

Guide d'habitation sociale et abordable des Pays-d'en-Haut



Sommaire exécutif

Ce guide vise à offrir aux Municipalités et aux promoteurs de projets du territoire de la municipalité régionale de comté (MRC) des Pays-d'en-Haut des outils pour faciliter et favoriser l'émergence de projets d'habitation sociale et abordable. Ces outils sont variés et s'adressent :

- aux Municipalités;
- aux promoteurs communautaires;
- aux entrepreneurs privés;
- aux groupes de citoyens.

Dix thèmes sont abordés :

Chapitre I	Définitions et contexte
Chapitre II	Clientèles et types de logements
Chapitre III	Comment réussir un projet de logement social et abordable?
Chapitre IV	La Société d'habitation du Québec (SHQ)
Chapitre V	Procédures requises lors de l'élaboration d'un projet avec le programme AccèsLogis
Chapitre VI	Le Centre du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
Chapitre VII	Données spécifiques concernant la MRC des Pays-d'en-Haut
Chapitre VIII	Engagement et rôle des municipalités
Chapitre IX	Exemples de projets réussis
Chapitre X	Ressources utiles et disponibles dans les Pays-d'en-Haut

En plus d'une liste des références, présentée en [bibliographie](#) .

En lien avec la stratégie de développement durable de la MRC des Pays-d'en-Haut, les partenaires de ce projet ont pris la décision de rendre le Guide d'habitation sociale et abordable disponible en version électronique afin de le rendre facilement accessible à partir d'un ordinateur.

De plus, dans le but de faciliter l'obtention rapide d'information supplémentaire, des liens hypertextes représentés par le symbole  ont été insérés tout au long du document. Il suffit de cliquer sur ces liens pour accéder à des sources externes d'information complémentaire. Une connexion Internet est requise.

Remarque : les liens hypertextes et les références inclus dans le présent document ont été mis à jour le 11 novembre 2013.

Table des matières

Liste des acronymes	5
Introduction	6
Chapitre I - Définitions et contexte	8
Qu'entend-on par logement social, abordable ou communautaire?	8
Formes juridiques	9
Les avantages du logement social et abordable	12
Chapitre II - Clientèles et types de logements	14
Clientèle ayant besoin de logements sociaux et abordables	14
Les principales ressources d'hébergement et de logements spécifiques aux personnes âgées	14
Chapitre III - Comment réussir un projet de logement social et abordable?	16
Par où commencer?	16
Syndrome « pas dans ma cour »	17
Critères de succès	18
Évaluation des besoins et de la demande	19
Chapitre IV - Société d'habitation du Québec (SHQ)	22
Programmes offerts par la Société d'habitation du Québec	23
Programmes d'aide financière en matière de création de logements	24
La formule « Clés en main »	28
Programmes d'amélioration de l'habitat	28
Programmes d'aide à la personne en matière de logement	32
Programme d'aide aux organismes communautaires	34
Chapitre V - Procédures requises lors de l'élaboration d'un projet avec le Programme AccèsLogis Québec	35
Déposer un dossier à la SHQ – Préalable : Liste 1	36
Se préparer à l'engagement conditionnel – Préalable : Liste 2	37
Organiser une réunion – Préalable : Réunion de coordination	37
Préparer un appel d'offres – Préalable : Liste 3	38
Se préparer à l'engagement définitif – Préalable : Liste 4	38
Réaliser le projet – Préalable : Liste 5	39
Préparation pour l'ajustement des intérêts – Préalable : Liste 6	39
Préparation à l'inauguration – Préalable : Liste 7	39
Préparation à l'exploitation – Préalable : Liste 8	39
Organismes à contacter	40

Table des matières (suite)

Chapitre VI - Le Centre du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)	.41
Programmes d'aide financière	.42
Financement initial	.43
Financement pour la préparation de projets	.44
Assurance prêt hypothécaire	.45
Immeubles collectifs	.45
Propriétaires-occupants	.46
Chapitre VII - Données spécifiques concernant la MRC des Pays-d'en-Haut	.47
Portrait de l'offre de logement social et abordable dans la MRC des Pays-d'en-Haut	.50
Chapitre VIII - Engagement et rôle des Municipalités	.52
Liens Web supplémentaires destinés aux Municipalités	.54
Chapitre IX - Exemples de projets réussis	.55
Les Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur	.55
Inter-Loge de Sainte-Adèle	.56
Les habitations Saint-Christophe	.58
Condos Pie XI	.59
Chapitre X - Ressources utiles disponibles	.60
Regroupement des tables de concertation et des partenaires des Pays-d'en-Haut	.60
Groupe de ressources techniques (GRT)	.60
Centre local de développement des Pays-d'en-Haut (CLD)	.61
Société d'habitation du Québec (SHQ)	.61
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)	.61
Offices municipaux d'habitation (OMH)	.61
OBNL d'habitation de la MRC des Pays-d'en-Haut	.62
Organismes communautaires de services	.62
Conclusion	.63
Remerciements	.64
Bibliographie	.65

