

COLLOQUE 2004

# Logement social en Montérégie : un guide pour le développement



# Logement social en Montérégie : un guide pour le développement

Document produit  
par le Comité logement social  
de Châteauguay  
avec la collaboration financière  
du Conseil régional de développement  
de la Montérégie

**FÉVRIER 2004**

La reproduction de ce document est fortement encouragée,  
à condition que la source soit mentionnée.

Dépôt légal — Bibliothèque nationale du Québec, 2004  
Dépôt légal — Bibliothèque nationale du Canada, 2004

ISBN 0-9734860-0-7





---

# Table des matières



## **Logement social en Montérégie : un guide pour le développement**

<b>AVANT-PROPOS ET REMERCIEMENTS</b>	<b>5</b>
<b>1. Le territoire montérégien</b>	<b>6</b>
<b>2. Le logement social en Montérégie</b>	<b>7</b>
<b>3. La pénurie de logements</b>	<b>7</b>
<b>4. Le logement social : une solution payante</b>	<b>8</b>
<b>5. Les différents visages du logement social</b>	<b>9</b>
a) Les coopératives .....	9
b) Les OSBL/OBNL.....	11
c) Les habitations à loyer modique (HLM) .....	13
<b>6. Les programmes d'aide financière</b>	<b>15</b>
a) Le programme de supplément au loyer (PSL).....	15
b) L'allocation-logement .....	15
<b>7. Les programmes permettant la création de logements sociaux</b>	<b>15</b>
a) Le programme AccèsLogis.....	15
b) Le programme Logement abordable Québec.....	19
I. Volet social et communautaire .....	19
II. L'aide financière .....	19
III. Détermination des loyers .....	20
IV. Sélection des locataires .....	20
V. Rôle de la municipalité.....	20

---

# Table des matières (suite)

## 8. Les principaux acteurs

21

a) La SHQ .....	21
b) Le FQHC .....	21
c) La CMM.....	21
d) Municipalité mandataire .....	22
e) Municipalité participante.....	22
f) Les GRT.....	23
g) Les OMH.....	23
h) La CQCH et la FÉCHAM .....	23
i) La FLHLMQ.....	24
j) Le FRAPRU .....	24
k) Le RQOH et la FOHRJS.....	24
l) La SCHL .....	25

## CONCLUSION

26

---

# Logement social en Montérégie : un guide pour le développement

---

## *Avant-propos*

Le présent document résulte du travail effectué par le Comité de logement social de Châteauguay dans le cadre d'un mandat confié par le Conseil régional de développement de la Montérégie (CRDM). Le « Guide pour le développement » a été produit afin d'aider toutes les personnes et organisations concernées par la question du logement social à trouver les informations pertinentes pour leur permettre de passer à l'action et amorcer le travail de développement dans leurs régions.

Quoique l'ensemble de la démarche ait été soutenue par un Comité de suivi composé, entre autres, par des membres de la Commission de développement social du CRDM, le Comité de logement social de Châteauguay assume l'entière responsabilité des propos et opinions qui se retrouvent dans les documents et activités qui découlent de ce mandat.

## *Remerciements*

Le travail de recherche, la production des documents, l'organisation du colloque du 12 février 2004 et des initiatives de développement de logements sociaux ont pu voir le jour grâce à un important soutien financier du Conseil régional de développement de la Montérégie. Merci pour cet important support qui indique l'importance que notre région accorde au problème du logement.

L'encadrement de ce projet a été fait par un comité de suivi dont les membres sont ;

Madame Chantal Desfossés, Régie régionale de la santé et des services sociaux de la Montérégie

Madame Agnès Gagnon, Société d'habitation du Québec

Madame Manon Leduc, Groupe de ressources techniques du sud-ouest

Monsieur Yves Roux, Conseil régional de développement de la Montérégie

Monsieur François Giguère, Comité de logement social de Châteauguay

Enfin, nos remerciements vont à tous ceux et celles qui ont soutenu cette initiative du CRDM, ou d'autres initiatives en logement social. Encore plus, nous remercions les personnes qui utiliseront les présents outils pour passer à l'action et oeuvrer au développement de logements sociaux dans leurs milieux.

---

## 1. Le territoire montérégien

La Montérégie c'est la ville, la banlieue et la campagne à la fois. Son territoire est vaste et s'étend, sur l'axe nord-sud, de Montréal à l'État de New-York et, sur l'axe est-ouest, de la Mauricie et l'Estrie à l'Ontario. Parsemée de collines (les montérégiennes), cette vallée majestueuse est aussi traversée par de nombreux cours d'eau, dont la rivière Richelieu, et est bordée par le fleuve Saint-Laurent. Région fortement agricole, ses terres généreuses lui ont valu l'appellation de Jardin du Québec.

On peut diviser la Montérégie en trois territoires. D'abord, un milieu urbain qui se retrouve dans la vaste banlieue de Montréal, soit les MRC de Champlain, Lajemmerais, Roussillon, La Vallée-du-Richelieu et, quoique moins urbaine, de Vaudreuil-Soulanges. Ensuite, une couronne de cinq villes satellites, composée de Salaberry-de-Valleyfield, Saint-Jean-sur-Richelieu, Granby, Saint-Hyacinthe et Sorel-Tracy. Chacune de ces villes dessert de vastes superficies agricoles et joue un rôle majeur dans l'industrie régionale. Finalement, un territoire à caractère essentiellement rural composé des MRC d'Acton, de Brome-Missisquoi, du Haut-Saint-Laurent, des Jardins-de-Napierville et de Rouville.

### LE TISSU SOCIAL DE LA MONTÉRÉGIE

Avec ses 1 276 397 habitants, la Montérégie compte 18 % de la population du Québec. Elle regroupe 173 municipalités réparties dans 15 municipalités régionales de comté (MRC) de même que deux réserves amérindiennes, soit Kahnawake et Akwesasne.

Le revenu moyen des ménages montérégiens se situe à \$ 30 901. Ce taux est légèrement supérieur à celui de l'ensemble du Québec qui est de \$ 29 385.

Le tiers de la population montérégienne est locataire. En effet, 163 360 ménages paient un loyer à un propriétaire. Parmi ces locataires, 46 900 ont des revenus annuels inférieurs à 15 000 \$. Les ménages locataires monoparentaux, majoritairement dirigés par des femmes, représentent 16,1 % de l'ensemble des ménages locataires alors que les ménages biparentaux en composent 15,5 %. Les couples sans enfant forment près du quart des ménages locataires (23 %) et les personnes seules constituent près de la moitié de l'ensemble des locataires puisqu'ils représentent 45,4 % de l'ensemble. Il est généralement reconnu que les familles monoparentales et les personnes seules sont plus à risque d'être à faible revenu.

