

Mémoire présenté  
dans le cadre des travaux de la Commission  
de revision permanente des programmes à :

La Société d'habitation du Québec (SHQ)

par la Confédération québécoise  
des coopératives d'habitation (CQCH)



## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| 1. La Confédération québécoise des coopératives d’habitation .....                                   | 1  |
| 2. La mission de la Société d’habitation du Québec .....   | 1  |
| 3. Les programmes touchant le développement de logements sociaux et de logements<br>abordables ..... | 4  |
| 4. Les programmes touchant l’aide au paiement du loyer.....  | 7  |
| 5. Les programmes touchant l’amélioration de l’habitat et l’adaptation de domicile.....              | 9  |
| 7. Conclusion .....  | 10 |

## 1. La Confédération québécoise des coopératives d'habitation

Créée en 1987, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) regroupe six fédérations régionales de coopératives d'habitation présentes dans la majorité des régions du Québec. La CQCH a un bureau en Outaouais et dessert également directement une centaine de coopératives d'habitation situées dans des régions où il n'y a pas de fédération.

On compte près de 1 300 coopératives d'habitation au Québec, ce qui représente environ 30 000 logements. Ce sont plus de 60 000 personnes qui ont choisi de s'approprier de façon collective leur milieu de vie. Les entreprises coopératives en habitation au Québec génèrent collectivement un revenu de 250 M\$, ont des actifs de plus d'un milliard et demi de dollars et possèdent environ 2 500 immeubles d'habitation.

---

***Près de 30 % des logements coopératifs ont été réalisés dans le cadre des différents programmes de la SHQ.***

---

La mission de la CQCH consiste à développer et à promouvoir la formule coopérative en habitation, à agir à titre de maître d'œuvre du Mouvement québécois des coopératives d'habitation et à offrir des services aux fédérations afin qu'elles fournissent aux membres de coopératives d'habitation l'information et les services requis pour assurer une saine gestion de leurs immeubles et améliorer leurs conditions de logement.

## 2. La mission de la Société d'habitation du Québec

### **Au cœur de la mission de l'État**

L'amélioration des conditions de logement et du milieu de vie, notamment auprès de ménages à faible revenu ou présentant des besoins particuliers, constitue un moyen privilégié d'intervenir dans le développement des personnes et des communautés, et de lutter contre la pauvreté. Les interventions dans

---

***Pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,3 \$ sont injectés dans l'économie québécoise.***

*(Étude d'impacts des activités de la SHQ, AECOM, 2011)*

---

ce domaine entraînent des impacts qui vont bien au-delà de simplement procurer un toit. Elles influencent d'autres composantes essentielles de la mission de l'État, telles que la santé, l'éducation, le maintien à domicile, l'économie, la capacité d'accueillir et d'intégrer les immigrants, la sécurité, la lutte contre la violence, la cohésion sociale, la productivité, etc. Le logement, notamment le logement communautaire, est un élément stabilisateur de la qualité de vie des personnes et des ménages,

mais aussi un facteur important de revitalisation et de développement des collectivités<sup>1</sup>. Et cela, sans compter les retombées économiques importantes qui découlent des investissements réalisés dans le logement résidentiel<sup>2</sup>.

Ces effets « collatéraux » ou transversaux de l'intervention de l'État sur les conditions de logement et de milieu de vie devraient inciter le gouvernement du Québec à adopter une vision globale et à long terme dans ses choix budgétaires, plutôt que de privilégier uniquement une approche fondée sur des économies à court terme.

---

<sup>1</sup> AECOM (pour la Société d'habitation du Québec), Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec, 2011, p. 22.

<sup>2</sup> Id., p. 11 et suivantes.

---

**La SHQ a été créée en 1967. En 2012-2013, les programmes qu'elle gère ont permis d'aider près de 245 000 ménages.**  
(Rapport annuel SHQ – 2012-2013)

---

Il ne fait aucun doute que l'habitation et l'amélioration des conditions de logement constituent une composante essentielle de la mission de tout état moderne. C'est pourquoi nous croyons que le Québec doit se doter d'une stratégie et d'une vision d'ensemble en la matière, par exemple en adoptant une politique d'habitation.

