

## COMPTE-RENDU DU COLLOQUE Logement social en Montérégie : portrait et enjeux



# COMPTE-RENDU DU COLLOQUE

## « Logement social en Montérégie : portrait et enjeux »

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

AOÛT 2004



311, rue McLeod  
Châteauguay, Québec J6J 2H8

Téléphone : (450) 699-3060  
Télécopieur : (450) 699-7014

[comite.logement@qc.aira.com](mailto:comite.logement@qc.aira.com)



# Table des matières

## ► **Compte-rendu du Colloque « Logement social en Montérégie : portrait et enjeux »**

<b>1. Allocutions et mot de bienvenue</b>	<b>5</b>
1.1 Allocution de Louise Gagnon-Lessard.....	5
1.2 Allocution de Pierre Cliche .....	6
1.3 Allocution de François Giguère .....	9
<b>2. Thématiques abordées et conférenciers</b>	<b>10</b>
<b>3. Comptes rendus des ateliers</b>	<b>12</b>
3.1 Atelier 1 : Qu'est-ce que le logement social ?.....	12
3.2 Atelier 2 : Les programmes de logements sociaux en 2004 .....	13
3.3 Atelier 3 : Quel est l'apport du logement social à ma communauté ? .....	15
3.4 Atelier 4 : Avec qui réaliser un projet de logement social ? .....	16
3.5 Atelier 5 : Un exemple de partenariat entre le milieu et une municipalité .....	17
3.6 Atelier 6 : Principales difficultés lors de la réalisation d'un projet .....	19
<b>4. Synthèse et conclusion</b>	<b>23</b>
<b>5. Présences au colloque</b>	<b>24</b>
<b>6. Lexique</b>	<b>28</b>



---

# 1. Allocutions et mot de bienvenue

## 1.1 MOT DE BIENVENUE DE LOUISE GAGNON-LESSARD,

Coprésidente de la Commission de développement social du Conseil régional de développement de la Montérégie

Mesdames et Messieurs,

Le président du Conseil régional de développement de la Montérégie m'a priée de vous souhaiter la bienvenue à ce premier Colloque sur le logement social de la Montérégie. Je suis Louise Gagnon, coprésidente de la Commission régionale de développement social de la Montérégie.

En 1997, le Conseil québécois de la Santé et du Bien-être invitait les CRD à réfléchir sur les enjeux du développement social sur leur territoire. Il s'est alors formé un comité intersectoriel qui a travaillé le sujet sur une base plutôt informelle jusqu'à ce que, lors du dernier exercice de planification stratégique pour 2001/2006, le CRD nous demande de nous constituer en commission régionale. Nous avons entre temps été actifs au Colloque régional sur la pauvreté qui avait abouti à un avis régional concerté émis à l'intention de la Ministre Léger, alors responsable de l'élaboration du projet de loi portant sur la lutte contre la pauvreté. Cet avis a d'ailleurs inspiré le plan d'action que nous avons élaboré pour 2001/2006, le tout premier reconnu officiellement par l'ensemble des partenaires réseautés autour de la question du développement social en Montérégie.

Lors de nos travaux pour élaborer ce premier plan d'action concerté, nous avons reçu du Conseil régional de développement le mandat de soutenir les potentiels des communautés et des individus pour assurer un développement social harmonieux de la Montérégie.

Nous avons rapidement fait consensus sur notre vision à l'effet de nous assurer de former une société équitable et égalitaire en nous dotant de conditions de vie acceptables pour toutes et tous.

La priorité de développement retenue par la Commission est d'améliorer les conditions de vie des Montérégiens en assurant leur capacité à répondre à leurs besoins de base essentiels soit, le logement, l'alimentation, l'accès au transport et aux services sociaux; en luttant contre la pauvreté et les difficultés d'intégration socioprofessionnelle.

Le premier objectif qui a fait consensus auprès de tous les partenaires, de tous les secteurs, de toutes les personnes impliquées ou consultées par notre Commission est celui d'améliorer l'accès au logement social, d'en augmenter le nombre et la diversité, d'en assurer une répartition adéquate sur le territoire de la Montérégie et une bonne intégration de ces logements dans la ville, dans un contexte d'équité entre les municipalités.

Le rôle de la Commission régionale de développement social n'est pas de se substituer aux acteurs du développement local, mais bien d'agir en appui des communautés locales avec tous les moyens dont la région dispose pour le faire. C'est pourquoi notre premier souci a été de nous doter d'un portrait global du logement dans notre région, d'accroître l'expertise de la région en regard de la création de logements sociaux pour que finalement les différents milieux concernés disposent des outils nécessaires pour aller de l'avant dans le sens d'actions concrètes.

Pour ce faire, nous avons obtenu l'appui financier du CRDM afin que le colloque d'aujourd'hui soit rendu possible pour un maximum de personnes intéressées par le développement du logement social sous toutes ses formes. Pour le mettre en oeuvre, nous nous sommes adressés au Comité de logement social de Châteauguay, un organisme de notre région reconnu pour la qualité de son expertise et son dynamisme. Je me fais la porte-parole de la Commission de développement social de la Montérégie et du Conseil régional de développement de la Montérégie pour remercier François Giguère et son équipe d'avoir accepté de relever ce grand défi.

Je vous remercie de votre attention et je vous souhaite un excellent colloque.

---

## 1.2 ALLOCUTION DE PIERRE CLICHE

Président-directeur général de la Société d'habitation du Québec

Mesdames et Messieurs,

Partenaires de l'habitation de la Montérégie,

Je veux d'abord vous transmettre les chaleureuses salutations de monsieur Jean-Marc Fournier, ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir. Il aurait aimé être présent aujourd'hui à cet événement qui s'annonce riche en échanges et en réflexion. Les dossiers du logement social lui tiennent à cœur et il s'y investit à fond. On a vu hier les annonces qu'il a faites relativement aux interventions que le gouvernement entend

prendre pour diminuer l'impact de la crise appréhendée de l'été 2004. Dès son arrivée en fonction, monsieur Fournier a participé à plusieurs rencontres, avec nos partenaires du monde de l'habitation, des secteurs privé, public et communautaire. Je voudrais signaler que les relations d'échange et de collaboration entretenues par la Société d'habitation du Québec avec ses partenaires constituent pour lui un actif fort appréciable, que nos interventions très diversifiées contribuent à développer.

Nouvellement arrivé à la Société d'habitation du Québec, j'ai, moi aussi, eu le plaisir de rencontrer plusieurs représentants du milieu communautaire, dont certains d'entre vous, pour échanger sur les principaux dossiers que nous nous employons toutes et tous à faire progresser.

L'habitation, il faut le dire d'emblée, constitue un levier de première importance pour le développement du Québec, sur le plan social comme sur le plan économique.

Aujourd'hui, j'aimerais d'abord tracer un portrait sommaire de l'intervention de l'État en habitation, au cours des dernières décennies.

Vers la fin de la Deuxième Guerre mondiale, et au cours des 20 années qui ont suivi, l'intervention de l'État en habitation visait surtout à stimuler l'activité économique et à favoriser la construction d'habitations abordables pour les jeunes familles, issues du baby-boom. L'intervention gouvernementale se traduisait alors notamment par des garanties d'emprunt, des rabais d'intérêt et des réductions d'impôt.

Au cours des années 1960, le Québec de la Révolution tranquille prend conscience de sérieux problèmes de logement, notamment qu'un grand nombre de ménages locataires à faibles revenus n'arrivent pas à se payer des logements convenables. Pour aider les ménages à faire face à cette situation, le gouvernement crée, en 1967, la Société d'habitation du Québec, à laquelle on confie comme principal mandat d'assurer aux moins bien nantis un toit décent.

Au fil des années, et selon la conjoncture économique plus ou moins florissante, on voit apparaître différents programmes qui contribuent à la relance de l'économie québécoise et qui aident les ménages à revenus faibles ou modestes à se loger. La Société assure ainsi du travail aux uns et un toit aux autres.

Pourquoi le gouvernement du Québec intervient-il dans le domaine du logement social? Parce que le marché privé arrive difficilement à offrir des logements de qualité à coût abordable que peuvent payer les ménages à revenus faibles ou modestes.

L'État intervient pour compenser les carences du marché et, concrètement, pour éviter que des ménages :

- ou bien fournissent un effort financier trop grand pour bien se loger, au détriment d'autres priorités (nourriture, santé...)
- ou encore se contentent d'un logement peu dispendieux, vétuste, détérioré ou présentant des risques pour leur santé et leur sécurité, habitent un taudis parce que c'est tout ce qu'ils peuvent se payer.

Cela constitue la base de l'intervention sociale du gouvernement du Québec en habitation. D'ailleurs, la presque totalité du budget de la SHQ y est consacrée.

Avec le temps, l'intervention de l'État québécois s'est développée et a pris diverses formes, mais toujours en se concentrant sur les ménages qui parviennent difficilement seuls à combler leurs besoins.

- Dans le domaine de l'amélioration de l'habitat, avec des programmes de rénovation en milieu rural ou urbain et des programmes d'intervention d'urgence, d'adaptation de domicile pour personnes âgées ou handicapées.

- Dans le domaine du soutien financier direct aux personnes avec l'allocation-logement et diverses mesures fiscales comme le remboursement d'impôt foncier ou le crédit non remboursable pour personnes seules ou monoparentales.
- Dans le domaine du logement social, c'est-à-dire l'offre directe d'un logement convenable à ceux qui en ont besoin.
  - Le logement social a pris avec les années diverses formes : la plus ancienne et la plus connue étant le HLM.
  - Le programme de construction de HLM s'est terminé avec le retrait du gouvernement fédéral en 1994. Le Québec regroupe un parc de 125 000 logements à loyer modique ou assimilés : 85 000 relèvent du Québec et 40 000 du fédéral.
  - Les HLM, c'est une formule qui répond bien aux besoins des ménages démunis (puisque le loyer ne peut dépasser un pourcentage prédéterminé de leurs revenus – 25 %), mais qui est dispendieuse.
  - D'autres formules de logement social et communautaire ont été explorées ces dernières années par le biais d'Accès-Logis Québec et de Logement abordable Québec. L'objectif est de fournir des logements de qualité à des coûts sensiblement inférieurs aux prix du marché. Ces programmes prennent appui sur le dynamisme des différents milieux. L'objectif du gouvernement est de réaliser 13 000 nouveaux logements à loyer abordable entre 2002 et 2007. L'atteinte de cet objectif est en bonne voie de réalisation et sera même devancée ainsi que M. Fournier l'a annoncé hier.

