

GRUPE INTERRÉGIONAL EN HABITATION

NOTES DE LA RÉUNION DU LUNDI 10 JUIN 2013

Christiane Lussier, RQDS
Flavio Gavidia, CRÉ Capitale Nationale
Laura-Kim Dumesnil, Consortium de DS de la Mauricie
Richard Sévigny, CRÉ Outaouais
Stéphanie Rajotte, Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais
Chantal Lalonde, Table des partenaires du DS de Lanaudière
Mylène Dubois, Conseil de DS des Laurentides
Pascale Vincelette, CRÉ Montérégie-Est,
France Fradette, Comité régional en DS Centre-du-Québec
Francine Cloutier, SHQ

Absences :

Véronique Gagné, CRÉ Bas St-Laurent
Josie Mongrain, CRÉ Abitibi-Témiscamingue
Jude Brousseau, Claude Dahl, CRÉ Côte-Nord
Maryeve Charland, CRÉ Gaspésie-Iles-de-la-Madaeleine
Dominique Simard, Comité DS de la Jamésie

1-ACCUEIL DES PARTICIPANTS

Christiane Lussier souhaite la bienvenue à tous et toutes et demande un tour de table pour les présentations. Elle souhaite une bienvenue particulière à la nouvelle représentante de la SHQ, madame Francine Cloutier, agente de recherche et de planification socio-économique à la Direction de la recherche, du développement des programmes et des partenariats.

L'objectif d'associer quelqu'un de la SHQ aux travaux du groupe interrégional en habitation est d'assurer une meilleure circulation des informations et de mieux répondre aux besoins exprimés. Madame Cloutier a déjà travaillé en partenariat avec certaines régions, notamment sur le volet des projets régionaux en habitation. Elle informe les membres du groupe que la SHQ est en réflexion pour moderniser ses programmes. Elle est disposée à transmettre des propositions aux autorités de la SHQ en vue d'orienter les programmes.

Christiane Lussier rappelle ensuite que le groupe a été formé au printemps 2012, avec l'objectif d'approfondir le dossier du logement social communautaire, puis le dossier plus large de l'habitation, et d'identifier des pistes d'action concertées à des problématiques qui sont communes à l'ensemble des régions. Compte tenu des travaux d'autres organisations (Chantier de l'économie sociale et AGRTQ notamment) et afin d'éviter de dédoubler des actions, le groupe a convenu de 3 orientations principales de travail:

1. Documentation de l'information par la création du dossier de partage Dropbox
2. Promotion des exemples de logements communautaires viables avec un projet de recherche nationale en partenariat avec d'autres organisations
3. Échanges sur les pratiques dans les régions : état de situation, concertation, innovation

2- LECTURE DE LA PROPOSITION D'ORDRE DU JOUR/RETOUR SUR LES NOTES DU 18 FÉVRIER 2013

Christiane Lussier fait la lecture de la proposition d'ordre du jour. Un changement est apporté au point 2 :

« Lecture de la proposition d'ordre du jour/retour sur les notes du 18 février 2013 »

Il n'y a pas de modifications aux notes de la réunion du 18 février 2013.

3- SYNTHÈSE DE LA JOURNÉE HABITATION DU RQRI

L'objectif de la journée était de partager des informations sur des projets en habitation novateurs et transférables.

Conférence d'ouverture :

Modèles de financement alternatifs de LSC (synthèse par Christiane)

Allan Gaudreault, Analyste conseil

1. Capital patient : Partenaires avec tolérance au risque co-investissent, idée de rendement plus social que financier (cadre des EÉS)
Ex : Fonds d'acquisition québécois FTQ : prêt de 1,250M\$ terrain et bâtiment, + GRT
Ex : Fondation : prêt de 2-5M\$; Filaction : prêt de 50 000-500 000\$
Ex : Fonds d'investissement de Montréal : Créé en 1996, Partage de risque entre les investisseurs (FTQ, Desjardins, Caisse É solidaire, BR, BN, Hydro-Qc); prêt 2^e rang = mise fonds
Ex. en milieu rural : Coop habitation de Portneuf avec émission de parts privilégiées pour des membres (familles) et des non membres (commerçants)
2. Work force Housing : Logements destinés à la main-d'œuvre; facilite le recrutement; mécanismes diversifiés : crédit de taxes, accès au financement, prêts par les employeurs
Ex : Université McGill : 72 logements pour employés
Ex : Mt Tremblant : OSBL 104 logements réservé à des employés
3. Obligations communautaires (Community bonds) : Pour individus et organismes; 4% rendement, admissible au REER (max 10 000\$)
4. Levier du parc existant : À la fin du paiement hypothécaire, choisir d'investir un % des liquidités d'un parc immobilier en développement au lieu de réduire ou stabiliser les loyers; défi de conserver un équilibre entre les avantages immédiats aux locataires et la pérennité
5. Pour le futur : Dépasser le modèle périmé 1 projet = 1 groupe porteur
Approche émergente : groupe promoteur = acteur permanent de développement et recrutement des investisseurs locaux ou régionaux

