs années permettrait de développer le logement social et abordable sur le territoire des municipalités en conformité avec leur vision et en collaboration avec la communauté. Selon eux, cela aurait pour effet de faciliter les approbations provenant de la SHQ.
- Certains demandent que la SHQ distribue les unités annoncées de façon à en garantir un minimum dans chacune des régions afin qu'elles puissent répondre aux besoins à l'échelle locale.

Réviser le modèle de financement des projets

- La création de plans uniques et de projets types, dont les étapes seraient sensiblement les mêmes, a été suggérée à plusieurs reprises. Selon les tenants de cette proposition, elle accélérerait les étapes d'approbation, notamment en ce qui concerne les composantes architecturales, les plans et les devis, ce qui permettrait d'accélérer la livraison des unités. De plus, une partie des coûts associés à ces étapes serait également évitée.
- Plusieurs intervenants ont suggéré que le financement accordé par le gouvernement soit révisé. L'augmentation des CMA en fonction des coûts réels de réalisation fait l'unanimité. La relance des mesures temporaires pour soutenir le développement de projets en région éloignée et le rétablissement des programmes complémentaires, tels que le programme Rénovation Québec, figurent au nombre des suggestions faites par les participants.
- De nombreux acteurs ont proposé que le modèle de financement soit revu afin qu'il prenne davantage en considération le loyer médian en vigueur dans chaque région ainsi que la capacité du milieu, notamment de la municipalité, de contribuer aux projets.
- Il a également été proposé, et ce, à maintes reprises, que le financement soit accordé selon certaines réalités des territoires et spécificités des projets. Par exemple, des participants ont suggéré que les coûts de la décontamination des sols soient considérés et qu'au besoin, une aide du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques puisse être accordée. D'autres ont évoqué la possibilité qu'une part du budget soit consacrée à la construction et à l'aménagement de salles communautaires.
- La très grande majorité des participants qui ont soulevé la question de la contribution au FQHC militent pour son abolition. Selon eux, cette contribution diminue leur capacité de rembourser le prêt hypothécaire et augmente le risque financier des organismes.
- Augmenter les mesures visant spécifiquement à financer le démarrage de projets faciliterait, selon certains, la réalisation des projets.
- Plusieurs ont également exprimé le souhait que le nombre d'unités subventionnées par le PSL admissibles dans le cadre des projets ACL soit augmenté. Certains proposent même que la SHQ autorise jusqu'à 100 % des unités pour l'ensemble des volets en fonction de certains critères.

- Pour quelques intervenants, la constitution de banques de terrains aurait plusieurs avantages, notamment celui de minimiser les démarches pour l'obtention de sites tout en simplifiant le processus d'approbation des projets. Certains demandent également que la SHQ collabore davantage avec les autres ministères afin de réserver des terrains appartenant à l'État pour développer des projets mixtes (ex. : CPE et logements pour familles).
- Certains participants ont également proposé la création d'un fonds par région pour le développement du logement social. Ce fonds faciliterait la contribution financière du milieu, notamment dans les municipalités rurales.

Optimiser le processus de réalisation des projets

- Plusieurs participants ont réitéré le souhait que le processus de réalisation des projets soit revu et optimisé afin que le volume de documents à fournir soit diminué, que les doublons soient évités et que le rôle des intervenants soit mieux précisé.
- À l'unanimité, les participants croient que la mise en place de canaux de communication plus efficaces et mieux structurés permettrait d'améliorer les échanges entre la SHQ et les intervenants du milieu.
- Certains ont suggéré qu'un modèle d'approbation soit élaboré afin que les processus de travail entre les partenaires et la SHQ soient plus fluides.

Assouplir les normes et les exigences de construction

- La presque totalité des participants suggère un assouplissement du *Guide d'élaboration et de réalisation des projets* de façon à ce qu'il formule les exigences minimales. Le Code du bâtiment pourrait alors servir de base et édicter les normes de construction alors que ce guide pourrait être davantage axé sur les objectifs du programme et sur les bonnes pratiques.
- À de multiples reprises, les participants ont exprimé le souhait que les normes régissant le choix des matériaux et les exigences en matière de conception puissent être revues de façon à assurer le caractère durable des immeubles.
- Les intervenants du milieu coopératif ont demandé à ce que la construction d'espaces communautaires soit permise, notamment pour répondre aux besoins inhérents à la vie démocratique et associative.
- Des participants pensent que les règles d'octroi des contrats de construction devraient être assouplies et qu'elles devraient permettre de procéder par appels d'offres sur invitation ou par qualification. Dans le même ordre d'idées, certains ont demandé qu'une liste d'entrepreneurs autorisés à participer aux appels d'offres soit créée. Cette liste permettrait d'obtenir les services des entrepreneurs les mieux qualifiés pour la réalisation de projets de logements sociaux et abordables.
- Certains ont suggéré de recourir davantage à des constructions préfabriquées. Bien qu'elles puissent coûter plus cher au départ, elles reposent sur des technologies plus avancées et permettraient d'éviter les dépassements de coûts.

Préciser et accentuer le rôle de certains acteurs

- Tous s'accordent pour dire qu'un meilleur arrimage des efforts de la SHQ à ceux d'autres ministères en matière de mesures sociales, notamment à ceux du MSSS, est nécessaire afin que soient bonifiés les services offerts aux personnes vulnérables ayant des besoins particuliers. En outre, une meilleure intégration permettrait de mieux lutter contre la pauvreté et l'exclusion. Cette collaboration accrue permettrait de réunir les conditions garantissant la disponibilité des enveloppes de soutien communautaire.
- Certains intervenants s'attendent à ce que le gouvernement sensibilise davantage les municipalités quant à leur rôle essentiel dans la planification et la réalisation des projets de logements sociaux et abordables, notamment à titre de facilitatrices et par leur contribution financière.
- Des intervenants insistent sur le fait que les rôles et les responsabilités assumés par les organismes promoteurs, les groupes de ressources techniques et la SHQ doivent être clarifiés afin que les processus soient accélérés.
- Quelques participants ont indiqué que la SHQ devrait s'assurer de disposer d'un effectif suffisant pour jouer adéquatement son rôle tout en minimisant les délais d'approbation des projets.

Les autres programmes de la SHQ

Essentiellement, la consultation publique portait sur les programmes ACL et PSL. Néanmoins, plusieurs participants ont saisi l'occasion afin de proposer des changements aux autres programmes gérés par la SHQ. Compte tenu de leur caractère plus spécifique, nous les avons regroupés dans cette section. Elle présente un résumé des constats et des suggestions formulées au sujet des autres programmes en vigueur à la SHQ. Nous vous rappelons qu'une liste de ces programmes se trouve à la page vii de ce rapport.

SUGGESTIONS DES PARTICIPANTS RELATIVEMENT AUX AUTRES PROGRAMMES

- Concernant le **Programme d'adaptation de domicile**, quelques intervenants ont exprimé le désir que cette mesure soit maintenue afin de faciliter l'adaptation de logements pour les personnes devant composer avec des handicaps et des limitations fonctionnelles ou encore pour les aînés en perte d'autonomie. De plus, des personnes handicapées qui ont participé à la consultation considèrent que les délais avant d'obtenir une réponse dans le cadre de ce programme sont trop longs et ont demandé à la SHQ qu'elle revoie le processus entourant le traitement des demandes d'aide.
- Quelques intervenants ont mentionné l'importance que le gouvernement réinvestisse des sommes dans le **programme Logements adaptés pour aînés autonomes** afin de permettre aux personnes vieillissantes de vivre de façon autonome et sécuritaire dans leur maison ou dans leur logement en y apportant des adaptations mineures.
- Des intervenants suggèrent que l'aide financière directe aux ménages, telle que le programme **Allocation-logement**, soit bonifiée, ce qui permettrait d'ajuster la part du revenu consacrée au paiement du loyer. Selon eux, il s'agirait d'une aide simple et rapide à déployer.
- Plusieurs personnes, notamment des promoteurs de projets, des représentants de villes de même que des propriétaires de logements locatifs du secteur privé, ont manifesté le souhait que le programme **Rénovation Québec** soit réactivé afin que la rénovation d'immeubles existants en milieu urbain soit soutenue.
- En ce qui a trait à la rénovation pour les propriétaires-occupants à revenu faible ou modeste qui vivent en milieu rural, les participants ont proposé que les investissements réalisés dans le cadre du programme **RénoRégion** soient poursuivis et augmentés. Certains ont même demandé de revoir quelques critères d'admissibilité.
- À plusieurs reprises, les participants à la consultation ont évoqué la possibilité que soient instaurés des **incitatifs à la rénovation visant l'amélioration de l'efficacité énergétique**, ce qui offrirait une forme de soutien à la rénovation du parc locatif. Un crédit d'impôt non remboursable pour les rénovations écoénergétiques pourrait constituer une formule intéressante. Par ailleurs, à plus long terme, une plus grande efficacité énergétique pourrait amoindrir les coûts de gestion des immeubles. Le gouvernement autant que les propriétaires et les promoteurs seraient gagnants.
- Plusieurs représentants de maisons d'hébergement pour les personnes victimes de violence conjugale et familiale ont insisté sur l'importance de réinvestir dans le **Programme d'amélioration des maisons d'hébergement**.
- La **fin du financement par le gouvernement du Canada et la fin des conventions d'exploitation** entraînent un climat d'incertitude quant à la capacité des organismes de pérenniser leur projet. Des participants espèrent que le gouvernement provincial agira à la tête d'un front commun dont le mandat sera de convaincre le gouvernement fédéral de poursuivre le financement de l'exploitation et de la rénovation du parc de logements sociaux à l'occasion du déploiement de sa Stratégie nationale sur le logement. Plusieurs sont convaincus de l'importance de la participation financière du fédéral et du provincial afin que les clients consacrent un maximum de 25 % de leur revenu au logement et que la santé du parc soit assurée à long terme.
- Des intervenants ont formulé le souhait qu'un **programme d'aide à l'accession à la propriété** soit offert par la SHQ.

Enfin, mentionnons que plusieurs intervenants ont profité de la consultation pour demander davantage de souplesse dans le cadre de l'application du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RLRQ, c. S-8, r. 1) et du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, c. S-8, r. 3). Bien que certaines suggestions méritent d'être analysées, la SHQ a mentionné que, dans le contexte de la consultation, ses actions devaient tenir compte des aspects qui découlent des exigences établies par les ententes fédérales-provinciales.

La consolidation des réseaux de partenaires

Le troisième thème abordé lors de la consultation portait sur la consolidation des réseaux de partenaires, qu'il s'agisse des offices d'habitation, des coops, des OSBL d'habitation, des GRT, des municipalités, des comités logement ou de tout autre organisme œuvrant dans le domaine de l'habitation.

Ainsi, lors de la consultation publique, il a été demandé aux intervenants de :

- présenter les améliorations à apporter pour favoriser une meilleure complémentarité entre les actions accomplies, pour le bien-être des locataires et des demandeurs de logement;
- soumettre leurs observations et suggestions concernant la démarche entreprise en ce qui a trait à la restructuration du réseau des offices d'habitation;
- préciser, selon leur point de vue, les rôles et responsabilités de l'ensemble des intervenants dans le domaine de l'habitation.

Les participants ont soumis plusieurs pistes à explorer, que nous résumons dans les prochaines pages.

La complémentarité des réseaux

Plusieurs ont mentionné avoir pris l'initiative de constituer une table régionale afin de favoriser la concertation de tous en matière de logement social et abordable. Bien que ce type d'instances ne soit pas harmonisé à travers l'ensemble des régions du Québec et que certaines d'entre elles ne regroupent pas des représentants de tous les partenaires concernés, il est clair que ces initiatives permettent une meilleure harmonisation des façons de faire entre les partenaires qui y siègent.

SUGGESTIONS DES PARTICIPANTS RELATIVEMENT À LA COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- La très forte majorité voit d'un œil favorable la mise en place de tables régionales de concertation composées des représentants des différentes instances du réseau, y compris de la SHQ, afin de mieux coordonner les efforts. Plusieurs acteurs du milieu ont affirmé qu'à leurs yeux, le réseau en entier gagnerait à instaurer de telles structures et à se concerter.
- Bon nombre de participants ont mentionné également l'importance que les coops, les OSBL et les OH partagent leur expertise, leurs services et leurs ressources afin d'améliorer l'efficacité et de diminuer les coûts des interventions. À titre d'exemple, un OH pourrait faire affaire avec le centre de services qui soutient une coopérative ou un OSBL.
- Les participants ont souvent évoqué l'importance d'assurer une meilleure coordination entre le financement du soutien communautaire offert notamment par le RSSS et le développement des nouveaux projets de logements sociaux. En outre, plusieurs ont souligné que le soutien communautaire offert dans les logements sociaux et abordables existants devrait être consolidé et augmenté.
- Dans la même veine, des participants sont revenus sur l'importance que les ministères et les institutions concernés par le logement social et l'aide aux personnes vulnérables collaborent pour mettre en place les conditions qui permettraient un soutien optimal aux personnes qui en ont besoin.
- L'ensemble des participants mentionne que la communication entre la SHQ et ses partenaires pourrait être améliorée.
- Des élus municipaux ont exprimé la volonté d'être mis à contribution de la planification à la réalisation des projets, ce qui leur permettrait de mieux les intégrer dans leurs plans de développement et favoriserait la mobilisation des instances dans les villes et dans les régions. D'ailleurs, plusieurs intervenants en habitation ont demandé que les élus soient mieux sensibilisés à la question du logement social.
- À quelques reprises, des participants ont évoqué la possibilité que les réserves financières des organismes puissent être mutualisées. Si elles étaient investies dans un fonds, il deviendrait possible de faire fructifier le capital, ce qui profiterait à tous. Cet actif faciliterait également le processus d'emprunt pour les organismes.

- Il apparaît clair, pour la très grande majorité des participants, que la mise en place d'un guichet unique ou d'une liste unique de requérants de logements sociaux dans chaque région comporterait plusieurs avantages. Cette liste permettrait notamment de mieux soutenir les ménages à la recherche d'un logement social et abordable, de mieux cibler les besoins dans les communautés, de combler les logements disponibles et de faciliter les démarches des ménages. Les plateformes technologiques actuelles offrent de nouvelles possibilités susceptibles de favoriser le jumelage entre les ménages à la recherche d'un logement social et abordable et les unités disponibles en fonction de leurs besoins. Par ailleurs, précisons que les coops et les OSBL sont ouverts à l'idée qu'un guichet unique soit instauré, mais qu'ils souhaitent que cette mesure soit déployée dans le respect de l'autonomie de chacun des organismes.
- Des intervenants considèrent que des pratiques visant à mieux orienter les ménages qui demandent un logement social et abordable devraient être instaurées. Ainsi, lorsqu'un ménage ne remplit pas les conditions d'un programme, le réseau pourrait l'orienter vers une autre ressource afin qu'il soit mieux accompagné.
- Les coopératives et les OSBL d'habitation croient que la formation continue constitue un bon moyen pour bonifier les services des différents intervenants. Des mesures visant à encourager ce type de formation pourraient augmenter les compétences des personnes qui agissent sur le terrain et entraîner des retombées positives pour la clientèle.

La restructuration du réseau des offices d'habitation

La consolidation du réseau de partenaires de la SHQ repose en partie sur l'optimisation du réseau actuel des offices d'habitation. La consultation a permis à la SHQ de prendre le pouls des intervenants au sujet de la démarche déjà amorcée à cet égard et de connaître leurs préoccupations et leurs suggestions quant à la façon dont elle doit être menée à bien. Cette section propose un survol de l'état actuel du réseau des OH et présente les observations formulées par les participants ainsi que leurs suggestions.