L'expérience de la SHQ au cours des 40 dernières années démontre à notre avis de façon éloquente la nécessité pour le gouvernement d'intervenir en étroite collaboration avec le milieu, notamment avec les réseaux d'habitation communautaire.

La présence d'une ressource permettant d'assurer une liaison productive et constante entre la SHQ et le réseau de l'habitation coopérative favoriserait, selon nous, un accroissement de l'efficacité et de l'efficience des partenariats et de la livraison des différents programmes. Cette approche a donné de bons résultats par le passé.

De façon récurrente, on observe le désir chez certains intervenants d'accroître le rôle du secteur privé à but lucratif pour la livraison des programmes d'habitation et de logements sociaux. Nous ne croyons pas qu'il s'agisse là d'une piste prometteuse. Le logement communautaire a fait la preuve qu'il peut répondre efficacement aux besoins des individus et de la société en général. Pensons seulement à la crise du logement, au début des années 2000, que les coopératives et OSBL d'habitation ont contribué à résorber. L'importance des entreprises d'économie sociale dans la livraison de services aux individus et aux communautés ainsi qu'au développement des capacités entrepreneuriales du Québec a d'ailleurs été mise en évidence par l'adoption récente de la Loi sur l'économie sociale, laquelle reconnaît explicitement la contribution de ces entreprises, dont celle des coopératives d'habitation, « (...) au développement et à la vitalité socioéconomique des territoires du Québec ».

---

**La Loi sur l'économie sociale a été adoptée à l'unanimité par l'Assemblée nationale du Québec le 10 octobre 2013.**

---

### **Des programmes pertinents, des ressources insuffisantes**

Globalement, les programmes administrés par la SHQ ciblent les bonnes clientèles. Cependant, les besoins sont immenses et les interventions de la SHQ priorisent (avec raison) les clientèles les plus démunies. Mais il existe des besoins non comblés ainsi que des difficultés importantes liées au logement pour un grand nombre de ménages québécois.

Si la disponibilité des logements au Québec pose généralement moins de problèmes qu'au début des années 2000, l'accessibilité réelle au logement pour les ménages à revenu modeste demeure difficile et la situation va en s'aggravant. Au cours des récentes années, le revenu des ménages à revenu modeste a, en effet, progressé moins vite que le coût des loyers. Résultat : un nombre et une proportion croissante de ménages québécois consacrent une part trop importante de leur revenu au logement.

---

**En 2011, 480 000 ménages québécois consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement, dont plus de 227 000 qui y consacraient plus de la moitié de leur revenu.** (Statistique Canada - ENM 2011)

---

Parmi les clientèles les plus touchées figurent généralement :

- Les personnes seules, particulièrement les femmes, dont le nombre et la proportion vont en s'accroissant;
- Les familles monoparentales;
- Les immigrants dont l'apport démographique, économique et culturel au Québec est appelé à croître au cours des prochaines décennies;
- Les personnes âgées.

Les ressources de l'État consacrées au logement demeurent insuffisantes, ce qui entraîne des impacts négatifs graves sur différents aspects de la vie des individus et de la société (pauvreté, éducation, santé, milieu de vie, violence, détérioration des quartiers, etc.). Dans une vision de développement durable et d'efficacité à long terme, le gouvernement doit en réalité investir davantage dans le logement communautaire.

### **Amélioration continue et partenariale des programmes**

Nous croyons que le processus de modernisation et d'actualisation des programmes de la SHQ doit se faire en continu et en collaboration avec ses partenaires, dont le Mouvement québécois des coopératives d'habitation. Ce processus d'amélioration continue doit, de plus, faire en sorte que des programmes comme AccèsLogis Québec (ACL) permettent à la formule coopérative de donner sa pleine mesure et ainsi améliorer la vie d'un plus grand nombre d'individus et de familles ainsi que des communautés dans lesquelles ils habitent. Il y a place à l'amélioration à cet égard.