Références :

- Site internet : www.allan-gaudreault.ca;
- Courriel : info@allan-gaudreault.ca
- « Répertoire des bonnes pratiques », déposé dans la boîte Dropbox

Atelier 1 : Accès à la propriété (---)
St-Michel en santé et Vivacité Montréal

Accès à la propriété pour des ménages à faible revenu
Voir les PPT dans la boîte Dropbox

Atelier 2 : Habitation en milieu rural (synthèse par Chantal, Laura-Kim et Pascale)
Chantal Lalonde

- Présentation du projet Habitat-Santé
- Constat dans Lanaudière d'insalubrité dans des chalets transformés en résidences principales; nombreux appels à l'ASSS pour des questions concernant la qualité de l'air
- Choix de 3 municipalités rurales avec un indice de défavorisation élevé
- Partanariat avec les inspecteurs des MRC, des bénévoles, les Caisses Desjardins pour le financement des matériaux
- Aide à plus de 40 familles
- Inspection et formation
- Concertation des 3 préfets et des 3 inspecteurs en 2007 pour soumettre à la SHQ une demande d'adaptation et d'amélioration du programme Réno-villages
- Constat de difficulté à trouver des contracteurs pour rénover; étude de faisabilité pour mettre en place un OBNL en rénovation Rénovation-Lanaudière
- Un autre OBNL en accompagnement a été créé, Rénovation solidaire, mais peine à trouver du financement

Atelier 3 : Financement alternatif et tendances au Canada (synthèse par Christiane)

Allan Gaudreault, Analyste conseil
Josée Dion, Recherche de SCHL

Projet Regent Park à Toronto, 5000 logements variés
Voir le PPT dans la boîte Dropbox

Atelier 4 : Outils de développement (synthèse par Laura-Kim)
Société acheteuse de Québec « Un toit en réserve », Armand St-Laurent
Fonds québécois d'habitation communautaire, Lucie Villeneuve

- La société acheteuse possède plusieurs unités de logement social à Québec depuis 30 ans.
- Site internet : www.untoitenreservequebec.org

- Fonds québécois d'habitation communautaire pas encore disponible, en construction
- Il serait alimenté en capitaux par les organismes ayant réalisé des projets de logement social et communautaire depuis 1996.
- Ses modes prévus de gouvernance et de financement sont remis en question par certains acteurs.
- Site internet : www.fqhc.qc.ca

Atelier 5 : Formules innovatrices (synthèse par Chantal)

Terrasse Mousseau de Longueuil

Pierre Montreuil, Ville Longueuil
M-C Macleod, EntraideChezNous,
Christian Roberge, Bâtir son quartier

Habitations pour familles dans le quartier Ste-Marie à Montréal

Jean Perron, Société d'investissement Ste-Marie
Louise Lanctôt, Comité de revitalisation locale

- Le projet des Terrasses Mousseau possède l'originalité de convertir en OBNL des logements privés en milieu défavorisé.
- Une analyse de salubrité de 400 logements avait révélé des problèmes d'isolation, de moisissures, d'insectes, d'infiltration d'eau, etc.
- Un GRT s'est porté acquéreur de ce parc immobilier mis en vente pour 25 M \$, avec une combinaison de financement provenant de la SHQ, du Fonds d'Investissement de Montréal et d'investissements privés
- 4 étapes de développement : rénover, installer un centre communautaire pour proposer des activités aux résidents, promouvoir le logement communautaire, transformer le parc en OBNL
- Article Rive-Sud: [http://www.rivesudexpress.ca/Economie/Construction-et-immobilier/2013-03-22/article-3204301/Terrasse-Mousseau%3A-le-Fonds-d%26rsquoinvestissement-de-Montreal-injectera-3,6M\\$/1](http://www.rivesudexpress.ca/Economie/Construction-et-immobilier/2013-03-22/article-3204301/Terrasse-Mousseau%3A-le-Fonds-d%26rsquoinvestissement-de-Montreal-injectera-3,6M$/1)