Liste des acronymes

AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
CHSLD	Centre d'hébergement et de soins de longue durée
CLD	Centre local de développement
CLSC	Centre local de services communautaires
COOP	Coopérative
CRÉ	Conférence régionale des élus
CSSS	Centre de santé et de services sociaux
DAF	Demande d'aide financière
DAI	Date d'ajustement des intérêts
GRT	Groupe de ressources techniques
HLM	Habitation à loyer modique
LAAA	Logements adaptés pour aînés autonomes
MAMROT	Ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire
MRC	Municipalité régionale de comté
OBNL	Organisme à but non lucratif
OMH	Office municipal d'habitation
ORH	Office régional d'habitation
PAD	Programme d'adaptation de domicile
PSL	Programme Supplément au loyer
RSSS	Réseau de la santé et des services sociaux
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec

Introduction

Le Regroupement des tables de concertation et des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut vous présente le **Guide d'habitation sociale et abordable des Pays-d'en-Haut**.

En 2010, une [étude](#)¹ effectuée par Claude Ducharme, au nom de la Conférence régionale des élus (CRÉ) des Laurentides, traçait le portrait de l'habitation et du logement social dans les Laurentides. En ce qui concerne la MRC des Pays-d'en-Haut, ses résultats sont les plus faibles de toute la région des Laurentides.

-
- La MRC des Pays-d'en-Haut détient le ratio de logements sociaux **le plus faible** par 1 000 habitants.
 - Le niveau d'adéquation de l'offre et de la demande en logements sociaux pour la MRC des Pays-d'en-Haut est considéré comme étant **extrêmement faible**.
 - Le coût moyen du logement locatif est **le plus élevé** de la région des Laurentides.
-

Dans le cadre de la mise en place du Plan d'action gouvernemental pour la solidarité et l'inclusion sociale (PAGSIS), le Regroupement des tables de concertation et des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut était invité à définir ses priorités en matière de développement social. À la suite de discussions entre les membres, le Regroupement convenait de trois grands objectifs, ces derniers étant entérinés par le conseil des maires de la MRC des Pays-d'en-Haut :

-
1. Favoriser le développement de logements abordables sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut.
 2. Accroître la cohésion et l'arrimage en matière de sécurité alimentaire sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut.
 3. Contribuer à la diminution du décrochage scolaire dans les Pays-d'en-Haut.
-

Il était convenu d'embaucher une ressource afin d'effectuer l'ensemble des mandats liés au premier objectif, dont la réalisation d'un guide d'habitation sociale et abordable. Un guide existait déjà, ayant été développé par le Centre local de développement (CLD) Laurentides et le Centre de santé et de services sociaux (CSSS) des Sommets, en collaboration avec la CRÉ et la MRC des Laurentides. Une entente avec le CLD Laurentides permettait ainsi de réutiliser ce document suivant sa mise à jour et l'adaptation de certains de ses sujets.

Des sujets abordés, il ressort qu'un projet d'habitation peut prendre plusieurs formes; par contre, peu importe la forme du projet, il faut qu'il réponde à un besoin précis et vérifiable d'une collectivité en lien avec sa réalité démographique et économique. De plus, un plan d'affaires sérieux, contenant une étude de faisabilité financière rigoureuse, est un critère de réussite d'un projet d'habitation sociale et communautaire.

¹ Ducharme, Claude. *Habiter les Laurentides - L'habitation et le logement social*, Sainte-Anne-des-Lacs, 2010, 224 p.

Acteurs principaux :

1. La **Société d'habitation du Québec (SHQ)** et la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** jouent un rôle crucial pour l'obtention de financement de ce type de projet. Il faut donc s'assurer de leur collaboration et suivre avec une grande rigueur les étapes requises d'une telle demande.
2. La **Municipalité** a le pouvoir de participer de façon plus ou moins importante aux projets d'habitation sociale et abordable de sa collectivité. Néanmoins, son appui est primordial et son aide quant au zonage, à l'obtention de terrains ou de bâtiments peut bien souvent faire d'un projet incertain, une réussite.
3. La **collectivité** étant directement concernée par le besoin de logements sociaux et abordables, il est important de la consulter, de l'inclure, voire même de la mobiliser car, en définitive, les demandes de subventions auprès de la SHQ pour de nouveaux projets d'habitation sociale et abordable doivent émerger de la collectivité.

Finalement, notons que l'**engagement** de la Municipalité et de la collectivité dans des projets de logement social et abordable est couramment cité comme étant l'un des critères de réussite les plus puissants.



Inter-Loge de Sainte-Adèle, un projet actuellement en construction de 40 logements pour les familles.

Chapitre I

Définitions et contexte

Qu'entend-on par logement social, abordable ou communautaire ?

Logement social : désigne une forme d'habitation qui comprend l'aide financière d'un pouvoir public pour sa production et son administration. Au Québec, le [Programme de Supplément au loyer \(PSL\)](#) de la Société d'habitation du Québec finance ce type de logement. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à un maximum de 25 % de leur revenu.

Logement abordable : selon la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#), un logement est considéré abordable si les frais de logement représentent moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage qui l'occupe.