LE CONTEXTE

Le réseau des HLM du Québec s'est développé sur une période de près de 30 ans, soit de la fin des années 1960 au milieu des années 1990. Depuis des décennies, les offices d'habitation sont donc d'importants partenaires du gouvernement du Québec et des municipalités. Ils agissent en tant que mandataires dans la gestion du programme HLM. Leurs interventions s'adressent à des ménages à faible revenu, mal logés ou consacrant une part trop importante de leur budget au logement.

Au début des années 2000, dans la foulée des fusions municipales, plusieurs OH ont dû se regrouper. Leur nombre est alors passé de 657 à 552. Actuellement, au Québec, on en compte 538, qui gèrent quelque 65 800 logements. La majorité des OH sont responsables d'un faible nombre de logements et sont situés en région. Ils sont souvent gérés par un directeur ou une directrice qui travaille à temps partiel, en moyenne de 4 à 8 heures par semaine. Les redditions de comptes demandées à cette personne sont les mêmes que celles exigées des directeurs à temps plein. En dépit de toute l'énergie et de leur dévouement, ces employés sont limités quant au temps qu'ils peuvent consacrer à leurs fonctions, ce qui freine leur efficacité et limite leur disponibilité auprès de la clientèle.

À l'inverse, le nombre d'OH se trouvant en zones urbaines est plus faible, mais ceux-ci gèrent un grand nombre de logements. Ils peuvent compter sur une équipe de plusieurs employés à temps plein. La plupart des OH fonctionnent avec des ressources limitées. De ces différentes réalités découlent des disparités quant aux capacités humaines et financières à livrer les services.

L'ÉTAT DE LA SITUATION

Au moment où la consultation au sujet de la nouvelle approche d'intervention en habitation s'est amorcée, nous avons constaté que les élus et les différents intervenants dans le réseau des offices d'habitation nourrissaient une certaine crainte à l'égard du projet de restructuration déjà entamé par le gouvernement. Le virage entrepris lors de l'adoption du projet de loi 83 modifiant la LSHQ apporte en effet son lot de changements, notamment sur le plan des façons de faire, des méthodes de travail et même de la culture au sein même des organismes. En effet, le ministre pourra, à partir du 1^{er} juillet 2017, décréter des regroupements. Il était donc normal que les personnes concernées, tant du côté des élus que de celui des offices d'habitation, aient certaines appréhensions.

Les rencontres tenues dans le cadre de la consultation ont permis de clarifier les raisons qui motivent le regroupement des OH, mais également de mieux faire comprendre la façon dont le gouvernement et la SHQ souhaitaient que la démarche se réalise. À cet effet, il a été rappelé aux participants l'importance de

cette orientation et que le statu quo n'était pas envisageable. Il a également été réitéré aux participants que le gouvernement et la SHQ souhaitaient laisser le temps nécessaire pour que cette démarche soit réalisée de façon volontaire et consensuelle, afin que la configuration finale du réseau reflète le plus possible leurs réalités et réponde au mieux aux besoins de leurs locataires.

Précisons également que les consultations sur ce sujet ont connu deux moments. En effet, des outils d'information visant à épauler les OH, les municipalités et les MRC dans leur démarche de regroupement ont été produits et diffusés durant la tenue de la consultation, soit à partir du 3 octobre 2016. Les personnes concernées par les regroupements ont alors pu trouver de l'information spécifiquement préparée à leur intention, notamment le *Guide d'accompagnement* et différents documents associés, des outils que la SHQ a déposés dans son site Web. Dès lors, plusieurs y ont trouvé des réponses à leurs préoccupations.

Par ailleurs, la SHQ a instauré des canaux de communication afin de soutenir les intervenants dans leurs démarches et d'offrir des réponses aux questions qui pourraient subsister. En effet, elle a mis en place une équipe spécialisée ainsi qu'une table de coordination avec ses partenaires que sont la FQM, l'UMQ, la FLHLMQ et le ROHQ. Sachant que des ressources sont disponibles pour les accompagner tout au long de leurs démarches de regroupement, les participants se sont montrés plus confiants.

Si, au départ, plusieurs intervenants liés au réseau des offices d'habitation étaient inquiets quant au déroulement du processus de regroupement, ils ont été nombreux à dire qu'ils étaient rassurés sur les orientations de la SHQ et du gouvernement. Toutefois, il faut également reconnaître que certains intervenants manifestent toujours des résistances, ce qui apparaît tout à fait naturel, compte tenu de l'ampleur des changements proposés et de leurs effets sur leurs pratiques actuelles. Par ailleurs, quelques personnes demeurent en désaccord avec cette démarche et ont dit qu'elles préféreraient que le gouvernement impose les regroupements.

Enfin, soulignons le fait que des locataires d'HLM membres de la FLHLMQ ont participé en grand nombre aux rencontres. Dans leurs témoignages, ils ont fait part de leurs observations et, souvent, de leur enthousiasme à l'égard de la perspective de ces regroupements.

SUGGESTIONS DES PARTICIPANTS RELATIVEMENT À LA RESTRUCTURATION DU RÉSEAU DES OFFICES D'HABITATION

La plupart des intervenants concernés voient positivement le projet de regroupement des OH. Néanmoins, certains ont soulevé des réserves ou formulé des souhaits quant à la façon dont la démarche pourrait être menée. Les participants ont également formulé des recommandations ou fait valoir différentes considérations concernant la réussite du projet :

- Compte tenu du fait que les lois encadrant le secteur de l'habitation permettent aux MRC de déclarer compétence sans consulter les intervenants concernés, des participants ont mentionné l'importance que les municipalités prennent les décisions en consultant les OH et les locataires.
- La plupart des intervenants considèrent que le regroupement entraînera des retombées positives pour la clientèle, mais que le renforcement des structures au sein des OH doit respecter l'autonomie décisionnelle des autres organisations, comme les coops et les OSBL.
- Certains intervenants demandent que la SHQ agisse comme gardienne et qu'elle s'assure que les regroupements se feroient en fonction d'une concertation harmonieuse entre les différents intervenants.
- Quelques-uns des participants redoutent que leur pouvoir décisionnel soit amoindri au profit d'une organisation plus grande ou d'une autre région. D'ailleurs, certains ont précisé que le nombre de sièges au conseil d'administration imposé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec ne permet pas de garantir une représentativité équitable pour l'ensemble des municipalités.
- Certains intervenants considèrent que les regroupements doivent prendre en considération les réalités du milieu, respecter le critère d'une centaine d'unités et être fait sur la base du territoire des MRC. D'autres voient plutôt la possibilité qu'un OH plus solide soit constitué, lequel pourrait gérer au moins 300 logements, et même, pour certains, 500.
- Des participants soutiennent que la SHQ devrait poursuivre son leadership afin d'encourager les représentants des municipalités et les OH d'un même territoire à formuler des propositions.

- Il fait consensus que l'un des facteurs de succès de la démarche réside dans la façon dont les décisions seront prises. Des enjeux telles la nomination des dirigeants et l'organisation des services devraient faire l'objet de discussions ouvertes impliquant l'ensemble des élus et des personnes concernés. Ces décisions devraient être prises dans l'optique que soient bonifiés les services offerts aux locataires. En ce sens, les intervenants voient d'un bon œil la création d'un comité de transition en collaboration avec la municipalité, comme le recommande le *Guide d'accompagnement* de la SHQ.
- La FLHLMQ considère pour sa part que la participation de représentants des locataires dans le processus de regroupement, comme le recommande le *Guide d'accompagnement* de la SHQ, favoriserait une dynamique de collaboration. Elle propose de former ces représentants afin de maximiser leur contribution aux démarches entreprises.
- Plusieurs locataires voient en ce projet de regroupement la possibilité de créer des postes de concierge-résident, une formule déjà mise à l'essai dans certains OH et qui s'est révélée positive à plusieurs égards, notamment en bonifiant les services et en créant de l'emploi, tout en favorisant un entretien constant des immeubles à un coût raisonnable. Par ailleurs, certains accueillent favorablement le fait que la SHQ accorde la possibilité de mettre en place des points de service afin qu'un soutien de proximité soit offert aux locataires, principalement dans les régions où les distances sont importantes entre le siège social et les immeubles de logements.
- Certains ont mentionné l'importance que la SHQ puisse accorder des budgets notamment lors de la période de transition, car cette période occasionnera, dans certains cas, des frais supplémentaires.
- Une information juste et complète est nécessaire pour faciliter les démarches. Certains proposent la création de capsules Web tandis que d'autres proposent que l'information soit centralisée.

Les rôles et responsabilités des instances

Dans le contexte de la révision des programmes offerts par la SHQ, de la consolidation du réseau de partenaires en habitation et de la restructuration du réseau des offices d'habitation, il sera nécessaire de clarifier le rôle de chacun afin d'optimiser les efforts de tous, mais également de rendre plus fluide le parcours des ménages vers l'obtention d'un logement social et abordable et de services adaptés à leurs besoins. Lors de la consultation, les participants ont été invités à faire part de leur vision quant aux responsabilités des différentes instances.

SUGGESTIONS DES PARTICIPANTS RELATIVEMENT AUX RÔLES ET AUX RESPONSABILITÉS DES INSTANCES

Les instances gouvernementales

Selon la grande majorité des intervenants, les gouvernements ont un rôle majeur à jouer dans le développement du logement social. Leur intervention est nécessaire et doit être maintenue. Ainsi, du point de vue de plusieurs, la SHQ devrait poursuivre son leadership dans la mise en œuvre des programmes et dans l'accomplissement du projet de restructuration du réseau des OH. Son rôle demeurera toujours de favoriser l'accès des ménages à revenu faible ou modeste à des logements sociaux et abordables. En ce sens, la SHQ est appelée à :

- maintenir un leadership dans le domaine de l'habitation au Québec;
- subventionner l'offre de services aux locataires pour les logements sociaux et abordables. Pour plusieurs, le programme ACL doit non seulement demeurer, mais il doit être bonifié;
- élaborer des programmes d'aide qui s'appliquent à l'ensemble du Québec et des mesures adaptées aux spécificités des régions;
- soutenir l'expertise technique et les projets novateurs;
- réaliser les études et les recherches permettant de mieux connaître les réalités en habitation. Elle devrait ainsi être en mesure de publier davantage de statistiques régionales afin d'améliorer les modes d'intervention.

Par ailleurs, dans le contexte de la fin du financement par le gouvernement du Canada et la fin des conventions d'exploitation, de nombreux intervenants ont réitéré le souhait que le gouvernement du Québec continue d'intervenir et qu'il demande au gouvernement fédéral de maintenir un soutien financier afin d'assurer la viabilité des projets.

Les villes et municipalités

Les villes et les municipalités sont responsables du développement sur leur territoire. À cet égard, elles devraient, selon plusieurs intervenants, inclure le logement social et abordable dans leurs plans de développement et en faire une priorité afin que la réalisation des projets soit facilitée. Les différents rôles évoqués par les participants consisteraient à :

- créer des réserves foncières permettant d'acquérir et de réserver des terrains destinés aux promoteurs de logements sociaux et d'adopter des politiques permettant de vendre ces terrains à des prix inférieurs à ceux en vigueur sur le marché;
- assumer la responsabilité de la décontamination des terrains, en collaboration avec le gouvernement, afin qu'ils soient adéquats pour la construction résidentielle. Cette réalité touche davantage le milieu urbain;
- mettre en place des mesures fiscales adaptées au caractère non lucratif des logements sociaux. Limiter les hausses de taxes foncières contribuerait à favoriser la viabilité des projets;
- sensibiliser les entrepreneurs immobiliers aux besoins des ménages en ce qui a trait à l'adaptation des logements et instaurer des mesures afin de favoriser l'inclusion des ménages visés;
- assumer un rôle accru dans la gestion du programme ACL;
- participer à l'analyse des besoins en logements sociaux sur leur territoire;
- assurer une meilleure concertation entre la municipalité, les organismes et le secteur privé;
- continuer de soutenir financièrement les projets ACL.

Par ailleurs, les grandes villes ont manifesté le souhait que le gouvernement leur confère davantage d'autonomie. Par exemple, les villes de Laval et de Longueuil demandent d'être reconnues comme mandataires afin d'obtenir la latitude nécessaire à la mise en œuvre de leur programme de réalisation de logements sociaux. Mentionnons que les villes de Québec et de Montréal souhaitent obtenir une plus grande autonomie. D'ailleurs, le projet de loi n° 121, Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, déposé le 8 décembre 2016 à l'Assemblée nationale, ainsi que la Loi accordant le statut de capitale nationale à la Ville de Québec, adoptée le même jour, conféreront davantage de pouvoirs et d'indépendance à ces deux villes.

Les organismes : OH, coops, OSBL

À titre de partenaires de la SHQ, les organismes, qu'il s'agisse des offices d'habitation, des coops d'habitation ou des organismes sans but lucratif ont, depuis longtemps, joué le rôle de promoteurs de projets, mais également un rôle de mandataires de la SHQ dans la mise en œuvre de certains programmes d'aide. D'ailleurs, plusieurs ont mentionné l'importance que ces organismes travaillent en concertation et en complémentarité afin de rendre les ressources financières et humaines plus efficaces. Ci-dessous, quelques précisions sur le rôle que peut jouer chacun d'entre eux.

Les offices d'habitation

Des participants ont évoqué le fait que les offices d'habitation pourraient devenir la seule porte d'entrée des ménages dans le réseau du logement social. Par conséquent, selon eux, les OH pourraient jouer un rôle accru en :

- gérant et accroissant l'offre de logements sociaux et abordables;
- poursuivant la réalisation du bilan de santé des immeubles, de la supervision des travaux majeurs et de la gestion des appels d'offres;
- gérant la liste unique des demandeurs à la recherche d'un logement social et abordable pour leur territoire.

Les coops et les OSBL

Selon plusieurs, les coops et les OSBL ont largement démontré leur capacité à développer des projets de logements sociaux et abordables. Ils pourraient poursuivre dans cette voie et continuer d'assumer le rôle de promoteurs de projets. Dans l'esprit des participants, leur rôle consisterait en outre à :

- améliorer l'offre de services et de logements sociaux;
- représenter les intérêts des groupes souhaitant développer un projet d'habitation;
- travailler à faire valoir les besoins de la communauté auprès des tables de concertation et des décideurs;
- offrir des services de proximité aux locataires et à la communauté;
- favoriser le développement des compétences des administrateurs de coopératives et d'OSBL.

Les groupes de ressources techniques

Partenaires depuis longtemps de la SHQ, les GRT ont développé une grande compétence en matière de développement de logements sociaux et abordables. À maintes reprises, des participants ont rappelé l'importance de leur rôle. Notons cependant que certains intervenants ont soulevé des améliorations à apporter dans le travail de certains GRT. Des participants ont suggéré qu'ils soient appelés à :

- offrir un soutien technique aux organismes et un accompagnement dans la réalisation des projets en tant qu'experts;
- conseiller et informer les municipalités et jouer un rôle actif dans les efforts de représentation réalisés auprès des élus municipaux;
- uniformiser la gestion des projets.

Les comités logement

La consultation publique a été un moment opportun pour les comités logement de se faire valoir auprès du gouvernement et de la SHQ. En effet, cette consultation a mis en lumière le rôle majeur que joue cette instance dans le développement du logement social. Certains représentants des comités logement ont d'ailleurs mentionné leur déception à l'égard du fait que le gouvernement ne reconnaisse pas leur rôle de façon plus soutenue. Selon eux, ils devraient être davantage représentés aux tables de concertation, que ce soit en région ou à l'échelle nationale.