C'est sur la rive-sud montérégienne que l'on retrouve la plus forte concentration de population et les revenus y sont les plus élevés. Dans les cinq MRC de la couronne sud de Montréal on retrouve une population de 735 353 individus, soit 57,6 % de la population totale de la Montérégie, dont le revenu moyen est de 33 249 \$. À l'autre extrémité de la région, la population y est beaucoup plus clairsemée et le revenu moyen, plus bas. Les dix MRC restantes, qui constituent les deuxième et troisième couronnes, sont habitées par 541 044 personnes. Leur revenu moyen est de 24 426 \$.

---

Au chapitre des revenus personnels en Montérégie, on constate donc des écarts notables entre les MRC, de même qu'à l'intérieur d'une même MRC. Ainsi, le revenu moyen des citoyens de la MRC d'Acton est de 25 % inférieur à la moyenne régionale. À l'opposé, le revenu moyen des citoyens de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et de la ville de Longueuil est de 10 % supérieur à cette moyenne régionale.

De plus, la dernière réforme de l'assurance-emploi a eu un effet plus prononcé en Montérégie puisque le nombre de prestataires y a diminué de 45 % entre 1991 et 1996, sans que cela ne puisse être imputable à une reprise économique durant la même période. Ce n'est donc pas tout le monde qui peut se mettre à table dans le Jardin du Québec!

## **2. Le logement social en Montérégie**

Il est généralement reconnu que lorsque des locataires déboursent plus de 30 % de leur revenu pour acquitter le paiement du loyer, ils ont un sérieux problème de logement ; il ne reste pas suffisamment d'argent pour assumer les autres dépenses régulières du ménage. Or, le recensement de 2001 nous révèle que pour la Montérégie, le pourcentage de ménages locataires payant plus de 30 % de leur revenu en loyer varie de 24,5 % à 40,4 % selon les villes (la moyenne provinciale est de 36 %). Encore plus dramatique, entre 12 % et 18,9 % des ménages montérégiens, selon la ville, déboursent plus de 50 % de leurs revenus pour le loyer.

Quoique des écarts importants puissent exister entre les différentes MRC, les 12 445 logements sociaux montérégiens sont équitablement répartis entre les régions urbaines et rurales de la Montérégie. Sur la rive-sud et dans la MRC Vaudreuil-Soulanges on retrouve 6 890 logements sociaux (4119 logements HLM, 1 055 logements OSBL et 1 716 logements coopératifs), soit 55 % de l'ensemble. Dans les dix MRC plus éloignées de Montréal ce sont 5 555 logements sociaux qui y ont été construits (3 760 logements HLM, 1 053 logements OSBL et 742 logements coopératifs). Toutefois, des écarts importants existent entre les MRC. Par exemple la MRC Les Maskoutains disposent de 1 241 logements sociaux alors que celle des Jardins-de-Napierville n'en possède que 45.

## **3. La pénurie de logements**

En plus de leurs difficultés à « rejoindre les deux bouts » et de leur appauvrissement croissant, les ménages à faible revenu font face à une difficulté supplémentaire : la pénurie de logements. De nouveau, la situation ne se vit pas uniformément dans l'ensemble de la région, mais la tendance à la diminution de logements disponibles est générale. En 2001, seuls 0,5 % des logements de Longueuil étaient disponibles. L'année suivante, la plupart des municipalités situées au sud de la MRC La-Vallée-du-Richelieu, ainsi que la ville de Chambly, connaissaient un taux record de 0,1%. À ce niveau, même les taudis et les logements hors de prix ont été loués. Dans le Roussillon, le taux de vacances a continuellement chuté au cours des 5 dernières années pour atteindre 0,4 % en 2002 et amorçant en 2003 une légère remontée pour atteindre 0.8 %.



---

La rive-sud est affectée par cette baisse de disponibilité de logements, mais d'autres régions sont aussi touchées. En 2001, le taux de vacances des logements était de 8,4 % dans la région de Sorel-Tracy. L'année suivante il passait à 5,8 % puis à 4.3 % en 2003. À Granby, Saint-Jean, Salaberry-de-Valleyfield et Saint-Hyacinthe les taux sont passés en 2003 à 1.7 %, 0.5 %, 1.5 % et 0.5 %. Au Québec, c'est plus de 80 % des locataires qui sont présentement touchés par cette pénurie que tous les intervenants qualifient de crise, puisqu'ils habitent dans des centres urbains où le taux de logements inoccupés est maintenant inférieur au taux d'équilibre, soit 3 % des logements. Il va sans dire que la pénurie de logements a contribué à aggraver l'itinérance, phénomène qui touche maintenant des familles, ce qui était impensable en Montérégie il y a à peine trois ans.

La Communauté métropolitaine de Montréal estime qu'il manque 16 693 logements dans la région métropolitaine de recensement de Montréal pour sortir de la pénurie de logements locatifs. Cette évaluation a été faite en consultant les résultats de l'enquête sur le logement locatif, effectuée en novembre 2001 par la SCHL, de même que les données du recensement de 2001 portant sur les logements privés.

#### **4. Le logement social : une solution payante**

Pour favoriser le développement des personnes et leur insertion sociale, les conditions minimales doivent être réunies en matière de logement, d'alimentation, d'éducation, de transport et de services sociaux. Le logement social vise à permettre la réalisation de ces objectifs en fournissant aux individus un logement de qualité à un prix convenant à leur revenu, de sorte que leur budget ne se retrouve pas amputé d'une trop grande part. La construction de logements sociaux n'est toutefois possible que si l'État s'implique. Au Québec, depuis maintenant 30 ans, différentes formes de logements sociaux ont vu le jour. Aujourd'hui, plus de 120 000 logements sociaux garantissant un toit permanent à plus de 200 000 québécois et québécoises ont été construits. Ces logements permettent généralement aux ménages qui les occupent de ne pas consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer.