À combien se chiffre, pour l'ensemble du Québec, l'intervention sociale du gouvernement en habitation? En dollars, c'est plus de 600 M\$ en 2003. Au total, quelque 250 000 ménages, principalement à faibles revenus, bénéficient d'une aide directe substantielle pour améliorer leurs conditions de logement.

En Montérégie, l'intervention sociale du gouvernement en habitation se traduit par :

- Près de 9200 logements sociaux (HLM & PSL);
- Plus de 680 nouveaux logements sociaux et communautaires réalisés ou en voie de réalisation en 2003 dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec;
- Près de 1000 ménages qui ont bénéficié de l'un ou l'autre des programmes de rénovation et d'adaptation résidentielles;
- Plus de 33 000 ménages aidés par l'un des différents programmes de la SHQ, dont près de 23 000 par le biais de l'allocation-logement;
- L'aide financière gouvernementale allouée en habitation se chiffre au total à près de 53 M\$ en 2003 (allocation-logement incluse);

Un grand nombre de ménages sont aidés. On le voit, des sommes importantes sont investies année après année. Est-ce suffisant? Bien sûr que non parce que les besoins non comblés sont encore très grands.

On estime qu'à l'échelle du Québec, environ 200 000 ménages ayant un problème économique d'accès à un logement adéquat ne reçoivent aucune aide publique et doivent trouver seuls une réponse à leur besoin.

L'accès à un logement convenable apparaît comme une condition nécessaire à la participation pleine et entière des individus à la société. Le logement social, composante essentielle du filet de sécurité sociale, fait partie intégrante de toute stratégie de développement social et de lutte à la pauvreté.

Cela dit, malgré l'importance de l'engagement du gouvernement en habitation sociale, il n'agit pas seul. La pierre angulaire de son intervention, c'est la concertation avec les milieux locaux et le développement de partenariats.

En habitation sociale et communautaire, les partenariats visent la complémentarité des actions en mettant à profit les expertises particulières des nombreux intervenants impliqués :

Les partenaires communautaires, tels que les groupes de ressources techniques, les offices d'habitation, les coops, les OBNL participent au développement de logements sociaux et communautaires et offrent des services de soutien communautaire aux diverses clientèles, comme les personnes âgées en perte légère d'autonomie, les personnes ayant des problèmes de santé mentale, les femmes et enfants victimes de violence et les sans-abri qui peuvent, par exemple, avoir besoin d'un soutien d'ordre psychosocial.



---

Il y a aussi les partenaires privés, représentés, entre autres, par des architectes, des constructeurs et des propriétaires de logements, qui contribuent activement à la réalisation de projets d'habitations, selon les normes gouvernementales, à l'affût de solutions novatrices.

Parmi les partenaires publics, les municipalités jouent un rôle de premier plan. Elles sont au fait des besoins de leur population, des ressources de leur milieu. Bien souvent mandataires des projets d'habitation sociale, elles contribuent à déterminer les priorités d'action.

Nos démarches s'appuient sur la force concertée de notre réseau de partenaires publics, privés et communautaires. Chacun contribue avec son expertise et son savoir-faire particulier à la réalisation des projets d'habitation.

En fait, non seulement le gouvernement du Québec n'agit-il pas seul en habitation sociale, mais il n'agit pas s'il n'a pas de partenaires. Les projets sont générés au niveau local et reflètent donc les priorités de chaque communauté, de chaque milieu. Pas de partenaire, pas de projet. La Société d'habitation du Québec ne substitue pas ses propres projets à ceux que le milieu promeut, non plus qu'elle ne cherche à compenser les incapacités locales à en générer. Nos programmes sont conçus pour s'articuler aux volontés et priorités de chaque milieu.

En terminant, j'aimerais attirer votre attention sur quelques tendances sociodémographiques qui vont sans doute orienter l'intervention publique en habitation au cours des prochaines années. En plus du problème de l'accessibilité économique à un logement de qualité, il convient de signaler :

- Le vieillissement de la population. Nous parlons actuellement du 4e et du 5e âge, alors qu'il n'y a pas si longtemps, on ne parlait que du 3e âge. Il y aura donc plus de gens âgés et plus de gens très âgés.
- Les besoins spécifiques de groupes cibles comme les personnes handicapées, les sans-abri, les femmes et les enfants victimes de violence, les personnes ayant une déficience intellectuelle ou souffrant de maladie mentale.
- Le déplacement des populations des régions périphériques vers les grandes agglomérations.
- La concentration des nouveaux immigrants dans les grands centres urbains.

La Société d'habitation du Québec continuera d'aborder les nouveaux défis qui se posent, avec détermination et transparence, forte de son expérience et de l'appui de son réseau de partenaires.

Nous travaillons d'ailleurs à l'élaboration d'orientations pour une politique en habitation, une démarche de réflexion qui concerne tous les Québécois et à laquelle le gouvernement entend bien les associer.

Les sujets à l'ordre du jour aujourd'hui dans le cadre de votre colloque illustrent bien la diversité des enjeux, des besoins ainsi que l'impact des interventions en habitation, plus particulièrement en logement social, à l'échelle provinciale comme à l'échelle régionale.

Le portrait de la Montérégie que vous tracerez aujourd'hui ensemble vous permettra d'avoir une idée plus précise et actuelle des besoins de votre population, de ses ressources, de l'état du parc de logement social. Un portrait caractérisé par sa diversité.

En terminant, je tiens à remercier sincèrement les personnes organisatrices de ce colloque. La tenue de cet événement constitue un pas de plus vers une meilleure connaissance des besoins des Québécois en habitation et des interventions en matière de logement social au Québec.

Je vous remercie de votre attention.

---

### 1.3 ALLOCUTION DE FRANÇOIS GIGUÈRE

Coordonnateur du Comité logement social de Châteauguay

Mesdames et Messieurs,

Bienvenue au présent colloque dont le sujet, le développement de logements sociaux en Montérégie, vous interpelle personnellement ou alors l'organisation dans laquelle vous oeuvrez. Déjà, en voyant les quelque 200 personnes présentes ici, nous pouvons nous réjouir de l'atteinte d'un premier objectif; réunir dans un forum de discussion et d'échanges des représentants des municipalités, du réseau de la santé et des services sociaux, des organismes communautaires et du milieu de l'habitation. Cette diversité sera assurément fructueuse dans les discussions que nous aurons. Elle démontre aussi que les problèmes de logements vécus par les Montérégiennes et les Montérégiens ont plusieurs dimensions et que l'ensemble de la société doit s'y intéresser.

C'est à l'initiative du Conseil régional de développement de la Montérégie que le Comité de logement social de Châteauguay a réalisé le mandat d'organiser le présent événement. C'est la commission de développement social du CRDM qui s'est assurée que ce mandat serait accompli dans le meilleur intérêt de l'ensemble des partenaires qui y participent et qu'une variété d'informations serait disponible.

Le colloque est un événement important. Cependant, il n'est qu'un élément d'un plan d'action plus vaste qui a comme objectifs de développer les connaissances des besoins et des différentes situations que connaissent les locataires en Montérégie; de diffuser des informations concernant les programmes de développement de logements sociaux; et de soutenir des initiatives locales visant la réalisation de projets de logements sociaux dans des régions de la Montérégie qui connaissent des difficultés à livrer des projets. Comme autre élément de ce plan d'action, il y a donc la publication d'un vaste répertoire démographique de la Montérégie comportant de nombreuses informations concernant les locataires, la pauvreté et l'habitation. Ces informations sont accompagnées d'analyses permettant de cibler les spécificités de chaque sous régions et de mieux cerner les situations locales. Ensuite, un guide pour le développement du logement social est publié aujourd'hui même. Finalement, un vidéo présentant de nombreux témoignages de locataires de différents projets de logements sociaux et d'un élu municipal complète les outils produits par notre organisme dans le cadre du mandat du Conseil régional de développement de la Montérégie.

Je tiens à remercier évidemment l'ensemble des membres du Conseil d'administration et de la Commission de développement social du Conseil régional de développement de la Montérégie. Je désire aussi remercier Alain Beaulieu et Jean-Pierre Wilsey qui ont travaillé à la production des documents et à l'organisation du colloque ainsi que l'équipe de Convercité qui assure la logistique et l'animation du colloque. Je veux aussi souligner les efforts que fournissent d'innombrables personnes, bénévoles et militantes, pour faire progresser le développement de logement social partout en Montérégie.

Finalement, je ne peux m'empêcher de dire que la véritable mesure du succès de l'événement d'aujourd'hui, et de l'ensemble du plan d'action du CRDM sur la question du développement de logement social en Montérégie, sera la mise sur pied de projets de logements sociaux, par des coopératives, des organismes à but non lucratif et des Offices municipaux d'habitations partout en Montérégie qui résulteront des échanges d'aujourd'hui.

Merci.

---

## 2. Thématiques abordées et conférenciers

### Atelier 1 : Qu'est-ce que le logement social?

- Animatrice : Marie-Josée Corriveau, intervenante du FRAPRU
- Reporteur : Daniel Malo, Convergence
- Enjeu : Comment rendre la notion de logement social plus facile à comprendre pour ceux et celles qui sont intéressés par le sujet?
- Thématique : Le terme de « logement social » peut être attribué à une infinité d'ensembles de logements, mais il désigne toujours un logement qui n'est pas une propriété privée. Coopérative, HLM, Organisme à but non lucratif, PRBI, règlement d'attribution, etc., le monde du logement social est complexe et abstrait pour celui qui essaie de s'y retrouver. Cet atelier d'introduction s'adresse à quiconque s'intéresse au logement social et désire aller au-delà des lieux communs.