Le secteur privé

Le rôle du secteur privé ne fait pas l'unanimité parmi les intervenants. Néanmoins, plusieurs groupes considèrent que, dans la perspective que davantage de services soient offerts aux ménages et que le plus grand nombre de personnes possible puisse recevoir de l'aide, le secteur du logement locatif privé pourrait jouer un rôle accru en matière d'habitation sociale. Ce dernier pourrait :

- donner accès à des logements dans le parc privé, notamment en vertu du PSL, selon des ententes précises;
- agir à titre de partenaire lors de la construction de logements sociaux;
- accueillir des personnes en situation d'urgence;
- compléter de façon ponctuelle le financement du programme ACL.

CHAPITRE 3

CONCLUSION DE M. NORBERT MORIN

Pour l'avenir de nos interventions en habitation

Au fil de mes rencontres, j'ai eu la chance d'échanger avec des gens dévoués et engagés à l'égard du logement social et abordable, des personnes qui ont réussi à créer de meilleurs milieux de vie pour les plus vulnérables de la société. D'ailleurs, ces rencontres, ainsi que la lecture des différents mémoires déposés, constituent une riche expérience qui me permet de dresser un bilan du logement social et abordable au Québec et de partager ma vision pour l'avenir de l'habitation et pour la consolidation de nos différents parcs de logements sociaux et abordables.

Permettez-moi avant tout de saluer les locataires et les citoyens avec qui j'ai eu le privilège d'échanger. En allant à leur rencontre aux quatre coins du Québec, j'avais à cœur de bien comprendre leur réalité afin que nous puissions mieux les épauler. Leurs témoignages m'ont permis de constater à quel point le logement social et abordable est important, combien les interventions du gouvernement ont une portée réelle et combien chaque intervenant œuvrant dans ce secteur permet de changer des vies.

C'est en ayant à cœur le mieux-être des familles, des personnes âgées, handicapées, itinérantes ou victimes de violence familiale que je présente les principaux constats concernant l'habitation au Québec. J'ai l'intime conviction qu'ils seront susceptibles d'aider le gouvernement à atteindre son objectif, soit d'intervenir plus efficacement auprès de la population qui a besoin d'aide pour se loger et de soutenir le plus grand nombre de personnes possible tout en comptant sur un réseau de partenaires forts, mobilisés et organisés.

Plusieurs intervenants ont souligné à quel point les besoins en matière de logement social et abordable sont considérables. Ils ont dressé un bilan positif des actions réalisées jusqu'à maintenant auprès de l'ensemble des clientèles, allant des personnes à faible revenu à celles qui ont des besoins particuliers. Ils ont également évoqué le travail appréciable qu'il reste à faire.

Bien que des efforts constants et importants aient été réalisés depuis plusieurs années, je crois aussi que beaucoup de travail peut encore être accompli. Je considère que nous avons fait de grands progrès et que nous nous sommes donné des bases solides sur lesquelles nous pouvons construire une société meilleure.

Les interventions en habitation

L'un des principaux sujets abordés pendant la consultation concernait les différentes améliorations à apporter au programme ACL. Plusieurs des participants ont insisté sur le fait que ce programme était indispensable, mais qu'il devait évoluer. J'ai réitéré à quelques reprises, au fil des rencontres, le fait que ce programme était là pour rester. D'ailleurs, le gouvernement a réaffirmé son engagement à cet effet lors du discours sur le budget 2017-2018 par l'annonce de la construction de 3 000 nouveaux logements communautaires et abordables. Le programme ACL doit toutefois s'adapter aux réalités régionales et c'est notamment dans cette optique que je propose sa révision.

Ainsi, un de mes constats concerne ce programme. Je crois qu'il est essentiel de le revoir afin de l'adapter au contexte actuel et surtout afin qu'il puisse mieux répondre aux besoins variés des différentes régions du Québec, principalement par une révision du modèle financier. J'ai constaté également la nécessité de simplifier le processus encadrant ce programme afin d'accélérer la livraison des unités.

Plusieurs personnes ont aussi insisté sur l'importance des programmes de rénovation comme RénoRégion, Rénovation Québec et le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement.

Je crois qu'effectivement, la prospérité de nos régions passe par différents modes d'intervention, dont celui de la rénovation. C'est exactement la mission remplie par le programme RénoRégion. Je crois également que nos milieux urbains doivent continuer à se revitaliser par l'entremise d'investissements, comme le permet le programme Rénovation Québec.

Par ailleurs, la proposition provenant des propriétaires privés de rénover des immeubles existants afin de les transformer en logements sociaux mérite d'être considérée; différentes avenues pourraient être étudiées, de l'offre de crédits fiscaux à la subvention directe aux propriétaires. Cette mesure permettrait de préserver le parc d'immeubles existants tout en aidant les personnes les plus vulnérables de la société à se loger convenablement et rapidement.

Le leadership du gouvernement passe également par la complémentarité des interventions entre les différents ministères et organismes ainsi que par le renforcement des liens avec les gouvernements de proximité, qui se doivent de jouer un rôle accentué afin de mieux adapter les interventions en habitation aux réalités régionales.

Lors de la consultation, j'ai pu constater à quel point plusieurs ministères et organismes du gouvernement ont une responsabilité dans le développement du logement social, notamment le ministère de la Santé et des Services sociaux. En effet, considérant l'importance de l'habitation sur la santé des personnes, particulièrement les plus vulnérables, il est primordial d'assurer la synergie des services offerts par les secteurs de l'habitation sociale, de la santé et des ressources communautaires.

Aussi, il importe que les municipalités soient davantage impliquées dans le développement du logement social et abordable. Ainsi, les programmes et les processus qui y sont rattachés doivent leur accorder un rôle accru afin que les interventions gouvernementales soient adaptées aux régions et que les municipalités et les autres partenaires puissent facilement les mettre en œuvre pour le bien-être de la clientèle.

La consolidation et la complémentarité des réseaux

La mise en œuvre des programmes de la SHQ s'appuie sur un vaste réseau de mandataires et de partenaires. C'est pourquoi il est capital, dans le cadre de la nouvelle approche d'intervention, de venir consolider et soutenir encore mieux ce réseau afin d'améliorer nos services aux citoyens.

La SHQ devrait travailler davantage en concertation avec les différents réseaux (offices, coopératives et OSBL d'habitation) pour cibler les meilleurs moyens d'offrir les services aux citoyens. À cet effet, je considère que le projet de restructuration du réseau des OH va offrir à nos citoyens un service amélioré dans les différentes régions du Québec. Je suis d'ailleurs très heureux de constater que ce projet est accueilli favorablement dans plusieurs régions.

Toutefois, afin de nous assurer de la réussite d'une telle démarche, je crois que la SHQ doit continuer à fournir aux municipalités et aux OH tous les outils et tout le soutien nécessaires à la réalisation de regroupements volontaires. D'ailleurs, le Guide d'accompagnement que la SHQ a produit témoigne de son leadership dans le but de favoriser de tels regroupements.

Il est essentiel de revoir le modèle de prestation de services aux citoyens en fonction des rôles des mandataires et de la SHQ. Ils doivent travailler davantage en complémentarité pour offrir un service efficace et efficient à la clientèle.

Dans un autre ordre d'idées, cette tournée de consultation m'a permis de constater à quel point il serait important de mettre en place des outils d'aide à l'intention des demandeurs de logements sociaux, par exemple un guichet unique, afin de faciliter leur démarche de recherche de logement. En effet, les personnes en quête d'un logement social doivent en faire la demande auprès de plusieurs intervenants de leur territoire. Cette méthode rend leur recherche très complexe.

En terminant, Il ne fait aucun doute que le succès de toute démarche en matière de logement social et abordable repose en majeure partie sur la concertation et sur une franche collaboration entre toutes les instances et tous les intervenants du secteur de l'habitation au Québec. Et je suis profondément convaincu qu'ensemble, nous sommes en mesure de rehausser l'aide que nous déployons auprès des clientèles qui en ont besoin.




ANNEXE **I**

CALENDRIER DES RENCONTRES DE CONSULTATION

Calendrier des rencontres de consultation

Entre juin et décembre 2016, 36 rencontres de consultation ont été effectuées avec des représentants des 17 régions du Québec. Deux rencontres ont eu lieu dans chaque région, soit une avec les élus locaux et une autre avec les représentants des organismes communautaires. S’ajoutent à ce nombre une rencontre avec les représentants de la Communauté métropolitaine de Montréal et une rencontre par vidéoconférence avec les élus et les organismes communautaires de la région de Baie-Comeau. Voici le calendrier de ces rencontres :

21 JUIN 2016	➤	BAS-ST-LAURENT – RIMOUSKI
22 JUIN 2016	➤	CÔTE-NORD – SEPT-ÎLES
24 AOÛT 2016	➤	LAURENTIDES – ST-JÉRÔME
25 AOÛT 2016	➤	LANAUDIÈRE – JOLIETTE
30 AOÛT 2016	➤	LAVAL
31 AOÛT 2016	➤	MONTRÉAL
2 SEPTEMBRE 2016	➤	OUTAOUAIS – GATINEAU
19 SEPTEMBRE 2016	➤	ABITIBI-TÉMISCAMINGUE – VAL D’OR
23 SEPTEMBRE 2016	➤	CHAUDIÈRE-APPALACHES – SAINTE-MARIE-DE-BEAUCE
26 SEPTEMBRE 2016	➤	ESTRIE ET CENTRE-DU-QUÉBEC – SHERBROOKE
17 OCTOBRE 2016	➤	COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL
21 OCTOBRE 2016	➤	GASPÉSIE – GASPÉ
24 OCTOBRE 2016	➤	NORD-DU-QUÉBEC – CHIBOUGAMAU
31 OCTOBRE 2016	➤	MAURICIE – TROIS-RIVIÈRES
11 NOVEMBRE 2016	➤	ÎLES-DE-LA-MADELEINE
18 NOVEMBRE 2016	➤	CÔTE-NORD – BAIE-COMEAU (VIDÉOCONFÉRENCE)
25 NOVEMBRE 2016	➤	MONTÉRÉGIE – LONGUEUIL
28 NOVEMBRE 2016	➤	SAGUENAY-LAC-ST-JEAN – VILLE DE SAGUENAY
12 DÉCEMBRE 2016	➤	CAPITALE-NATIONALE – QUÉBEC



ANNEXE II

BILAN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Mise en garde

Les fiches qui suivent présentent un résumé des commentaires et suggestions reçus par région. Le lecteur n'y trouvera pas un compte rendu exhaustif, mais bien un aperçu des propos que les participants à la consultation ont exprimés par l'entremise des différents moyens mis à leur disposition, que ce soit lors des rencontres ou encore par le biais du questionnaire en ligne ou des mémoires.

Les participants ayant parfois exprimé des avis divergents, il est normal de constater certaines contradictions dans les propos rapportés.

RÉGION 01 – BAS-SAINT-LAURENT

FAITS SAILLANTS

Environ 100 personnes ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 21 juin 2016 à l'Hôtel Gouverneur Rimouski. De plus, 3 questionnaires ont été remplis. La région du Bas-Saint-Laurent compte 56 offices d'habitation, 64 organismes d'habitation sans but lucratif d'habitation, 12 coopératives d'habitation et 1 groupe de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D'HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d'effort de 30 % et plus : **53 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 26 % en 2011 à 45 % en 2036**.
- Part des ménages composés d'une seule personne : **33 %**.
- Proportion de propriétaires : **70,5 %**.
- Proportion de locataires : **29,5 %**.
- Taux d'inoccupation : AR de **Matane : 6,8 %**; AR de **Rimouski : 4,9 %**; AR de **Rivière-du-Loup : 6 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : AR de **Matane : 558 \$**; AR de **Rimouski : 667 \$**; AR de **Rivière-du-Loup : 600 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Vieillesse de la population qui engendre un important besoin en logements sociaux pour aînés.
- Grande étendue du territoire.
- Déclin marqué de la population, malgré un fort attachement à la région.
- Manque de logements suffisamment grands pour accueillir les familles.
- Offre du marché privé insuffisante pour combler les besoins.
- Large proportion de personnes à revenu faible ou modeste; la région attire les clientèles vulnérables de l'ensemble de l'est du Québec.
- Importantes listes d'attente.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Annoncer davantage d'unités ACL.
- Augmenter la proportion de PSL dans les projets ACL.
- Maintenir à plus long terme les subventions versées en vertu du PSL dans les projets ACL.

- Offrir plus de marge de manœuvre financière aux organismes qui développent des projets ACL.
- Soutenir le développement du logement social et la création de milieux de vie de qualité.
- Veiller à ce que le MSSS finance adéquatement l'intervention dans les projets ACL.
- Encourager les municipalités à être à l'écoute des besoins de la population et à faire preuve de leadership dans le développement du logement social.
- Simplifier les critères concernant les suppléments au loyer afin d'en ajouter davantage dans le marché privé et de pouvoir adapter également les logements ciblés en fonction du besoin.
- Abolir le FQHC.
- Réviser les CMA en fonction des loyers médians et des coûts de réalisation.
- Réduire la contribution du milieu afin que le programme ACL devienne accessible pour les petites municipalités.
- Accorder le financement d'ACL sur une base pluriannuelle.
- Tenir compte des particularités régionales dans le développement de logements sociaux.
- Assurer l'accessibilité des logements et des aires communes en fonction des besoins des futurs locataires.
- Utiliser des plans d'immeubles déjà existants pour simplifier la réalisation des projets ACL.
- Amender les conventions d'exploitation afin de permettre une gestion des projets ACL par portefeuille immobilier plutôt que par convention individuelle par projet.
- Réduire la lourdeur administrative rattachée au programme ACL.
- Abolir le monopole attribué à une institution financière.
- Procéder par appels d'offres publics pour le choix des professionnels (architectes et ingénieurs).
- Mettre en place des mesures pour encourager l'efficacité énergétique dans les logements sociaux.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Favoriser un partenariat entre les différents intervenants du milieu en matière de logement social.
- Créer un guichet unique pour aider les personnes à la recherche d'un logement social ou abordable.
- Offrir des services de proximité aux locataires.
- Mieux financer les organismes communautaires.
- Permettre aux centres de services et aux groupes de ressources techniques de s'associer afin qu'ils coordonnent le développement de nouvelles unités de logement.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Privilégier la formation d'offices régionaux d'habitation de plus de 500 logements pour qu'ils couvrent minimalement les cinq services : service à la clientèle, services des finances, service à l'exploitation, service aux immeubles et service de développement.
- Avis divergents quant à la responsabilité d'initier les regroupements : elle revient aux MRC pour certains, aux villes et aux OH pour d'autres, et à la SHQ pour une troisième portion des intervenants.

RÉGION 02 – SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN

FAITS SAILLANTS

Environ 80 personnes ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 28 novembre 2016 à l'Hôtel La Saguenéenne, à Saguenay. De plus, 2 questionnaires en ligne ont été remplis. La région du Saguenay-Lac-Saint-Jean compte 39 offices d'habitation, 45 organismes d'habitation sans but lucratif d'habitation, 43 coopératives d'habitation et 2 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D'HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d'effort de 30 % et plus : **62 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 25 % en 2011 à 42 % en 2036**.
- Part des ménages composés d'une seule personne : **30,4 %**.
- Proportion de propriétaires : **66, 9 %**.
- Proportion de locataires : **33,1 %**.
- Taux d'inoccupation : RMR de **Saguenay : 7,0 %**; AR d'**Alma : 5,3%**; AR de **Dolbeau-Mistassini : 7,5 %**; **Roberval : 5,1 %**; **Saint-Félicien : 5,7 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : RMR de **Saguenay : 587 \$**; AR d'**Alma : 511 \$**; AR de **Dolbeau-Mistassini : 452 \$**; **Roberval : 487 \$**; **Saint-Félicien : 516 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Besoin de petits logements.
- Manque de logements pour des besoins particuliers.
- Manque d'intérêt de certaines municipalités pour le logement social.
- Rareté des terrains disponibles pour la réalisation de projets.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Adapter les CMA en fonction de la réalité du marché et prévoir une indexation annuelle.
- Mieux informer les municipalités sur le programme ACL.
- Réduire les délais du programme ACL, qui nuisent grandement à la mobilisation.
- Alléger et simplifier l'administration du programme ACL.
- Rendre le programme ACL moins complexe afin de diminuer le nombre d'intervenants nécessaires à la réalisation des projets.
- Maintenir à la SHQ des employés compétents et en nombre suffisant pour répondre promptement aux dépôts des projets.