Les gouvernements considèrent souvent le logement social comme une simple dépense. Or, il s'agit plutôt d'un investissement. En effet, les logements sociaux réalisés représentent un bien durable, qui appartient à la collectivité. L'implantation de logements sociaux permet également d'augmenter la valeur d'un lot ce qui a l'avantage indéniable pour une municipalité d'augmenter ses revenus provenant des taxes municipales.

De plus, l'habitation sociale a des répercussions sociales incontestables, telles la revitalisation d'un quartier et l'amélioration de la qualité de vie des personnes qui en profitent. Elle a également des répercussions économiques, qui s'évaluent en terme de création d'emplois, de ventes de matériaux, d'augmentation des revenus des commerces avoisinants.

---

Par ailleurs, plusieurs études démontrent que le logement social a des effets positifs sur la santé des personnes, les rendant ainsi mieux disposées pour s'occuper des autres aspects de leur vie. À long terme, l'argent investi peut signifier une réduction de dépenses dans d'autres domaines comme la santé, l'éducation et les services sociaux.

En outre, dans un contexte de pénurie de logements, le logement social permet non seulement la construction de logements locatifs, mais il assure de façon permanente l'accessibilité financière aux ménages à revenus faibles et modestes.

Qu'il soit réalisé au moyen d'une construction neuve, d'un achat-rénovation ou du recyclage d'un immeuble existant, le logement social entraîne une amélioration des conditions de logement des ménages qui y ont accès.

Le logement social accorde aux locataires la possibilité d'exercer un certain contrôle sur leur habitat. La preuve n'est plus à faire à ce sujet en ce qui a trait aux coopératives d'habitation, qui sont entièrement contrôlées par leurs membres-locataires. C'est également le cas des autres formules de logement social. En effet, dans la plupart des cas, les locataires sont représentés au sein des conseils d'administration des OSBL d'habitation et, dans certains cas, les décisions se prennent lors d'une assemblée générale des locataires. Quant aux HLM, les demandes formulées depuis des années par les associations de locataires ont largement permis de les démocratiser. Non seulement les locataires sont-ils représentés aux conseils d'administration des offices municipaux d'habitation, mais l'adoption du *Projet de loi 49* permet dorénavant la création de comités consultatifs de résidents et de résidentes, qui peuvent se prononcer sur un bon nombre de questions les concernant.

De manière subsidiaire, le logement social peut aussi être une réponse adéquate aux besoins spécifiques rencontrés par une partie de la population. C'est d'ailleurs l'objectif visé par les volets 2 et 3 du programme AccèsLogis. Le logement social peut donc offrir « plus qu'un toit » et être accompagné de services et de soutien communautaire indispensables.

## **5. Les différents visages du logement social**

Il existe diverses formules de logement social, chacune d'entre elles répondant aux différents besoins et demandes des locataires.

### **a) LES COOPÉRATIVES**

La coopérative est une entreprise constituée juridiquement en *personne morale* en vertu de la *Loi sur les coopératives*. La responsabilité des membres se limite au montant du capital social souscrit. La coopérative d'habitation est donc une association de personnes regroupées en vue de se donner un service, en l'occurrence des logements. Elle permet à ses membres la prise en charge de leurs conditions de logement. Dans le cadre des programmes d'aide au logement, les coopératives sont dites

---

« coopératives d'habitation locatives ». On entend par « locative » le fait que la coopérative possède des immeubles à des fins d'habitation et qu'elle loue les logements à ses membres.

Une coopérative d'habitation, c'est un immeuble ordinaire, petit ou grand, neuf ou âgé—mais toujours rénové—, où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble. Cette propriété collective n'implique pas un investissement monétaire énorme. En effet, le montant des parts sociales exigées du membre lorsqu'il joint les rangs de la coopérative totalise généralement une centaine de dollars (10 parts de 10 \$). Certaines coopératives émettent en plus des parts privilégiées, dont les valeurs diffèrent d'une coopérative à l'autre.

À titre de propriétaires collectifs, les membres, c'est-à-dire les résidents de l'immeuble, assument ensemble la gestion complète et autonome de leur édifice et de la coopérative elle-même. Cette gestion collective se concrétise par une participation démocratique aux assemblées, de même que par une contribution active aux tâches nécessaires à la bonne marche de la coopérative. Chaque membre exerce ainsi un contrôle sur la qualité de vie de son milieu. Puisque tout le monde participe à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, il en résulte des coûts d'opération moindres pour la coopérative. Celle-ci est donc normalement en mesure d'offrir des loyers moins chers que les prix du marché. Cette implication de chacun est d'ailleurs explicitement reconnue par plusieurs coops, qui offrent à leurs membres un « contrat de membre » comportant une réduction de loyer, par rapport au bail signé. Ainsi, un résident qui refuserait systématiquement de participer aux tâches pourrait perdre son statut de membre et devoir payer le prix du loyer fixé au bail.



La création des coopératives d'habitation est actuellement financée par le programme AccèsLogis et le programme de Logement abordable Québec (volet social). Divers programmes se sont succédés au fil des ans. Quant au prix des loyers, il varie selon les programmes de subvention. Dans certains cas, des subventions permettent à tous les locataires à faible revenu de ne pas payer plus cher qu'en HLM. De façon générale, 40 à 50 % des logements bénéficient de telles subventions. Dans tous les cas, les loyers sont inférieurs au prix du marché.



**Christiane Brosseau** aime tellement la coopérative dans laquelle elle habite depuis trois ans qu'elle en est devenue la présidente. Pour cette jeune mère monoparentale, les Habitations Aux Baux Soleils ont eu un rôle providentiel.

*« Lorsque je suis tombée enceinte de ma fille, j'étais aux études au CEGEP Maisonneuve. Normalement j'aurais dû interrompre mes études pour trouver un emploi et m'occuper d'elle. Grâce au faible coût de loyer que je paye ici, je peux poursuivre mes études normalement. En plus, j'ai un logement de qualité et en échange des services entre voisins ».*

Les membres font beaucoup de choses pour économiser des sous à la coop et pour améliorer la qualité de vie ; ménage des passages, coupe de gazon, tenue de livre, presque toutes les tâches sont faites à l'interne.

*« Cet été, nous avons même embauché un animateur à temps partiel pour organiser des activités avec les adolescents pendant que les parents étaient partis travailler ».*

*« Faire fonctionner une coop de 7 immeubles et de 46 logements c'est difficile, mais ensemble on s'en tire pas si mal ».*

## **b) LES OSBL/OBNL**

Les organismes sans but lucratif (OSBL) (ou, selon la nouvelle appellation, organismes à but non lucratif (OBNL)) sont des *personnes morales* constituées, en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies*. Bien qu'il s'agisse d'une compagnie, l'OSBL se caractérise par le fait que la notion de profit est absente de ses activités. C'est une structure juridique souvent adoptée par les organismes communautaires.