### Atelier 2 : Les programmes de logements sociaux en 2004

- Animateur : Marcellin Hudon, coordonnateur de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec
- Reporteur : Pierre Lagrenade, Intervenant au CLSC
- Enjeu : Il existe actuellement deux programmes de logement social. La documentation pour promouvoir ces programmes s'adresse à des professionnels. Comment faire le lien entre les professionnels et les utilisateurs des programmes sur le terrain?
- Thématique : Plus de 11 000 logements sociaux sont présentement en développement au Québec ou le seront sous peu. Réalisés dans le cadre des programmes Accès logis Québec et Logement abordable Québec, ces nombreux projets permettront à des milliers de personnes de trouver un logement qui convienne à leurs besoins. Comment tout cela fonctionne-t-il? À qui s'adressent ces projets? Cet atelier fait le point sur le sujet.

### Atelier 3 : Quel est l'apport du logement social à ma communauté?

- Animateur : Michel Byette, directeur général de la ville de Trois-Rivières
- Reporteuse : Lyne Parent, AGRTQ
- Enjeu : Démystifier le logement social pour modifier la perception souvent négative des communautés à son égard
- Thématique : Bien au-delà de la brique et du béton, la décision de développer un projet de logement social a un impact sur la communauté, un impact positif à plusieurs niveaux : contribution à l'assiette fiscale, diminution de la pauvreté, revitalisation de quartiers, amélioration des conditions de vie influençant l'alimentation, les résultats scolaires, etc. Cet atelier aborde concrètement les effets du logement social sur une communauté.

---

#### **Atelier 4 : Avec qui réaliser un projet de logement social?**

- Animateur : Jean-Denis Lefebvre, organisateur communautaire, CLSC Châteauguay
- Reporteure : Lyne Parent
- Enjeu : Comment les citoyens et les organismes peuvent-ils être impliqués dans le développement de projets de logement social?
- Thématique : Depuis plusieurs années maintenant, la majorité des projets de logements sociaux qui ont vu le jour sont le résultat de demandes locales véhiculées par des comités de requérants, des organismes communautaires existants ou des comités de logement. Cette façon de faire fait en sorte que les immeubles correspondent à des besoins réels. L'implication de ces acteurs favorise aussi une prise en charge par les personnes les plus concernées. Cet atelier témoigne du savoir-faire développé au sein des communautés locales.

#### **Atelier 5 : Un exemple de partenariat entre le milieu et une municipalité**

- Animateur : Yves Lessard, conseiller municipal, ville de Saint-Basile-le-Grand
- Reporteur : Pierre Lagrenade
- Enjeu : Comment la ville peut-elle s'impliquer réellement dans l'intégration d'un projet de logement social à son milieu?
- Thématique : Les municipalités ont un rôle majeur dans la réalisation de projets sociaux sur leur territoire. Elles ont un rôle technique bien sûr, puisqu'elles sont responsables des services de proximité, du zonage et de l'émission des permis de construction. Mais elles ont aussi une fonction politique fondamentale puisque ce sont elles qui décident de la réalisation de projets sur leur territoire, qui contribuent souvent financièrement et qui consultent la population concernant l'intégration des projets dans les quartiers. La ville de Saint-Basile-le-Grand a développé un modèle de partenariat des plus intéressants.

#### **Atelier 6 : Principales difficultés lors de la réalisation d'un projet**

- Animateur : François Giguère, coordonnateur, Comité de logement social de Châteauguay
- Reporteur : Daniel Malo
- Enjeu : Comment franchir les nombreux obstacles qui se posent lors de la réalisation d'un projet?
- Thématique : Comme pour toute bonne recette, il faut choisir les ingrédients avec soin. Quels sont les objectifs visés? Quels seront les principaux acteurs du projet? Comment se déroule chacune des étapes de la réalisation d'un projet de logement social : constitution d'un groupe, recherche de terrain, embauche des professionnels, chantier et opérations? Cet atelier explique de façon concrète et pratique comment franchir les différentes étapes nécessaires à la réalisation d'un projet de logement social.

---

## 3. Comptes rendus des ateliers

### 3.1 ATELIER 1 : QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT SOCIAL?

La présentation de cet atelier a permis de donner quelques définitions précises des termes suivants : logement, types de tenures, requérants et financement public.

Dans un premier temps, les différents types de tenure ou de propriété sont expliqués :

- Le logement public sans but lucratif est la propriété de l'état ou d'une société paragouvernementale et ce type de logement est généralement géré par une société paramunicipale. Ce type de logement est généralement destiné aux ménages à faible ou modeste revenu selon des critères définis par le gouvernement ou la municipalité.
- La coopérative d'habitation est une autre formule qui permet aux locataires membres de la coopérative d'administrer et de gérer les unités d'habitation qu'ils occupent. Également destinée aux ménages et familles à faible ou modeste revenu, la coopérative oblige à certains critères de sélection. Elle exige par ailleurs un effort coopératif de la part des occupants ou des membres pour le bon fonctionnement de la coopérative.
- L'organisme privé sans but lucratif (OSBL ou OBNL) est un autre type de tenure très présent sur le marché. Les unités de logement appartiennent à l'OBNL, lequel est administré conjointement par des locataires et des intervenants du milieu. Ces logements peuvent être destinés à une catégorie particulière de ménage : personnes âgées, handicapées, travailleurs, toxicomanes, jeunes mères de famille, etc.

On a également présenté les conditions de viabilité d'un projet de logement social. D'une part, il y a le budget nécessaire pour la construction de l'immeuble et l'acquisition du terrain (le budget d'immobilisation). La part de subvention gouvernementale est essentielle afin de garder les loyers abordables et inférieurs au prix du marché. D'autre part, il y a le budget nécessaire pour le fonctionnement et l'entretien de l'immeuble (le budget d'exploitation). À cet effet, certains programmes de subvention à l'exploitation sont disponibles, notamment pour réduire le remboursement hypothécaire tout en permettant aux occupants de ne pas consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer dans le cas de ménages à faible revenu.

#### Les principaux bailleurs de fonds du logement social

D'abord, il y a les locataires qui paient leur loyer, qui contribuent directement à la viabilité du projet. Par la suite, les différents ordres de gouvernement (fédéral, provincial et municipal) jouent un rôle indispensable. Le gouvernement fédéral a longtemps été présent financièrement pour la construction de HLM. Ses subventions sont essentiellement dédiées à la construction de logements et non à l'exploitation. Le gouvernement provincial soutient le financement des projets d'habitation aux deux niveaux : construction et exploitation. Le milieu municipal a un engagement nettement plus variable à l'égard du logement social. Certaines villes contribuent seulement à l'exploitation, d'autres contribuent en outre à la mise en œuvre des projets (dons de terrains, d'infrastructures, congés de taxes, etc.) selon des initiatives qui leur sont propres.

On distingue par la suite entre HLM et logement à loyer modique (LLM). Dans les faits, tous les logements d'un HLM sont des LLM, mais les LLM ne sont pas nécessairement situés dans un HLM. Ils peuvent se retrouver dans une Coop, un OSBL d'habitation ou dans un immeuble à propriété privée. Le règlement d'attribution des LLM détermine qui peut avoir accès à ce type de logement subventionné selon des critères bien définis (le niveau de revenu par exemple). Le règlement de fixation des loyers des LLM s'applique ensuite une fois que le requérant a obtenu son logement afin de déterminer le coût de son loyer. Les méthodes de fixation des loyers tiennent compte par exemple du revenu de tous les adultes du ménage, de la taille du logement et du coût des services.

Finalement, le fonctionnement sommaire des différents types formules ou tenures (HLM, Coop, OBNL) est présenté, en fonction du rôle attendu des locataires. Dans un projet de HLM, les locataires ont le droit d'être regroupés en association. L'association de locataires peut ensuite désigner des délégués au conseil d'administration de l'office municipal d'habitation. L'association a également le pouvoir de formuler des avis (plaintes, suggestions, priorités de rénovation, etc.). Dans le cas d'une coop, les locataires sont tous membres de la coopérative, ce qui les oblige à une implication directe dans la gestion de l'immeuble. Plusieurs tâches sont donc assumées par les membres : comptabilité, entretien,

---

détermination des critères de sélection, etc.) Pour les OBNL, les locataires ne sont pas nécessairement membres de l'organisme, toutefois, une partie des administrateurs (souvent le tiers ou plus) sont élus par les locataires réunis en assemblée des locataires.

### **Commentaires et questions**

- Qu'advient-il du droit de propriété lorsqu'une Coop d'habitation est liquidée ou dissoute?
- Qui est en mesure d'apporter du soutien aux associations de locataires?
- Qu'en est-il de la représentativité des locataires au C.A. des OBNL?
- Qu'en est-il des nouveaux programmes de financement pour la construction de logement social?

En toute fin, un participant soulève un commentaire à l'effet que la contribution financière du milieu est difficile à trouver. Souvent à hauteur de 15 % des coûts totaux du projet, cette contribution représente un vrai défi dans certaines communautés.

## **3.2 ATELIER 2 : LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2004**

### **Deux types de logements sociaux.**

Le logement public dont la propriété, la réalisation et la gouvernance sont de nature institutionnelle publique. Concrètement il s'agit des Offices municipaux d'habitations (OMH). Ce type de logements s'adresse aux ménages à plus faible revenu. Ces habitations à loyers modiques (HLM) étaient subventionnées par divers programmes gouvernementaux mis en place entre 1968 et 1993.

Le logement communautaire dont la propriété, la réalisation et la gouvernance sont de nature collective, qu'il s'agisse du collectif formé des résidents ou de représentants de la communauté locale. Il s'agit alors de coopératives ou d'organismes sans but lucratif (OSBL selon la troisième partie de la loi des compagnies). Ces projets visent une plus grande mixité de ménages à faible et moyen revenu. Ils sont rendus possibles par des programmes fédéraux et conjoints mis en place entre 1973 et 1993, puis avec le programme Accès-Logis à partir de 1997 et Logement Abordable à partir de 2002.