#### **Concernant la mission de la SHQ, nous recommandons que :**

##### **Recommandation 1**

Le Québec adopte une politique en habitation reflétant une stratégie globale.

##### **Recommandation 2**

La SHQ maintienne et renforce ses partenariats avec les organismes d'habitation communautaire, par exemple en donnant mandat à un de ses représentants d'assurer une liaison productive et constante entre la SHQ et le Mouvement québécois des coopératives d'habitation.

##### **Recommandation 3**

La SHQ dispose des ressources nécessaires à la réalisation de sa mission ainsi qu'au maintien et au développement de son expertise.

##### **Recommandation 4**

Le gouvernement du Québec maintienne et, dans la mesure du possible, accroisse ses investissements dans le logement social et communautaire, permettant des économies plus importantes dans les domaines de la santé et des services sociaux, de l'éducation, etc.

##### **Recommandation 5**

La SHQ mette en place des processus d'amélioration continue de ses programmes, en collaboration avec ses partenaires.

### 3. Les programmes touchant le développement de logements sociaux et de logements abordables

---

***Depuis 1997, ACL a soutenu financièrement la réalisation de plus de 24 000 logements communautaires, dont environ 6 000 logements coopératifs.***

---

Le programme AccèsLogis Québec (ACL) représente un bel exemple de co-construction réussie de l'État avec les communautés. Rappelons, en effet, que c'est à l'initiative et en étroite collaboration avec la CQCH et le réseau des GRT que le gouvernement du Québec a créé, successivement, en 1995 et en 1997, le Programme d'achat-rénovation pour coopératives et OSBL (PARCO) et le programme ACL. La

longévité exceptionnelle de ce dernier programme, par rapport à la plupart des programmes de logement communautaire au Québec et au Canada témoigne à elle seule, dans une certaine mesure, de sa pertinence.

En comparaison, le programme Logement abordable Québec (volet social et communautaire) n'a pas donné des résultats très concluants sur le terrain et nous croyons que cela découle, en partie, du fait que ce programme a été développé sans réel partenariat avec le milieu.

Au cours des 17 dernières années, ACL a permis de répondre à différents besoins de la population québécoise, particulièrement auprès des plus démunis : ménages à revenu modeste, personnes âgées en légère perte d'autonomie, logement temporaire ou permanent pour des clientèles présentant des besoins particuliers (itinérance, femmes victimes de violence, réintégration sociale, etc.). Ce programme a, entre autres, contribué à résorber la crise du logement qui sévissait au tournant du siècle, particulièrement à Montréal et dans la région de la Capitale-Nationale.

Outre le fait que les ressources manquent pour combler l'ensemble des besoins, nous souhaitons attirer votre attention sur certains éléments qui affectent l'efficacité et l'efficience du programme.

#### **Cohésion avec les autres mesures gouvernementales**

On constate parfois certaines limites ou difficultés d'arrimage d'ACL avec des normes applicables à d'autres mesures gouvernementales. Un exemple : les OSBL et les coopératives de solidarité en habitation développés dans le Volet II (personnes âgées en légère perte d'autonomie) qui offrent ou qui souhaiteraient offrir des services d'assistance personnelle, tels que les soins d'hygiène, l'aide à l'alimentation, à la mobilisation et aux transferts ainsi que la distribution de médicaments. Pour ce faire, ils doivent obtenir un certificat de conformité de résidence pour aînés. Or la certification oblige les coopératives et OSBL à respecter un ensemble de critères sociosanitaires, dont certains sont mal adaptés aux réalités de ces organismes. Ainsi, dans les projets de petite taille, les résidents n'ont tout simplement pas les moyens d'assumer les coûts additionnels d'exploitation liés à la certification.

Il faut, selon nous, moduler les normes afin qu'elles soient mieux adaptées, notamment aux ensembles de petite taille, et considérer la possibilité de faire assumer par le MSSS les coûts additionnels découlant de la certification.