- Ajuster la contribution du milieu en fonction des réalités régionales et des loyers médians.
- Rétablir les mesures temporaires.
- Éliminer la règle du plus bas soumissionnaire et permettre les appels d’offres sur invitation.
- Permettre aux comités logement d’avoir accès à la CAS.
- Créer des logements de transition pour des problèmes d’urgence.
- Diversifier le PSL (privé, public).
- Simplifier le Règlement sur l’attribution des logements à loyer modique.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Encourager les municipalités à faire preuve de vision et de leadership dans le développement du logement social et abordable sur leur territoire, par exemple en offrant des services-conseils aux organismes (architectes, juristes, etc.).
- Améliorer le partenariat entre les municipalités et la SHQ, notamment les services d’accompagnement offerts par cette dernière.

REGROUPEMENT DES OFFICES D’HABITATION

- Augmenter le nombre de représentants aux C. A. des OH.
- Accompagner et outiller les OH dans leur processus de regroupement.
- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d’habitation et réserves soulevées par d’autres intervenants.

RÉGION 03 – CAPITALE-NATIONALE

FAITS SAILLANTS

Environ 45 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 12 décembre 2016 à l’Hôtel Le Concorde, à Québec. De plus, 6 questionnaires ont été remplis et 2 mémoires ont été déposés. La région de la Capitale-Nationale compte 26 offices d’habitation, 103 organismes d’habitation sans but lucratif, 123 coopératives d’habitation et 2 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **72 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 24 % en 2011 à 37 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **35,6 %**.
- Proportion de propriétaires : **58,4 %**.
- Proportion de locataires : **41,6 %**.
- Taux d’inoccupation : RMR de **Québec : 4,9 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : RMR de **Québec : 808 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Vieillesse de la population qui engendre un manque de logements pour les personnes en perte d’autonomie.
- Exode de personnes âgées et handicapées vers la Capitale-Nationale, faute de services adéquats dans leur région.
- Contribution du milieu pour les projets ACL difficile à recueillir dans les petites municipalités.
- Coût des terrains très élevé dans les villes.
- En ville, rareté des terrains disponibles exempts de contraintes (ex. : décontamination).
- Problématiques de contamination et d’amiante qui obligent le recours à des expertises coûteuses.
- Inadéquation entre les contraintes du programme ACL et les besoins.
- Distribution inéquitable des logements sociaux et abordables entre les citoyens.
- Procédures complexes d’accès aux logements sociaux.
- Carence en matière de soutien communautaire.
- Besoins en logement social variés et devant répondre à différents types de clientèles.
- Loyers des logements locatifs vacants trop élevés pour les personnes à revenu faible ou modeste.
- Sous-estimation des besoins en matière de logement social et abordable.
- Qualité variable des bâtiments composant le parc de logements sociaux et abordables.

- Concurrence néfaste des logements sociaux pour le secteur privé.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Adapter les mécanismes de financement du programme ACL aux spécificités des clientèles.
- Revoir les critères d'admissibilité du programme ACL afin de permettre plus de souplesse.
- Augmenter le nombre d'unités subventionnées par le programme Supplément au loyer dans les projets ACL.
- Revoir la Subvention adaptabilité du logement (SUAL) afin de permettre plus d'options d'adaptation.
- Simplifier le processus d'admissibilité à la Subvention d'adaptation de domicile (SAD).
- Mettre en place des mesures adaptées au contexte de développement des projets ACL de chaque région.
- Majorer les subventions accordées pour les petits logements afin d'en permettre la viabilité.
- Adapter les CMA en fonction de la réalité du marché et prévoir une indexation annuelle.
- Ajuster la contribution du milieu pour les projets ACL en fonction des réalités locales.
- Constituer, par l'entremise des municipalités, un fonds de développement du logement social sur leur territoire.
- Bonifier l'aide financière au démarrage des projets ACL.
- Ajouter un quatrième volet au programme ACL pour la création de maisons de chambres.
- Revoir le programme ACL afin de permettre un loyer équivalant à 90 % du loyer médian et accorder des subventions plus élevées afin que ce ratio soit atteint.
- Accorder le financement d'ACL sur une base pluriannuelle, par exemple pour une période de cinq ans.
- Rembourser à 100 % la TVQ au même titre que la TPS, ou que les organismes en soient dispensés.
- Offrir la possibilité de procéder par appels d'offres sur invitation pour obtenir de meilleurs coûts de construction ou pour retenir les services de professionnels plus compétents pour les projets ACL.
- Réduire les exigences de construction et conférer plus de souplesse, notamment pour le choix des matériaux.
- Financer la construction d'espaces communautaires.
- Réviser le *Guide d'élaboration et de réalisation des projets* pour permettre la construction d'espaces communs dans le volet I d'ACL.
- Abolir le monopole attribué à une institution financière.
- Alléger les processus d'administration du programme ACL et réduire les délais d'approbation des projets.
- Clarifier les modalités d'utilisation du FQHC.
- Accorder des subventions pour des éléments de construction novateurs.
- Augmenter le financement d'initiatives liées au développement durable.
- Augmenter le financement du soutien communautaire.
- Mettre en place des mesures visant l'entretien et la rénovation des logements sociaux et abordables.
- Renforcer les partenariats entre la SHQ et les autres organismes concernés par le logement social, particulièrement le MSSS, afin d'aider adéquatement les personnes qui ont besoin de services complémentaires.

- Encourager les villes à établir les priorités pour leur territoire en matière d'habitation et à faire preuve de leadership dans le développement du logement social et abordable.
- Modifier les règles afin que le supplément au loyer puisse être attribué directement au ménage.
- Réactiver le programme Rénovation Québec.
- Remettre en œuvre le programme LAAA et le bonifier.
- Poursuivre le financement du PAD.
- Assouplir les critères d'admissibilité du PAMH, actuellement trop restrictifs.
- Poursuivre les échanges avec les autorités fédérales afin d'assurer la pérennité du parc de logements, notamment dans un contexte de fin des conventions. Effectuer les représentations nécessaires auprès du gouvernement du Canada pour l'obtention de financement.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Instaurer des mécanismes de concertation favorisant le réseautage et le partage d'information.
- Développer des ententes et des partenariats.
- Favoriser le partage d'expertise.
- Mettre sur pied un guichet unique afin de faciliter les démarches des personnes à la recherche d'un logement social.
- Appuyer financièrement les organismes œuvrant dans le secteur de l'habitation sociale afin de les soutenir dans leur mission.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Souhait que les discussions au sujet du regroupement des offices d'habitation soient amorcées conjointement par les élus, les intervenants des OH et la SHQ.
- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d'habitation et réserves soulevées par d'autres intervenants.

RÉGION 04 – MAURICIE

FAITS SAILLANTS

Environ 70 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 31 octobre 2016 à l'Hôtel des Gouverneurs de Trois-Rivières. De plus, 3 questionnaires ont été remplis. La région de la Mauricie compte 29 offices d'habitation, 17 organismes d'habitation sans but lucratif d'habitation, 16 coopératives d'habitation et 3 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D'HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d'effort de 30 % et plus : **62 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 27 % en 2011 à 43 % en 2036**.
- Part des ménages composés d'une seule personne : **36,2 %**.
- Proportion de propriétaires : **61, 8 %**.
- Proportion de locataires : **38,2 %**.
- Taux d'inoccupation : RMR de **Trois-Rivières : 6,2 %**; AR de **La Tuque : 5,7 %**; AR de **Shawinigan : 10,1 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : RMR de **Trois-Rivières : 587 \$**; AR de **La Tuque : 436 \$**; AR de **Shawinigan : 476 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Problèmes de pauvreté dans la région.
- Vieillesse marquée de la population.
- Manque de logements pour personnes seules.
- Méconnaissance des programmes d'allocation existants par les citoyens et les organismes.
- Loyers des logements locatifs vacants trop élevés pour les personnes à revenu faible ou modeste.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Augmenter le nombre d'unités ACL accordées annuellement.
- Assouplir les règles de financement du programme ACL.
- Augmenter le nombre de suppléments au loyer dans les projets ACL.
- Évaluer le programme ACL et ses retombées.
- Augmenter le revenu médian afin de faciliter la réalisation des projets ACL.
- Accorder le financement d'ACL par région sur une base pluriannuelle pour une période de cinq ans.
- Augmenter les réserves des organismes lors de l'exploitation des projets ACL.
- Offrir un soutien financier lors de l'exploitation des projets ACL.

- Permettre de ne plus avoir obligatoirement à passer par un GRT.
- Tenir compte de l'aide offerte par la Ville lors de l'exploitation dans le calcul de la contribution du milieu pour les projets ACL.
- Éliminer la règle du plus bas soumissionnaire dans le cadre des projets ACL.
- Permettre un financement sur plus de 35 ans pour assurer la viabilité des projets ACL.
- Créer un fonds par région pour le développement du logement social.
- Mutualiser les réserves et les portefeuilles des organismes afin qu'un ensemble immobilier puisse venir en aide à un autre.
- Rendre accessibles les nouveaux logements.
- Maintenir la CAS.
- Faire la promotion du PAL.
- Bonifier et indexer le PAL.
- Introduire dans la déclaration d'impôt la demande d'admissibilité au PAL.
- Augmenter les sommes allouées au soutien aux locataires.
- Augmenter le soutien communautaire.
- Maintenir à 25 % du revenu mensuel la part des locataires les moins nantis et fixer un plafond pour la part des locataires un peu mieux nantis.
- Favoriser l'accession à la propriété par le biais d'un programme d'aide.
- Permettre l'ajustement en cours d'année de la composante « logement » du crédit de solidarité et accélérer les versements aux locataires.
- Optimiser les processus de subventions pour des réparations ou des rénovations mineures.
- Consacrer des budgets à la réalisation de projets pilotes pour développer de nouveaux programmes.
- Réinvestir dans le programme Rénovation Québec.
- Augmenter le nombre de suppléments au loyer.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Faire en sorte que tous les intervenants contribuent financièrement au logement social.
- Instaurer des mécanismes de concertation favorisant le réseautage et le partage d'information.
- Mettre en place, par MRC, un mécanisme de coordination entre les divers organismes offrant des services.
- Favoriser l'implication des élus et des représentants municipaux dans les processus.
- Créer une liste unique de requérants.
- Restructurer le réseau des OSBL et des coops.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Prendre en considération la réalité de la clientèle.
- Alléger la reddition de comptes et mettre en place une gestion par résultats.
- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d'habitation et réserves soulevées par d'autres intervenants.
- Avis divergents quant à la responsabilité d'initier les regroupements : elle revient aux MRC pour certains, aux villes et aux OH pour d'autres, et à la SHQ pour une troisième portion des intervenants.

RÉGION 05 – ESTRIE

FAITS SAILLANTS

Environ 90 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 26 septembre 2016 au Delta de Sherbrooke. Les intervenants du Centre-du-Québec étaient également invités à cette rencontre. De plus, 4 questionnaires ont été remplis et 3 mémoires ont été déposés. La région de l’Estrie compte 22 offices d’habitation, 25 organismes d’habitation sans but lucratif, 33 coopératives d’habitation et 2 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **70 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 24 % en 2011 à 40 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **33,8 %**.
- Proportion de propriétaires : **61, 7 %**.
- Proportion de locataires : **38,3 %**.
- Taux d’inoccupation : RMR de **Sherbrooke** : **6,4 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : RMR de **Sherbrooke** : **622 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Forte proportion de personnes à faible revenu qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement.
- Besoins en logement social variés et devant répondre à différents types de clientèles.
- Dans certains secteurs, fort contingent de personnes ayant des besoins impérieux en logement.
- Importantes listes d’attente et offre de logements insuffisante pour répondre aux besoins.
- Loyers des logements locatifs vacants trop élevés pour les personnes à revenu faible ou modeste.
- Taux de logements subventionnés plus faible que dans les neuf plus grandes villes du Québec.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Ajuster les montants d’aide accordés à la réalité du marché.
- Ajuster la contribution du milieu pour les projets ACL en fonction des réalités locales.
- Accorder le financement d’ACL sur une base pluriannuelle pour une période de cinq ans.
- Réduire les exigences de construction et accorder plus de souplesse aux organismes.
- Réduire les délais d’approbation et de réalisation, notamment en révisant les étapes d’approbation.

- Abolir le monopole attribué à une institution financière.
- Réviser les conditions d’admissibilité au programme ACL pour élargir les clientèles admissibles.
- Faire appel à l’expertise technique des centres de services des offices d’habitation dans le cadre du suivi des conventions ACL, actuellement exercé par la SHQ.
- Instaurer des balises afin d’encourager les villes à se doter d’objectifs en matière de logement social.
- Travailler en complémentarité avec d’autres ministères impliqués dans l’offre de services dans le secteur du logement social, notamment avec le MSSS, afin que les actions soient réalisées en cohérence.
- S’assurer que le MSSS finance adéquatement les projets ACL.
- Encourager les acteurs du secteur privé à investir dans les logements sociaux ou à prévoir des unités de logement social dans leurs projets.
- Financer adéquatement les logements.
- Faciliter la mise en marché des nouvelles unités de logement social.
- Encourager les villes à être proactives dans le développement du logement social sur leur territoire, par exemple en élaborant des politiques d’habitation, en prévoyant des budgets récurrents destinés au logement social et en offrant des allègements fiscaux au secteur privé pour accroître l’offre de logements.
- Subventionner davantage le soutien communautaire, entre autres auprès des personnes âgées et des jeunes familles.
- Poursuivre le financement des travaux majeurs dans les HLM pour lesquels l’entente de financement du fédéral est échue.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Instaurer un guichet unique en respectant l’autonomie des organismes.
- Tenir compte de la difficulté d’instaurer un guichet unique en raison du fait que plusieurs unités appartiennent à des OSBL et des coops qui ne sont pas assujettis aux mêmes règles d’attribution que celles en vigueur dans les HLM publics.
- Établir un partenariat entre les différents acteurs du milieu. Désigner un porte-parole accessible pour la clientèle pour l’ensemble des réseaux.

REGROUPEMENT DES OFFICES D’HABITATION

- Responsabilité des OH d’amorcer les discussions en vue de réaliser les regroupements sur une base volontaire et consensuelle.
- Importance de concevoir des outils de formation et d’information pour épauler les conseils d’administration des OH et les gestionnaires d’immeubles.
- Avis divergents quant à la responsabilité d’initier les regroupements : elle revient aux MRC pour certains, aux villes et aux OH pour d’autres et à la SHQ pour une troisième portion des intervenants.
- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d’habitation et réserves soulevées par d’autres intervenants.