### **Les acteurs du logement social communautaire**

Il faut d'abord situer deux pôles : d'un côté, la collectivité, de l'autre, les organismes et différents paliers de gouvernement : la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), la Société d'Habitation du Québec (SHQ), les villes et leur Office municipal d'habitation (OMH). Issus de la collectivité, on doit d'abord identifier les comités de citoyens, les comités de requérants et le FRAPRU qui sont les bougies d'allumage et les groupes de pression qui luttent pour la mise en place de programmes de logements sociaux. Cette mobilisation se concrétise par des personnes qui se réunissent en coopératives ou en organismes sans but lucratif pour élaborer, soumettre et réaliser un projet. Comme support à l'élaboration et à la réalisation des différentes étapes de leur projet, ils feront appel à un Groupe de ressources techniques (GRT). Une fois leur projet mis en place, ces Coops et OSBL (ou OBNL) se regrouperont pour se donner des services communs en fédérations régionales et nationales. À différentes étapes d'élaboration et de réalisation de leur projet, les Coops et OSBL feront appel à diverses autres ressources de leur milieu : CLSC, CLD, fondations, groupes communautaires... etc.

### **Les Groupes de ressources techniques (GRT)**

L'expérience a démontré que pour fonctionner les projets doivent partir des besoins particuliers de chaque milieu et que pour y arriver la participation du milieu est essentielle. Les GRT sont nés de cette préoccupation : les initiateurs de projets qui connaissent bien leur milieu et dont la mobilisation garantit le succès du projet n'ont pas nécessairement toutes les expertises nécessaires à l'élaboration et la réalisation d'un projet domiciliaire. Le GRT offre cet accompagnement d'expertises particulières. Il y a 5 GRT en Montérégie.

Les rôles du GRT sont donc les suivants : conseiller et accompagner le groupe dans les différentes étapes d'élaboration et de réalisation d'un projet; s'assurer que le groupe comprend les obligations et contraintes du secteur immobilier et qu'il

---

prend ses décisions en pleine connaissance de cause; coordonner le travail des différents professionnels dans le respect de leurs responsabilités particulières.

### **Le cheminement d'un projet**

Après avoir traversé les étapes de constitution et d'organisation d'un groupe de requérants intéressés à élaborer un projet d'habitation, on doit en justifier la pertinence et la viabilité auprès de la Société d'habitation du Québec qui émettra un engagement conditionnel à partir duquel on élaborera des plans et devis avec soumissions, sur la base desquels la SHQ donnera un engagement définitif. On procédera alors à la signature des contrats (hypothèque, entrepreneur, etc.), à l'ouverture du chantier, à la livraison, à l'occupation et à la gestion du complexe d'habitations dont nous avons rêvé au point de départ. L'ensemble de ce processus prend un minimum de 18 mois qui peut aisément se rendre à 24 mois et parfois plus selon les pépins rencontrés en cours de route.

### **L'évolution des programmes au cours des années**

Une première catégorie d'aide financière à l'opération, sur une base de 35 ans, regroupe des programmes fédéraux s'adressant à une mixité de revenus échelonnés entre 1973 et 1993 puis des programmes conjoints Ottawa-Québec s'adressant exclusivement aux plus démunis entre 1986 et 1993.

Une deuxième catégorie qui nous intéresse un peu plus aujourd'hui, des programmes axés sur une mise de fonds gouvernementale à la réalisation, qui suppose une mise de fonds du milieu et qui s'adressent à une mixité des revenus. Cette catégorie comprend deux programmes qui sont toujours en force aujourd'hui.

Il s'agit du programme Accès-logis mis en place par le gouvernement du Québec en 1997, après que le gouvernement fédéral ait coupé toute nouvelle subvention au logement social en 1994. Il comporte trois volets : un premier pour les familles, un deuxième pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie et un troisième pour différentes clientèles particulières (semi-itinérants, femmes victimes de violence conjugale, personnes atteintes de maladie mentale, etc.). Dans ces projets, les loyers doivent se situer entre 75 et 95 % de la médiane du marché privé et la moitié des logements peuvent recevoir un supplément au loyer, de telle sorte que leur part du loyer corresponde à 25 % de leur revenu. Le budget annuel consenti pour ce programme est de 58M \$, visant 1,300 unités de logements, et est réparti entre les différentes régions du Québec.

Le deuxième programme est le Logement abordable qui fut mis en place par Québec en 2002 avec l'apport financier du gouvernement fédéral. Il comprend une composante privée de 1 500 unités et une composante communautaire visant 5 000 unités. Il s'adresse aux familles et aux personnes âgées autonomes. Comme dans le cas d'Accès-logis, les loyers doivent se situer entre 70 et 95 % de la médiane du marché privé, mais dans le cas du Logement abordable, aucun logement ne procure de supplément au loyer. Le programme doit cependant s'adresser dans une proportion de 75 % à des ménages à très faible revenu.

### **Les enjeux**

Un premier problème identifié est celui de la contribution du milieu. La contribution du gouvernement du Québec-SHQ est fixe à 50 %. Le modèle idéal veut que la contribution du milieu soit de 15 % et que l'autre 35 % soit réglé par l'emprunt hypothécaire qui est déterminé par les revenus de loyers, moins les dépenses de fonctionnement, le tout variant selon le taux d'intérêt. Dans la pratique, la contribution du milieu doit très souvent être majorée à 25 %, ce qui pose un frein à l'initiation de projets.

Le principal enjeu demeure la faiblesse de l'enveloppe gouvernementale destinée au logement social. Les programmes Accès-logis et Logement Abordable visaient à construire 13,000 unités de logements. En octobre 2003, un total de 13 736 logements sociaux était en développement, mais en réalité, due à l'augmentation des coûts de construction et divers autres facteurs, le budget disponible ne permettra de finaliser que 8 920 unités de logements sociaux.

### **Commentaires et questions**

#### *Difficultés à impliquer les villes*

C'est particulièrement vrai pour les villes qui ne font pas partie de la Communauté métropolitaine de Montréal et pour

---

lesquelles le 15 % n'est pas obligatoire, ainsi que pour les plus petites municipalités rurales et semi-rurales.

Des solutions ont été mises de l'avant :

- Faire pression sur la SHQ pour augmenter sa part dans ces cas-là
- Faire pression sur les conseils de ville... il y en a qui réussissent malgré toutes les contraintes
- Il y a des vieilles Coops qui ont terminé de payer leur hypothèque... n'y aurait-il pas moyen de convenir de moyens afin de constituer un fonds de démarrage pour développer de nouveaux projets... Ce n'est pas évident compte tenu des réserves nécessaires aux réparations, etc., mais à explorer.
- On signale le refinancement obligatoire, après 10 ans, des projets bâtis avec le programme Accès-logis qui permettra de constituer une cagnotte pour financer de nouveaux projets.

#### *Difficulté particulière à développer des projets familles*

Compte tenu des coûts pour logements de plusieurs pièces (famille nombreuse) et des préjugés touchant les familles à faibles revenus ce type de projet est difficile à vendre aux municipalités. C'est pourtant un type de projet particulièrement rentable et stratégique au niveau social. On se retrouve avec des familles qui sont un peu plus soulagées financièrement. Ceci fait que les enfants de ces familles vivent dans un logement de bonne qualité, grandissent dans un environnement qui permet une dimension plus communautaire et qui brise leur isolement, ont de meilleures chances de se développer normalement et ont de meilleures chances de devenir des citoyens actifs et responsables.

#### *Mixité des volets*

On suggère que, dans le cas de petites municipalités, la SHQ permette la mixité des différents volets (famille/personnes âgées/clientèles particulières) dans le cadre d'un seul projet. Ça serait peut-être plus vendable au conseil de ville.

#### *Ne pas se gêner pour initier des projets*

Comme ça prend deux ans et quelquefois plus pour développer un projet, il ne faut pas attendre les annonces gouvernementales pour amorcer des projets. Les perspectives d'engagements gouvernementaux sont bonnes, les pressions du FRAPRU et autres groupes sont efficaces. Plus de projets initiés constitueront plus de pression sur le gouvernement.

### **3.3 ATELIER 3 : QUEL EST L'APPORT DU LOGEMENT SOCIAL À MA COMMUNAUTÉ?**

Cet atelier, animé par le directeur général de la ville de Trois-Rivières, présente cet apport sous l'angle du dialogue entre les requérants et la municipalité, dans un certain milieu dont il faut tenir compte.

Tout d'abord, il convient de replacer certaines notions : logement social ne veut pas dire logement « cheap », pauvreté n'égalise pas incompétence et logement privé n'est pas synonyme de qualité. La promotion du logement social ne peut être faite par le gouvernement. Ce sont les organismes du milieu et les promoteurs locaux qui en font la promotion et qui doivent, par exemple, chercher l'appui de leur municipalité.

Autrefois, la municipalité avait pour fonction d'offrir des services de proximité avec des taxes foncières. Aujourd'hui, on demande davantage à la municipalité qui doit aussi contribuer au développement social de sa communauté, bien qu'elle ne jouisse pas de tous les leviers nécessaires pour répondre aux besoins, notamment en matière de logement social.

Par ailleurs, les programmes relatifs au logement social sont compliqués et la municipalité n'a pas toujours toutes les ressources, compétences et informations pour répondre aux questions qui peuvent lui être adressées.

Les villes doivent agir dans un cadre précis. Parfois, même si la ville dispose de terrains, le changement de zonage nécessaire peut être compliqué à effectuer. Les levées de boucliers peuvent influencer les élus et il faut alors beaucoup de conviction pour les amener à appuyer un projet de logement social.

Une autre limite est la méconnaissance de ce qu'est le logement social et de ses impacts positifs sur un milieu. Les villes



---

connaissent surtout les HLM; le syndrome « pas dans ma cour » a déjà divisé plusieurs milieux et a laissé un goût amer à certains élus. Le milieu est réticent au logement social et la peur de la criminalité et des logements multiples près des propriétés privées est souvent présente.