Les logements sans but lucratif (OSBL) fonctionnent grosso modo comme les coopératives. La différence majeure est la gestion qui est assumée par un conseil d'administration et non par l'ensemble des membres. Le conseil



---

d'administration compte généralement des représentants des locataires, de même que des intervenants du milieu (CLSC, groupes communautaires, communautés religieuses, etc.). Dans de nombreux cas, cette formule offre également du soutien communautaire et s'adresse à des groupes spécifiques comme des personnes ayant des problèmes de santé mentale, des femmes victimes de violence conjugale, d'ex-itinérants, d'ex-toxicomanes, d'ex-psychiatisés.

---

*« Durant 8 ans, j'ai habité un logement désuet et insalubre, mais je n'étais pas en mesure de déménager. J'étais donc à l'affût d'un nouveau logement. Au Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest, on m'a parlé d'un projet en développement pour favoriser l'intégration sociale de personnes à faible revenu sans domicile fixe présentement ou dans un futur immédiat. Étant très intéressée par ce projet, j'ai fait une demande de logement. Le comité organisateur m'a ensuite rencontrée en entrevue. Ce fut assez difficile émotionnellement. Par la suite, j'ai compris que la sélection était rigoureuse et professionnelle. »*

*« Habiter à Habitation Chez-Nous a changé ma vie. Ça m'a permis, entre-autres, de cesser de m'inquiéter pour les fins de mois ; ça m'a redonné ma dignité humaine, puisque je n'ai plus honte d'inviter quelqu'un chez moi ; ça m'a permis d'être en meilleure santé physique, parce que je peux mieux me nourrir et me payer des sessions d'exercices avec les Vaincœurs ; ça m'a permis de me réaliser et de me réconcilier avec la société et ça m'a permis de faire des nouvelles rencontres qui m'ont amené à faire des stages en milieu de travail, l'année dernière au CLSC de la Seigneurie de Beauharnois et cette année au Tournant. On dirait que les gens se sont mis à me faire confiance, mais en réalité c'est moi qui a une meilleure confiance en moi. »*

*« De plus, mon emménagement à Habitation Chez-Nous m'a permis de rencontrer des gens et d'augmenter mon réseau social. Les résidents de l'organisme sont très solidaires. Nous nous entraisons, nous organisons des soupers communautaires, des soirées de jeux et de rencontres les vendredis soir. Nous soulignons les fêtes et les anniversaires. Nous sommes toutefois très respectueux de la vie privée de chacun. Dans la salle communautaire, nous avons accès à un ordinateur avec formateur. J'en ai profité immédiatement et j'ai appris à m'en servir assez rapidement. »*

— Brigitte Sylvain

---

### c) LES HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

Les Habitations à loyer modique (HLM) sont financées par les trois paliers de gouvernements et sont administrées par une société para-municipale : l'office municipale d'habitation (OMH). La SHQ confie la gestion des HLM aux 553 Offices municipaux d'habitation (il y en a 70 en Montérégie) ou, dans certains cas, à des organismes sans but lucratif. Les gouvernements fédéral, provincial et les municipalités participent au financement de ces logements par le biais de subventions au déficit d'exploitation. Depuis le retrait du gouvernement fédéral du financement du développement du logement social en 1994, aucun nouveau HLM n'a été construit au Québec.

Pour avoir accès à un logement de type HLM, les personnes sont sélectionnées en fonction de leur revenu et de l'état du logement qu'elles occupent. Les logements disponibles sont attribués suivant la catégorie du ménage requérant (personnes âgées, familles) et sa composition (personne seule, couple seul ou avec enfant). Les critères présidant à la sélection des locataires et à l'attribution des logements se retrouvent dans le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.



Le montant de base du loyer est déterminé par le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Il équivaut à 25 % du revenu du ménage pour l'année civile précédant la signature du bail du logement. Ce montant inclut les frais de chauffage du logement. Des frais sont toutefois ajoutés pour couvrir les coûts d'électricité, de stationnement et d'utilisation d'un climatiseur.

De même, dans certains cas, selon le type de personnes résidant dans l'immeuble HLM concerné, des charges supplémentaires peuvent également être ajoutées pour défrayer les coûts liés à des services spéciaux, tels des services infirmiers, de cafétéria, etc.

À tort, les HLM sont souvent perçus comme des milieux malsains, des ghettos. Pour **Monsieur Crépeault**, vivre dans une Habitation à loyer modique ce n'est pas une déchéance. Au contraire, c'est avec une grande fierté qu'il fait visiter le Manoir Saint-Lambert, un HLM de 159 logements pour personnes âgées de Longueuil.



*« Notre HLM est un des plus beaux au Québec. Dans les arrondissements autour de Longueuil il y en a plusieurs comme ça. C'est bien entretenu et les locataires prennent soin de ce qu'ils ont. »*

Au Manoir Saint-Lambert, un comité de résidents existe depuis 1975. C'est ce comité qui fait maintenant des commentaires au Comité de secteur puis qui fait des recommandations de diverses natures à l'OMH. Avant, ce comité s'occupait uniquement de loisirs, ce qui n'est déjà pas rien. Cependant, les nouvelles responsabilités sont maintenant plus importantes et ont un autre impact différent.

Le comité de loisirs réussit à aller chercher 12 000 \$ par année en auto-financement. Le bazar annuel rapporte 3000 \$. Aménagement d'une salle de billard et d'une salle de loisirs, dîner de Noël (gratuit), toutes ces activités sont faites avec des fonds trouvés par les locataires.