### **Favoriser la mixité et la prise en charge**

Au Québec, l'offre de logement social et communautaire provient de différentes tenures (coopérative, OSBL, HLM public) et nous croyons que chacune de ses tenures est pertinente et mieux adaptée à certaines clientèles et à certains milieux. De manière générale, cependant, le Mouvement québécois des coopératives d'habitation estime que la mixité des clientèles et l'implication des individus dans la réponse à leurs besoins permettent d'optimiser les impacts positifs sur les personnes découlant de l'amélioration des conditions de logement. À moyen terme, cette approche s'avère plus rentable pour les individus, les communautés et l'État. La formule coopérative est celle qui favorise le mieux la mixité et la prise en charge par les résidents. Malheureusement, on observe une tendance marquée et croissante chez les promoteurs et intervenants, notamment les GRT, à privilégier le développement de projets sous la forme OSBL, celle-ci étant considérée comme « plus facile » à développer.

Des mécanismes ou mesures incitatives doivent donc favoriser la réalisation d'un plus grand nombre de projets coopératifs dans le programme ACL. Nous estimons que la moitié des projets peut et doit être réalisée sous forme de coopératives et nous croyons que cela accroîtrait les impacts positifs des investissements.

---

***Les projets ACL réalisés en régions rurales ou semi-rurales représentaient près de 20 % du total des projets développés.***

---

### **Plus de projets en milieu rural**

Le développement de projets d'habitation communautaire en milieu rural contribue au développement des communautés et à la lutte contre la dévitalisation des « petits milieux »<sup>3</sup>. On constate malheureusement que le programme ACL semble mieux adapté ou plus performant pour la réalisation de

projets en milieu urbain qu'en milieu rural. Outre les difficultés liées à la viabilisation des projets (coûts de réalisation, conditions du marché, etc.), les promoteurs de projets en milieu rural rencontrent fréquemment d'importantes difficultés à trouver une contribution du milieu suffisante pour compléter le montage financier du projet. Incidemment, le fait que la Banque Nationale ait été retenue pour agir à titre de seul prêteur hypothécaire dans le cadre du programme ACL peut contribuer à aggraver cette situation. En effet, les caisses Desjardins, souvent plus présentes en région, participaient fréquemment au financement de projets ACL. Il s'agit là, selon nous, d'un exemple de l'importance de rapprocher le processus décisionnel des intervenants sur le terrain, lesquels sont plus à même d'identifier les impacts éventuels des décisions prises.

De manière plus générale, les normes du programme ACL devraient tenir compte davantage du contexte et de la diversité des régions.

---

<sup>3</sup> AECOM (pour la Société d'habitation du Québec), Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec, 2011, p. 78 et suivantes.

### **Bâtir sur des assises solides**

Parmi les quelque 1 300 coopératives d'habitation, un grand nombre ont la capacité de jouer un rôle dans le développement de nouveaux logements dans le cadre du programme ACL. Plusieurs le font d'ailleurs déjà en réalisant une deuxième, voire une troisième phase et, le plus souvent, les résultats de ce développement-consolidation s'avèrent très positifs. Le programme ACL doit favoriser ou fournir des mesures incitatives à la réalisation de projets ACL par des coopératives déjà en opération. Cette stratégie entraînerait plusieurs impacts positifs :

- Consolidation de coopératives existantes;
- Meilleure expertise des administrateurs et gestionnaires des coopératives;
- Possibilité d'impliquer les coopératives dans le montage financier du projet;
- Masse critique assurant une vie associative plus féconde, etc.

### **Des normes et des pratiques performantes**

Les normes du programme ACL doivent être revues périodiquement, en collaboration avec les partenaires, afin d'assurer qu'elles soient toujours adaptées aux réalités du développement, favorisant ainsi une plus grande efficacité et efficacité dans la livraison des projets.

De même, l'indexation régulière des coûts admissibles permettrait de s'assurer que les ensembles construits ou rénovés sont de qualité et continuent de répondre adéquatement aux besoins, pour longtemps. Par exemple, l'utilisation de matériaux de qualité supérieure permet à moyen et à long terme de réduire les coûts d'opération, d'entretien et de rénovation.

Afin d'accroître l'efficacité dans la livraison des projets, il y a certainement lieu, également, de simplifier et d'alléger les processus administratifs.