Certains arguments ont du poids pour convaincre une municipalité de s'associer à un projet de logement social :

- Le facteur relatif à l'augmentation de l'assiette fiscale, de même que le développement domiciliaire;
- La possibilité de mixité de populations – que ce soit en terme de revenus ou de générations (pas de ghettoisation comme dans le cas des HLM);
- La prise en main d'un quartier et l'effet d'entraînement et de revitalisation que cela crée;
- La responsabilisation des résidents;
- Les effets d'entraînement dans le milieu pouvant amener des investissements du privé et une certaine compétition entre logement social et privé favorisent une meilleure qualité du bâti;
- L'intégration de la municipalité dans le milieu et la reconnaissance de la communauté à son égard.

Par ailleurs, les attentes d'une municipalité peuvent être les suivantes :

- Rigueur et compétence, projet crédible, organisé et bien ficelé;
- Respect des échéanciers;
- Respect des paramètres (livrer ce qui a été convenu);
- Projet apportant une plus-value à la municipalité.

#### **Commentaires et questions**

- Les processus administratifs sont complexes et il y a parfois trop d'intervenants impliqués;
- Les élus n'ont pas toujours une vision sociale; ils sont maintenant obligés de contribuer au développement social, mais n'ont pas tous les outils nécessaires;
- Les HLM sont encore essentiels; il faudrait continuer à en faire, mais essayer de ne pas en faire des ghettos et favoriser la mixité; les gens de la base doivent être mobilisés, c'est la clé du succès;
- Le fédéral devrait s'impliquer financièrement et aider les villes, ce qui nécessiterait une entente provinciale fédérale, et la fiscalité des municipalités devrait être repensée;
- La question de la mixité en habitation est importante, il faut bien évaluer ses impacts.

### **3.4 ATELIER 4 : AVEC QUI RÉALISER UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL?**

En ce qui concerne le développement d'un projet de logement social, la bougie d'allumage est le besoin exprimé par les citoyens. Ça prend une reconnaissance du phénomène de la pauvreté dans un milieu; autrement, il y a une lutte à mener pour l'obtenir. Nous évoluons dans un système économique qui laisse les gens en marge. Plusieurs exclus vivent une perte de confiance en eux, de leur dignité. Certains autres ont des problèmes de santé mentale et sont laissés à eux-mêmes. Plusieurs individus vivent une perte de pouvoir sur l'organisation de leur vie. La réalisation d'un projet de logement social et l'implication sociale et politique qu'elle requiert redonnent dignité et pouvoir.

Avant de réaliser un projet de logement social, il faut se poser trois questions :

- À quelle clientèle se destine le projet?
- Quel serait le mode d'organisation souhaitable?
- Quel serait le type d'administration (OBNL, Coop)?

---

Les locataires sont des citoyens et des électeurs; il est important qu'ils soient très impliqués dans la démarche. Pour démarrer un projet, ça prend un C.A. provisoire composé de 3 à 7 personnes et idéalement de 2/3 de locataires. Souvent, une ressource du GRT peut accompagner un groupe de requérants, de même que certains travailleurs de CLSC.

La constitution d'un groupe peut être représentée à différentes phases :

- Dans une première phase, le groupe vit de l'enthousiasme;
- La seconde phase correspond à l'étape de la réalité; c'est l'occasion du premier contact du groupe avec le pouvoir et cela implique presque toujours une certaine confrontation. Il faut assister aux réunions du conseil municipal, ce qui est fort pédagogique;
- La troisième phase en est une d'ajustement au sein du groupe; il y a parfois des difficultés éprouvées à se confronter avec le pouvoir, à travailler et à réaliser le projet, à travailler avec le groupe. L'aspect politique est incontournable; il faut non seulement convaincre le politique, mais aussi le voisinage. Le logement social n'est pas donné : il est gagné;
- La quatrième phase est celle de l'apprentissage. Normes, règles et exigences administratives sont au menu. L'importance du GRT est bien réelle. Les individus et le groupe acquièrent du pouvoir;
- La cinquième phase en est une d'euphorie et correspond à la période de mise en chantier. Les membres du groupe sont entourés de spécialistes et de professionnels. Le groupe apprend à discuter avec ces gens, à leur donner des mandats; ils doivent prendre des décisions. Trois comités doivent être formés : un pour le chantier, un pour les finances et un pour la sélection des locataires;
- La sixième phase se situe de 3 à 4 mois avant la livraison et correspond à la sélection des locataires. La mixité peut être problématique lorsqu'il y a des écarts importants de culture. Il faut être attentif à cela à l'étape de la sélection des locataires;
- La septième phase est la prise de possession; c'est la lune de miel, l'accès à un logement de qualité. Cet aspect a une grande incidence sur les autres aspects de la vie. Mais c'est aussi l'apprentissage d'un milieu de vie associative avec les corvées et les responsabilités.

La première année correspond à la mise en place des différents comités. Le groupe a encore besoin d'accompagnement. L'année 2 correspond à une sorte d'atterrissage. Des règles s'appliquent, le pouvoir ne s'exprime pas n'importe comment. Il devient alors important de conserver un lien avec le comité initiateur, de même qu'avec quelqu'un de l'extérieur, pour éviter que le projet ne se referme sur lui-même.

### **3.5 ATELIER 5 : UN EXEMPLE DE PARTENARIAT ENTRE LE MILIEU ET UNE MUNICIPALITÉ**

Il faut d'abord préciser que Saint-Basile-le-Grand n'est pas une grande ville et qu'elle ne bénéficie pas de beaucoup de ressources financières et professionnelles. Mais le conseil de ville, les organismes communautaires et la population y sont tissés serré et ont du cœur. Il s'agit d'une ville de 13,000 habitants, qui fait partie de la Communauté métropolitaine de Montréal et qui connaît un développement domiciliaire important depuis les deux ou trois dernières années.

Un Office municipal d'habitation (OMH) existe depuis 1979, suite à la construction d'un complexe de 20 logements destinés aux personnes âgées. La vie communautaire y est très florissante à travers des activités sociales, sportives et intergénérationnelles avec la garderie.

L'ingrédient de départ fut la volonté d'un conseil municipal qui dès le lendemain de son élection en 2001 a mit la machine en marche. La préoccupation était de répondre aux besoins de la population moins favorisée financièrement. C'était le cas d'un certain nombre de personnes retraitées et de jeunes familles avec des emplois précaires ou de couples séparés. « Si on voulait garder ces gens-là chez nous plutôt que les voir aller s'installer dans une plus grosse ville avec plus de services, il fallait passer à l'action. »

Donc, dès l'automne 2001, on procède à l'identification des besoins et à la constitution d'une liste de requérants potentiels avec l'aide du Centre de bénévolat, du Club d'âge d'or, d'articles dans le journal local et le bulletin municipal. Le conseil de

---

ville affirme par résolution sa volonté d'aller de l'avant. Début 2002, un comité mixte regroupant la ville, l'OMH et le GRT se met en marche, apprivoise le contenu des programmes disponibles, prend connaissance des différentes étapes nécessaires à la réalisation d'un projet, etc. On élabore le projet au cours de l'été 2002. Plusieurs scénarios sont étudiés pour arriver finalement à présenter un projet en bonne et due forme à la SHQ en novembre 2002. On reçoit l'engagement conditionnel de la SHQ en avril 2003 et dès mai 2003, on a complété les plans et devis. Entre temps, on a procédé au changement de zonage et au règlement d'emprunt nécessaire à l'installation des services municipaux. Comme le fameux 15 % de contribution locale n'est pas suffisant, la ville doit décider de céder gratuitement le terrain plutôt que de le vendre et consentir un rabais de taxe pour trois ans. En octobre 2003, on a reçu l'approbation définitive de la SHQ. On est allé en appel d'offres dès le mois suivant. Les travaux sont en cours et on prévoit prise de possession et occupation des lieux pour juin 2004.

Le projet comporte deux volets :

- Un complexe de 21 logements-famille sur trois étages avec deux ou trois chambres à coucher, des espaces de stationnement pour les voitures et des espaces de rangement extérieur pour bicyclettes et autres tracas. Ce complexe est financé dans le cadre du programme Accès-logis qui fait que la moitié des locataires aura accès à une subvention au loyer limitant à 25 % de leur revenu leur part du loyer.
- Un complexe de 26 logements pour personnes retraitées sur deux étages ; 17 avec une chambre à coucher, 8 avec deux et 1 studio plus un espace de bureau et une petite salle communautaire. Ce projet est réalisé dans le cadre du programme Logement abordable.

Chacun des deux projets coûte un peu plus de 2M \$ et ils sont situés sur un même terrain, l'un en face de l'autre, avec une place centrale qui sera idéale pour l'organisation d'activités intergénérationnelles.

L'expérience de Saint-Basile-le-Grand permet de dégager un certain nombre de conditions nécessaires à la réalisation d'un projet :

- D'abord et avant tout, la volonté des élus ;
- L'implication de l'OMH, ce qui n'est pas évident avec une directrice qui est engagée sur la base de cinq heures par semaine pour s'occuper du complexe de 20 logements déjà en place et qui a dû fournir beaucoup d'implication bénévole;
- La contribution des organismes communautaires (Club d'âge d'or, Centre de bénévolat);
- L'implication des ressources humaines et financières de la ville;
- La compétence du GRT;
- L'ouverture d'esprit qui nous a permis de nous ajuster aux nombreuses modifications rendues nécessaires par les contraintes imposées au projet initial;
- L'information de la population à toutes les étapes d'avancement du projet.

L'expérience vécue permet également d'identifier un certain nombre d'irritants :

- La faiblesse du financement de la SHQ qui a obligé à porter de 15 à 25 % la contribution du milieu tout en devant abandonner le parement en brique des murs extérieurs et un ascenseur qui donne accès au deuxième étage du complexe pour personnes retraitées. Le marché de la construction étant particulièrement fébrile on a dû faire un grand nombre d'autres acrobaties pour rester dans le cadre du budget consenti;
- On déplore également l'ampleur des délais imposés par la SHQ;
- Le fameux 15 % du coût du projet de la CMM ne nous est pas versé au début du projet. La ville a dû emprunter l'argent en question et ce n'est que plus tard qu'elle sera remboursée par la CMM;
- Le projet étant formellement présenté par l'OMH, mais essentiellement financé par la ville, on a eu toutes les misères du monde à justifier aux yeux de la SHQ l'implication de la ville à toutes les étapes du projet, dont la surveillance des travaux pour laquelle la ville a dû engager un sous-contractant.