*« La façon dont nous nous organisons est le reflet de la société qui est en train de se prendre en main. Ici, ça fait longtemps que nous nous entraïdons. Quand une personne est malade, trois voisins lui apportent du soutien. Nous sommes tellement impliqués dans la société que 30 % des locataires ont des activités bénévoles à l'extérieur de l'immeuble. »*

---

## **6. Les programmes d'aide financière**

### **a) LE PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)**

Le programme de supplément au loyer (PSL) est une aide financière destinée aux ménages à faibles revenus qui, sans cette aide supplémentaire, devraient consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer. Cette aide est disponible, tant au niveau des logements privés que dans certains projets de logement social. Dans le cas des logements privés, ce sont les locataires sur les listes d'attente de HLM qui y sont admissibles. Dans le cas du logement social, tels le *Programme d'achat et de rénovation de coopératives et d'OSBL* et le programme *AccèsLogis*, le PSL est offert à certains locataires admissibles, dépendamment du type de projet. Cette forme d'aide aux locataires est assumée à 90 % par la SHQ et à 10 % par la municipalité ou la CMM, et le calcul du loyer est établi selon les modalités *du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Les locataires ne reçoivent pas directement l'aide, celle-ci étant versée directement au propriétaire privé, à la coopérative ou à l'OSBL.

### **b) L'ALLOCATION-LOGEMENT**

L'allocation-logement est une aide financière versée directement aux familles avec enfants et personnes âgées de 55 ans et plus à faible revenu. Le montant maximal de l'aide est de 80 \$ par mois. Les ménages qui veulent s'en prévaloir doivent contacter le Ministère du revenu du Québec.

## **7. Les programmes permettant la création de logements sociaux**

### **a) LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS**

Après des années de coupures et de désengagement dans le financement du logement social et en réponse aux revendications de plusieurs acteurs sociaux et communautaires, le gouvernement du Québec annonçait en 1997 la mise sur pied du programme AccèsLogis. Ce dernier permet la construction de 1 300 nouvelles unités de logement social par année. Le nouveau gouvernement libéral a promis de respecter l'engagement de ses prédécesseurs, qui ont reconduit le programme AccèsLogis Québec jusqu'en 2007. Malheureusement, aucun nouvel engagement n'a été pris pour la suite.

AccèsLogis Québec est un programme d'aide qui favorise le regroupement des ressources publiques et communautaires afin de réaliser des logements sociaux. En vertu de ce programme, les municipalités peuvent jouer un rôle important en appuyant les groupes qui désirent réaliser des projets d'habitation. Les logements réalisés sont destinés à des ménages à revenus faibles ou modestes de même qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation. AccèsLogis Québec est administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ).



---

Grâce à AccèsLogis Québec, les coopératives d'habitation, les offices d'habitation de même que les sociétés acheteuses et les organismes à but non lucratif peuvent réaliser, en obtenant de leur milieu une contribution de 15 % des coûts reconnus, des projets d'habitation sociale et communautaire.

Pour élaborer et mettre en œuvre un projet, les organismes-promoteurs doivent obtenir le soutien d'un groupe de ressources techniques (GRT) reconnu par la SHQ. Exceptionnellement, si l'organisme dispose des ressources compétentes, il peut, sous réserve de l'approbation de la SHQ, préparer lui-même son projet.

Tout projet doit prévoir l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble de même que l'exécution des travaux, s'il y a lieu. Un projet peut consister à rénover des logements existants, à transformer des bâtiments non résidentiels en logements ou en chambres (le « recyclage ») ou, encore, à construire des logements neufs.

La sélection des projets jugés admissibles s'effectue par la SHQ selon un processus continu et selon les disponibilités budgétaires du gouvernement : premier arrivé, premier étudié. L'enveloppe budgétaire d'AccèsLogis Québec réserve une somme déterminée pour chaque région du Québec. Lorsque ces sommes ne sont pas utilisées par les régions, elles sont allouées aux projets des autres régions. Moins de 200 logements peuvent être réalisés en Montérégie à chaque année. Le budget 2002-2003 attribuait au programme AccèsLogis Québec un budget de 50 M \$ par année pendant 5 ans, à compter de 2002, pour la réalisation de 6 500 nouvelles unités de logement social et communautaire à l'échelle du Québec.

L'aide financière prend la forme d'un prêt qui devient une subvention lorsque l'organisme respecte les conditions de la convention d'exploitation signée avec la Société d'habitation du Québec (SHQ). Une aide financière additionnelle peut aussi être accordée pour les coûts d'adaptation des logements destinés à des personnes handicapées (jusqu'à 5 000 \$/logement)

De plus, la SHQ garantit le prêt hypothécaire de premier rang que l'organisme contracte auprès d'une institution financière agréée dans le cadre du programme ; il s'agit en général d'un prêt amorti sur une période de 25 ans.

Pour être admissible, un projet doit bénéficier d'une aide financière provenant du milieu variant entre 5 et 15 % des coûts de réalisation reconnus. La contribution du milieu peut provenir de la municipalité, d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une levée de fonds organisée auprès des citoyens, etc. Elle peut aussi prendre une forme autre que financière comme le don d'un terrain ou d'un immeuble, l'octroi d'un crédit de taxes, etc.

---

Sauf exception (quelques projets du volet 3), les projets doivent attribuer de 20 à 50 % des logements réalisés à des ménages à faibles revenus qui correspondent aux règlements de sélection et d'attribution de la Société d'habitation du Québec. Cette aide financière n'est officiellement disponible que pour les cinq premières années d'opération des immeubles, mais grâce aux pressions de groupes intervenant en habitation, toutes les subventions qui, à date, venaient à échéance, ont été renouvelées. Les autres locataires, eux, bénéficient d'un loyer inférieur à celui du marché privé du logement locatif. Il se situe entre 75 et 95 % du prix du marché.

Les municipalités peuvent jouer un rôle prépondérant dans la mise en œuvre du programme, notamment en concluant avec la SHQ une entente leur déléguant la gestion du programme et en suscitant des initiatives de développement de projets auprès des organismes communautaires du milieu.

Il existe trois volets au programme AccèsLogis

### **Volet I**

Ces projets de *logements permanents* sont destinés à des ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées, personnes handicapées, etc.). Les locataires de ces projets doivent être autonomes.



### **Volet II**

Ces projets de *logements permanents* sont destinés à des personnes âgées de plus de 75 ans et à des personnes âgées n'ayant pas encore cet âge, mais éprouvant des problèmes d'autonomie fonctionnelle. Ils offrent donc des services et des activités qui contribueront à maintenir, sinon à améliorer les capacités et l'autonomie résiduelle de ces personnes. Celles-ci doivent toutefois être indépendantes dans plusieurs activités de base de la vie quotidienne.

### **Volet III**

Ces projets de *logements permanents ou temporaires avec services* sont destinés à des clientèles éprouvant des besoins particuliers et nécessitant des installations spéciales ou des services d'assistance personnelle sur place.