RÉGION 06 – MONTRÉAL

FAITS SAILLANTS

Environ 160 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 31 août 2016 au Holiday Inn Montréal Centre-ville. De plus, 20 questionnaires ont été remplis et 11 mémoires ont été déposés. La région compte 1 office municipal d’habitation, 218 organismes d’habitation sans but lucratif, 309 coopératives d’habitation et 4 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **81 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 22 % en 2011 à 30 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **39,0 %**.
- Proportion de propriétaires : **37, 9 %**.
- Proportion de locataires : **62,1 %**.
- Taux d’inoccupation : RMR de **Montréal : 3,9 %; île de Montréal : 4 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : RMR de **Montréal : 791 \$; île de Montréal : 799 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Vieillesse marquée de la population.
- Exode des jeunes, des personnes âgées, des familles et des ménages démunis des régions vers Montréal.
- Forte croissance démographique dans certains secteurs.
- Accroissement du nombre de personnes ayant des besoins particuliers.
- Accroissement du nombre de personnes à faible revenu et de ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement.
- Hausse de l’insécurité alimentaire et de la précarité résidentielle.
- Offre de logements sociaux insuffisante pour répondre aux besoins.
- Surpeuplement dans certains logements.
- Listes d’attente et délais considérables pour obtenir un logement social (entre 3 et 5 ans).
- Difficulté de conserver les services de proximité dans certaines municipalités.
- Manque de soutien communautaire.
- Problème avec le RSSS pour le financement à long terme.
- Accession à la propriété difficile pour les premiers acheteurs.
- Réduction du parc de logements locatifs.
- Érosion du parc de maisons de chambres.

- Hausse du taux d'inoccupation dans certains secteurs.
- Vieillessement du parc de logements locatifs dans certains secteurs.
- Problème de salubrité et nécessité de rénovations urgentes dans certains secteurs.
- Hausse des loyers plus importante que celle des revenus.
- Rareté de terrains adéquats et non contaminés.
- Coûts élevés des terrains et des immeubles, et de construction.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Octroyer un plus grand nombre d'unités ACL.
- Accorder le financement d'ACL sur une base pluriannuelle pour 5 ans.
- Créer 10 000 logements sociaux par année, soit 50 000 en cinq ans.
- Évaluer le programme ACL et ses retombées.
- Ajuster l'aide à la réalité du marché (indexation des CMA).
- Bonifier l'aide financière en fonction des exigences de construction.
- Ajuster les réserves à la réalité (remplacement, etc.).
- Permettre le financement d'espaces communautaires.
- Rétablir la contribution au secteur à son niveau antérieur.
- Financer les projets ACL lors de l'exploitation pour entretenir adéquatement les immeubles.
- Améliorer le soutien en phase de démarrage des projets ACL.
- Réduire les exigences de construction et apporter plus de flexibilité au programme ACL.
- Éliminer la règle du plus bas soumissionnaire dans le cadre des projets ACL.
- Financer adéquatement le soutien communautaire.
- Établir des règles de base minimales.
- Fournir des outils adéquats pour mieux définir les besoins, en fonction des réalités.
- Contrôler les loyers en mettant en place un registre des baux.
- Accorder aux coops et aux OSBL une autonomie de gestion progressive selon l'expertise.
- Contrôler les résultats plutôt que les processus de gestion dans le parc HLM.
- Exiger une reddition de comptes au terme des projets plutôt qu'à chacune des étapes.
- Augmenter les unités subventionnées en vertu du programme Supplément au loyer.
- Confier la mise en œuvre du programme ACL aux municipalités et OH.
- Simplifier et alléger l'administration du programme ACL afin de réduire les délais.
- Favoriser le transfert d'expertise des bons projets vers les nouveaux projets.
- Accorder les unités ACL en fonction d'indicateurs reconnus, notamment des listes d'attente.
- Modifier le mode de rémunération des GRT afin que leur rentabilité n'interfère pas avec le coût des projets.
- Encourager le caractère intergénérationnel et la mixité entre les trois volets du programme ACL.
- Ajuster la contribution du milieu pour les projets ACL en fonction des réalités régionales.
- Abolir ou diminuer la contribution obligatoire au FQHC.

- Réinvestir localement, en expansion ou en consolidation, les sommes à remettre au FQHC.
- Imposer des pénalités à l'entrepreneur général s'il y a un retard dans la livraison.
- Favoriser l'octroi de financement pour des projets de deuxième phase.
- Abolir le monopole attribué à une institution financière.
- Permettre de négocier des taux de taxes à la baisse.
- Augmenter la durée des PSL ou les rendre permanents (durée de vie de l'immeuble).
- Lier le PSL à la personne et non au logement.
- Mettre en place des mécanismes pour assurer la salubrité des logements profitant d'un PSL.
- Prioriser les OSBL et les coops d'habitation dans la distribution des PSL privés.
- Assumer un leadership fort dans la planification du développement du logement social et abordable. Développer des politiques favorisant ce secteur.
- Investir dans le logement social et abordable, notamment par l'octroi de terrains et des allègements de taxes.
- Constituer une réserve de terrains et de bâtiments destinés au logement social.
- Contrôler et planifier les terrains pour intégrer des logements sociaux.
- Accentuer le rôle des municipalités, par exemple en favorisant les projets de recyclage et de rénovation d'immeubles existants.
- Offrir au privé des allègements fiscaux en contrepartie d'ententes pour du logement social.
- Obliger les promoteurs privés à réserver des terrains pour le logement social.
- Diminuer les frais exigés par les municipalités pour les demandes de permis pour le développement de logements sociaux (blocage de rue).
- Faciliter les ponts avec des partenaires financiers potentiels (publics, fondations privées et communautaires).
- Réviser l'entente entre la SHQ et le MSSS.
- Pérenniser la reconnaissance du travail des comités logement et associations de locataires.
- Permettre aux organismes non membres du FRAPRU d'obtenir une contribution au secteur.
- Assurer aux OH un budget RAM suffisant et pluriannuel.
- Financer les projets de régénération du parc de HLM.
- Réactiver le programme Rénovation Québec.
- Maintenir le financement du PAD.
- Soutenir l'accession à la propriété.
- Favoriser les projets d'achat-rénovation.
- Rétablir les programmes complémentaires : LAQ, LAAA, projets novateurs.
- Maintenir un financement adéquat du programme Initiative de développement durable, d'entraide et de mobilisation et ainsi, des projets portés par les résidents.
- Adopter une politique québécoise en habitation ainsi qu'une stratégie reposant sur la reconnaissance du droit au logement.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Mettre en place un guichet unique tout en respectant l'autonomie des organismes.
- Favoriser le partage d'expertise et assurer le transfert de connaissance entre les réseaux.
- Instaurer des mécanismes d'achats regroupés.
- Créer une table de concertation des partenaires.
- Accentuer la collaboration entre tous les partenaires, notamment par l'élaboration d'ententes et la création de mécanismes de concertation tenant compte des réalités régionales.
- Former les gestionnaires d'immeubles.
- Tenir compte de la grande diversité des problèmes et des groupes œuvrant dans le domaine du logement social, diversité qui complique parfois la concertation : la volonté de collaboration peut se heurter à une certaine concurrence entre les intervenants.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Créer des offices régionaux (500 logements et plus) sur la base des territoires des CS.
- Impliquer le ROHQ et l'ADOHQ dans le processus de restructuration du réseau.

RÉGION 07 – OUTAOUAIS

FAITS SAILLANTS

Environ 160 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 2 septembre 2016 à l’Hôtel Ramada Plaza de Gatineau. De plus, 4 questionnaires ont été remplis et 2 mémoires ont été déposés. La région compte 18 offices d’habitation, 35 organismes d’habitation sans but lucratif, 18 coopératives d’habitation et 2 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **73 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 19 % en 2011 à 35 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **29,5 %**.
- Proportion de propriétaires : **69,4 %**.
- Proportion de locataires : **30,6 %**.
- Taux d’inoccupation : RMR de **Gatineau** : **6,3 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : RMR de **Gatineau** : **762 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Vieillessement de la population.
- Manque de logements pour les personnes seules et pour les personnes en perte d’autonomie.
- Exode des jeunes, des familles et des personnes âgées vers Gatineau augmentant la liste d’attente.
- Forte croissance démographique.
- Besoin de logements adéquats pour les familles.
- Dans certains secteurs, fort contingent de personnes ayant des besoins impérieux en logement.
- Importantes listes d’attente et offre de logements insuffisante pour répondre aux besoins.
- Coût élevé des logements dans l’ensemble de la région.
- Parc de logements locatifs vieillissant dans certains secteurs.
- Région rurale et urbaine.
- Loyer médian reconnu par la SHQ trop bas comparativement à celui du marché.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.
- Rareté des terrains disponibles pour la réalisation de nouveaux projets.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Financer des travaux majeurs dans les immeubles avec les sommes du FQHC actuel.
- Abolir le FQHC pour les nouveaux projets ACL.
- Adapter le montant d'aide accordé pour les projets ACL en fonction du marché régional, du coût d'achat d'un terrain, de la contribution du milieu, du ratio de logements et du loyer médian.
- Faire les annonces des unités ACL sur une période pluriannuelle.
- Favoriser l'achat d'immeubles existants disponibles sur le marché privé.
- Diminuer et assouplir les exigences de construction pour les projets ACL.
- Permettre la construction de salles communautaires pour les projets ACL.
- Bâtir des ACL ayant une belle architecture visuelle.
- Permettre l'intégration de commerces à l'intérieur des projets ACL. .
- Améliorer l'aide au démarrage de projets ACL.
- Réduire les délais d'approbation et de réalisation pour les projets ACL.
- Augmenter la proportion d'unités subventionnées en vertu du PSL.
- Augmenter le loyer abordable reconnu pour le PSL.
- Assurer l'égalité quant à l'accessibilité aux logements sociaux.
- Faciliter la mise en marché des nouvelles unités de logement social.
- Encourager les municipalités à faire preuve de leadership dans le développement du logement social et abordable sur leur territoire.
- Permettre de reconduire des budgets RAM sur une période de deux ou trois ans.
- Mettre l'accent sur la rénovation des HLM en fin de convention.
- Laisser l'autonomie de gestion aux OH tout en établissant des contrats de performances liés à un financement pluriannuel.
- Améliorer le PAD afin qu'il réponde efficacement aux besoins des personnes. Accélérer le processus et donner les subventions à des organismes pour venir en aide aux personnes handicapées.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Miser sur le réseautage et sur la concertation en s'inspirant notamment des initiatives existant dans la région.
- Instaurer un guichet unique provincial en s'inspirant de celui de l'Outaouais.
- Restructurer le réseau des coops et des OSBL afin de réduire le nombre d'organismes.
- Respecter l'autonomie décisionnelle des organismes.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Avis divergents quant à la responsabilité d'initier les regroupements : elle revient aux MRC pour certains, aux villes et aux OH pour d'autres, et à la SHQ pour une troisième portion des intervenants.
- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d'habitation et réserves soulevées par d'autres intervenants.
- Certains proposent de réaliser les regroupements selon les territoires des MRC, alors que d'autres suggèrent que l'on désigne dans chaque région un office d'habitation mandataire et des offices d'habitation satellites.

RÉGION 08 – ABITIBI-TÉMISCAMINGUE

FAITS SAILLANTS

Environ 60 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 19 septembre 2016 à l’Hôtel Forestel, à Val-d’Or. De plus, 3 questionnaires ont été remplis et 2 mémoires ont été déposés. La région compte 25 offices d’habitation, 26 organismes d’habitation sans but lucratif, 5 coopératives d’habitation et 1 groupe de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **61 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 21 % en 2011 à 37 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **31,5 %**.
- Proportion de propriétaires : **66,3 %**.
- Proportion de locataires : **33,7 %**.
- Taux d’inoccupation : AR d’Amos : **2,6 %**; AR de Rouyn-Noranda : **3,1 %**; AR de Val-d’Or : **3,1 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : AR d’Amos : **597 \$**; AR de Rouyn-Noranda : **617 \$**; AR de Val-d’Or : **621 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Vieillesse de la population et accroissement du nombre de personnes en perte d’autonomie.
- Manque de logements pour personnes seules, familles et personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale.
- Importantes listes d’attente et délais de deux ou trois ans avant l’obtention d’un logement.
- Coûts de construction plus élevés que dans les grands centres.
- Services professionnels onéreux (architectes et ingénieurs, par exemple).
- Difficulté d’obtenir une contribution du milieu pour les projets ACL.
- Taux de vacance variable, selon le contexte économique.
- Taux d’occupation à 100 %.
- Manque de concurrence sur le marché privé.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Ajuster l’aide financière pour les projets ACL en fonction des exigences de construction, notamment en ce qui concerne la norme Novoclimat et la superficie.
- Bonifier l’aide financière pour les projets ACL en fonction des coûts de construction réels sur le marché.

- Moduler la contribution du milieu en fonction des réalités régionales pour les projets ACL.
- Adapter le loyer médian à la réalité.
- Diminuer la subvention accordée à la réalisation et augmenter celle à l'exploitation de projets ACL.
- Réactiver les mesures temporaires.
- Assouplir les exigences de construction pour les projets ACL.
- Utiliser des plans d'immeubles existants pour faciliter la réalisation de projets ACL.
- Simplifier les processus et réduire les délais d'approbation et les coûts de réalisation des les projets ACL.
- Abolir le monopole accordé à une institution financière pour les projets ACL.
- Conclure des ententes afin d'ajouter des unités de supplément au loyer dans le marché privé.
- Augmenter le nombre de suppléments au loyer pour inciter le privé à construire du logement social.
- Augmenter le prêt de démarrage pour les projets ACL.
- Prévoir un budget pour la création d'un poste d'intervenant communautaire.
- Améliorer l'arrimage des interventions entre la SHQ et le MSSS.
- Confirmer le rôle des GRT, qui constituent une solution innovante pour le Québec.
- Augmenter le loyer abordable reconnu pour le PSL.
- Tenir compte de la difficulté de viabiliser les projets ACL.
- Encourager les municipalités à faire preuve de leadership dans le développement du logement social et abordable sur leur territoire.
- Obliger le secteur privé à maintenir une qualité de logement acceptable.
- Maintenir certains programmes complémentaires à ACL, comme RénoRégion.
- Poursuivre les discussions avec les autorités fédérales afin d'obtenir le financement adéquat.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Travailler en complémentarité.
- Centraliser les communications et limiter le nombre de canaux de communication.
- Faire des partages de services entre les coops, OSBL et OH.
- Accroître le nombre d'heures de financement pour certaines ressources de soutien.
- Instaurer un guichet unique en respectant l'autonomie de décision des organismes.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Confier à la SHQ la responsabilité d'imposer les regroupements.
- Prendre en considération les particularités régionales dans la façon de mener les regroupements.
- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d'habitation et réserves soulevées par d'autres intervenants.
- Avis divergents quant à la responsabilité d'initier les regroupements : elle revient aux MRC pour certains, aux villes et aux OH pour d'autres, et à la SHQ pour une troisième portion des intervenants