- Le projet des habitations familiales consiste à transformer une église du quartier Ste-Marie à Montréal en milieu de vie pour des familles
- Voir le PPT dans la boîte Dropbox

Atelier 6 : Idées innovatrices (synthèse par Christiane, Pascale et Laura-Kim)

Gestion communautaire du programme Rénovation-Québec à Valleyfield

Annie Bouthillier et Pascal Blanchard, Pour un réseau actif dans nos quartiers (PRAQ)

Agence immobilière sociale à Trois-Rivières

Jonathan Grandmont, directeur

- Le programme Rénovation-Québec : Appui aux municipalités pour améliorer le milieu bâti
- Valleyfield : 40 000 habitants, 30% parc résidentiel est locatif et majoritairement en désuétude

- Depuis juin 2005, l'organisme communautaire PRAQ est le gestionnaire du Programme Rénovation Québec mis en œuvre par la ville de Salaberry-de-Valleyfield et la Société d'habitation du Québec. Cas unique de gestion communautaire du programme plutôt que gestion municipale.
- 9e année, 30 chantiers de rénovation par année, liste d'attente de 3-5 ans
- Depuis 2007, un inspecteur est engagé à temps plein; il prend les rendez-vous avec les propriétaires, liste les déficiences à prioriser, rédige les devis et exige 2 soumissions pour maintenir les prix compétitifs
- Un lien de confiance se développe avec les propriétaires et avec les locataires et les suivis aux travaux sont assurés
- En moyenne, les prix des loyers rénovés ont été majorés de 3% seulement

- L'Agence Immobilière sociale est inspirée d'un modèle créé en Belgique dans un contexte de crise du logement
- Fondée à Trois-Rivières en 2007 par la Démarche des 1^{ers} quartiers de Trois-Rivières des suites d'un portrait réalisé par le Consortium en DS de la Mauricie qui constatait un milieu bâti datant de 1940-1950, une augmentation des personnes seules et du taux de chômage, une hausse des ménages locataires et une insalubrité dans 10% des logements
- Une majorité de propriétaires sont non-résidents et donc peu présents dans la gestion immobilière
- Sa mission consiste à l'amélioration des immeubles et de la qualité de vie, tout en conservant une offre accessible
- Le mode de travail se fait à l'aide de prévention sociale par l'intervention d'une ressource en organisation communautaire, grâce au prétexte de la collecte des loyers, qui permet de détecter des problématiques sociales ou budgétaires et de référer : service d'accompagnement social, liens avec les intervenants du CSSS et des OC, orientation des locataires vers des ressources, responsabilisation envers les loyers à payer, aide au budget, sécurité alimentaire, négociation du rebranchement avec Hydro-Québec, etc.
- Ce service de prévention sociale est possible grâce au financement par le FQIS régional (Alliance pour la solidarité)
- Un % des revenus demandés aux proprios privés finance le service; 4-8% est demandé selon les services utilisés (collecte, rapports entre locataires et/ou travaux de rénovation)
- L'Agence gère présentement 46 immeubles (220 unités de logements) et pense atteindre le point de rentabilité en 2015
- L'Agence a inspiré un projet similaire en démarrage à Québec : le comité ATI Giffard-Montmorency est à élaborer un modèle d'affaires dans le cadre de l'Alliance
- Site internet : <http://aistr.ca/>

Conférences de clôture :

5 exemples innovateurs de construction soutenus par la SHQ

Annie Grégoire et Laurent Jetté, SHQ

Qualité de vie par l'habitation : Exemples internationaux

Alexandre Turgeon, Vivre en ville CR Environnement Capitale Nationale, soutenu par QEF

HLM Karine O'Cain certifié Leed à Trois-Rivières :

Immeuble vert à vocation sociale, 6 logements pour femmes seules

Résidences Blanchet à Desbiens :
Structure de charpente en panneau lamellé-croisé

Cité verte à Québec :
Système ossature avec efficacité énergétique pour diminuer les coûts de chauffage

Projet 6 étages à ossature légère en bois pour diminuer l'indice environnemental

Projet pilote au Nunavut :
Bâtiment à haute performance énergétique avec adaptation au mode de vie et au climat

Exemples internationaux d'intégration résidentiel/commercial avec haute qualité des espaces publics :

-Hillsboro, Portland Oregon

-Tübingen, Allemagne

-Conditions de succès : menés et planifiés par les villes, ne pas abandonner les projets aux promoteurs