### **Concernant le programme ACL, nous recommandons que :**

#### **Recommandation 6**

Des mesures soient prises afin, soit de moduler les normes liées à la certification des résidences pour aînés en fonction de la taille des ensembles, et de considérer la possibilité de faire assumer par le MSSS les coûts additionnels découlant de la certification.

#### **Recommandation 7**

La SHQ, en collaboration avec les acteurs du Mouvement québécois des coopératives d'habitation, identifie des mesures incitatives afin que plus de projets ACL soient développés sous la forme coopérative. L'objectif serait de l'ordre de 50 % des unités produites.

#### **Recommandation 8**

Les normes du programme ACL, notamment les exigences relatives à la contribution du milieu, soient modulées, afin de favoriser le développement de projets en milieu rural.

Les normes du programme ACL devraient tenir compte davantage du contexte et de la diversité des régions.

#### **Recommandation 9**

L'on identifie des mesures incitatives à la réalisation de projets ACL par des coopératives existantes.

#### **Recommandation 10**

Soit mis en place un comité paritaire permanent dont le mandat serait d'identifier des mesures permettant d'accroître l'efficacité et l'efficacité dans la livraison des projets.



## 4. Les programmes touchant l'aide au paiement du loyer

### 4.1 Programme de Supplément au loyer (PSL)

Le Programme de Supplément au loyer permet de soutenir les ménages qui en ont le plus besoin pour le paiement du loyer. Ce programme est un outil de premier plan dans la lutte contre la pauvreté. Il favorise de plus une mixité de la clientèle, ce qui représente un atout important, du point de vue de la CQCH. Mais encore ici, les ressources financières sont insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins.

---

*Environ 4 600 ménages  
coopératifs bénéficient  
du PSL.*

---

#### **Prioriser le logement communautaire**

Sans exclure totalement l'octroi d'unités PSL dans des ensembles d'habitation appartenant à des propriétaires privés à but lucratif, il nous apparaît nettement plus efficace et efficient d'utiliser les ressources de ce programme dans des ensembles de logements communautaires, coopératifs ou OSBL, et ce, principalement pour les motifs suivants :

- Contrairement aux propriétaires privés à but lucratif, les coopératives et les OSBL d'habitation n'ont pas pour objectif de réaliser un bénéfice, mais uniquement de fournir aux résidents des logements et un milieu de vie de qualité à un coût abordable. Le loyer au bail tendra naturellement à demeurer inférieur au marché, entraînant du même coup des économies substantielles pour l'État qui doit assumer la différence entre la contribution du bénéficiaire et le loyer réel. En outre, dans le cas des coopératives, la SHQ économise une partie de la subvention, en raison du rabais de membre qu'on retrouve dans la majorité des coopératives d'habitation. Le montant du rabais de membre varie d'une coopérative à l'autre. Selon les résultats d'une enquête réalisée en 2012, le rabais de membre moyen se chiffrait à 186 \$ par mois<sup>4</sup>.
- Il existe au Québec un parc de plus de 15 000 logements développés au cours des années 70, 80 et 90 qui progressivement se retrouvent en fin de convention et possiblement sans aide financière pour les ménages à faible revenu. Il serait logique de prioriser l'ajout ou le maintien d'unités de supplément au loyer dans ce parc de logements abordables, afin de soutenir les ménages qui ont perdu ou qui perdront le soutien financier pour le paiement du loyer.

#### **Favoriser la participation et l'implication**

Pour une coopérative, l'implication des résidents dans le développement et la gestion des ensembles est essentielle. Nous sommes également convaincus qu'un tel engagement est profitable, à plusieurs égards, pour les individus et pour la société. C'est pourquoi les coopératives favorisent l'adhésion des résidents comme membres et leur implication dans la gestion de la coopérative, notamment par l'octroi d'un rabais de membre applicable sur le loyer prévu au bail. Les résidents non membres n'ont pas droit à ce rabais et doivent donc payer la totalité du loyer au bail.

---

<sup>4</sup> CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION, Enquête sur le profil socioéconomique des résidents des coopératives d'habitation – 2012, 2013, p. 35.