Les expressions « logement abordable » et « logement social » sont souvent employées de façon interchangeable; pourtant, le logement social, qui est pour l'essentiel formé de logements locatifs subventionnés par le gouvernement, ne constitue qu'une catégorie de logements abordables. Le logement abordable recouvre une réalité bien plus vaste. Il englobe les habitations produites par les secteurs privé, public et à but non lucratif, sans distinction quant au mode d'occupation (c.-à-d. logements locatifs, logements pour propriétaires-occupants et coopératives d'habitation).²

Pour favoriser l'atteinte de ce critère d'abordabilité, le prix d'un « **loyer économique** », selon la [Société d'habitation du Québec](#), ne devrait pas dépasser 95 % du prix du loyer médian du marché.³

Logement communautaire : cette forme d'habitation repose sur une combinaison d'aide financière gouvernementale et d'investissement de la part des futurs résidents pour sa production. L'administration est pour sa part prise en charge par une société civile (p. ex., les coopératives ou les organismes à but non lucratif). Elle représente une forme d'innovation sociale et économique importante puisqu'elle contribue à la prise en charge, par les personnes et les ménages résidents, de leurs conditions de vie.⁴

Une nouvelle tendance nommée **mixité sociale** commence à émerger dans le marché où le logement communautaire accueille une mixité de personnes, certaines à revenu modique comptant sur des revenus additionnels de la part du gouvernement sous la forme d'aide à la personne (**logement social**), et d'autres dont le revenu est assez élevé pour ne nécessiter aucune aide gouvernementale afin d'acquitter son loyer (**logement abordable**). Cette forme d'occupation favorise l'inclusion sociale des plus démunis tout en évitant la formation de ghettos.

² [L'observateur du logement au Canada 2009](#) Société canadienne d'hypothèques et de logement, chapitre sur le logement abordable, p.15.

³ «Élaboration et réalisation des projets AccèsLogis Québec» Société d'habitation du Québec, chapitre 5 Admissibilités des projets, p. 8. Document électronique téléchargé le 24 mai 2013.

⁴ Tiré du bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec (SHQ) [Numéro spécial Entretiens sur l'habitat, été 2012](#).

Chapitre I : Définitions et contexte

Formes juridiques

Organisme à but non lucratif, OBNL d'habitation⁵

Un organisme à but non lucratif (OBNL) d'habitation est un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible revenu. Un OBNL d'habitation est constitué en vertu la troisième partie de la *Loi sur les compagnies*⁶, ce qui en fait une organisation privée (non gouvernementale) à but non lucratif.

Les OBNL d'habitation sont caractérisés par un mode de gestion démocratique, c'est-à-dire qu'ils offrent aux locataires une place dans la gestion de l'organisation : sièges au conseil d'administration, droit de vote des membres de l'organisme aux assemblées générales, etc.

Les OBNL d'habitation constituent une forme de logement social et communautaire, lequel se définit par une formule de **propriété collective** qui a une mission sociale et ne poursuit aucune finalité de profit.

Pour plus de détails, vous pouvez visionner cette vidéo formative à l'intention des membres locataires d'un OBNL d'habitation : [Vivre dans un OSBL d'habitation?](#)⁷.

Pour plus d'information, visitez le site du [Réseau québécois des OSBL d'habitation \(RQOH\)](#)⁸.

Coopératives, COOP d'habitation⁸

Selon l'article 3 de la *Loi sur les coopératives*⁹, « Une coopérative est une personne morale regroupant des personnes ou sociétés qui ont des besoins économiques, sociaux ou culturels communs et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative. »

L'article 220 de cette même loi mentionne qu'« une coopérative d'habitation est celle qui a pour objet principal de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement. »

En somme, une coopérative d'habitation, c'est un immeuble ordinaire (ou un ensemble d'immeubles), petit ou grand, neuf ou âgé (mais toujours rénové), où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et **collectivement propriétaires** de l'immeuble.

En général, cette propriété collective ne nécessite pas un investissement monétaire énorme. Le montant des parts sociales exigé du membre lorsqu'il joint les rangs de la coopérative totalise une centaine de dollars (10 parts de 10 \$)¹⁰. Certaines coopératives émettent en plus des parts privilégiées, dont les valeurs diffèrent d'une coopérative à l'autre.

⁵ Tiré du site Internet du [Réseau québécois des OSBL d'habitation RQOH](#) en date du 11 novembre 2013.

⁶ [Loi sur les compagnies](#).

⁷ Produite par la [Fédération régionale des OSBL d'habitation en Montérégie](#) et disponible au <http://www.youtube.com/watch?v=5Yu1io0hHds>.

⁸ Définition tirée du site de la [Confédération québécoise des coopératives d'habitation](#), en date du 11 novembre 2013.

⁹ [Loi sur les coopératives](#).

¹⁰ Le programme de subvention AccèsLogis de la SHQ limite à 100 \$ la part sociale d'un membre.

