



## Vers une **nouvelle approche** d'intervention en habitation, Consultation de Société d'Habitation du Québec 2016

Réflexion de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière

### **PARTIE 1 : INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT EN HABITATION**

Question 1 : Décrivez des particularités de votre région concernant le développement du logement social.

Réponse : Depuis 2003, les acteurs préoccupés par la question de l'habitation sont mobilisés et travaillent en concertation afin de développer des actions qui viendront améliorer les conditions d'habitation de la population vulnérable. Coordonné par la Table des partenaires du développement social de Lanaudière, le comité stratégique en habitation et logement communautaire a réalisé plusieurs interventions : projet pilote sur la salubrité et la qualité de l'air, services de soutien aux propriétaires et locataires, promotion du logement communautaire et outil financier pour soutenir la réalisation de logements communautaires. Malgré ces faits, un [portrait](#) de l'habitation réalisé en 2013 a confirmé ce qui suit :

- La région compte deux MRC qui sont aussi sur le territoire de la CMM, 4 MRC rurales au Nord, ainsi qu'une communauté Atikamekw qui est sous la juridiction du Fédéral;
- La région accuse un retard par rapport à l'ensemble du Québec quant à la pénétration des programmes ;
- 2 MRC sur 6 bénéficient du Fonds de la CMM pour soutenir la construction de logements communautaires, ce qui exige des communautés des quatre autres MRC d'énormes efforts pour atteindre la viabilité des projets ;
- Entre 2011 et 2031, on prévoit l'arrivée de 65 000 ménages. Pour répondre aux besoins de logement, on devra construire 65 000 habitations, toutes formes confondues. En se basant sur les tendances actuelles, cela peut représenter 155 logements communautaires par année ;
- Les besoins prioritaires en logement social ont été identifiés : groupes fragilisés au plan économique (personnes seules et soutien économique âgé), ainsi que personnes ayant des besoins de logement particulier (problèmes de santé mentale, handicapées, itinérantes, autochtone et immigrantes, jeunes familles avec enfants) ;
- Les terrains disponibles pour développer des projets sont de plus en plus rares ;
- Le fonds d'habitation communautaire, mis en place par les acteurs du milieu, aurait besoin d'un bon coup de main de la collectivité et d'être encouragé par un ministère.

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 :

- a. d'offrir plus de flexibilité et de mieux répondre aux besoins, en tenant compte de vos réalités régionales?
- b. de réduire les coûts de construction actuels pour une meilleure viabilité des projets?
- c. d'accélérer le processus de livraison des unités annoncées?

Réponse : À voir la mobilisation et la détermination des groupes porteurs de projet, on ne peut que constater que ces derniers sont convaincus que le programme, 1- permet d'assurer une qualité d'habitation pour les personnes, et 2- contribue à l'occupation et au développement des territoires. Toutefois, des modifications s'imposent :

- Assurer la poursuite du programme de soutien communautaire dans les projets pour personnes âgées et les **jeunes familles** (a);
- Prévoir des modèles pour la surveillance autres que l'obligation de la certification 24/7 qui fait augmenter les coûts des projets (b);
- **Rehausser** le montant de la subvention de la SHQ en fonction des coûts réels de construction OU **Offrir des mesures fiscales** qui encouragent les entrepreneurs à contribuer aux projets OU Réduire les exigences administratives (code et réglementation du bâtiment) (b);
- Prévoir des formules de financement pour les projets avec un petit nombre d'unités en milieu rural ou éloigné (b et c) ;
- Assurer la collaboration du réseau de la santé dans le volet 3 (a);
- Favoriser les prêteurs hypothécaires qui sont prêts à contribuer financièrement au développement de projets (éviter le prêteur unique) (b) ;
- Évaluer l'accessibilité des personnes pour le volet 2 du programme en fonction de son autonome et non de son âge (a) ;
- Annoncer la disponibilité des unités pour cinq ans et non à chaque année (c).

Question 3 : Dans l'exploitation du parc de logements actuel, quels sont les problèmes auxquels vous faites face et que la SHQ pourrait atténuer en modifiant le programme?

Réponse : Une fois que les projets sont démarrés, ils améliorent de beaucoup la qualité de vie des gens qui y habitent (voir capsules vidéos : [www.entretoutetmoi.ca](http://www.entretoutetmoi.ca)). Cependant :

- La fin des conventions du Fédéral risque d'entraîner la perte du parc de logements communautaires au profit du logement privé ;
- La subvention en soutien communautaire est insuffisante pour intervenir efficacement dans les projets, ce qui entraîne des difficultés dans les relations de voisinage ;
- Le PSL au privé ne permet pas de valoriser l'esprit collectif qu'apporte le logement communautaire et n'assure pas une amélioration des conditions de logement.

Question 4 : En matière de développement du logement social et abordable, quel rôle devraient jouer :

Réponses :

les villes et les municipalités?

