



CONSEIL RÉGIONAL  
DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL  
DES LAURENTIDES

Le 24 août 2016

**Réponses au questionnaire internet  
pour la consultation publique  
de la Société d'habitation du Québec (SHQ)**

par  
les membres du

***COMITÉ LOGEMENT DES LAURENTIDES***

du

Conseil régional de développement social des Laurentides



*Un partenaire dans l'action!*

**Comité de rédaction :**

Anick Lorrain, Table de concertation communautaire de Mirabel  
Sonia Charbonneau, CISSS des Laurentides  
Aziz Denoue, GRT Réseau 2000  
François Gagnon, CISSS des Laurentides  
Jacynthe Duval, Regroupement des tables de concertation des Pays-d'en-Haut  
Daniel Denis, OMH de Saint-Jérôme  
Jessie Poulette, Fédération des OSBL d'habitation de Laval, Laurentides et Lanaudière  
Monique Ménard, Conseil régional de développement social des Laurentides

Conseil régional de développement social des Laurentides  
100, boulevard des Hauteurs,  
Saint-Jérôme, QC J7Y 1R5  
Tél. :514-912-3149  
Courriel : [info@crdsl.com](mailto:info@crdsl.com)  
Site internet : [www.crdsl.com](http://www.crdsl.com)

---

## Partie 1 Interventions du gouvernement en habitation

---

### **QUESTION 1 :**

**Décrivez des particularités de votre région concernant le développement du logement social.**

*La région des Laurentides : poches de pauvreté et inadéquation entre la demande et l'offre en logements sociaux*

*En 2015, la population de la région des Laurentides représente environ 7 % de celle du Québec avec 595 200 personnes. Globalement, cette région bénéficie de conditions socioéconomiques plutôt favorables comparées à celles de l'ensemble du Québec. Toutefois, les données récentes sur la région (2011) nous indiquent que certaines catégories de la population vivent des situations difficiles, susceptibles de les rendre plus vulnérables face aux risques à leur santé. Plus de 80 000 personnes (14,3 % de la population) vivent sous la mesure du faible revenu.*

*Il est généralement reconnu qu'un ménage privé qui consacre 30 % ou plus de son revenu annuel aux frais de logement peut avoir à réduire ses autres dépenses essentielles comme la nourriture, le transport, les vêtements et l'éducation. Le montant qu'un ménage consacre à l'habitation détermine non seulement la qualité de son logement, mais également le choix de la communauté ou du quartier dans lequel se trouve ce logement. À l'échelle de la région, 39,2 % des ménages locataires soit environ 25 000 ménages locataires et 16,4 % soit environ 27 400 ménages propriétaires consacrent une part de 30 % ou plus de leur revenu au logement. Parmi les ménages locataires, les proportions les plus élevées se retrouvent dans deux territoires : Antoine-Labelle (42,1 %) et Pays d'en-Haut (44,6 %) où dans ce dernier secteur, le volet récréotouristique très développé peut avoir un effet à la hausse sur les coûts d'habitation. En nombre absolu, ce sont les territoires de la MRC Rivière-du-Nord (6 980) et Thérèse-de Blainville (5 445) où se retrouve le grand nombre de locataires consacrant plus de 30% de leurs revenus au loyer.*

*Une étude sur l'habitation réalisée dans la région des Laurentides<sup>1</sup> permet « d'affirmer que l'offre de logements sociaux ne répond pas à la demande actuelle et ne répondra pas à la demande future »...de plus « une dégradation de l'offre de logement social encore plus grande est prévue d'ici à l'an 2026 ». Au niveau de la demande, les ménages les plus à risque ont été identifiés : les familles monoparentales à faible revenu, les personnes à faible revenu et les personnes de 65 ans et plus.*

---

<sup>1</sup> DUCHARME, Claude. « Habiter les Laurentides – L'habitation et le logement social », Sainte-Anne-des-Lacs, 2010, 224 p.