Chapitre I : Définitions et contexte

Comme propriétaires collectifs, les membres, c'est-à-dire les résidents de l'immeuble, assument ensemble la gestion complète et autonome de leur édifice et de la coopérative elle-même. Cette gestion collective se concrétise par une participation démocratique aux assemblées, de même que par une contribution active aux différents comités nécessaires à la bonne marche de la coopérative. Chacun des membres exerce ainsi un contrôle sur la qualité de son milieu de vie. Et puisque tout le monde participe à la gestion et à l'entretien de l'immeuble, il en résulte des coûts d'opération moindres pour la coopérative. Celle-ci est donc normalement en mesure d'offrir des loyers moins chers que les prix du marché.

Pour plus d'information, visitez le site de la [Confédération québécoise des coopératives d'habitation](#). Vous pouvez aussi visionner la [vidéo](#) de la [Coopérative d'habitation Émile-Nelligan](#) publiée par la Société d'habitation du Québec¹¹.

Différence entre COOP d'habitation et OBNL d'habitation

C'est au chapitre de la gouvernance que la coopérative se distingue de l'OBNL d'habitation. En effet, les membres résidents doivent élire un conseil d'administration qui verra à la gestion des affaires courantes et à l'animation de la vie coopérative. Dans l'OBNL d'habitation, les locataires sont simplement représentés au conseil d'administration. L'administration de l'immeuble est alors souvent la responsabilité d'un gestionnaire employé par l'OBNL. Donc, contrairement à un OBNL, la gestion à court terme et à long terme d'une coopérative relève ultimement de décisions prises collectivement par ses membres.

Habitation à loyer modique (HLM)¹²

Les HLM sont des logements à prix modique destinés aux ménages à faible revenu. Le gouvernement du Québec est propriétaire de 6 000 logements de catégorie HLM et en confie la gestion à 553 offices municipaux d'habitation (OMH) répartis sur tout le territoire du Québec. Outre la contribution des locataires par leur loyer, les HLM sont financés par les trois paliers de gouvernement : fédéral, provincial et municipal. Le coût du loyer est fixé selon le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique¹³. Il prévoit que les ménages paient un maximum de 25 % de la totalité de leur revenu. Depuis 1994, à la suite du retrait du gouvernement fédéral de ce programme, aucune nouvelle HLM n'a été construite.

¹¹ Disponible au <http://www.youtube.com/watch?v=yzHWi1aVFRw>.

¹² Tiré du site de la [Fédération des locataires d'habitation à loyer modique](#), le 11 novembre 2013.

¹³ [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#).

Chapitre I : Définitions et contexte

Les principes de la politique canadienne en habitation

Au Canada, ce sont surtout les gouvernements fédéral et provinciaux qui œuvrent en matière de logement. Les grands principes de la politique canadienne de l'habitation sont les suivants :

- Le mode dominant de fourniture de logement doit être le marché.
- Les logements doivent être de bonne qualité, répondre aux normes techniques de l'heure et aux attentes en matière de confort.
- Les ménages qui ne peuvent se procurer sur le marché un logement convenable doivent faire l'objet d'une attention particulière dans les politiques sociales du gouvernement. [Dansereau, Francine, et autres, 2005]

En matière de logement, la SCHL est l'organisme responsable à l'échelle fédérale et la SHQ à l'échelle provinciale.

Pouvoirs et outils d'intervention des Municipalités en matière de logement

Bien que le domaine de l'habitation ne relève pas essentiellement de la responsabilité des Municipalités, celles-ci y contribuent tout de même considérablement :

- Les Municipalités peuvent assumer en totalité ou en partie la contribution locale exigée en complément de l'aide des gouvernements provincial et fédéral pour les projets de logement social et communautaire.
- Les Municipalités financent les logements sociaux gérés par les offices d'habitation de son territoire, en prenant en charge 10 % des déficits d'exploitation des logements.
- Les organismes locaux (OBNL, coopératives, Groupes de ressources techniques (GRT)) agissent à titre de partenaires des pouvoirs publics ou fournissent l'appui technique et la formation indispensable à la conception et la réalisation de projets de logement. [Dansereau, Francine, et autres, 2005]

En outre, une Municipalité peut encourager les projets en habitation dans le cadre du développement de sa collectivité afin qu'il soit possible d'y vivre et d'y vieillir et inciter les interventions avec des règlements d'urbanisme et de zonage. Elle peut également intervenir par l'acquisition de terrains ou soumettre les actions sur son territoire à la consultation. Par ailleurs, la Municipalité dispose de plusieurs outils qu'elle peut déployer dans le but d'influencer les conditions d'habitation. Ces derniers seront décrits plus en détail au [chapitre VII](#) du présent ouvrage.

Chapitre I : Définitions et contexte

Les avantages du logement social et abordable¹⁴

Pourvoit à la qualité de vie des individus

Dans les municipalités ou les quartiers avec de fortes populations à faible revenu, ou ayant des besoins particuliers en logement, les forces du marché privé ne répondent pas toujours aux besoins de logements. Au cours des prochaines années, plusieurs Municipalités devront composer avec le vieillissement de la population. Une partie de cette population cherchera à se reloger plus modestement en répondant toutefois à ses besoins pour les services de soutien (p. ex. : santé, sécurité, service repas, etc.). Le logement social pourvoira à ceux qui n'auront pas les moyens d'accéder à un logement offert par le secteur privé.