L'article 16 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*<sup>5</sup> prévoit que le montant additionnel payable par les locataires non membres ne peut excéder 10 % du loyer calculé conformément à l'article 5 sans tenir compte des ajustements de l'article 12 du règlement. Cette règle constitue un irritant majeur dans plusieurs coopératives et a des impacts négatifs sur la saine gestion de ces entreprises. En effet, plusieurs personnes bénéficiant du Programme de Supplément au loyer préfèrent payer 10 % de plus (ce qui représente au plus quelques dizaines de dollars par mois), mais ne plus avoir d'engagement vis-à-vis la coopérative. Le gouvernement doit revoir cette règle inéquitable dans un contexte coopératif.

## 4.2 Programme Allocation-logement (PAL)

Le Programme Allocation-logement (PAL) ne permet pas de soutenir adéquatement les ménages à revenu modeste. Il apporte néanmoins un soutien financier à des ménages qui n'ont pas accès à une aide financière plus importante, telle que les HLM ou le PSL, mais qui ont quand même de la difficulté à assumer le plein loyer du marché. Ce programme répond donc aux besoins d'un certain segment de la clientèle des coopératives d'habitation, notamment celles qui sont en fin de convention.

Même si l'âge minimum pour être admissible au PAL sera réduit à 50 ans en 2015, le fait que le PAL ne permette pas de soutenir les ménages moins âgés, mais dont les besoins existent, limite la portée du programme. Nous croyons que ce seuil devrait être abaissé davantage, voire aboli.

Par ailleurs, il y aurait lieu d'explorer l'opportunité de moduler le montant de l'aide en fonction des conditions du marché locatif selon les régions ou les secteurs.

### Concernant les programmes d'aide au paiement du loyer, nous recommandons que :

#### Recommandation 11

L'octroi d'unités subventionnées se fasse prioritairement dans des ensembles locatifs appartenant à des coopératives et OSBL d'habitation.

Nous recommandons également que les ménages habitant des coopératives en fin de convention, notamment les coopératives du programme de l'article 95 de la Loi nationale de l'habitation et du Programme fédéral de coopératives d'habitation (PFCH), soient priorités dans l'octroi ou le maintien de l'aide financière en vertu du PSL.

#### Recommandation 12

Soit modifié l'article 16 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, afin de valoriser et reconnaître la participation et l'engagement des résidents dans la gestion de leur lieu d'habitation et leur milieu de vie.

#### Recommandation 13

- L'âge minimum pour être admissible au PAL continue de diminuer et soit éventuellement aboli.
- Soit explorée la possibilité de moduler le montant de l'aide en fonction des conditions du marché locatif selon les régions ou les secteurs.

---

<sup>5</sup> Chapitre S-8, r. 3.

## 5. Les programmes touchant l'amélioration de l'habitat et l'adaptation de domicile

### 5.1 Logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)

---

*Les 65 ans et plus constituaient 13 % des membres des coopératives d'habitation en 1987. Cette proportion est passée à 28 % en 2012.*

---

Des mesures d'aide financière pour l'adaptation des logements destinés aux aînés s'avèrent des plus pertinentes, particulièrement dans un contexte de vieillissement accéléré de la population et dans la mesure où il existe une volonté, nécessaire selon nous, de favoriser le maintien à domicile des aînés.

La clientèle des coopératives vieillit, mais les membres souhaitent le plus souvent demeurer au sein de leur coopérative, même lorsque leur mobilité commence à diminuer.

Ce programme, actuellement suspendu et en révision, doit donc, en principe, être remis en vigueur et financé adéquatement. En termes d'efficacité, toutefois, il convient de s'assurer que le programme s'intègre de manière cohérente et optimale avec l'ensemble des mesures gouvernementales visant le maintien à domicile. Une analyse devrait être faite pour déterminer si le LAAA serait plus efficace s'il était intégré aux programmes du MSSS.

### 5.2 Programme d'adaptation de domicile (PAD)

Comme pour le LAAA, la pertinence de la mesure ne fait aucun doute. Encore ici, il faut s'assurer de la cohérence avec les autres mesures mises en place par le MSSS.