RÉGION 09 – CÔTE-NORD

FAITS SAILLANTS

Environ 20 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 22 juin 2016 à l’Hôtel Gouverneur Sept-Îles. S’ajoutent à ce nombre une vingtaine de personnes qui ont participé à la rencontre de consultation organisée à Baie-Comeau par vidéoconférence le 18 novembre 2016. De plus, 7 questionnaires ont été remplis. La région compte 18 offices municipaux d’habitation, 18 organismes d’habitation sans but lucratif, 3 coopératives d’habitation et 1 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **56 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 21 % en 2011 à 38 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **29,4 %**.
- Proportion de propriétaires : **72,3 %**.
- Proportion de locataires : **27,7 %**.
- Taux d’inoccupation : AR de **Baie-Comeau : 8,8 %**; AR de **Sept-Îles : 8,2 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : AR de **Baie-Comeau : 608 \$**; AR de **Sept-Îles : 680 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Exode des jeunes et des personnes âgées vers les villes.
- Dévitalisation de certaines municipalités.
- Besoins variables selon les municipalités.
- Nécessité d’avoir des logements pour personnes seules, pour familles monoparentales ou pour petites familles.
- Délais d’attente importants pour l’obtention d’un logement social.
- Difficulté d’accession à une première propriété.
- Coûts de construction plus élevés que dans les grands centres.
- Honoraires des professionnels élevés (par exemple : architectes et ingénieurs).
- Difficulté d’obtenir une contribution du milieu autre que celle de la municipalité pour les projets ACL.
- Manque de ressources des municipalités pour financer le logement social.
- Distance importante entre les villes et entre les OH.
- Aucun lien routier sur 50 % du territoire, un défi de taille pour le développement de projets.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Ajuster l'aide financière accordée en vertu des programmes ACL et PSL à la réalité du marché.
- Ajuster la contribution du milieu pour les projets ACL en fonction des réalités de la région.
- Accorder le financement d'ACL sur une base pluriannuelle..
- Adapter les projets ACL aux particularités locales et permettre à la communauté d'établir les mesures et les normes en fonction de ses besoins, de ses ressources et de son contexte.
- Assouplir le choix des fournisseurs pour les projets ACL et permettre que des fournisseurs locaux qui ont une expérience soient privilégiés.
- Élargir l'octroi de contrats pour les projets ACL, au lieu de le limiter au plus bas soumissionnaire.
- Concevoir des logements ACL facilement adaptables aux besoins des futurs locataires.
- Diminuer les contraintes liées aux aménagements des espaces dans le programme ACL.
- Planifier les projets ACL en fonction des besoins et des types de clientèles (aînés, jeunes, familles).
- Maintenir à la SHQ des employés compétents et en nombre suffisant pour répondre promptement aux dépôts des projets.
- Accorder des subventions en vertu du programme de rénovation ACL pour les logements abordables qui ne sont plus sous convention.
- Alléger et simplifier l'administration du programme ACL.
- Prendre en compte les enjeux vécus par les maisons d'hébergement de deuxième étape.
- Faciliter l'accès à des agents opérationnels sur le terrain.
- Accroître le partenariat avec le RSSS afin de faciliter l'accès à du soutien psychosocial.
- Offrir un crédit aux propriétaires privés afin d'ajouter des suppléments au loyer.
- Permettre aux municipalités d'être proactives et investir dans le logement social et abordable, entre autres en donnant des terrains ou par l'entremise d'un congé de taxes.
- Simplifier le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.
- Poursuivre la subvention des organismes qui ne sont plus sous convention.
- Élaborer des programmes d'aide répondant aux besoins qui s'appliquent à l'ensemble du Québec.
- Revoir, en collaboration avec le MSSS, le financement du soutien aux organismes.
- Développer des ententes ministérielles avec le MSSS et les autres ministères concernés par le logement social pour s'assurer de répondre aux besoins des locataires.
- Transformer les immeubles et terrains non utilisés appartenant au gouvernement en logements sociaux.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES**COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX**

- Favoriser les rencontres, les échanges, le réseautage et la concertation locale.
- Optimiser la communication entre les décideurs et les différents intervenants sur le terrain.
- Mettre en place un guichet unique tout en respectant l'autonomie des organismes.
- Favoriser la mise en place de tables régionales sur l'habitation auxquelles la SHQ pourrait participer.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Offrir de la formation et du soutien aux membres des conseils d'administration des OH et aux gestionnaires d'immeubles.
- Constituer des OH d'au moins 80 à 100 portes, mais conserver une certaine souplesse dans l'application de cette orientation.
- Tenir compte des particularités régionales dans la façon de réaliser les regroupements.
- Assurer l'accès à des services de proximité dans la prise des décisions.
- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d'habitation et réserves soulevées par d'autres intervenants.
- Avis divergents quant à la responsabilité d'initier les regroupements : elle revient aux MRC pour certains, aux villes et aux OH pour d'autres, et à la SHQ pour une troisième portion des intervenants.

RÉGION 10 – NORD-DU-QUÉBEC

FAITS SAILLANTS

Environ 20 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 24 octobre 2016 à l'hôtel de ville de Chibougamau et au Club de golf Chibougamau-Chapais. De plus, 1 questionnaire a été rempli. La région compte 3 offices d'habitation, 4 organismes d'habitation sans but lucratif et 1 groupe de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des représentants des locataires ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D'HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d'effort de 30 % et plus : **49 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 14 % en 2011 à 25 % en 2036**.
- Part des ménages composés d'une seule personne : **24,3 %**.
- Proportion de propriétaires : **47,7 %**.
- Proportion de locataires : **52,3 %**.
- Taux d'inoccupation : **ND**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : **ND**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Valeur des terrains moins élevée qu'à Montréal.
- Besoins en logement social variés et devant répondre à différents types de clientèles, particulièrement les personnes seules, les aînés et les familles.
- Éloignement et distance entre les villes.
- Problème de pauvreté.
- Coûts de construction plus élevés à Chibougamau qu'ailleurs au Québec.
- Mobilisation des locataires parfois difficile à obtenir.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Réduire la contribution exigée du milieu dans le cadre du programme ACL.
- Alléger la reddition de comptes pour cibler le développement de logements sociaux.
- Mettre en place un centre de services dans la région, afin d'éviter aux gens de devoir faire affaire avec celui de Québec.
- Assurer un financement adéquat des organismes (ex. : GRT).
- Augmenter le soutien communautaire.
- Établir des ententes avec le MSSS, pour aider adéquatement les personnes qui ont besoin de services complémentaires.
- Augmenter le nombre d'employés dans les offices d'habitation pour mieux soutenir les locataires.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

REGROUPEMENT DES OFFICES D’HABITATION

- Ouverture des élus et des intervenants des OH concernant la possibilité de regrouper les OH de Chapais et de Chibougamau.

RÉGION 11 – GASPÉSIE-ÎLES-DE-LA-MADELEINE

FAITS SAILLANTS

Environ 65 personnes ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 21 octobre 2016 à l'Hôtel des Commandants de Gaspé. De plus, une vingtaine de personnes ont participé aux rencontres qui ont eu lieu le 11 novembre 2016 au Château Madelinot de Cap-aux-Meules, aux Îles-de-la-Madeleine. Enfin, 5 questionnaires ont été remplis et 1 mémoire a été déposé. La région Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine compte 24 offices d'habitation, 30 organismes d'habitation sans but lucratif, 11 coopératives d'habitation et 1 groupe de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D'HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d'effort de 30 % et plus : **43 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 29 % en 2011 à 50 % en 2036**.
- Part des ménages composés d'une seule personne : **29 %**.
- Proportion de propriétaires : **75,5 %**.
- Proportion de locataires : **24,5 %**.
- Taux d'inoccupation : **Gaspé : 5,7 %; Les Îles-de-la-Madeleine : 4,1%**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : **Gaspé : 609 \$; Les Îles-de-la-Madeleine : 605 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Vieillesse de la population et augmentation du nombre de personnes en perte d'autonomie.
- Éloignement des villes entre elles.
- Territoire composé de plusieurs petites régions.
- Proportion importante de foyers vivant dans la précarité et ayant des revenus modestes ou faibles.
- Rareté de logements de proximité et obligation, pour les personnes, de s'éloigner de leur famille.
- Disparité quant aux besoins d'une municipalité à l'autre.
- Offre de logements peu développée.
- Parc vieillissant et nécessité de rénover des immeubles.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences pour personnes âgées pour le volet II d'ACL.
- Statut particulier lié à l'insularité des Îles-de-la-Madeleine.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Ajuster les réserves des immeubles construits en vertu du programme ACL afin qu'elles puissent couvrir les frais de remplacement et de rénovation.
- Bonifier l'aide apportée en fonction de la réalité du marché.
- Rehausser et indexer les CMA en fonction des coûts en vigueur dans le marché.
- Ajuster le programme ACL en fonction des disparités locales ou régionales.
- Accorder la priorité aux OSBL et aux coops dans la distribution des unités subventionnées par le PSL.
- Limiter les délais liés au traitement des demandes et aux processus d'approbation des projets ACL.
- Alléger les exigences de construction et les prescriptions techniques encadrant la construction des projets ACL.
- Abolir le monopole offert à une institution financière dans le cadre du programme ACL.
- Simplifier et assouplir les critères d'admissibilité.
- Bonifier les subventions accordées pour le soutien communautaire.
- Instaurer des incitatifs financiers pour promouvoir l'engagement dans l'évolution de la construction écoénergétique et novatrice.
- Encourager les municipalités à faire preuve de leadership dans le développement du logement social, par exemple en offrant des congés de taxes et des services par l'entremise de leurs employés d'entretien.
- Assurer un soutien financier suffisant au logement social et abordable, rehausser le financement de la mission globale des organismes qui bénéficient du PAOC.
- Assurer le financement adéquat des projets d'habitation sociale et abordable.
- Aider financièrement le secteur privé afin de permettre aux personnes qui le souhaitent de demeurer dans leur lieu de résidence.
- Assurer un accompagnement adéquat des groupes promoteurs de projets ACL.
- Développer le dialogue avec les régions pour mieux s'adapter à leurs particularités et demeurer à l'écoute de leurs besoins.
- Assurer la cohérence des interventions des différents ministères en matière de santé, de développement des territoires et de solidarité sociale.
- Resserrer les conditions d'admissibilité au logement social en HLM, notamment pour les personnes qui ont plus de 20 000 \$ en gains annuellement.
- Effectuer des représentations auprès d'Hydro-Québec pour obtenir une tarification réduite pour les logements sociaux et abordables au Québec.
- Maintenir le programme RénoRégion et revoir certains de ses critères d'admissibilité.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Établir des partenariats dans l'offre de services de soutien pour la gestion des immeubles.
- Prendre en compte les particularités régionales au moment de définir les mécanismes de concertation.
- Consulter les organismes et intervenants du milieu dans le processus d'analyse et de décision pour la mise en œuvre des programmes de la SHQ.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d'habitation et réserves soulevées par d'autres intervenants.
- Confier à la SHQ la responsabilité d'amorcer les échanges pour la réalisation des regroupements.
- Prendre en compte les particularités des régions dans la configuration des regroupements.
- S'assurer que les regroupements seront réalisés de façon à préserver l'équité en ce qui concerne les services, le financement et l'octroi de subventions.
- Considérer le temps consacré aux déplacements et les frais engendrés à cet égard.
- Clarifier la question quant à l'entité qui assumera les coûts en temps et en énergie associés à la démarche de regroupement.

RÉGION 12 – CHAUDIÈRE-APPALACHES

FAITS SAILLANTS

Environ 135 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 23 septembre 2016 au Centre Caztel de Sainte-Marie. De plus, 16 questionnaires ont été remplis et 3 mémoires ont été déposés. La région compte 85 offices d’habitation, 68 organismes d’habitation sans but lucratif, 22 coopératives d’habitation et 3 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **57 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 24 % en 2011 à 41 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **29,6 %**.
- Proportion de propriétaires : **73,5 %**.
- Proportion de locataires : **26,5 %**.
- Taux d’inoccupation : AR de **Saint-Georges : 2,8 %**; AR de **Thetford Mines : 11,0 %**; **Montmagny : 5,0 %**; **Sainte-Marie : 1,5 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : AR de **Saint-Georges : 515 \$**; AR de **Thetford Mines : 488 \$**; **Montmagny : 560 \$**; **Sainte-Marie : 569 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Vieillesse de la population et augmentation du nombre de personnes en perte d’autonomie.
- Exode des aînés vers les villes.
- Besoin plus important de logements de petite taille pour les personnes seules.
- Taux d’occupation élevé.
- Augmentation du nombre de personnes inscrites sur les listes d’attente.
- Réticence des organismes à échanger et à collaborer.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Accroître l’efficacité des services communautaires offerts par les RSSS aux locataires qui en ont besoin.
- Modifier les règles d’admissibilité aux HLM afin qu’elles répondent aux nouveaux besoins des aînés.
- Financer les coops et OSBL qui n’ont plus de convention avec le fédéral (parc unilatéral).
- Réactiver le PAMH.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

- Recourir davantage à des projets préfabriqués.
- Ajuster la contribution du milieu pour les projets ACL en fonction des réalités locales.
- Subventionner davantage le soutien communautaire.
- Simplifier et alléger l'administration du programme ACL.
- Réduire les délais d'approbation et de réalisation des projets ACL.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Favoriser un partenariat entre les différents intervenants du milieu en matière de logement social.
- Encourager l'établissement d'ententes et de partenariats pour le logement social et abordable.
- Conclure des ententes de gestion entre certains organismes pour l'administration et l'entretien.
- Instaurer un guichet unique pour faciliter les démarches des personnes à la recherche d'un logement social.
- Offrir des services de proximité aux locataires.

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Transmettre davantage d'information (la consultation a eu lieu avant la publication du *Guide d'accompagnement* et d'autres outils de communication produits par la SHQ).
- Confier à la SHQ la responsabilité d'amorcer les échanges entre les intervenants en vue des regroupements.
- Privilégier des regroupements qui permettent de créer des offices régionaux d'habitation comptant entre 500 et 600 unités.
- Réaliser les regroupements en fonction du territoire couvert par les MRC.
- Consulter les locataires quant à l'avenir de leur OH.
- Augmenter le nombre d'administrateurs pour favoriser la réalisation de regroupements.
- S'assurer qu'il n'y aura pas, pour les plus petites organisations, de perte de pouvoir et de marge de manœuvre dans la prise de décision au détriment d'une organisation de plus grande taille.
- Éviter que les municipalités qui ne comptent pas d'OH aient à assumer les frais ou les déficits liés aux activités des OH.
- Ouverture démontrée par certaines personnes concernant la restructuration du réseau des offices d'habitation et réserves soulevées par d'autres intervenants.
- Avis divergents quant à la responsabilité d'initier les regroupements : elle revient aux MRC pour certains, aux villes et aux OH pour d'autres, et à la SHQ pour une troisième portion des intervenants.

RÉGION 13 – LAVAL

FAITS SAILLANTS

Environ 50 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 30 août 2016 au Centre des congrès de Laval. De plus, 1 questionnaire a été rempli et 2 mémoires ont été déposés. La région compte 1 office municipal d'habitation, 16 organismes d'habitation sans but lucratif, 13 coopératives d'habitation et 1 groupe de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D'HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d'effort de 30 % et plus : **78 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 24 % en 2011 à 35 % en 2036**.
- Part des ménages composés d'une seule personne : **25,8 %**.
- Proportion de propriétaires : **68,9 %**.
- Proportion de locataires : **31,1 %**.
- Taux d'inoccupation : ville de **Laval : 3,0 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : ville de **Laval : 740 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Forte croissance démographique dans certains secteurs de la région.
- Arrivée d'immigrants et de réfugiés et demande accrue pour des logements sociaux.
- Grande proportion de personnes qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du logement.
- Besoins variés en matière de logements : personnes seules, familles, personnes vieillissantes et personnes handicapées.
- Augmentation du nombre de personnes sur les listes d'attente et offre de logements insuffisante en regard des besoins.
- Problèmes d'insalubrité.
- Rareté de terrains adaptés à la construction de projets.
- Coût élevé des terrains.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Augmenter les budgets pour permettre l'octroi de plus d'unités ACL annuellement.
- S'assurer que Laval doit recevoir sa juste part, au même titre que les autres villes mandataires.
- Ajuster les montants accordés afin qu'ils tiennent compte de la réalité du marché de l'habitation et de la construction dans la région.