Empêche la dévitalisation des milieux ruraux

La dévitalisation des milieux ruraux est un enjeu très actuel au Québec et se reflète par le déclin démographique ou encore le sous-développement social d'un milieu. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène, dont le manque de logements abordables aux travailleurs, de logements spécialisés aux personnes en perte d'autonomie, ce qui oblige un certain nombre de gens à se délocaliser. Le logement social peut constituer une réponse à la dévitalisation, car il permet aux personnes concernées de demeurer dans leur collectivité plus longtemps et d'avoir accès aux services nécessaires à leur bien-être.

Augmente l'assiette fiscale des Municipalités

Avec l'aide de programmes gouvernementaux, les Municipalités peuvent investir dans des projets de construction afin d'accroître la valeur foncière de leur parc de logements. Elles peuvent aussi contribuer aux projets d'achat-rénovation pour mettre en valeur leur cadre bâti et leur patrimoine bâti. Les logements sociaux représentent un bien durable qui appartient à la collectivité. Leur implantation permet d'augmenter la valeur d'un lot ainsi que les revenus provenant de taxes municipales. Ce sont des avantages indéniables.

Stimule l'économie locale

La création de logements et la conservation de la population contribuent à stimuler l'économie locale de plusieurs façons. En plus de garder les aînés dans leur municipalité, la création de logements abordables pour les travailleurs à faible et moyen revenu permet de fournir de la main-d'œuvre aux entreprises, commerces et institutions à l'échelle locale. Par conséquent, les travailleurs locaux qui peuvent résider sur place consomment aussi localement, tandis que les employeurs comblent plus facilement leurs besoins en matière de main-d'œuvre.

¹⁴ [Fonds québécois d'habitation communautaire, 2007] et [Comité de logement social de Châteauguay, 2004].

Chapitre I : Définitions et contexte

L'investissement dans le développement de logements crée des emplois dans le secteur de la construction et de la fabrication. Par ailleurs, les organismes et promoteurs de logement social et communautaire sont des consommateurs de biens et de services provenant de divers fournisseurs locaux, au même titre que les résidents des logements qui soutiennent la vitalité commerciale d'une municipalité ou d'un quartier par la consommation de services locaux.

Favorise la prise en charge et la participation de la collectivité

Les modes de gestion du logement social et communautaire se caractérisent par la participation des utilisateurs, que ce soit au sein d'un OBNL ou d'une coopérative. Dans les deux cas, il s'agit d'une participation visant la prise en charge par les membres de la collectivité. Par la suite, cette participation se traduit dans d'autres sphères de la société et favorise le sentiment d'appartenance à sa collectivité.

À noter que la participation de la collectivité dans le logement social et communautaire correspond à la philosophie du développement durable qui prône un développement répondant aux besoins des générations du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.



Habitation Mont-du-Rocher de Sainte-Adèle

Chapitre II

Clientèles et types de logements

Clientèle ayant besoin de logements sociaux et abordables

- Travailleurs dans la MRC des Pays-d'en-Haut occupant un poste saisonnier, temporaire ou à faible et moyen revenu.
- Personnes âgées seules ou en couple, dont les revenus de retraite et de placement sont modestes ou insuffisants.
- Jeunes femmes monoparentales avec un ou plusieurs enfants.
- Familles vivant sous le seuil de la pauvreté.
- Citoyens qui font face à des difficultés particulières en matière de santé mentale, de handicap ou de toute autre caractéristique ayant une influence négative sur les revenus.
- Citoyens sans emploi vivant de prestations d'assurance-emploi ou de la sécurité du revenu.

Généralement, ces clientèles se distinguent du fait qu'elles doivent consacrer plus de 30 % de leurs revenus pour acquitter leurs frais de logement.

Les principales ressources d'hébergement et de logements spécifiques aux personnes âgées

Après le domicile « familial », on retrouve quatre principales catégories de ressources de logement ou d'hébergement pour les aînés :

1. Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), ressources intermédiaires et ressources de type familial

Les centres d'hébergement et de soins de longue durée s'adressent surtout aux personnes atteintes d'une lourde perte d'autonomie. Chaque CHSLD est rattaché à un des centres de santé et de services sociaux du Québec. La ressource intermédiaire, quant à elle, représente une ressource alternative entre l'hébergement dans un centre d'hébergement et le maintien à domicile. Un des principes fondamentaux des ressources intermédiaires est de se rapprocher le plus possible du mode de vie des usagers à leur domicile. Le service s'adresse à des personnes en perte d'autonomie qui requièrent des services de soins et d'assistance de moins de trois heures par tranche de 24 heures¹⁵.

Une ressource de type familial est une résidence d'accueil pour les personnes âgées. Il s'agit généralement d'une ou deux personnes qui peuvent accueillir chez eux un maximum de neuf personnes âgées afin de répondre à leurs besoins et leur offrir des conditions de vie se rapprochant le plus possible de celles d'un milieu naturel.

Ces trois ressources sont régies par un système de permis d'exploitation délivré par le ministère de la Santé et des Services sociaux.