*La région des Laurentides présente différentes caractéristiques selon le secteur géographique : sud, centre nord. Basses, moyennes et hautes Laurentides. Par exemple, dans les Basses-Laurentides, malgré la présence du fonds de la CMM, il y a absence de terrain et un coût élevé des rares terrains disponibles. Par contre, les moyennes et hautes Laurentides ne bénéficient d'aucun fonds tel que celui de la CMM.*

*Cette diversité du territoire complique la viabilisation des projets, notamment au sein des petites municipalités où les besoins de petits projets de peu d'unités répondent mieux aux besoins. Les projets les plus rentables économiquement ne sont pas nécessairement les plus profitables socialement. La viabilité des projets implique d'augmenter le nombre d'unités des projets. Il arrive parfois que les projets soient surévalués par rapport aux besoins, ce qui a pour conséquence de créer des vacances de logement.*

## **QUESTION 2:**

**Depuis sa mise en place, il y a 19 ans, le programme AccèsLogis a subi peu de modifications malgré l'évolution du contexte social et économique, et ces dernières ont rendu le programme moins flexible et plus complexe.**

**Selon vous, quelles modifications au programme permettraient :**

- 1) d'offrir plus de flexibilité et de mieux répondre aux besoins, en tenant compte de vos réalités régionales?**
  - a) C'est la rigidité du programme qui rend difficile la livraison des projets, il faut diminuer les délais de traitement de la SHQ (contraintes financières et lenteur administrative)*
  - b) Diminuer, voir éliminer l'engagement municipal dans les Programmes de supplément au loyer;*
  - c) Permettre les projets de petite taille dans les petites communautés où les ressources sont beaucoup plus limitées en revoyant les critères du montage financier. De voir cette réalité dans l'optique de l'occupation du territoire et d'empêcher la dévitalisation.*
  - d) Renouveler et élargir la subvention accordée aux Municipalités dont la population est inférieure à 2 500 habitants pour que le montant de 4 000\$ soit plutôt accordé aux Municipalités dont la population est inférieure à 5 000 habitants.*
  - e) Dispenser les organismes développeurs des projets de logement communautaire dans les municipalités de moins de 5000 habitants de la contribution au secteur (1% des coûts de réalisation).*
  - f) Envisager de verser les unités de PSL libérées dans des immeubles privés, en priorité dans les petites municipalités des Laurentides afin de répondre au manque de logements sociaux. Envisager une meilleure distribution des PSL libérées dans des immeubles privés en proportion des besoins des locataires payant 30% et plus de leurs revenus dans les villes des Laurentides moins densément peuplées, afin de répondre au manque de logements sociaux ».*
  - g) Permettre qu'un pourcentage allant jusqu'à 100% d'unités AccèsLogis puissent être admissible au Programme de supplément au loyer.*

- h) *Harmonisation des programmes, subventions et exigences entre la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et la SHQ (Ex : AccèsLogis vs SPLI)*
  - i) *Dans une optique de récupération du bâti existant, développer de plus grandes possibilités pour la rénovation et/ou la conversion permettant ainsi de réutiliser les bâtiments inoccupés pour des projets de logement. Ex. : motels, immeubles à logements désuets, ancienne usine, etc.*
  - j) *Actualisation et indexation des coûts maximums admissibles des projets (CMA) par la SHQ afin de correspondre davantage aux coûts actuels et réels. Des représentations auprès du Conseil du trésor sont recommandées afin d'autoriser cette indexation des coûts.*
  - k) *Contribution financière exigée par la SHQ réduite pour les municipalités ne faisant pas partie de la CMM et ne disposant donc pas de fonds pour financer les projets de logements.*
  - l) *Réduire à 10% la contribution du milieu requise pour les projets hors de la CMM dans le cas des volets 2 et 3*
  - m) *Dans le volet 1, la contribution du milieu minimale de 5 % implique un déficit de 10% dans le montage financier, déficit qui devrait être comblé par la SHQ.*
  - n) *Pour éliminer la majoration des loyers des volets II : nous recommandons que le financement de la construction des espaces communautaires des volets II soit financé par la SHQ et non par le locataire, permettant ainsi d'offrir des services abordables à des clientèles dans le besoin.(alimentation, socialisation, etc.)*
  - o) *Devancer la remise des honoraires aux groupes de ressources techniques dès les premières actions qu'elle entreprend pour un promoteur de projet AccèsLogis et évaluer leurs interventions.*
- 2) de réduire les coûts de construction actuels pour une meilleure viabilité des projets?**
- a) *Selon nous, c'est plutôt la réduction des programmes d'aide, comme le PRQ et les CMA non indexés depuis 2009, qui nuisent à la viabilité des projets.*
  - b) *Le coût de la vie a augmenté, et les coûts de construction aussi.*
  - c) *Considérer les coûts des travaux de décontamination et de démolition effectués par la communauté comme contribution du milieu et non comme une contribution additionnelle.*
- 3) d'accélérer le processus de livraison des unités annoncées?**
- a) *Représentation auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) pour prioriser la réhabilitation des terrains contaminés qui sont destinés aux projets de logement social*