- Abolir le FQHC.
- Accorder le financement d’ACL sur une base pluriannuelle, soit sur cinq ans.
- Offrir des services aux clientèles qui présentent des besoins particuliers : problèmes d’itinérance, de violence, de toxicomanie, etc.
- Permettre que les projets ACL puissent être adaptés aux particularités locales.
- Diminuer les exigences de construction et assouplir les critères de réalisation et d’exploitation des projets.
- S’assurer que la contribution du milieu pour les projets ACL est appliquée sur le bâti et non sur le terrain.
- Augmenter la proportion de suppléments au loyer dans les projets ACL.
- Avoir des projets modèles standards pour diminuer les coûts, notamment pour les 24 logements.
- Simplifier les règles et exigences de la SHQ.
- Financer les bilans de santé des immeubles ACL.
- Permettre l’ajout de commerces dans les projets de développement.
- Encourager les municipalités à faire preuve de leadership dans le développement du logement social, par exemple en développant des politiques, en créant un fonds de développement, en constituant des réserves de terrains et de bâtiments destinés aux projets à cet effet.
- Inciter les municipalités à encourager les projets de recyclage et de rénovation d’immeubles existants.
- Favoriser la reconnaissance des partenaires qui sont à l’origine des projets de logements sociaux et abordables.
- Permettre la régénération de certains immeubles du parc HLM notamment les immeubles Val-Martin.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Inciter les différents intervenants à agir en complémentarité.
- Instaurer des mécanismes pour favoriser les rencontres, les échanges et la concertation.
- Confier davantage d’autonomie et de latitude à la Ville en lui attribuant le titre de ville mandataire.
- Accorder davantage de financement aux organismes partenaires.
- Instaurer un guichet unique pour faciliter les démarches des personnes à la recherche d’un logement social.

RÉGION 14 – LANAUDIÈRE

FAITS SAILLANTS

Environ 120 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 25 août 2016 au Château Joliette. De plus, 10 questionnaires ont été remplis et 4 mémoires ont été déposés. La région compte 39 offices d'habitation, 35 organismes d'habitation sans but lucratif, 13 coopératives d'habitation et 1 groupe de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D'HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d'effort de 30 % et plus : **72 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 21 % en 2011 à 36 % en 2036**.
- Part des ménages composés d'une seule personne : **25,5 %**.
- Proportion de propriétaires : **76,1 %**.
- Proportion de locataires : **23,9 %**.
- Taux d'inoccupation : AR de **Joliette: 4,7 %; Saint-Lin-Laurentides : 3,3 %; Rawdon : 3,8 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : AR de **Joliette: 644 \$; Saint-Lin-Laurentides : 714 \$; Rawdon : 590 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Besoins variés en matière de logements sociaux : aînés, autochtones, personnes seules, personnes ayant des besoins particuliers (problèmes de santé mentale, toxicomanie, etc.).
- Augmentation du nombre de personnes sur les listes d'attente.
- Difficulté du milieu à verser la contribution financière exigée.
- Coût élevé des terrains et rareté des espaces appropriés pour construire de nouveaux immeubles.
- Acceptabilité sociale difficile pour les nouveaux logements sociaux.
- Bonne concertation entre les différents groupes et organismes dans la région.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Ajuster l'aide financière accordée aux réalités du marché et du loyer médian.
- Diminuer la contribution exigée du milieu et l'ajuster en fonction de sa capacité financière.
- Exiger des municipalités qu'elles constituent un fonds de développement du logement social.
- Rembourser la TVQ à 100 % ou dispenser les organismes du paiement de la taxe.

- Permettre aux promoteurs de procéder par appels d’offres sur invitation pour qu’ils négocient de meilleurs coûts de construction ou retiennent les services de professionnels plus compétents pour les projets ACL.
- Assouplir les exigences de construction du programme ACL, notamment celles concernant les matériaux.
- Réduire les délais d’approbation et de réalisation des projets ACL.
- Alléger les processus d’administration du programme ACL, notamment en ce qui concerne la délivrance des permis et la décontamination.
- Rehausser le financement de la mission globale des organismes qui bénéficient du PAOC.
- Favoriser le transfert d’expertise des projets réussis vers les nouveaux projets pour gagner du temps et limiter les coûts.
- Subventionner davantage le soutien communautaire.
- Augmenter le nombre d’heures en soutien communautaire ou accroître l’offre de soutien.
- Abolir le monopole attribué à une institution financière pour les projets ACL.
- Simplifier les règles d’attribution des logements.
- Encourager les municipalités à faire preuve de leadership et à investir dans le développement du logement social et abordable sur leur territoire, notamment par l’octroi de terrains et par des congés de taxes.
- Appuyer financièrement les organismes œuvrant dans le secteur de l’habitation sociale.
- Établir des ententes avec des ministères concernés par le logement social, entre autres avec le MSSS, pour aider adéquatement les personnes qui ont besoin de services complémentaires.
- Améliorer la cohérence des interventions des différents ministères et organismes, notamment de la SHQ et du MSSS, entre autres par la signature d’ententes.
- Faire la promotion de l’importance du logement social et abordable, notamment auprès des décideurs et des élus.
- Sensibiliser les intervenants aux besoins d’adaptation des logements au moment de la conception.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Favoriser le réseautage et le partage d’information entre les différents réseaux.
- Développer des partenariats et des ententes.
- Améliorer le financement des organismes.
- Favoriser la mise en place d’un guichet unique pour les demandeurs de logements sociaux.

REGROUPEMENT DES OFFICES D’HABITATION

- Confier à la SHQ la responsabilité d’amorcer les démarches de regroupement.
- Réaliser les regroupements selon le territoire des MRC.
- Désigner un OH mandataire par région, de taille plus importante, et des OH satellites.
- Réalité du territoire de la CMM à prendre en considération.

RÉGION 15 – LAURENTIDES

FAITS SAILLANTS

Environ 120 personnes ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 24 août 2016 au centre de conférences Best Western de Saint-Jérôme. De plus, 8 questionnaires ont été remplis. La région des Laurentides compte 30 offices d’habitation, 36 organismes d’habitation sans but lucratif d’habitation, 4 coopératives d’habitation et 1 groupe de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **75 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 21 % en 2011 à 38 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **27,7 %**.
- Proportion de propriétaires : **73,2 %**.
- Proportion de locataires : **26,8 %**.
- Taux d’inoccupation : AR de **Lachute : 5,3 %; Mont-Laurier : 4,4 %; Sainte-Adèle : 6,2 %; Sainte-Agathe-des-Monts : 6,3 %; Sainte-Sophie : 4,5 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : AR de **Lachute : 596 \$; Mont-Laurier : 541 \$; Sainte-Adèle : 655 \$; Sainte-Agathe-des-Monts : 652 \$; Sainte-Sophie : 692 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Vieillesse de la population et augmentation de la demande pour des logements adaptés à la condition des personnes en perte d’autonomie.
- Besoins de logements sociaux de types variés et devant répondre à différentes clientèles.
- Offre insuffisante de logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins.
- Importante proportion de personnes à revenu faible ou modeste consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement.
- Coût élevé des logements disponibles.
- Parc de logements vieillissant et problèmes de salubrité.
- Rareté et coûts élevés des terrains disponibles et adéquats pour développer des projets de logements sociaux.
- Lourdeur du processus d’obtention de financement.
- Priorité accordée au logement social par les élus municipaux.
- Grande concertation et motivation des milieux municipal et communautaire du territoire à collaborer pour le développement de logements abordables.
- Dévitalisation de certains secteurs du territoire.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Encourager le leadership et la réalisation de projets par un financement accru.
- Privilégier les petits projets comportant peu d'unités afin de mieux répondre aux besoins en évitant que des logements soient laissés vacants.
- Verser une subvention accrue aux municipalités dont la population est de moins de 2 500 habitations.
- Réduire la contribution financière exigée des municipalités ne faisant pas partie de la CMM.
- Déployer des mesures fiscales qui encouragent les entrepreneurs à contribuer aux projets.
- Tenir compte des coûts associés aux exigences de certification lors de l'établissement du financement des projets de 30 logements ou moins du volet II du programme ACL.
- Augmenter les budgets du programme ACL afin que davantage d'unités puissent être offertes annuellement et que les subventions soient bonifiées.
- Financer la construction d'espaces communautaires dans les projets associés au volet II du programme ACL.
- Prendre en compte le caractère rural du nord et ses caractéristiques sociodémographiques.
- Ajuster la contribution du milieu aux réalités régionales, particulièrement dans le cadre de projets des volets II et III du programme ACL.
- Dispenser les organismes qui développent des projets de logements sociaux et abordables dans les municipalités comptant moins de 5 000 habitants du paiement de la CAS.
- Réviser les seuils de faible revenu.
- Rendre admissible la totalité des unités ACL à des subventions en vertu du PSL.
- Abolir la contribution obligatoire au FQHC.
- Considérer les coûts des travaux de décontamination et de démolition réalisés par la communauté à titre de contribution du milieu pour les projets ACL, et non comme une contribution additionnelle.
- Assouplir les exigences concernant la réalisation des projets ACL.
- Autoriser les GRT à suggérer des listes d'architectes et d'entrepreneurs approuvés, qui ont démontré leur compréhension des réalités liées au logement social.
- Faire des représentations auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques pour prioriser la réhabilitation des terrains contaminés qui sont destinés aux projets de logements sociaux.
- Réaliser des études pour préciser les besoins en logement social dans la région.
- Mettre en place des programmes complémentaires à ACL (PRR, Logirénov, programme de décontamination des sols, etc.).
- Mettre en œuvre une initiative telle que Permaloge, proposée par le RQOH et appuyée par de nombreux acteurs du milieu de l'habitation, pour permettre un financement plus stable et prévisible, et ce, à moindre coût.
- Sensibiliser les municipalités au rôle important qu'elles doivent jouer dans le développement du logement social.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Favoriser les rencontres, les échanges et le réseautage afin qu’une meilleure concertation soit assurée.
- Favoriser la mise en commun des ressources en matière de soutien au logement social et abordable ainsi que la collaboration entre les organismes communautaires et la SHQ.
- Offrir un meilleur accompagnement à la clientèle dans son cheminement à travers le réseau.
- Reconnaître officiellement le réseau des GRT à titre de partenaire dans le développement du logement social et abordable.
- Former, sur chaque territoire, un comité logement dans le but de soutenir le développement des logements sociaux et abordables.
- Voir les projets de façon globale, c’est-à-dire des points de vue du maintien de la santé, de la vie sociale et communautaire, du développement durable et du respect de l’environnement.
- Mettre en place une plateforme de transfert des connaissances.

REGROUPEMENT DES OFFICES D’HABITATION

- Transmettre davantage d’information au sujet des regroupements.
- Créer des capsules d’information diffusées sur le Web.
- Offrir de la formation ou du soutien aux membres des conseils d’administration des OH et des gestionnaires d’immeubles.
- Organiser des rencontres régulières entre OH pour favoriser les partenariats et la circulation de l’information.
- Déployer des agents spécialisés de la SHQ auprès des OH pour offrir de l’accompagnement.
- Privilégier un regroupement par MRC.
- Prendre en considération les réalités des locataires.
- Consulter les locataires et les acteurs du milieu au cours de processus de regroupements.
- Réalité du territoire de la CMM à prendre en considération.

RÉGION 16 – MONTÉRÉGIE

FAITS SAILLANTS

Environ 85 personnes ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 25 novembre 2016 à l’hôtel Holiday Inn de Longueuil. De plus, 11 questionnaires ont été remplis et 2 mémoires ont été déposés. La Montérégie compte 81 offices d’habitation, 71 organismes d’habitation sans but lucratif d’habitation, 60 coopératives d’habitation et 4 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **74 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 22 % en 2011 à 37 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **27,9 %**.
- Proportion de propriétaires : **69,3 %**.
- Proportion de locataires : **30,7 %**.
- Taux d’inoccupation : AR de **Cowansville : 6,9 %**; AR de **Granby : 3,1 %**; AR de **Saint-Hyacinthe : 3,7 %**; AR de **Saint-Jean-sur-Richelieu : 2,8 %**; AR de **Salaberry-de-Valleyfield : 3,1 %**; AR de **Sorel-Tracy : 7,2 %**; **Ville de Marieville : 4,0 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : AR de **Cowansville : 586 \$**; AR de **Granby : 642 \$**; AR de **Saint-Hyacinthe : 640 \$**; AR de **Saint-Jean-sur-Richelieu : 673 \$**; AR de **Salaberry-de-Valleyfield : 660 \$**; AR de **Sorel-Tracy : 554 \$**; **Ville de Marieville : 647 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Exode de certains ménages en raison du manque de logements adaptés à leurs besoins.
- Vieillesse de la population qui engendre un manque de logements pour les personnes en perte d’autonomie.
- Forte croissance démographique.
- Large proportion de personnes qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement.
- Besoins de logements sociaux de types variés et devant répondre à différentes clientèles.
- Besoins de plus d’unités subventionnées en vertu du PSL dans les municipalités peu peuplées.
- Plusieurs listes d’attente dans la région.
- Loyers des logements locatifs vacants trop élevés pour les personnes à revenu faible ou modeste.
- Promoteurs privés défavorables à la réalisation de nouveaux logements sociaux, qui leur livrent une concurrence.
- Parc de logements locatifs vieillissant nécessitant des travaux de rénovation (exemple : problèmes de salubrité).
- Carence en matière de soutien communautaire.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Mettre en place des mesures visant l’entretien et la rénovation des logements abordables, et sociaux existants.
- Encourager les municipalités à faire preuve de leadership dans le développement du logement social et abordable sur leur territoire.
- Déployer des mesures spécifiques pour aider les jeunes en difficulté. Établir des règles de participation afin de permettre à ceux-ci de devenir propriétaires.
- Adopter une solution permanente pour répondre aux besoins de la population et réserver l’aide ponctuelle, comme celle offerte par l’entremise du PSL, aux besoins urgents et sur une base temporaire.
- Accorder la priorité à l’aide à la rénovation plutôt qu’à l’aide à la construction.
- Réactiver les programmes Rénovation Québec et LAAA.
- Indexer annuellement les seuils de prestation des programmes d’aide au logement en fonction de l’évolution du coût du panier de provisions nutritif.
- Démolir et reconstruire en changeant la typologie de certains logements plutôt que seulement rénover pour faire des économies.
- Ajuster l’aide financière accordée aux réalités du marché et du loyer médian.
- Accorder le financement d’ACL sur une base pluriannuelle.
- Abolir le monopole attribué à une institution financière.
- Augmenter le contrôle de qualité sur les chantiers de construction.
- Améliorer l’arrimage des interventions entre la SHQ et le MSSS.
- Reconnaître l’apport des comités logement dans le développement du logement social.
- Alléger et simplifier l’administration du programme ACL.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Favoriser les rencontres, les échanges et le réseautage à l’échelle locale et faire en sorte que tous les partenaires concernés travaillent en partenariat.
- Partager les ressources professionnelles.
- Instaurer un guichet unique tout en préservant l’autonomie des organismes.

REGROUPEMENT DES OFFICES D’HABITATION

- Offrir de la formation aux conseillers en gestion des OH.
- Regrouper les OH en fonction du territoire de la MRC.
- Désigner un représentant de l’OH pour qu’il siége au conseil d’administration de chaque coop afin de consolider les services et le soutien et que le service offert aux requérants soit amélioré.
- Adopter des ententes de partenariat avec les organisations concernées visant à faciliter l’identification, le signalement, l’intervention et le soutien aux locataires lors de situations problématiques (mauvaise qualité de l’air, insalubrité, etc.).
- S’assurer que le nouvel OH pourra assumer la responsabilité de la gestion des travaux majeurs, le soutien communautaire en logement social, la gestion des demandes de logements et le soutien administratif.
- Ajuster la contribution du milieu pour les projets ACL dans les municipalités se situant hors de la zone de la CMM.