Résidence des Pins OMH de Sainte-Adèle, secteur de Mont-Rolland

¹⁵ CSSS de Bordeaux-Cartierville - Saint-Laurent. Hébergement en ressources intermédiaires. Disponible en ligne : <http://www.csssbcstl.qc.ca/soins-et-services/services-aux-aines-et-personnes-en-perte-dautonomie/hebergement-en-ressources-intermediaires/>. Consulté le 2 décembre 2010.

Chapitre II : Clientèles et types de logements

2. Résidences privées

Les résidences privées constituent des ressources de tailles variables offrant une vaste gamme de services (p. ex. : médicaux, domestiques ou de loisir). Elles appartiennent à des promoteurs indépendants et sont régies par le [Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation de résidence privée pour aînés](#) du ministère de la Santé et des Services sociaux. En fonction des services offerts, elles peuvent accueillir des cas plus ou moins lourds de perte d'autonomie.

3. HLM

Les programmes HLM sont des logements à prix modique destinés aux ménages à faible revenu. Il en existe trois catégories : HLM pour familles, HLM pour personnes âgées de plus de 65 ans et HLM pour une clientèle spéciale.

4. OBNL et coopératives d'habitation

Les OBNL et coopératives d'habitation accueillent une clientèle autonome et semi-autonome et relèvent de l'économie sociale. Elles appartiennent à la collectivité ou encore à ses membres.

-
- Pour plus d'information, veuillez consulter le document : « [Les aînés et le logement : des exemples de participation](#) » [L'habitat en bref](#), publié par la Société d'habitation du Québec (février 2007).
-

À noter que toutes les résidences dont la vocation est d'accueillir des personnes âgées, qu'elles soient autonomes, semi-autonomes ou non autonomes, doivent obtenir un [certificat de conformité de l'Agence de la santé et des services sociaux](#) des Laurentides si elles offrent deux services ou plus. Ceci s'adresse autant aux résidences privées, aux OBNL, aux HLM ou aux coopératives.



OMH de Sainte-Adèle, 875, rue Grignon

Chapitre III

Comment réussir un projet de logement social et abordable?

Par où commencer?

Un projet de logement social et abordable naît de l'identification d'un besoin particulier d'une collectivité face à un type de logement. L'identification du besoin est cruciale et représente la bougie d'allumage au développement d'un projet de logement social et devrait être soutenue par des données concrètes quant au type de logement requis, à la quantité, aux personnes visées, etc. Ce type de projet peut être initié par le conseil municipal, par la Municipalité, mais il est généralement mené et réalisé par un promoteur.

Ainsi, le promoteur d'un projet désigne une personne ou un groupe de personnes désirant mener à bien un projet de logements sociaux et abordables. Le groupe peut être composé de futurs membres ou utilisateurs du projet (coopérative), d'un organisme à but non lucratif, d'administrateurs ou même d'entrepreneurs privés dans le cas de logements abordables financés et assurés par la SCHL; voir le [chapitre VI](#) à ce sujet.

- Dans le cas de projets de [logements sociaux, abordables et communautaires](#) auxquels participe la SHQ, l'élaboration, la réalisation et l'exploitation d'un tel projet se font en plusieurs étapes et requièrent une certaine expertise. Si le promoteur n'a pas l'expertise appropriée, il peut se référer au GRT de son territoire. Voir le chapitre X : [Coordonnées des GRT disponibles sur le territoire des Pays-d'en-Haut](#). Si toutefois le promoteur a les compétences nécessaires, compétences qu'il doit démontrer à la SHQ, il peut développer et réaliser lui-même le projet. Néanmoins, il est vivement conseillé de faire affaire avec un GRT pour toutes les communications avec la SHQ, car cette dernière en fait parfois la demande.
- Dans le cas de projets de [logements abordables](#) privés, l'entrepreneur peut entrer en contact directement avec le Centre du logement abordable de la SCHL, dont les coordonnées apparaissent au [chapitre X](#) du présent document.

Tout comme le démarrage d'une nouvelle entreprise, mener à bien un projet de logements sociaux et abordables nécessite une préparation adéquate ainsi qu'une bonne compréhension des besoins et des enjeux de la collectivité concernée. Par conséquent, il est conseillé d'entreprendre le projet en suivant toutes les étapes usuelles de faisabilité et d'avant-projet, et ce, même si certaines paraissent élémentaires, car le résultat d'un tel exercice peut être surprenant.

Chapitre III : Comment réussir un projet de logement social et abordable?

Syndrome « pas dans ma cour »

Dans le cas d'un projet de logement social, l'étape de l'identification des parties prenantes et du moyen de gérer chacune d'entre elles peut s'avérer cruciale.

En effet, la construction de logements sociaux dans une municipalité ou un quartier suscite souvent une certaine réticence de la part de la population locale; c'est ce qu'on appelle le phénomène « pas dans ma cour ».

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) a publié un guide sur le sujet intitulé :

- « *Bienvenue dans notre quartier, Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires* » . Ce document vise à favoriser l'insertion harmonieuse des projets dans une collectivité, à aider les promoteurs à préciser une stratégie de sensibilisation, à prévenir l'apparition de résistance ainsi qu'à planifier les actions à entreprendre pour surmonter les résistances potentielles.