### **QUESTION 3**

**Dans l'exploitation de votre parc de logements actuel, quels sont les problèmes auxquels vous faites face et que la SHQ pourrait atténuer en modifiant le programme?**

- a) *La contribution au FQHC pourrait être abolie pour tous les projets, et plus particulièrement pour les projets dans les municipalités qui ne bénéficient pas des fonds de la CMM.*
- b) *Permettre le financement obligatoire comme celui proposé par le RQOH ayant pour nom Permaloge.*

- c) *Permettre un plus grand nombre d'unités subventionnées par le programme de supplément au loyer (PSL) dans les projets AccèsLogis.*

#### **QUESTION 4**

**Dans le cadre du développement du logement social et abordable, quel rôle devrait jouer :**

**1) les villes et les municipalités?**

- a) *Offrir des crédits de taxes municipales aux promoteurs privés qui donneraient une partie de leur terrain pour des projets de logements sociaux et communautaires.*
- b) *Adoption de règlements municipaux modifiant le zonage en faveur de logements sociaux et communautaires*
- c) *Adoption de politique d'inclusion pour tous les nouveaux projets de construction d'habitation. Ex. : 10% devront être « abordables »*
- d) *Adoption de politique de cession de terrains municipaux à des prix inférieurs au marché pour des projets de logements communautaires.*
- e) *Adoption de politique d'exemption de taxes foncières pour une période déterminée.*

**2) les organismes (OH, coops, OSBL, etc.)?**

- a) *Favoriser la participation des OMH, des coops, des OSBL et des acteurs du milieu dès la conception des projets. L'avantage de cette implication apporterait un meilleur processus de concertation sur les actions, la conception, la construction et la mise en action des projets touchant le logement social sur le territoire.*
- b) *L'expertise d'exploitation développée par les OMH, les coops et les OSBL dans la gestion quotidienne, permettrait de supporter le groupe promoteur et les divers intervenants impliqués dans ces dossiers et éviter certaines problématiques observées dans plusieurs projets Accès-logis implantés dans certaines municipalités.*

**3) le secteur privé?**

- a) *Contribution du secteur privé aux projets d'habitation sociale et communautaire. Ex. assouplir le traitement des dossiers des projets "clé en main" et réduire les délais de traitement.*
- b) *Éviter les ententes d'exclusivité avec toute institution financière pour permettre plus de latitude aux promoteurs de projets et augmenter la contribution du milieu par les dons de ces institutions, ainsi que pour favoriser la saine concurrence entre institutions financières.*

**4) les instances gouvernementales?**

- a) *Offrir des crédits d'impôt aux vendeurs de terrains qui les vendent à des promoteurs de logements sociaux et communautaires.*

---

## Partie 2 : Renforcement du réseau des partenaires

---

### **QUESTION 1**

Selon vous, de quelle manière les trois réseaux (OH, coops et OSBL) peuvent-ils améliorer leur complémentarité dans le but d'offrir un meilleur service à la clientèle, d'améliorer et d'accroître l'offre de logement social et abordable dans la région?

- a) *Mettre en commun leurs ressources en matière de soutien en logement, en collaboration avec les organismes communautaires avoisinants.*
- b) *Il nous apparaît essentiel d'éliminer les zones conflictuelles qui existent actuellement entre les différents réseaux. L'objectif étant de répondre à des besoins de la population en situation de précarité, il est important de créer des opportunités de collaboration et d'échanges entre les partenaires du milieu;*
- c) *Les groupes de ressources techniques doivent être considérés comme des expertises à exploiter, pour contribuer et améliorer l'action sur les projets émergents.*
- d) *La fusion des OMH nous apparaît être un pas dans la bonne direction. En effet, les organisations actuelles qui fonctionnent à temps partiel ne peuvent certainement pas contribuer à une meilleure implantation de services élaborés par la SHQ, le ministère ou toute autre instance ayant pour mission de répondre adéquatement à un besoin existant dans la population;*