## Tableau des principales modalités du programme AccèsLogis, selon le type de projet

Types de projet	Subvention % des coûts de réalisation	Contribution minimale du milieu % des coûts de réalisation	Supplément au loyer <sup>1</sup> % des ménages locataires du projet
<b>Volet 1</b>  Logement permanent pour des ménages à revenu faible ou modeste : familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes	50 %	5 % à 15 %	20 % au minimum et 50 % au maximum
<b>Volet 2</b>  Logement permanent avec services <sup>2</sup> pour personnes âgées en légère perte d'autonomie	50 %	15 %	Comme Volet 1, ci-dessus
<b>Volet 3</b>  Logement avec services <sup>2</sup> pour des personnes ayant des besoins particuliers de logement <sup>3</sup> :			
logement <i>permanent</i> ou de <i>transition</i>	50 %	15 %	20 % au minimum et jusqu'à 100 %
hébergement <i>d'urgence</i> (chambre)	66 %	15 %	Non admissible
logement temporaire, destiné à des femmes ou à des jeunes victimes de violence familiale <sup>4</sup>	100 %	0 %	Non admissible

1 Le Supplément au loyer consiste en une aide financière destinée aux ménages à faibles revenus qui, sans cette aide supplémentaire, devraient consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer ; il est assumé à 90 % par la SHQ et à 10 % par la municipalité.

2 L'organisme responsable du projet doit définir la nature et le financement des services à offrir (ex. : repas, maintien à domicile, entretien ménager, etc.), en association avec des organismes locaux oeuvrant auprès de ces personnes.

3 Ce type de logement s'adresse aux personnes effectuant une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement. Il peut s'agir aussi de projets du type refuge pour sans-abri, toxicomanes et autres personnes en difficulté.

4 Ce type de projets, qui consiste en une amélioration des maisons d'hébergement, est financé conjointement à 75 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et à 25 % par la Société d'habitation du Québec.

---

## **B) LE PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC**

Dans un contexte de rareté de logements locatifs dans plusieurs centres urbains du Québec, les gouvernements du Canada et du Québec ont convenu d'injecter plus de 323 millions de dollars afin de permettre, en 2002 et 2003, la réalisation de 6 500 logements, publics et privés, à loyer abordable au Québec. De cette somme, une contribution de 57 millions de dollars est attendue de la part des municipalités concernées.

### **I. VOLET SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE**

Le volet « social et communautaire » du programme *Logement abordable Québec* prévoit la réalisation de 3 600 logements publics ou communautaires. Il s'adresse aux coopératives d'habitation, aux organismes et aux sociétés acheteuses à but non lucratif ainsi qu'aux sociétés municipales et aux



offices d'habitation. Ce volet du programme vise la construction de logements neufs, la transformation ou le recyclage d'immeubles n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle ainsi que la rénovation de logements fortement détériorés. Les logements réalisés seront destinés à des ménages, à revenus faibles ou modestes, ou à des aînés en perte légère d'autonomie.

Les projets de constructions neuves et de recyclage doivent être réalisés dans les municipalités ou dans les secteurs de certaines municipalités où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %. Par ailleurs, les projets d'habitation destinés aux aînés en perte légère d'autonomie seront admissibles dans toutes les municipalités où les besoins, reconnus par la SHQ, le justifient.

### **II. L'AIDE FINANCIÈRE**

L'aide financière octroyée pour un projet d'habitation correspond à un pourcentage des coûts totaux de réalisation (achat de terrain ou d'un immeuble, honoraires professionnels, travaux de construction ou de rénovation), qui varient selon la nature du projet (construction neuve, recyclage, rénovation), sa localisation (grandes villes, petits et moyens centres urbains) et selon la typologie des logements (studio, 1, 2, 3 ou 4 chambres à coucher). L'aide financière maximale équivaut à 75 % des coûts de réalisation admissibles, incluant une contribution minimale du milieu de 15 %. À titre d'exemple, un projet de construction neuve, situé à Longueuil, pourrait obtenir une subvention totale de 74 925 \$ pour chaque logement de 2 chambres à coucher (le coût maximal de réalisation admissible étant,

---

dans ce cas, de 99 900 \$), alors qu'un projet d'achat-rénovation dans tout autre centre urbain pourrait, au maximum, bénéficier d'une subvention de 61 875 \$ (coût de réalisation de 82 500 \$) par logement de 2 chambres à coucher.

Ici encore, la contribution du milieu peut provenir de la municipalité participante, (généralement la Communauté métropolitaine de Montréal) d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale ou d'une levée de fonds auprès du public. Elle peut prendre la forme d'une aide financière directe ou de contributions particulières comme le don d'un terrain, un congé de taxes, un prêt sans intérêts, une corvée ou des services professionnels offerts gracieusement.

### **III. DÉTERMINATION DES LOYERS**

Les logements réalisés dans le cadre du volet social et communautaire du programme seront offerts à un loyer abordable pour des ménages à revenu faible ou modeste, soit entre 350 \$ et 500 \$ par mois pour un logement chauffé de 2 chambres à coucher, le loyer moyen se situant autour de 400 \$ à 425 \$. Les hausses de loyer ne pourront dépasser un plafond fixé par la SHQ, et ce, pendant une période de 15 ans.

Dans ce programme, aucun supplément au loyer ne sera octroyé.

### **IV. SÉLECTION DES LOCATAIRES**

C'est l'office municipal d'habitation (OMH) de chacune des municipalités qui dresse la liste des ménages admissibles à un logement à loyer abordable, selon les critères établis pour l'attribution des logements à loyer modique (HLM). L'OMH, la coopérative d'habitation, l'organisme ou la société acheteuse à but non lucratif, propriétaire d'un ou de plusieurs bâtiments inclus dans un projet, établira pour sa part les normes qui serviront à sélectionner les locataires de son projet parmi les ménages inscrits au registre de l'office d'habitation. À défaut de l'office d'habitation, c'est l'organisme promoteur du projet qui établira la liste des ménages admissibles.

### **V. RÔLE DE LA MUNICIPALITÉ**

Maître d'œuvre du programme *Logement abordable Québec*, la Société d'habitation du Québec peut en confier la gestion aux municipalités qui ont l'expertise nécessaire. Les municipalités mandataires peuvent, après entente avec la SHQ, obtenir une marge de manœuvre dans l'application du programme, notamment sur la taille des projets, leur localisation et la typologie des logements.