### 5.3 Rénovation Québec (PRQ)

À ce jour, le gouvernement n'a injecté aucun budget dans ce programme pour l'exercice financier 2014-2015.

Or, les centaines d'ensembles immobiliers coopératifs développés au cours des années 70, 80 et 90, le plus souvent en mode achat-rénovation, constituent un important parc de logements abordables, mais qui requièrent des rénovations, comme d'ailleurs la plupart des immeubles résidentiels construits ou rénovés à cette époque.

---

*D'ici 2020, près de 600 coopératives d'habitation, possédant plus de 15 000 logements, auront vu leur convention d'exploitation arriver à terme.*

---

Une mesure incitative fournissant un levier financier d'aide à la rénovation, que ce soit dans le cadre du PRQ ou d'un autre programme d'aide à la rénovation, amènerait plusieurs coopératives en fin de convention à investir des montants importants dans la rénovation de leurs immeubles, ce qui aurait pour effet de pérenniser ce parc de logements abordables en plus de générer des retombées économiques dans toutes les régions du Québec, et ce, à un coût acceptable pour le gouvernement.

**Concernant les programmes touchant l'amélioration de l'habitat et l'adaptation de domicile, nous recommandons que :**

**Recommandation 14**

Soit remis en vigueur et financé adéquatement le programme LAAA, mais que soit évaluée la pertinence de maintenir cette mesure dans les programmes de la SHQ ou encore de la transférer au MSSS.

**Recommandation 15**

Le gouvernement, dans le cadre du PRQ ou d'autres programmes, investisse davantage de ressources dans la rénovation de logements communautaires en fin de convention, afin d'en assurer la pérennité à long terme et d'éviter d'avoir, éventuellement, à « reconstruire » ces logements abordables à un coût beaucoup plus élevé.

## 7. Conclusion

En résumé :

- L'habitation en général et l'amélioration des conditions de logement constituent une partie importante de la mission de l'État. Cette mission, qui a des impacts sur plusieurs composantes de la société (santé, éducation, économie, etc.), doit être adéquatement financée et doit se réaliser en partenariat avec le milieu, plus particulièrement avec les organismes d'habitation communautaire.
- De manière générale, les programmes de la SHQ sont pertinents et ciblent les bonnes clientèles, mais les ressources investies sont insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins.
- Afin de demeurer pertinents et actuels, les programmes et les processus de mise en œuvre doivent être revus périodiquement, en collaboration avec les partenaires.
- Il faut s'assurer de la cohérence entre les programmes de la SHQ et les autres mesures gouvernementales, notamment en matière de maintien à domicile.
- Le programme ACL doit favoriser davantage :
  - La prise en charge et l'implication des résidents, par l'entremise de la formule coopérative;
  - La réalisation de projets en milieu rural. De plus, les normes du programme ACL devraient tenir compte davantage du contexte et de la diversité des régions;
  - La réalisation de phases II par des coopératives existantes;
  - Plus de souplesse, d'efficacité et d'efficience dans les processus administratifs.
- Le PSL doit :
  - Prioriser l'octroi ou le maintien de subventions aux résidents de coopératives existantes, notamment celles en fin de convention, avant d'en accorder au secteur privé à but lucratif;
  - Valoriser la participation et l'engagement des résidents dans la gestion de leur lieu d'habitation et leur milieu de vie (modifier l'article 16 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique).
- Pour le PAL, on doit :
  - Abaisser davantage l'âge minimum d'admissibilité;
  - Explorer la possibilité de moduler les montants d'aide en fonction des conditions du marché.
- Afin, notamment, de favoriser l'autonomie et le maintien à domicile des aînés et des personnes handicapées, les programmes LAAA et PAD doivent être maintenus, en assurant toutefois la cohérence avec les autres mesures gouvernementales en matière de maintien à domicile.
- Le PRQ et tout autre programme analogue d'aide à la rénovation doivent être financés adéquatement et être accessibles à toutes les coopératives en fin de convention, afin de stimuler les investissements en rénovation.