De plus, vous pouvez consulter le document :

- « *Obtenir l'appui des membres de la collectivité* »  publié par la SCHL, qui examine les quatre éléments clés favorisant la participation des membres de la collectivité pour arriver à créer un projet de logements abordables.

Bien que chaque cas soit unique, les exemples suivants illustrent les actions pouvant favoriser l'acceptation d'un projet de logements abordables qui devraient être intégrées à l'échéancier :

- obtention de lettres d'appui d'organismes sociaux locaux ou de la Municipalité (p. ex. : CSSS, CLD, etc.);
- consultation publique sur le projet et séances d'information;
- organisation d'une stratégie de communication (être proactif plutôt que réactif);
- prêter attention à la population concernée, répondre à ses questions;
- intégration du projet à l'environnement et au plan d'urbanisme (architecture, qualité, etc.).



OMH Sainte-Adèle (familles)

Chapitre III : Comment réussir un projet de logement social et abordable?

Critères de succès

Au cours des dernières années, la SCHL a publié plusieurs études concernant le logement abordable [Kraus, Deborah, et autres (2), 1998] et [Kraus, Deborah, et autres (1), 1998]. De ces études ressort une liste de facteurs de succès d'un projet de logement social (ici en ordre d'importance) :

1. Capacité d'obtenir des terrains ou immeuble à bas prix (dans 30 % des cas, les logements abordables sont construits à même des terrains loués par la Ville).
2. Aide et soutien du gouvernement (collaboration au projet ou aide financière).
3. Financement (capacité à s'autofinancer, avoir des résidents, prêts hypothécaires à faible taux, etc.).
4. Détermination et aide de la société (appui de la population et de la Municipalité, dons de fournisseurs, prix à la baisse de la main-d'œuvre, bénévolat de la collectivité, etc.).
5. Engagement et dynamisme de l'équipe de projet.

Inversement, l'obstacle au succès le plus souvent nommé est la difficulté d'obtenir du financement. Pour contrer ce problème, les promoteurs de projets sont à la recherche de moyens novateurs en matière de financement. Ainsi, 50 % des promoteurs de projets optent de mettre sur pied leur projet de logements abordables sans financement gouvernemental. Ces derniers se tournent donc vers d'autres sources de financement telles que :

- prêts hypothécaires ordinaires assurés par la SCHL ([voir le chapitre VI](#)) ;
- dons;
- autres instruments hypothécaires;
- contribution de l'organisme promoteur.

D'autres documents pertinents à la réalisation de projets de logements sociaux sont également disponibles à titre de référence dans la [bibliographie](#) du présent document.



Habitation Mont-du-Rocher à Sainte-Adèle (Mont-Rolland)

Chapitre III : Comment réussir un projet de logement social et abordable?

Évaluation des besoins et de la demande

Clarification de la demande : cette étape peut se faire en collaboration avec d'autres organismes, la Municipalité ou encore avec le CSSS.

Connaître le véritable besoin

Le besoin de qui? Quel est le groupe ciblé par le projet?

P. ex. : personnes âgées, jeunes en difficulté, etc.

Quels sont les besoins de la clientèle cible?

P. ex. : services de santé, services alimentaires, physiothérapie, activités physiques, proximité des commerces, etc.

Quels sont les revenus du groupe ciblé par le projet?

P. ex. : données statistiques de 8 000 \$ à 12 000 \$ par année.

Qui est le demandeur?

P. ex. : la Municipalité, un OBNL, etc.

Quelles sont les attentes? Les comprendre, les gérer.

P. ex. : nouvelles résidences qui logeraient 15 personnes âgées, leur offriraient une variété de services et qui ouvriraient leurs portes en 2016.

Qui est le responsable du projet?

P. ex. : un OBNL, le promoteur, le chef de projet, etc.

Qui est le promoteur du projet?

P. ex. : un OBNL, une coopérative, une personne, etc.

Analyse du besoin

Quelle est la situation actuelle?

P. ex. : données du marché, taux d'inoccupation, données démographiques (âge, revenus, tendances), loyer moyen, parcs de logements existants, listes d'attente pour le logement abordable, etc.

Quelle est la situation désirée?

P. ex. : type de logement qui sera construit, nombre de personnes hébergées, services offerts, etc.

Chapitre III : Comment réussir un projet de logement social et abordable?

Quelle sera la situation future si rien n'est fait?

Analyse des parties prenantes

Quelles sont-elles?

P. ex. : clientèle cible, la Municipalité, le CSSS des Pays-d'en-Haut, la SHQ, le promoteur, la population, etc.

Quels sont leurs influences et leurs intérêts?

Comment faut-il les gérer?

P. ex. : en fonction du degré d'influence et de l'intérêt de chacun, une stratégie de gestion différente doit être adoptée, soit informer, satisfaire, collaborer ou encore surveiller.

Plan de mobilisation

P. ex. : qui faut-il mobiliser pour obtenir un appui : la Municipalité, la population, etc. Comment faire pour les mobiliser? Rencontres publiques?

Analyse de l'environnement

Identifier, dans l'environnement social, économique, culturel, politique, etc., ce qui peut changer et influencer négativement le projet ainsi que les actions à prendre si tel est le cas.