---

Il n'en demeure pas moins que la ville et ses citoyens sont particulièrement fiers du résultat qui revitalise le centre-ville et entraîne déjà des projets de développements commerciaux.

### **Commentaires et questions**

En commentaire, M. Yves Lessard a finalement précisé qu'à son avis, le retour en taxes municipales d'un projet comme le leur n'a pas été le meilleur argument à invoquer dans une municipalité comme la sienne. Ce sont les arguments de répondre aux besoins de la population, d'améliorer la qualité de vie de ses citoyens et de prendre les moyens pour garder chez nous des citoyens, qui autrement seraient attirés vers des villes de taille supérieure permettant plus facilement d'offrir plus de services, qui ont stimulé l'acceptation du projet qui reposait dès l'origine sur la volonté politique du conseil municipal.

Quant aux commentaires qui soulignaient la difficulté de convaincre les conseils de ville de s'engager pour des logements-famille, la conseillère municipale qui l'accompagnait a rétorqué que la solution à ce problème est d'élire plus de femmes sur les conseils de ville.

## **3.6 ATELIER 6 : PRINCIPALES DIFFICULTÉS LORS DE LA RÉALISATION D'UN PROJET**

La réalisation d'un projet de logement social est un geste dont on soupçonne peu la complexité; on part d'une bonne intention sans envisager les difficultés que l'on peut éprouver. Cependant, ces problèmes ne sont pas aussi grands que les bénéfices que retirent les locataires et le milieu de la réalisation de ces projets.

Les problèmes peuvent être de différents ordres;

- Organisationnel
- Politique
- Urbanistique
- Technique
- Financier

### **Les questions organisationnelles**

Afin de prévenir les problèmes qui peuvent se présenter à long terme, les organismes promoteurs doivent dès leurs premières rencontres régler des questions organisationnelles et idéologiques;

- Qui sont les locataires auxquels notre projet s'adresse et représentent-ils un groupe démographiquement suffisant pour justifier un projet de logement social? ;
- Quel est le niveau de mixité sociale et économique envisagé? ;
- Niveau de tolérance en regard des voisins (membres) problématiques et les moyens qui seront pris pour résoudre les conflits (conciliation ou coercition)?
- Est-ce que ce projet doit être un tremplin vers la solution d'autres problèmes individuels ou se concentrer sur sa fonction de bien livrer des logements de qualité et accessible financièrement?
- Quel est le mode de tenure désiré? ;
- Quel niveau de prise en charge et d'autonomie est envisagé? ;
- Voulons-nous un soutien communautaire, institutionnel ou municipal?

Répondre à ces questions permet de bien situer l'organisme, sa mission et les outils organisationnels qu'il doit utiliser pour maintenir le cap. Ne pas clarifier ces questions c'est contraindre les administrateurs à;

- Avoir plusieurs versions du projet dans lequel ils sont impliqués et rend improductifs les travaux du C.A. provisoire ;

- 
- Ça complique le choix des locataires, l'adoption de l'ensemble de règlements (régie interne, politique de sélection, règlement de bon voisinage, politique de paiement des loyers, etc.), la sélection des locataires et le fonctionnement quotidien après la réalisation.

Aussi, il semble approprié de prendre le temps nécessaire pour bien définir les paramètres idéologiques du projet avant même d'entamer les représentations politiques. À cet effet, les GRT ou d'autres organismes peuvent et devraient encourager et organiser des visites de projets déjà réalisés.

### **Les questions politiques**

Pour voir le jour, un projet de logement social doit avoir l'aval des élus municipaux. Même sur le territoire de la CMM, qui défraie la part municipale des coûts de réalisation et des suppléments aux loyers, cet assentiment des élus locaux doit être obtenu.

Sur le territoire de la CMM les objections d'ordre financier tombent. C'est moins facile en dehors de celui-ci. Aussi faut-il;

- Démontrer à la municipalité, au-delà des considérations humaines et de responsabilité sociale, son avantage économique d'appuyer le développement de logement social sur son territoire;
- En milieu moins urbanisé, pour des raisons d'occupation du territoire et de développement démographique, les municipalités doivent prendre des moyens pour garder les ménages en place et en attirer de nouveaux;
- Plusieurs municipalités croient que contribuer financièrement à un ensemble de logement social crée un lien juridique qui les rend financièrement responsables de l'avenir du projet. C'est faux. Les ensembles sont réalisés par des organismes indépendants des municipalités et ces dernières ne peuvent être entraînées malgré elles dans des responsabilités sur lesquelles elles n'ont pas de contrôle.

Des objections d'ordre idéologique peuvent aussi surgir;

- Négation du besoin; peut être répliquée par une liste de requérants, un portrait démographique, une pétition de citoyens de tout milieu, des appuis d'organismes impliqués localement;
- Opposition au logement social basé sur une perception biaisée de ce que c'est; il faut démontrer, par des exemples concrets, que les locataires sont parties prenantes dans les projets plus récents; démontrer la qualité de l'entretien et de l'environnement des ensembles de logements sociaux existants; exposer la qualité de construction, la dimension humaine des immeubles, la mixité sociale et économique, etc.
- Opposition au logement social basé sur l'idéologie favorable au privé; les locataires des logements à propriété privée autant que sociale contribuent à la richesse foncière des municipalités par le paiement des taxes municipales entièrement intégrées dans le coût du loyer; ce sont eux les véritables contribuables et non les propriétaires. Ce sont des citoyens avec autant de droits que les plus nantis. Des modèles économiques basés sur la coopération sont florissants en Montérégie (coops financières, agricoles et entreprises de transformation). Pourquoi ne pas traiter également avec le domaine du logement?

Des inquiétudes, questions ou objections peuvent aussi survenir concernant des questions de qualité de construction et d'aménagement urbain;

- Les projets sont définis par un groupe composé de personnes qui devront le gérer, l'opérer et dans certains cas l'habiter. Elles sont les premières à vouloir de la qualité.
- Contrairement au privé, nous avons l'obligation de retenir architecte et ingénieur, de nous conformer en plus du Code national du bâtiment, des règlements municipaux, de tous les autres codes dont celui de la SHQ (plus la garantie APCHQ).

Les municipalités qui ont collaboré à la réalisation de tels projets le confirmeront, la construction de logement social atteint le même objectif qu'elles; amélioration des quartiers, plus grande sécurité, réduction de la pauvreté sur le territoire. Elles doivent devenir des partenaires dans la réalisation de logements sociaux puisque de nombreux services sont interpellés. C'est pourquoi, au-delà de l'entente financière, elles doivent être en accord avec ces projets.

---

## Les questions urbanistiques

Les codes, règlements et normes des trois niveaux de gouvernements et de la SHQ balisent abondamment la voie à suivre. Cependant, les groupes et les professionnels impliqués dans l'élaboration des projets disposent d'une marge de manœuvre; le nombre d'étages, les revêtements extérieurs, le rapport de surface construite/surface de terrain, la typologie, le nombre d'immeubles.

Cette marge doit servir à faire un projet qui ressemble aux goûts et aux besoins du promoteur, mais aussi à s'adapter au quartier, à la rue, où sera construit l'ensemble de logements. Cette dernière préoccupation est particulièrement importante puisque souvent les voisins auront un mot à dire si le zonage doit être modifié.

Dans l'éventualité d'un changement de zonage les étapes sont;

- Assemblée publique pour annoncer un projet sur un site et les modifications nécessaires au zonage
- Adoption par le conseil municipal d'un projet de changement de zonage (possiblement précédé par une rencontre du comité d'urbanisme)
- Publication dans un journal local du projet de changement de zonage
- Réception des demandes de consultations des citoyens de la zone concernée ou des zones adjacentes qui veulent un référendum
- Ouverture d'un registre à l'Hôtel de ville pour savoir si suffisamment de citoyens habiles à voter veulent la tenue d'un référendum
- Référendum

L'organisme promoteur peut intervenir à deux moments précis pour faire valoir son projet et les efforts d'adaptation au quartier qui ont été fait; pendant l'assemblée publique et avant l'ouverture d'un registre. En effet, le groupe peut surseoir aux étapes suivantes en obtenant la signature d'une majorité de citoyens habilités à voter avant l'ouverture du registre. Cette démarche permet de défendre la valeur des projets et de rencontrer les futurs voisins. C'est un arrimage intéressant entre le groupe promoteur et les citoyens. La collaboration de la ville est fondamentale.

D'autres questions d'urbanismes peuvent survenir. L'expertise des employés municipaux à cet égard est souvent d'un grand secours. Lorsque la décision politique de faire un projet de logement est prise par les élus, l'expertise des fonctionnaires suit et leur contribution est essentielle.

## Des problèmes financiers

1. Tout le monde le sait, depuis quelques années les coûts de construction, d'achat de terrain ou d'achat d'immeuble existant ont augmenté à un rythme infernal dépassant dans bien des cas la valeur réelle et la capacité de payer avec les revenus que ces investissements procurent.
2. Faire du logement social est donc difficile même si les subventions importantes que nous recevons devraient nous faciliter la tâche. En effet, ces subventions ne suivent pas l'évolution du marché et ont été fixées en 2002 à l'état de la situation qui prévalait en 2001.
3. En plus, l'obtention de ces subventions implique des loyers bas (95 % du marché privé virtuel), l'embauche de plusieurs professionnels dont se passe souvent le privé et l'obtention de garanties importantes de même que l'application stricte de nombreuses normes.
4. Ces exigences effacent, en partie, le bénéfice financier de ces subventions. Cependant, c'est ça le but; offrir à bon prix des logements de qualité et assurer la pérennité de cette qualité et de cette accessibilité.