En Montérégie, de tels projets sont présentement en préparation, particulièrement dans la région immédiate de Longueuil.

---

## 8. Les principaux acteurs

Il y a au Québec de nombreux acteurs qui interviennent sur la question du développement du logement social. Ils constituent une grande richesse puisqu'ils proviennent tant du milieu gouvernemental, que para-public et communautaire. Même si cette multiplicité des partenaires alourdit parfois les processus décisionnels, elle n'en demeure pas moins un acquis social intéressant. Voici les principaux acteurs :

### a) LA SHQ

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est une société du gouvernement du Québec créée en 1967 et qui relève du ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir. Régie par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, elle est l'organisme responsable des politiques et des programmes d'habitation et le principal conseiller du gouvernement du Québec dans ce domaine.

Elle intervient principalement dans les domaines de l'habitation sociale et de l'amélioration de l'habitat. Elle réalise et soutient des activités de recherche et de développement et offre également son appui à l'industrie de l'habitation. Elle fait connaître ses programmes par des activités de communication. Les *coopératives* et *OBNL* entretiennent des relations régulières avec la SHQ puisque c'est elle qui a la responsabilité du suivi des accords d'exploitation ou des ententes signées avec ces organismes lorsqu'il s'agit de programmes provinciaux ou de programmes dits « à frais partagés » entre Québec et Ottawa.

### b) LE FQHC

Le Fond québécois d'habitation communautaire (FQHC) est un organisme issu du Sommet de l'économie et de l'emploi tenu en 1996. C'est un lieu de concertation pour tous les acteurs impliqués directement dans la réalisation de logements sociaux au Québec. Son Conseil d'administration est composé de représentants nationaux du mouvement communautaire (Association des groupes de ressources techniques du Québec, Réseau québécois des OSBL d'habitation, FRAPRU, Fédération des locataires de HLM du Québec), du mouvement coopératif (Confédération québécoise des coopératives d'habitation, Mouvement Desjardins), du secteur municipal (Villes de Québec et de Montréal, Union des municipalités du Québec, Fédération québécoise des municipalités), de la Banque Nationale et des représentants de la Société d'habitation du Québec.

### c) LA CMM

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement dans l'exercice des compétences suivantes : aménagement du territoire, développement économique, logement social, équipements, infrastructures, services et activités à caractère

---

métropolitain, transport en commun, réseau artériel métropolitain, planification de la gestion des matières résiduelles, assainissement de l'atmosphère et des eaux usées.

La création de la Communauté métropolitaine de Montréal marque des changements importants en ce qui concerne le financement du logement social. Toutes les municipalités membres de la CMM contribuent désormais au financement du logement social en versant une contribution municipale obligatoire sur la base de leur potentiel fiscal respectif, qu'elles aient ou non des unités de logement social sur leur territoire et qu'elles réalisent ou non de nouveaux logements sociaux.

Avec cette contribution, la CMM peut alors rembourser à une municipalité de son territoire le montant que celle-ci a versé pour un projet de logement sans but lucratif ou coopératif, conformément aux programmes *AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec - volet social et communautaire*. Cette contribution permet aussi à la CMM de verser aux 47 OMH de son territoire la contribution autrefois municipale à l'égard des logements à loyer modique (HLM). Cette contribution constitue 10 % du déficit d'exploitation des HLM. Des sommes sont aussi versées par la CMM pour 10 % de la valeur des suppléments au loyer (PSL) sur son territoire.

Ces changements font en sorte que certaines municipalités, qui auparavant ne voulaient pas développer de logements sociaux sur leur territoire changent d'avis, puisqu'elles sont maintenant obligées de contribuer au développement du logement social. Tant qu'à payer, aussi bien en avoir chez elles!

La programmation 2002-2007 du programme *AccèsLogis Québec* devrait permettre de réaliser plus de 4200 unités de logement sur le territoire de la CMM (soit 65 % des unités du Québec). La Communauté fournira plus de 59,2 M\$ à cette fin. La majorité de 3575 logements sociaux que prévoit le programme *Logement Abordable Québec*, sera construite sur le territoire de la CMM. La contribution financière de la Communauté sera de plus de 40 M\$.

Rappelons ici qu'une portion importante de la Montérégie est incluse dans la Communauté métropolitaine de Montréal soit 37 municipalités (dont Longueuil) situées dans les MRC de Vaudreuil-Soulanges, Beauharnois-Salaberry, Roussillon, Champlain (Longueuil), Lajemmerais, Vallée-du-Richelieu, Rouville et Haut-Richelieu.

#### **d) MUNICIPALITÉ MANDATAIRE**

Il s'agit d'une municipalité avec laquelle la SHQ conclut une entente pour l'administration des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec - volet social et communautaire*. En Montérégie, aucune municipalité ne détient ce statut.

#### **e) MUNICIPALITÉ PARTICIPANTE**

Il s'agit d'une municipalité avec laquelle la SHQ convient d'une entente pour la sélection des projets et qui consacre à la réalisation des projets un montant global équivalant à au moins 15 % de la subvention à la réalisation allouée et engagée en vertu des programmes.

---

## **f) LES GRT**

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des organismes communautaires dont l'essentiel du mandat est l'élaboration de projets de logements sociaux et le soutien aux organismes jusqu'à la livraison desdits projets. Ils sont aussi occasionnellement appelés à soutenir des projets de Centre de la petite enfance, de relocalisation et d'aménagement de bureaux pour des groupes communautaires ou de revitalisation urbaine.

La Montérégie est riche de cinq groupes de ressources techniques, un de plus que sur l'Île de Montréal. Situés à Saint-Jean-sur-Richelieu, Saint-Hyacinthe, Sorel, Longueuil et Valleyfield, ils ont la capacité d'offrir leurs services aux organismes, aux municipalités, aux OMH et aux citoyens et citoyennes de l'ensemble de la Montérégie. Au fil des 25 dernières années, les GRT ont livré la part du lion parmi les 2 618 logements coopératifs et des 2 108 sans but lucratif construits en Montérégie. En date du 31 août 2003, ils avaient à différentes étapes d'avancement 16 projets totalisant 468 unités de logements.