4- PARTAGE D'EXEMPLES NOVATEURS DE LSC PROVENANT DES RÉGIONS

Présentation d'un projet de LSC novateur ou d'un mode de financement alternatif

- Capitale-Nationale :
 - **Centre de rétablissement SHERPA** de 77 logements dans le quartier St-Roch; organisme communautaire d'insertion professionnelle pour des personnes avec problématiques en santé mentale : logements sociaux, services d'accompagnement par des intervenants, références.
 - Originalité du projet : intégration dans la bâtisse de familles défavorisées et de médiation culturelle par des artistes qui y louent des lieux de création; union des forces de chacun. Étape de recrutement de la clientèle.
 - Article dans Le Soleil : http://www.lapresse.ca/le-soleil/actualites/sante/201011/05/01-4339933-lart-et-la-maladie-mentale-cohabiteront.php?utm_categorieinterne=trafficdrivers&utm_contenuinterne=cyberpresse_B13b_la-capitale_577_section_POS1
- Montérégie-Est :
 - **Maison Dorimène Desjardins**, OC de 24 logements pour mères de moins de 30 ans en situation de vulnérabilité avec un projet de retour aux études.
 - Conditions facilitantes : Milieu de vie, logement de qualité abordable, référencement, halte-garderie, plan d'intervention personnel, familial, professionnel et collectif.
 - Site internet : <http://www.jeunesmeresenaction.org/>
 - Note : La SHQ est à recenser 12 projets similaires au Québec en vue de les diffuser plus largement.

- Mauricie :
 - **Société immobilière communautaire des premiers quartiers** créée en 2007 par la Démarches des 1^{ers} quartiers de Trois-Rivières pour favoriser l'accès à des logements à des familles à faible revenu.
 - Innovation : La Société fournit la mise de fonds par un prêt avec une longue période de remboursement. Il semble cependant que ce soit facilitant pour des familles à revenu moyen.
 - Pour en savoir davantage : <http://www.jeunesmeresenaction.org/>

- Outaouais :
 - **Centre des aînés de Gatineau**, plus grosse résidence pour aînés en Outaouais, 120 logements dans le volet 2 d'Accès-logis
 - Aspect novateur : Un centre communautaire ouvert à tous et offrant des services de loisirs améliore la qualité de vie des résidents dont un [programme d'ateliers de jour](#) pour les aînés en perte d'autonomie et ceux atteints de la maladie d'Alzheimer, le [programme PAVRE](#) pour venir en aide aux aînés vulnérables et à risque d'exclusion, et le [centre Hébergevac](#) qui offre un répit-dépannage en hébergement temporaire pour les aînés en perte d'autonomie.
 - Site internet : <http://www.ainesdegatineau.ca/>

- Centre-du-Québec :
 - **L'Envolée des cieux** à Drummondville, OC de 18 unités pour jeunes mères, part du milieu de 400 000 \$, don du terrain par la ville, financement par l'Alliance pour la solidarité.
 - Particularité : La résidence est connexe à une garderie dont 18 places sont réservées aux mères qui se scolarisent.
 - **Tremplin** : Résidence pour personnes en santé mentale; OC financé par l'Alliance.

- Lanaudière :
 - **Plusieurs projets en route:**
 - Établissement d'un plan quinquennal 2009-2014 avec un objectif initial de 400 unités de LSC dans la région. En 2013, 792 sont en voie de se réaliser.
 - 2 projets pour familles monoparentales à La Plaine et Joliette avec financement de l'accompagnement social par le FQIS (Alliance pour la Solidarité);
 - 7 municipalités rurales de la MRC de Joliette ont uni leurs efforts et leurs ressources pour une approche commune envers les aînés.
 - La région voit apparaître des projets de logements pour personnes avec un handicap intellectuel.
 - Le portrait de l'habitation sera remis à jour en 2013.
 - Le Fonds de l'habitation communautaire a accumulé 56 000 \$ sur un objectif visé de 200 000 \$. La Table persévère mais fait le constat que c'est un question méconnue avec une sensibilisation à faire.

- Un événement sur l'habitation aura lieu en 2014 dans la région. À suivre.

- Gaspésie-Iles-de-la-Madeleine :
 - Assemblée du nouveau groupe en développement social RESSORT le 22 mai; groupe en habitation sera à former. À suivre.

- **Laurentides :**

5- POINT DE LA SHQ

On a demandé à Francine Cloutier de présenter les orientations générales de la SHQ, ses dernières réflexions, ses intentions et ses nouveautés en termes d'habitation pour les prochaines années.

Francine Cloutier informe que la SHQ a l'intention de moderniser ses programmes en habitation. Des chantiers sont à mettre en place et les travaux sont à poursuivre. Plusieurs nouveautés se dessinent à la SHQ. Ainsi, une représentation régionale sur les conférences administratives régionales (CAR) est maintenant officielle. Aussi, un recensement de projets est en cours.