---

Les groupes éprouveront des difficultés d'ordre financier à trois étapes;

À la conception;

- a. Les administrateurs des projets en démarrage placent souvent, à raison, la barre haute. Nous voulons de la qualité, de grands logements, de grandes fenêtres, une insonorisation qui tient compte de la présence de familles, du terrain suffisant, etc. ;
- b. Les critères de modesties et le guide de construction de la SHQ visent une qualité de bâtiment, mais ont peu d'égards pour la qualité de vie des locataires qui les occupent. Ces guides ne tiennent pas compte de l'écart important qui existe entre les logements que nous développons maintenant et les HLM d'il y a dix ans (montant du loyer, clientèle, besoins d'attirer des membres pour d'autres motifs que seulement l'accessibilité financière);
- c. Les salles communautaires, locaux d'interventions et autres besoins « accessoires » n'ont cependant plus de place avec les faibles coûts de réalisation reconnus et une philosophie de programme plus axée sur la brique que sur la vie associative;
- d. Dès la conception architecturale du projet, il faut faire des choix; un troisième étage permet des économies d'échelle et ces économies permettent une meilleure qualité de matériaux ou plus d'espace; des espaces de laveuses-sécheuses dans les logements sont appréciés par les familles, mais il faut couper ailleurs; etc. C'est un « balancing act » entre les besoins, les goûts, le budget et les normes;
- e. Une contribution non négligeable qui assure une meilleure qualité c'est un don de terrain (surtout des municipalités). C'est un aspect à régler dès les premières rencontres avec les élus locaux.

À l'ouverture des soumissions

- f. Moment d'anxiété et souvent d'angoisse
- g. Il y a dépassement des coûts presque chaque fois;
- h. La marge peut être trouvée surtout dans la qualité des matériaux remplaçables et dans les items qui peuvent être rajoutés après la construction (ex. : trottoirs, stationnements de visiteurs, aménagement du site, etc.). La marge ne doit pas être dégagée par des changements à des éléments majeurs comme les fenêtres ou l'insonorisation, et ce n'est pas le temps de réduire les superficies puisque cela implique une trop grande révision du concept architectural. On peut ajouter un étage pour les économies d'échelle, augmenter les loyers, etc.

Pendant le chantier et à l'exploitation

- i. Une fois l'accord définitif obtenu, des marges apparaissent; la marge de manœuvre du taux de financement diminue de 0,5 %, le groupe a accès au budget d'imprévu sur travaux, des postes budgétaires pas utiles ou peu utilisés deviennent accessibles vers la fin du chantier (réserve pour logement vacant, imprévu sur frais variables, revenus de loyer avant DAI, relocalisation, etc.). Comment se servir de la réserve hypothécaire?
- j. Dans la construction neuve le budget d'entretien est aussi élevé que pour l'achat rénovation et dans tous les projets, le budget de vacances et mauvaises créances est trop haut considérant l'état actuel du marché locatif; cette marge ne doit pas servir à baisser les loyers, mais plutôt à compléter les travaux et aménagements qui ont été supprimés lors des compressions budgétaires.

### **Des problèmes techniques**

De nombreux problèmes surgissent pendant la conception et la réalisation des projets. Que ce soit des contraintes techniques découlant de détails de programmes, des problèmes organisationnels, des tiraillements avec les professionnels.

Les bénévoles impliqués ne doivent pas considérer ces obstacles comme insurmontables. Lorsque l'enjeu est majeur, des questions techniques méritent un bon conflit avec les fonctionnaires. Quant aux relations avec les professionnels (tests de sols, ingénieur, architecte, notaire et GRT), il ne faut jamais oublier que le groupe est un client et qu'à ce titre, ses droits et ses opinions, dans la mesure du raisonnable, ont plus de poids que les préférences des professionnels.

---

## Commentaires et questions

*La SHQ pourrait-elle se rapprocher des services?*

Châteauguay dispose d'une banque de terrains et les offre aux groupes de promoteurs, ce qui permet de hausser la qualité des projets.

À Granby, il semblerait que les élus sont difficiles à convaincre. Un argumentaire économique devra être développé.

*Qu'advient-il si les coûts de construction augmentent entre le début du projet et la soumission?*

Cela est sous la responsabilité de l'entrepreneur.

*Comment mobiliser les gens?*

Il y a certains lieux regroupant plusieurs personnes qu'il peut être utile de fréquenter, la publicité peut être utilisée et enfin, la vidéo produite pour le colloque sera disponible pour promouvoir le logement social.

*Quel est le rôle du GRT par rapport au groupe promoteur?*

Le GRT agit en facilitateur et défend le promoteur du projet.

## 4. Synthèse et conclusion

La construction en Montérégie est en effervescence; il y a énormément de projets de construction, mais peu de logements sociaux et abordables.

Les gouvernements considèrent souvent le logement social comme une simple dépense. Or, il s'agit plutôt d'un investissement. En effet, les logements sociaux représentent un bien durable, appartenant à la communauté, et ils permettent d'augmenter la valeur d'un lot et les revenus de taxes pour une municipalité. De plus, l'habitation a des répercussions sociales incontestables, telles la revitalisation d'un quartier et l'amélioration des conditions de vie des personnes qui y demeurent, de même que des répercussions commerciales et économiques locales et régionales importantes. En outre, dans un contexte de pénurie de logements, le logement social permet la construction de logements locatifs tout en assurant de façon permanente leur accessibilité aux ménages à faible revenu.

Bien développé, le logement social pourrait occuper beaucoup plus d'espace et redonner une vigueur sociale et économique importante dans des milieux où les besoins en logements de qualité et à faible coût sont importants.

En effet, les locataires de la Montérégie connaissent de nombreux besoins et font face à un manque de logement, à un parc de logements locatifs vieillissant et à une répartition inégale des projets de développement.

Pourtant, la Montérégie regroupe des forces importantes en matière de logement social. Ainsi, on y retrouve 5 GRT, 2678 Coops, 2108 OBNL, 77 OMH, des CLSC, en plus de disposer de services municipaux et de programmes de développement de logements.

D'ailleurs, les nombreux projets déposés en Montérégie dans le cadre des programmes Accès-Logis et Logement abordable Québec démontrent la vigueur de ce milieu.



---

## 5. Présences au colloque

Nous incluons ici, une liste des personnes qui ont participé au colloque : logement social en Montérégie. Ceci nous permet de constater que le sujet abordé interpelle un grand nombre de personnes puisque nous avons eu 185 inscriptions. De plus, les participants proviennent de tous les coins de la Montérégie et sont issus d'une grande variété d'organisme et d'intervenant du milieu.

Nom	Prénom	Organisme
Archambault	Gabriel	Municipalité Notre-Dame-de-Stanbridge
Armand	France	REPPA
Arsenault	Mario	OMH Saint-Constant
Auclair	Danièle	CLSC St-Hubert
Beaudry	Lucien	OMH Granby
Beauregard	Huguette	Ville de St-Césaire
Bégin	Gabrielle	Assoc. de la sclérose en plaques Rive-Sud
Béland	François	Coop de logement de Rigaud
Bélisle	Lorraine	Min. Famille-enfants
Belleau	Louise	Centre d'action bénévole St-Césaire
Belval	Michel	Bureau du député de Laprairie
Bergeron	Maurice	Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu
Bertrand	Georges	Arrond. Brossard, Ville de Longueuil
Besner	Gilles	Municipalité Côteau-du-lac
Besner	Mario	CLD Vaudreuil-Soulanges
Bessette	Yves	Ville de Richelieu
Bilodeau	André	Réseau l'habitation chez soi
Blais	Michèle	CLSC Jean-Olivier Chesnier
Blanchard	Henri	Fédération Coop d'habitation montérégienne
Blanchet	Pierre	RDDS Nicolet
Boivin	Gilberte	Ville de St-Marc-sur-Richelieu
Boivin	Isabelle	Conseil rég écon. sociale Montérégie
Bonneau	Marc	Municipalité Notre-Dame-de-Stanbridge
Bonneau	Philippe	OMH Châteauguay
Borges	Carlos	Comité logement social Châteauguay
Bouchard	Gilles	Groupe Alternative Logement
Bouchard	Sylvie	Centre de bénévolat de St-Hyacinthe
Bourassa	Marc	Municipalité Notre-Dame-de-Stanbridge
Bourguignon	Robert	Comité Justice sociale (St-Bruno)
Bousquet	Lucille	AQDR Haut-Richelieu
Brabant	Johanne	Centre de femmes La Marg'elle
Britten	John	RRSSS Montérégie
Brochu	Claude	Ville de St-Marc-sur-Richelieu
Brosseau	Jeannine	Comité Justice sociale (St-Bruno)
Bruneau	Lucie	Groupe Alternative Logement
Campeau	Lise	La maison du goéland
Cantin	Carole	Ville de Longueuil
Cardinal	Fleurette	Habitations Logis ciel
Chabot	Cathy	RPCDLS Longueuil
Champagne	Martine	ressource l'Avant-garde en santé mentale
Charbonneau	Sylvie	OMH Chambly
Charles	Juliana	Maison La Virevolte