### **QUESTION 2**

La SHQ désire que le projet de regroupement des offices d'habitation se réalise d'une manière volontaire en fonction des réalités régionales ainsi que des objectifs recherchés, notamment l'amélioration des services offerts à notre clientèle et une meilleure performance des OH. Pour réussir cette démarche :

- 1) **quels devraient être les balises ou les paramètres minimaux du regroupement pour qu'il améliore l'offre de services au citoyen?**
  - a) *Les membres des conseils d'administration des ORH devraient être des délégués élus et représentatifs de l'ensemble du territoire qu'ils desservent. Des sièges en nombre suffisant devraient leur être réservés en fonction de diverses représentations.*
  - b) *Dans l'optique d'une fusion volontaire des OMH, il faudra une meilleure circulation de l'information et une participation active au sein des concertations locales centrées sur les besoins des citoyens sur un territoire donné.*
  - c) *Une organisation ayant au moins une personne à temps plein devrait constituer un minimum incontournable. Nous reconnaissons que le nombre de logements desservis devrait être d'au moins 100 logements;*

- d) *Une bonne compréhension du processus et de ses objectifs devrait devenir le point de départ;*
  - e) *Tous les partenaires soit SHQ, Ville, Conseil d'administration d'OMH, Direction d'OMH et locataires doivent être impliqués pour assurer une communication et un échange constructif;*
  - f) *L'objectif de bien desservir la clientèle et les requérants est aussi un point essentiel qui doit rallier et orienter le travail de l'ensemble des partenaires;*
- 2) **quels sont les outils qui devront être mis à la disposition des acteurs afin d'améliorer les communications et de leur permettre de prendre les bonnes décisions dans ce dossier?**
- a) *Pour les OMH, il est important d'outiller adéquatement les conseils d'administration dans la gouvernance de transition et la nouvelle gouvernance, par exemple; pour s'assurer de bien connaître le processus de traitement des ressources humaines par les organisations qui vont être remplacées pour une nouvelle structure; Nous référons ici à l'offre de « remplacement », « de retraite anticipée », de « retraite après un certain délai » ou de tout autres options s'offrant aux gestionnaires impliqués et qui perdront leur emploi;*
  - b) *Les expériences vécues par d'autres organisations seraient certainement très utiles;*
  - c) *La SHQ, l'ADOHQ (Association des directeurs d'OMH du Québec) et le ROHQ Regroupement des OMH du Québec) devraient rapidement produire les « guides d'implantation d'ORH" (Office régional d'habitation);*
- 3) **qui devrait initier les regroupements sur chacun des territoires afin d'amorcer les échanges?**
- a) *Les MRC pourraient le faire, puisqu'elles représentent les municipalités contributrices, en partenariat avec les membres des comités locaux incluant les OMH locales.*
  - b) *Par ailleurs, il nous apparaît important que le ministère des Affaires municipales en partenariat avec la SHQ, assume un leadership dans ce processus;*



---

## À propos de la SHQ

---

### **MISSION**

La SHQ fournit de l'aide à des milliers de Québécois et de Québécoises en leur offrant un logement à loyer modique ou abordable, en contribuant au paiement de leur loyer ou en soutenant la rénovation ou l'adaptation de leur domicile.

Dans le cadre de sa mission :

**1) quels sont les autres constats et enjeux qui devraient être pris en considération par la SHQ dans l'offre de programmes en matière d'habitation?**

a) *Les listes d'attente des OMH ne sont pas toujours représentatives des besoins réels des citoyens à faible revenu, donc la SHQ devrait diversifier les sources de données pour évaluer les besoins d'un territoire donné. tel que: statistiques, les concertations locales, les organismes locaux. etc.*

**2) quel rôle la SHQ devrait-elle jouer dans le soutien au développement du logement social et abordable ainsi que dans le suivi de ce développement?**

a) *Un rôle de facilitateur pour les communautés;*

b) *Un rôle de porte-parole auprès du ministère des Affaires municipales et de l'occupation des Territoires et du Conseil du Trésor, au profit des communautés et des citoyens.*