- Inscrire le logement communautaire dans leur plan d'urbanisme qui oblige d'inclure des unités de logement communautaire pour les ensembles résidentiels ;
- Valoriser ce type d'habitation et y contribuer financièrement (terrain, congé de taxes, etc.).

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

- Offrir des services à leurs locataires et à la communauté ;
- Privilégier des projets mixtes et éduquer sur ce qu'est le logement communautaire ;
- Inviter les locataires à participer à la vie démocratique des projets (CA, animation d'activités, etc.) ;
- Contribuer à un fond régional pour le développement d'autres projets.

le secteur privé?

- Soutenir le développement de projets en y contribuant en argent ou en services ;
- Penser à une formule où on retrouve des logements et des services (mixité des usages : logements, garderie, café, salon de coiffure, commerce de fruits et légumes, etc. privés ou coopératives).

les instances gouvernementales?

- Participer au développement de projets en offrant des subventions ou des services en santé, en employabilité, etc.
- Assouplir les règles de gestion pour répondre aux besoins des communautés ;
- Reconnaître le bien fondé du logement communautaire et en faire la promotion. Éliminer les préjugés à cet effet ;
- Assurer un partenariat avec les GRT ;
- Associer l'ensemble des ministères interpellés par la santé et qualité de vie.

Les groupes de ressources techniques ?

- Accompagner les groupes qui veulent développer des projets ;
- Être les partenaires privilégiés des groupes dans le cadre de développement de projets immobiliers sur les territoires.

Autres partenaires : Nous avons convenu que les regroupements OBNL et COOP avaient aussi des rôles à jouer au sujet de l'éducation, de la promotion et du soutien à leurs membres. Quoiqu'il en soit, **tous ces acteurs devraient travailler ensemble de façon concertée** afin d'assurer la viabilité des projets et leur contribution au développement des communautés.

## PARTIE 2 : RENFORCEMENT DU RÉSEAU DES PARTENAIRES

Question 1 : Selon vous, de quelle manière les trois quatre réseaux (OH, coops et OSBL et GRT) 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?

Réponse :

- Actuellement, les OH gèrent de façon efficace les PSL sur les territoires en respect de l'autonomie des coops et des OBNL. Ça doit se poursuivre ainsi ;
- Ensemble, ils pourraient coordonner une offre de services ou se partager des expertises en gestion, en intervention, en animation d'activités avec le milieu ;
- Sur un même territoire, les 4 réseaux pourraient identifier les projets à développer ;
- Les 4 réseaux pourraient aussi se référer des personnes qui attendent pour des logements (liste d'attente) ;
- On propose à nouveau d'inclure les regroupements des OBNL et Coop.

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 :

- a. quels devraient être les balises ou les paramètres minimaux du regroupement pour qu'il améliore l'offre de services au citoyen?
- b. 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?
- c. qui devrait initier les regroupements sur chacun des territoires afin d'amorcer les échanges?

Réponse : Nous ne pouvons pas nous prononcer sur le projet de regroupement des OH. Ce sont eux qui doivent évaluer ce qu'ils y gagneraient, cependant il nous apparaît incontournable de favoriser la **complémentarité** des 4 réseaux, ainsi que des regroupements, pour assurer de meilleurs services à la clientèle. L'échange d'expertise viendra consolider les pratiques. Des tables de concertation ou comités stratégiques comme le nôtre, soutenus par des programmes gouvernementaux adéquats amélioreront grandement la performance de tous les projets : OH, coops et OBNL confondus. Toutefois, si une démarche s'avère nécessaire, c'est la SHQ qui doit l'initier en interpellant les municipalités qui sont les gestionnaires des OH.

### PARTIE 3 : CONCLUSION

Question 1 : Dans le cadre de sa mission

- a. 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?
- b. 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 ?

Réponse :

- La SHQ doit continuer d'**offrir** des programmes comme AccèsLogis, PSL, PAD, RénoRégions, et ce **en partenariat avec les acteurs régionaux et municipaux**;
- Elle doit **valoriser** le logement communautaire comme un facteur de prise en charge des communautés et non seulement comme une aide aux personnes pour payer moins cher pour se loger;
- Elle doit **promouvoir** le logement communautaire auprès du gouvernement et des élus comme un déterminant de la santé et de développement économique et social du territoire ;
- Elle doit **adapter** le programme en fonction de l'évolution démographique des régions ;
- La SHQ pourrait encourager et **soutenir** les régions qui se dotent d'un outil de financement pour le développement de projets ;
- Elle doit assurer une cohérence avec les actions de différents ministères : santé, développement des territoires, solidarité sociale (lute contre la pauvreté), etc.
- Et pourquoi ne pas adopter une véritable **Politique de l'habitation** au Québec qui inclut le logement social et communautaire.