RÉGION 17 – CENTRE-DU-QUÉBEC

FAITS SAILLANTS

Environ 90 participants ont assisté aux rencontres de consultation tenues le 26 septembre 2016 au Delta de Sherbrooke. Les intervenants de l’Estrie étaient également invités à cette rencontre. De plus, 7 questionnaires ont été remplis. La région du Centre-du-Québec compte 41 offices d’habitation, 18 organismes d’habitation sans but lucratif, 14 coopératives d’habitation et 2 groupes de ressources techniques. Des représentants de ces organismes ainsi que des locataires et leurs représentants ont participé à la consultation.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN MATIÈRE D’HABITATION

- Pourcentage de ménages sous le seuil de faible revenu ayant un taux d’effort de 30 % et plus : **62 %**.
- Projection concernant la part des ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus : pourrait passer **de 24 % en 2011 à 39 % en 2036**.
- Part des ménages composés d’une seule personne : **32,3 %**.
- Proportion de propriétaires : **67,4 %**.
- Proportion de locataires : **32,6 %**.
- Taux d’inoccupation : AR de **Drummondville : 2,8 %**; AR de **Victoriaville : 4,0 %**.
- Loyer moyen des logements de deux chambres à coucher : AR de **Drummondville : 580 \$**; AR de **Victoriaville : 525 \$**.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES SUGGESTIONS

PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- Besoins variés en matière de logement social et abordable pour différentes clientèles : personnes seules, aînés, familles, personnes ayant des besoins particuliers (problèmes d’itinérance, de violence, de toxicomanie, etc.).
- Inadéquation entre le type de logements disponibles et la taille des ménages.
- Importantes listes d’attente.
- Répartition inégale des logements : trop nombreux dans certaines municipalités et manquants dans d’autres.
- Nombre de personnes ayant besoin de services similaires parfois insuffisant pour assurer la viabilité d’un projet ACL – volet III.
- Nombre d’unités subventionnées par le PSL insuffisant.
- Difficulté de respecter la réglementation concernant la certification des résidences privées pour aînés.

INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT

- Subventionner les projets ACL en ajustant l'aide en fonction des besoins spécifiques des clientèles.
- Accorder l'aide en fonction des particularités des régions.
- Ajuster la contribution du milieu pour les projets ACL en fonction des réalités locales.
- Simplifier et alléger l'administration du programme ACL et réduire les délais de traitement des demandes.
- Limiter les paliers de décision et le nombre d'intervenants pour simplifier les processus de traitement des demandes dans le cadre du programme ACL.
- Permettre la location de logements à un taux variable.
- Financer des activités qui encouragent la participation des locataires aux activités de loisirs, alors que celles-ci favorisent leur intégration dans le milieu.
- Inciter les municipalités à revoir la réglementation concernant le logement social et à tenir une liste à jour des logements vacants sur un site Internet accessible à tous.
- Assurer la concertation de tous les acteurs.
- Maintenir des services de proximité selon les besoins particuliers de la population.
- Favoriser la mixité de l'offre de logements.
- Faire connaître les services de soutien à domicile offerts en HLM.
- Élargir les critères d'admissibilité au PAL de façon à ce que les personnes seules sans enfants, sans contrainte d'âge puissent y avoir accès.
- Tenir compte des difficultés psychosociales et s'assurer qu'un budget est prévu pour soutenir les clientèles qui sont aux prises avec un problème de santé mentale.
- Rendre accessibles des services de proximité.

CONSOLIDATION DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES RÉSEAUX

- Mettre en place des moyens pour favoriser les rencontres, les échanges et la concertation entre les acteurs à l'échelle locale.
- Mettre en commun les ressources en matière de soutien en logement, en collaboration avec les organismes communautaires et la SHQ.
- Harmoniser les critères de sélection.
- Mettre en place un guichet unique pour faciliter l'accès à un logement, le tout dans le respect de l'autonomie de décision des organismes.
- Créer un service à la clientèle central pour l'habitation (demande de logement, urgences, Régie, etc.).

REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION

- Confier à la SHQ la responsabilité d'amorcer les échanges en vue du regroupement des offices et de proposer des scénarios, quitte à les modifier au besoin. À défaut d'entente, l'un des scénarios préparés par la SHQ serait mis en application.
- Former des conseillers en gestion ou déployer des agents spécialisés de la SHQ pour soutenir les OH.
- Désigner un OH mandataire par région duquel des OH satellites pourraient relever.
- Regrouper les OH en fonction du territoire des MRC.

ANNEXE 
LISTE DES MÉMOIRES
DÉPOSÉS

Liste des mémoires déposés

Au total, 54 documents, dont 45 mémoires, ont été déposés dans le cadre de la consultation « Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation ». En voici la liste :

MÉMOIRES

Agglomération de Longueuil, *Vers une approche concertée des interventions en matière d'habitation, Commentaires de l'agglomération de Longueuil présentés à monsieur Norbert Morin, adjoint parlementaire du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire dans le cadre des consultations menées par la Société d'Habitation du Québec*, octobre 2016, 12 p.

L'Alliance des maisons de 2^e étape pour femmes et enfants victimes de violence conjugale, *Parlons logement, Consultation SHQ/SCHL, Enjeux des maisons d'hébergement de 2^e étape en violence conjugale*, 2016, 10 p.

Association coopérative d'économie familiale Rive-Sud de Québec (ACEF), *Réflexion et recommandations ACEF — Consultation de la Société d'habitation du Québec en Chaudière-Appalaches*, 23 septembre 2016, 4 p.

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), *Développer l'habitation communautaire avec et pour les collectivités — Mémoire à la Société d'habitation du Québec soumis dans le cadre des consultations relatives à la « Nouvelle approche d'intervention en habitation »*, décembre 2016, 40 p.

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), *Consultation publique de la Société d'habitation du Québec : Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation, Commentaires de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)*, décembre 2016, 8 p.

Association des propriétaires du Québec (APQ), *Recommandations de l'APQ concernant l'intervention en habitation*, décembre 2016, 6 p.

Atelier Habitation Montréal, *Éléments de discussion remis dans le cadre des consultations sur la révision d'AccèsLogis*, novembre 2016, 8 p.

Chantier Habitation Ahuntsic, *Plaidoyer pour le logement social et communautaire dans Ahuntsic*, 2016, 9 p.

Comité logement de la Petite Patrie, *Travaillons en amont des problèmes, Renouvelons la Société d'habitation du Québec — Mémoire présenté à la Société d'habitation du Québec dans le cadre de ses consultations publiques pour une nouvelle approche d'intervention en habitation*, 29 août 2016, 10 p.

Communauté métropolitaine de Montréal, *Recommandations de la Communauté métropolitaine de Montréal dans le cadre de la consultation Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation menée par le gouvernement du Québec*, 28 novembre 2016, 13 p.

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), *Faire autrement pour faire mieux — Mémoire de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation à la Société d'habitation du Québec*, décembre 2016, 17 p.

Coordination territoriale de santé publique et développement des communautés locales : Réseau local Sud-Ouest-Verdun et Réseau local Jeanne-Mance (CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal), *L'accès au logement : un important déterminant de la santé et un outil essentiel en matière de lutte à la pauvreté et aux inégalités sociales — Mémoire présenté dans le cadre de la consultation sur les interventions du Gouvernement du Québec en habitation*, novembre 2016, 16 p.

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), *Consultation publique sur la nouvelle approche d'intervention en habitation — Mémoire présenté par la CORPIQ à la Société d'habitation du Québec*, 9 décembre 2016, 32 p.

Direction de santé publique de la Montérégie (CISSS de la Montérégie-Centre), *Mémoire déposé dans le cadre de la consultation de la Société d'habitation du Québec Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation*, 2016, 14 p.

Direction régionale de santé publique de Montréal (CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal), *Mémoire de la Direction régionale de santé publique de Montréal déposé dans le cadre de la consultation de la Société d'habitation du Québec*, novembre 2016, 16 p.

Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC), *Mémoire sur Accès Logis et les besoins des ménages de Chaudière-Appalaches et Capitale nationale*, 2016, 10 p.

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, *Consultation sur les interventions du gouvernement du Québec en habitation, Pour le maintien et la bonification du programme AccèsLogis*, août 2016, 17 p.

Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), *Mémoire de la FLHLMQ dans le cadre de la consultation sur une nouvelle approche d'intervention en habitation organisée par le gouvernement du Québec*, décembre 2016, 14 p.

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), *Consultation sur la « nouvelle approche d'intervention en habitation »*, août 2016, 19 p.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), *Mémoire présenté par le FRAPRU dans le cadre de la tournée sur une nouvelle approche d'intervention en habitation, Pour une approche axée sur le logement social*, 31 août 2016, 12 p.

Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP), *Mémoire du Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP) présenté dans le cadre de la consultation de la Société d'habitation du Québec «Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation »*, 19 décembre 2016, 16 p.

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, *Pour une intervention consolidée en habitation communautaire, Mémoire du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier à l'occasion de la consultation menée par la Société d'habitation du Québec*, décembre 2016, 31 p.

Groupe ressource en logements collectifs Gaspésie/Îles-de-la-Madeleine (GRLCGIM), *Mémoire déposé par le GRLCGIM dans le cadre de la consultation publique de la Société d'habitation du Québec « Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation »*, 21 octobre 2016, 18 p.

Habitations des Rivières de l'Outaouais, *Mémoire sur le programme ACL*, 2 septembre 2016, 13 p.

Les Habitations du Centre multiethnique de Québec, *Mémoire dans le cadre de la tournée de consultation en matière d'habitation « Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation » organisée par la SHQ*, 12 décembre 2016, 6 p.

Les Habitations Hestia, *Mémoire déposé dans le cadre de la consultation sur la nouvelle approche gouvernementale en habitation de la Société d'habitation du Québec (SHQ)*, septembre 2016, 11 p.

Municipalité de Ste-Hénédine, *Commentaires dans le cadre de la consultation publique intitulée Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation*, 15 novembre 2016, 2 p.

Office municipal d'habitation de Montréal, *Contribution de l'Office municipal d'habitation de Montréal à la consultation du gouvernement du Québec portant sur : Une nouvelle approche d'intervention en habitation*, 18 novembre 2016, 15 p.

Office municipal d'habitation de Trois-Rivières, *S'appuyer sur ses mandataires dans une perspective de décentralisation, de modulation des compétences et d'approche client*, 2016, 27 p.

Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec (RCAAQ), *Une nouvelle approche d'intervention en habitation : pour une inclusion des Autochtones en milieu urbain, Mémoire du Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec déposé à la Société d'habitation du Québec dans le cadre de la consultation publique sur une nouvelle approche d'intervention en habitation*, décembre 2016, 22 p.

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), *Recommandations du ROHQ dans le cadre de la consultation Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation*, 15 septembre 2016, 40 p.

Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais (ROHSCO) et GRT-ROHSCO, *Présentation du ROHSCO dans le cadre de la Consultation de la SHQ : « Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation »*, 2 septembre 2016, 6 p.

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL), *Recommandations du RPHL concernant l'intervention en habitation*, septembre 2016, 5 p.

Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA), *Mémoire du Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA), Le logement social et les résidences pour aînés (RPA) | Enjeux et préoccupations, Société d'habitation du Québec Consultation 2016, « Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation »*, décembre 2016, 29 p.

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), *Le logement social comme ancrage dans les communautés, Mémoire déposé dans le cadre de la consultation sur la nouvelle approche gouvernementale en habitation de la Société d'habitation du Québec (SHQ)*, août 2016, 11 p.

Réseau FADOQ, *Les aînés et le logement – Une situation particulière, Consultation publique Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation, Avis présenté à Monsieur Martin Coiteux, ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire*, 21 octobre 2016, 30 p.

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), *De l'audace et de l'ambition, Les clés pour une approche gagnante, Mémoire présenté dans le cadre de la consultation de la Société d'habitation du Québec sur une nouvelle approche d'intervention en habitation*, 19 décembre 2016, 3 p.

Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ), *Le logement social : un outil de prévention et de lutte à l'itinérance, Mémoire déposé à la Société d'habitation du Québec dans le cadre des consultations sur la modification des programmes d'intervention en habitation*, novembre 2016, 8 p.

Table des partenaires du développement social de Lanaudière, *Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation, Consultation de la Société d'Habitation du Québec 2016, Réflexion de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière*, 2016, 5 p.

Table Régionale des Organismes Communautaires Autonomes en Logement de Laval (TROCALL), octobre 2016, 3 p.

Ville de Laval, *Tournée de consultation de la Société d'habitation Québec : Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation, Mémoire de la ville de Laval sur la situation du logement social, Pour plus d'autonomie et de flexibilité*, août 2016, 15 p.

Ville de Montréal, *Mémoire de la Ville de Montréal présenté à la Société d'habitation du Québec dans le cadre de la consultation publique 2016 sur la nouvelle approche d'intervention en habitation au Québec*, 31 août 2016, 23 p.

Ville de Québec, *Consultation sur la nouvelle approche en habitation au Québec, Mémoire de la Ville de Québec présenté à la Société d'habitation du Québec*, 12 décembre 2016, 17 p.

Ville de Val-d'Or en collaboration avec l'Office municipal d'habitation de la Ville de Val-d'Or, *Rencontre de consultation Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation*, 19 septembre 2016, 6 p.

Vivacité Société immobilière solidaire, *Innovons en matière d'abordabilité, Consultations sur l'habitation, Société d'habitation du Québec*, automne 2016, 27 p.

Vivre en ville, *Le logement social, élément essentiel d'une collectivité viable, Des coûts et des bénéfices collectifs à prendre en compte, présenté à Monsieur Norbert Morin, député de Côte-du-Sud et adjoint parlementaire du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, de la Sécurité publique et responsable de la région de Montréal*, août 2016, 16 p.

AUTRES DOCUMENTS

GRENIER, Stéphane, et Amélie Maugère, *Les formules résidentielles hybrides au Québec comme réponses aux besoins et désirs des personnes vulnérables?*, 32 p.

GRENIER, Stéphane, et collab., « Les processus d'hybridation entre l'hébergement et le logement social dans les formules résidentielles destinées à des personnes vulnérables – Rapport final de recherche », *Cahiers du LAREPPS*, UQAM, Instituts de recherche en santé du Canada (IRSC), 2014, N° 10-03, 107 p.

GRENIER, Stéphane, et Robert Cadieux, « Le logement social : une responsabilité à partager. L'évaluation des besoins en logements sociaux en Abitibi-Témiscamingue », *Cahiers du LAREPPS*, mars 2010, N° 10-03, 107 p.

GRENIER, Stéphane, et Stéphane Déziel, « Les défis de la participation sociale des aînés ayant des incapacités : quand le logement se transforme en hébergement », revue *Développement humain, handicap et changement social*, Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue, 14 p.

MRC DE COATICOOK, *Étude sur le logement communautaire dans la MRC de Coaticook, Synthèse des besoins et recommandations*, juin 2013, 48 p.

TABLE DES PARTENAIRES DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE LANAUDIÈRE, *Portrait de l'habitation dans Lanaudière, Besoins et perspectives en logement social et communautaire*, décembre 2014, 118 p.

VAILLANCOURT, Yves, et collab., « AccèsLogis Québec (1997-2015) : les hauts et les bas de la co-construction d'une politique publique », *Les Cahiers du CRISES, collection Études théoriques*, janvier 2016, N° ET1601, 66 p.

VILLE DE TERREBONNE, *Mémoire de la ville de Terrebonne sur le projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 de la CMM*, septembre 2014, 36 p.

VILLE DE TERREBONNE, *Mémoire, Consultation de la Commission du logement social, Communauté métropolitaine de Montréal, Volet 3 : Les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec (volet social et abordable), Vers un plan de développement du logement social et abordable*, janvier 2008, 27 p.



**BÂTISSONS
ENSEMBLE
DU MIEUX-VIVRE**
www.habitation.gouv.qc.ca

**Société
d'habitation**

Québec