---

Chatigny.....	Yvan.....	La Mosaïque
Claessens.....	Anne-Marie.....	Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest
Clément.....	Robert.....	Maison le point commun
Côté.....	Marie-Claude.....	CLD Vaudreuil-Soulanges
Côté.....	Marie-Louise.....	CLSC Samuel de Champlain
Côté.....	Nathalie.....	MESSF
Cournoyer.....	Ghislaine.....	AQR Haut-Richelieu
Croteau.....	Johanne.....	CLSC du Richelieu
Cyr.....	Johanne.....	Arrondiss. St-Lambert/Lemoyne, Longueuil
Daigle.....	Karine.....	Corporation de développement Vaudreuil-Soulanges
Daigneault.....	Denise.....	AQDR Monts et Rivières
David.....	Josée.....	CLSC du Richelieu
Décarie.....	Daniel.....	Ville de Longueuil
Del Santo.....	Marco.....	Réseau d'habitation
Demers.....	Jean-Pierre.....	Ass. Locataires HLM Bienville, Longueuil
DesFossés.....	Chantal.....	RRSSS Montérégie
Desjardins.....	Rose.....	Ass. de promo. Humaine cond. des femmes
Deslauriers.....	Marthe.....	Centre de bénévolat St-Hyacinthe
Desrochers.....	Claude.....	OMH Beloeil
Dessureault.....	Jacques.....	CLSC Jardin du Québec
Di Lalla.....	Joseph.....	Réseau d'habitation
Drouin.....	Maryse.....	RPCDLS Longueuil (CDC Longueuil)
Dufour.....	Yves.....	Arrondissement St-Hubert-Longueuil
Dumesnil.....	Claire.....	Informel
Dunant.....	Marc.....	ADSMQRS
Dunn.....	Normand.....	SOS Dépannage
Dupuis.....	Brigitte.....	Fédération Coop d'habitation montréalaise
Duquet.....	Lucette.....	OMH St-Basile et Beloeil
Falardeau.....	Manon.....	CLS St-Bruno
Falardeau.....	Maurice.....	Comité Justice sociale (St-Bruno)
Filion.....	Claude.....	CDC Beauharnois-Salaberry
Filion.....	Maryse.....	OMH Richelieu
Filion.....	Mathieu.....	Bureau de la députée de Chambly
Finault.....	Manon D.....	Ville de Longueuil
Forcier.....	André.....	GRT Sorel-Tracy
Forest.....	Denis.....	Maison le point commun
Forgues.....	Josée.....	Municipalité Notre-Dame-de-Stanbridge
Fortin.....	Claude H.....	Réseau d'habitation
Fortin.....	Madeleine.....	OMH Bedford
Frenette.....	Claude.....	CLSC Farnham (La Pommeraiie)
Gagnon-Lessard.....	Louise.....	SOS Dépannage
Galaise.....	Josée.....	Office municipal habitation Cowansville
Gatignol.....	Agnès.....	SHQ
Gaudreault.....	Allan.....	Habitation et développement communautaire
Gauthier.....	Denis.....	ACEF de Granby
Gauthier.....	Francine.....	Ass. Sclérose en plaques H. Yamaska
Gauvin.....	Lise.....	Ville de Mont-St-Hilaire
Gendron.....	Réal.....	CLSC du Richelieu
Girard.....	Suzanne.....	Centraide du Grand-Montréal

---

---

Gontier .....	Michel .....	RRSSS Montérégie
Gravel.....	Louis .....	Bureau du député de Laprairie
Grenier .....	Jacques.....	GRT Longueuil
Grenier .....	Gilles .....	MADH St-Hyacinthe
Grenier .....	Ginette.....	AQDR Monts et Rivières
Guilmaine .....	Jean-Claude .....	CLSC Haute-Yamaska
Hay.....	Nicole .....	Hôpital Charles-LeMoine
Hébert .....	Christian.....	Ville de Sainte-Catherine
Hénault.....	Manon .....	Ville de Longueuil
Heinrich.....	Jan .....	FOHRJS
Jacques.....	Jean-Guy.....	CLSC Beloeil
Jara.....	Martha.....	Maison La Virevolte
Jetté.....	Stéphanie .....	CLD Longueuil
Jobin .....	Dominique .....	Arrondissement Vieux-Longueuil
Jurado .....	Sonia .....	Comité logement Châteauguay
Kramell.....	Karl .....	Mun. Canton de Hemmingford (maire)
Labelle .....	Thérèse .....	Services du loisirs, Boucherville, Longueuil
Laberge .....	Jean-Benoît.....	OMH Longueuil
Lacelle.....	Nathalie .....	OMH Châteauguay
Lachance.....	Claude .....	Coop Place du Collège
Lachapelle.....	René.....	CLSC du Havre
Lacroix .....	Gilles .....	OMH Varennes
Lacroix .....	Isabelle.....	OMH Haut-Richelieu
Laflamme .....	Guy.....	GRT St-Hyacinthe
Lafrance .....	Marie-Ginette .....	Ville de Saint-Basile-le-Grand
Lagacé .....	Diane.....	Centre d'action bénévole de la VR
Laliberté .....	Alexandra .....	CLSC Vaudreuil-Dorion
Lamarche .....	Marc.....	Confédération québécoise coop.d'habitations
Lambert.....	Gaston.....	Fédération Coop d'habitation montréalaise
Lamoureux .....	Ghislain .....	CLSC Longueuil Ouest
Laurent.....	Diane.....	La Virevolte
Lauzon .....	Jeannine.....	Municipalité Beloeil
Leblanc .....	Claire.....	AQR Haut-Richelieu
Leblanc .....	Julie .....	Maison La Virevolte
Leduc .....	Manon .....	Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest
Lefebvre .....	Jean-Denis .....	CLSC Châteauguay
Legault .....	Geneviève.....	La Ruche Nicolet
Lemieux .....	Alain .....	Municipalité de St-Philippe
Lemire.....	Henriette.....	Centre d'action bénévole de St-Hubert
Lequin .....	Maryse .....	ressource l'Avant-garde en santé mentale
Lessard .....	Yves .....	Ville de St-Basile-le-Grand
Lévesque.....	Guy.....	Maison La Virevolte
Loiselle.....	Bertrand .....	CLSC Châteauguay
Lussier .....	Janie .....	Centre d'action bénévole de Waterloo
Maloney.....	Josée .....	La Mosaïque
Marcoux .....	Edgard.....	Fédération Coop d'habitation montréalaise
Marineau .....	Daniel.....	

---

---

Martel.....	Pierre .....	Ville de Longueuil
Mercier.....	Nathalie .....	FOHM
Mercier-Lague .....	Pauline .....	Ville de Farnham
Meunier .....	Jacques.....	OMH Beloeil St-Basile
Montpetit.....	Francine .....	Comité logement Châteauguay
Montreuil.....	Thérèse .....	ressource l'Avant-garde en santé mentale
Ouellet.....	Cécile .....	OMH Chambly
Ouimet .....	Josée .....	CLSC Vallée des Forts
Paquet .....	France .....	CLSC Longueuil Ouest
Paquet.....	René.....	OMH de Saint-Constant
Pelletier .....	Marie-Josée .....	Jeune Mère en action
Pelletier .....	Michel .....	Municipalité Notre-Dame-de-Stanbridge
Pérusse .....	Jacqueline.....	La Mosaïque
Picard.....	André .....	CLSC Vallée des Forts
Pigeon .....	Luc .....	ADSMQRS
Pilon .....	Michel .....	Grand rassemblement des aînés
Poirier.....	Ginette.....	Ville de Mont-St-Hilaire
Poitras .....	Jeannette .....	OMH Richelieu
Pontbriand.....	Pierre .....	Office municipal habitation Longueuil
Pouliot .....	Guylaine .....	Comité logement Valleyfield
Prémont.....	Suzanne .....	Ass. Sclérose en plaques H. Yamaska
Proulx.....	Linda .....	RDDS
Provost .....	Lise .....	ressource l'Avant-garde en santé mentale
Rainville.....	Maurice .....	CLSC St-Bruno (Comité Justice sociale)
Richard.....	Andrée.....	Fonds québécois d'habitation communautaire
Richard.....	Sébastien .....	FOHM
Roberge.....	Linda .....	OMH Bedford
Roberge.....	Nathalie.....	Centre d'action bénévole de Granby
Robert .....	Jocelyn.....	CLSC Vallée des Forts
Robert .....	Lucie .....	OM St Basile Legrand
Rochefort.....	Pauline .....	CLSC Longueuil Est
Roussel .....	Jeannie .....	La Mosaïque
Roy.....	Horace.....	Grand rassemblement des aînés
Roy.....	Marianne .....	CDC du Haut-Saint-Laurent
Ruel.....	Robert .....	GRT St-Hyacinthe
Tessier.....	Martin.....	Coopérative académique du Québec
Tremblay .....	Claudette.....	HLM Napierville
Tremblay .....	Denis.....	Arrondissement Vieux-Longueuil
Trudel .....	Philippe .....	Comité logement de Vaudreuil Soulanges
Turbide .....	Sylvie .....	Emploi, solidarité sociale et famille
Vachon .....	Guylaine .....	CLSC des Patriotes
Vallières.....	Gaétan.....	Association Bonjour soleil
Vendette .....	Jean .....	Comité logement de Beauharnois
Venne .....	Élisabeth.....	St-Roch Richelieu
Vermette.....	François.....	Réseau québécois des OSBL en habitation
Vincent .....	Yves .....	OMH Varennes
Viveiros.....	Hilda .....	Maison La Virevolte (Longueuil)

---

---

## 6. Lexique

- ACL : .....Accès Logis, programme de construction de logement de la Société d'habitation du Québec
- AGRTQ : .....Association des groupes de ressources techniques du Québec
- APCHQ : .....Association professionnelle des constructeur d'habitation du Québec
- CA : .....Conseil d'administration
- CDC : .....Corporation de développement communautaire
- CLSC : .....Centre local de services communautaires
- CMM : .....Communauté métropolitaine de Montréal
- CNB : .....Code national du bâtiment
- CRD : .....Conseil régional de développement maintenant remplacé par les CRÉ
- CRE : .....Conseil régional des élus
- DAI : .....Date d'actualisation des intérêts, date de prise de possession d'un bâtiment par le groupe promoteur
- FLHLMQ : .....Fédération des locataires de HLM du Québec
- FRAPRU : .....Front d'action populaire en réaménagement urbain
- GRT : .....Groupe de ressources techniques
- HLM : .....Habitation à loyer modique
- IPAC : .....Initiative de partenariat en action communautaire
- LLM : .....Logement à loyer modique
- OSBL (OBNL) : .....Organisme sans but lucratif (Organisme à but non lucratif)
- OMH : .....Office municipal d'habitation
- PSBLP : .....Programme sans but lucratif privé, programme de construction de logement social en fonction dans les années '90.
- PSL : .....Programme de supplément au loyer, logement pour lequel un locataire débourse 25 % de son revenu pour le loyer.
- SHQ : .....Société d'habitation du Québec
- SCHL : .....Société canadienne d'hypothèque et de logement