## **g) LES OMH**

Les offices d'habitation (OH) ou offices municipaux d'habitation (OMH) sont des organismes constitués en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec ou d'une charte municipale. La Montérégie en compte 70. Ils sont mandatés par le gouvernement du Québec pour gérer le logement social sur tout le territoire de la province. En incluant les logements privés bénéficiant du programme *Supplément au loyer*, les offices d'habitation gèrent plus de 68 000 logements, soit 80 % de tous les logements sociaux de type HLM au Québec. Depuis la modification de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, le territoire des OMH peut excéder les limites de la municipalité, c'est pourquoi le vocable OH est de plus en plus utilisé.

## **h) LA CQCH ET LA FÉCHAM**

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) a été constituée en 1987 en vertu de la *Loi sur les coopératives*. Elle est le porte-parole des coopératives d'habitation et se veut un agent de promotion et de développement de la formule coopérative en habitation. Sept fédérations régionales lui sont affiliées mais la Confédération se préoccupe également des coopératives de tout territoire non fédéré. Elle aide ses membres en leur offrant certains services pertinents ou connexes à leurs activités et les représente auprès des divers paliers de gouvernements et des autres intervenants du milieu.

Sur le territoire de la Montérégie, c'est la Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes (FÉCHAM), née le 22 octobre 1983, qui représente les coopératives d'habitation. À l'époque, 17 coopératives avaient signé la demande de charte. Aujourd'hui, la FÉCHAM compte 85 coopératives membres.



---

### **i) LA FLHLMQ**

La Fédération des locataires des habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) est un organisme sans but lucratif constitué en 1994. Elle regroupe environ 250 associations de locataires d'habitations à loyer modique du Québec, lesquelles sont financées à même le budget annuel d'exploitation des *offices municipaux d'habitation (OMH)*. On retrouve de telles associations dans une majorité de projets HLM à travers le territoire du Québec et ce, tant dans les HLM pour personnes âgées que ceux pour familles, pour un total de plus de 35 000 ménages.

Particulièrement bien implanté, ce réseau regroupe les locataires de HLM des municipalités suivantes ; Châteauguay, Mont-Saint-Hilaire, Waterloo (deux associations), Iberville, Sorel-Tracy (six associations), Acton Vale, Lemoyne (trois associations), Vaudreuil-Dorion, Saint-Jean-sur-Richelieu (six associations), Verchères (deux associations), Pincourt, Otterburn Park, Bedford, Saint-Hyacinthe, Hemmingford, Saint-Hubert (deux associations), Saint-Luc, Saint-Lambert, Saint-Bruno deux associations), Longueuil (deux associations), Beloeil et finalement Granby (deux associations).

### **j) LE FRAPRU**

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un organisme sans but lucratif. Depuis 1978, ce regroupement national lutte pour le droit au logement. Avec près de quatre-vingt-dix groupes membres dans les différentes régions du Québec, le FRAPRU intervient prioritairement pour le développement de nouveaux logements sociaux : habitations à loyer modique, coopératives d'habitation et logements sans but lucratif. Le FRAPRU s'implique plus globalement dans la lutte pour une plus grande répartition de la richesse.

Ses groupes membres participants en Montérégie sont le Comité de logement social de Châteauguay et le Comité logement de Valleyfield.

Ses groupes membres associés en Montérégie sont l'Association des locataires de l'OMH de Saint-Hilaire, le Comité logement de Beauharnois, la Fédération des OSBL d'habitation du Roussillon, Jardins du Québec et Suroît (FOHRJS), le Groupe Alternative logement (Saint-Jean-sur-Richelieu), Le sac à mots (Cowansville), la Maison la Virevolte (Longueuil), le Réseau d'habitations chez soi (Longueuil), la Table de concertation des groupes de femmes de la Montérégie et la Table régionale des organismes communautaires de la Montérégie.

### **k) LE RQOH ET LA FOHRJS**

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) est un organisme sans but lucratif constitué officiellement en 2000. À l'origine, il résulte de la fusion de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec-Chaudières-

---

Appalaches (FROHQC) et de l'Association nationale des OSBL d'habitation pour personnes âgées (ANOHPA). Le Réseau, qui regroupe 5 fédérations régionales, souhaite rassembler des fédérations régionales et des concertations locales d'OSBL d'habitation, permettant à ses membres de s'informer mutuellement, de créer des réseaux d'entraide et de favoriser le développement du modèle de logement social avec support communautaire.

La fédération des OSBL d'habitation Roussillon, Jardins du Québec, Surôit (FOHRJS) est un organisme sous-régional affilié au Réseau Québécois des OSBL d'habitations (RQOH). Elle assure aux OSBL d'habitation qui en sont membres des services de soutien de proximité : achat collectif, soutien à la vie démocratique, représentation, services de réparations mineures, services conseils, etc.

## **I) LA SCHL**

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est une société de la Couronne, c'est-à-dire qu'il s'agit d'une société qui relève du gouvernement du Canada. Elle fut créée en 1946 par la Loi du Parlement. Elle constitue l'organisme fédéral responsable de l'habitation. À ce titre, elle s'efforce d'améliorer les conditions de vie des canadiens et canadiennes en les aidant à avoir accès à un vaste choix d'habitations de qualité, à prix abordable. Le financement de l'habitation, la recherche et la diffusion de l'information, l'aide au logement et les relations internationales sont les 4 grands piliers de son intervention.

Plusieurs *coopératives* et *OBNL* entretiennent des relations régulières avec la SCHL puisque c'est elle qui a la responsabilité du suivi des accords d'exploitation ou ententes signés avec ces organismes lorsqu'il s'agit de programmes fédéraux.

---

## Conclusion

D'immenses besoins affligent les locataires de la Montérégie ; manque de logements, vieillissement du parc de logement locatif, répartition inégale des projets de développement. Pendant 30 ans, le développement de logements sociaux a permis de pallier à ces nombreuses lacunes du marché privé. De plus, ces logements ont contribué à améliorer la qualité de vie de nombreux ménages à faibles revenus partout en Montérégie.

Cependant, l'arrêt du développement de logements publics pendant les années '90 a résulté en une certaine léthargie des organisations publiques et communautaires. Certaines d'entre elles ont perdu les réflexes qui les ont caractérisés dans le passé.

Heureusement, les nombreux projets déposés en Montérégie dans le cadre des programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable Québec* démontrent que ces organisations reprennent le collier avec conviction. Toutefois, les forces vives de la Montérégie doivent s'activer et produire encore plus de projets afin de mieux répondre aux besoins de la population et de bénéficier des programmes qui sont en place mais dont le renouvellement n'est pas assuré. ■