L'équipe de la *Direction du développement, de la recherche et des partenariats* est principalement basée à Montréal. Elle déploie des répondants sur les types de clientèles (ex : aînés, jeunesse, mères) et a aussi des responsabilités pour développer des plans d'action en lien avec des politiques gouvernementales (ex : santé mentale, itinérance, occupation du territoire). Elle appuie aussi les projets du milieu.

Le *Service de l'évaluation et de recherche* possède un caractère plus scientifique. Il fait l'évaluation des programmes (ex : HLM, Réno-Village, Accès-Logis) en fonction de la satisfaction de la clientèle et de réponses aux besoins.

La *Direction de l'habitation communautaire et sociale* possède quant à elle une expertise technique.

En lien avec la *Loi sur l'occupation du territoire*, les différents ministères et organismes gouvernementaux doivent se questionner sur la modulation des programmes. La SHQ cherche comment concrétiser ces intentions en actions. Elle veut développer des partenariats plus forts avec d'autres ministères, notamment Emploi-Québec, le MSSS et le MELS et voir avec eux les conditions pour assurer une meilleure qualité de vie.

Stéphanie Rajotte pose la question à savoir si, en lien avec le volet I du programme Accès-Logis, les barèmes seraient réévalués, puisque plusieurs OBNL en habitation de l'Outaouais font le constat que des citoyens sont trop pauvres pour accéder à des logements sociaux non

subventionnés. En effet, la moitié des loyers d'un OBNL est financée par le PSL (Programme de soutien au logement ?), alors que l'autre moitié des loyers est plus élevée. Cet état de fait entraîne un taux de roulement des locataires est élevé. Francine Cloutier fera les vérifications nécessaires.

Finalement, la SHQ prépare un Rendez-vous de l'habitation le 7 octobre. Des détails sont à venir.

6- ÉTAT DE SITUATION DU PROJET DE RECHERCHE NATIONALE

Deux réunions ont eu lieu le 18 mars et le 31 mai 2013. Il y a eu ajout au groupe des partenaires nationaux d'une représentante de la FQM (Maryse Drolet) et d'un représentant du Comité consultatif de lutte à la pauvreté (Martin Dufour). Le projet de recherche veut montrer les impacts socio-économiques de 6 études de cas de LSC dans une vision d'occupation dynamique du territoire.

Une demande de financement a été transmise à la SHQ au début d'avril. Le groupe a fait la demande à la SHQ pour la moitié du montant nécessaire estimé au Service de la recherche. La recommandation du service donné à la direction a été défavorable à cause d'un dédoublement possible avec une autre recherche financée par la SHQ, déposée par la ROHQ et portant sur 60 cas d'OBNL en habitation. Cependant, cette recherche porte sur la valeur économique du parc immobilier des OBNL. Le Chantier d'économie sociale a donc interpellé M. J-F Arteau, vice-président au développement de l'habitation, pour lui expliquer les différences entre les 2 recherches. Ce dernier a demandé à ses fonctionnaires de rencontrer des représentants du groupe des partenaires nationaux et éventuellement revoir leur décision. Lors de la rencontre, l'accent sera mis sur les impacts dans l'organisation du territoire. À suivre.

Les autres financements possibles pour la 2^e moitié de la recherche sont :
Fonds des services aux collectivités du MELS,
FQIS volet national,
Montant de l'AGRTQ,
Budgets discrétionnaires du MESS et du MAMROT.

La date de début prévue de la recherche est le 1^{er} juin 2014.

Un appel d'offres a été transmis à 3 chercheurs : Lise St-Germain (CRSA et UQO), Christian Jetté (Un. Montréal) et Marie Bouchard (UQAM). Ils signifieront leur intérêt à la fin d'août.

Pour les études de cas, quelques possibilités ont été identifiées par les membres du groupe et les membres de l'AGRTQ. Un appel à tous sera aussi transmis aux membres de la FQM à l'automne.

7- DATE ET SUJETS DE LA PROCHAINE RÉUNION

Date : Envoi d'un Doodle pour la mi-octobre.

Sujets à aborder :

- Recherche nationale
- Rendez-vous de l'habitation de la SHQ du 7 octobre
- Réflexion sur la consultation de la Commission itinérante du FRAPRU sur le logement déposée à l'Assemblée Nationale
- Réflexion sur la Commission sur la pauvreté présidée par Madame Hyvon

Notes de Christiane Lussier

19 juin 2013