P. ex. : syndrome « pas dans ma cour ».

Formulation d'un énoncé du besoin clair ainsi que ses livrables.

Type d'habitation communautaire.

P. ex. : OBNL d'habitation ou coopérative d'habitation

Type et nombre de logements offerts.

P. ex. : 20 appartements de 2 chambres à coucher près des écoles et garderies.

Type de services offerts.

P. ex. : service de soutien communautaire, service de repas.

Chapitre III : Comment réussir un projet de logement social et abordable?

Repérage du terrain ou de la bâtisse.

Validation et conformité du zonage.

Estimation des coûts des travaux (faisabilité financière).

P. ex. : faire un tableau des coûts avec le plus de précision possible en ce qui concerne les ressources matérielles, consommables et humaines. À titre indicatif, il est normalement accepté qu'il en coûte 200 \$ le pied carré pour rénover un bâtiment existant et 250 \$ le pied carré pour construire du neuf.

Estimation des frais demandés aux locataires (faisabilité financière).

À combien doit-on louer les logements pour que le projet soit viable financièrement? Est-ce que cela correspond à la capacité de payer de la clientèle visée?

Quels sont le ou les constructeurs pressentis pour le projet?

Trouver les entrepreneurs qui peuvent mener à bien un tel projet : ont-ils la compétence nécessaire, la disponibilité requise, les tarifs appropriés, etc.?

Pour d'autres renseignements utiles concernant l'évaluation du besoin, vous pouvez consulter les deux brochures suivantes publiées par la SCHL en cliquant sur leur lien respectif :

[Évaluer les besoins et la demande de logements](#)

[Liste de vérification pour les besoins et la demande](#)



OMH Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Chapitre IV

Société d'habitation du Québec (SHQ)

Principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois, la **Société d'habitation du Québec (SHQ)**  contribue, par ses actions, au mieux-vivre des citoyens, en leur offrant des conditions adéquates de logement en fonction de leurs ressources financières et de leurs besoins.



Pour mener à bien sa mission, la SHQ :

- informe le ministre des besoins, des priorités et des objectifs à atteindre dans tous les secteurs de l'habitation au Québec;
- stimule les initiatives publiques et privées ainsi que la concertation dans le milieu de l'habitation;
- offre des logements à loyer modique aux citoyens du Québec;
- favorise l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- facilite l'accession des citoyens du Québec à la propriété;
- fait la promotion de l'amélioration de l'habitat.

De plus, la SHQ adhère aux orientations gouvernementales, particulièrement en ce qui a trait au développement durable, à la solidarité et à l'inclusion sociale. Elle agit comme la principale conseillère du gouvernement du Québec en matière d'habitation et relève du ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire (MAMROT). Elle élabore et met en œuvre des politiques et des programmes dans le domaine de l'habitation. Elle est aussi responsable du plus important parc immobilier de logements sociaux sur le territoire québécois. Elle gère la plupart des programmes de la SCHL. Ses coordonnées sont disponibles au [chapitre VII](#)  du présent document.



Manoir Belles Plages

Transformé en résidence pour aînés sur la Côte-Nord grâce au programme AccèsLogis de la SHQ

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Programmes offerts par la Société d'habitation du Québec¹⁶

Le chapitre III fait état de tous les *programmes existants en matière d'habitation sociale*  au Québec en date du 1^{er} novembre 2013.

Ainsi, un récapitulatif des programmes abordés au cours de ce chapitre est présenté au tableau suivant :

Programmes d'aide financière en matière d'habitation	<i>Programme AccèsLogis Québec</i>  Volet I - Volet II - Volet III
Programmes d'amélioration de l'habitat	<i>Programme d'adaptation de domicile (PAD)</i>  <i>Programme RénoVillage</i>  <i>Logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)</i> 
Programmes d'aide financière à la personne en matière de logement	<i>Programme Supplément au loyer (PSL)</i>  <i>Allocation-logement</i> 
Programme d'aide aux organismes communautaires	<i>Programme d'aide aux organismes communautaires (PAOC)</i> 



OMH Sainte-Adèle

¹⁶ Tous les programmes de cette section ont été tirés du site Internet de la Société d'habitation du Québec, le 22 novembre 2013.

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Programmes d'aide financière en matière de création de logements

Programme AccèsLogis Québec

En 1997, Québec a lancé le programme AccèsLogis permettant à des coopératives, OMH, organismes et sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser des logements sociaux et communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ou à des personnes ayant des besoins particuliers. Le programme encourage par ailleurs la mixité, car seule une partie des locataires sont des ménages à faible revenu.

Notons également que depuis le 1^{er} juin 2010, tous les projets réalisés en vertu du programme AccèsLogis Québec doivent être conçus de manière à obtenir la certification [Novoclimat](#)¹⁷ .

De manière générale, la SHQ exige que le promoteur faisant une demande de subvention du programme AccèsLogis soit accompagné d'un GRT au cours de ses démarches de projet. Le GRT est en fait un OBNL ayant comme mission de guider les promoteurs tout au long des phases de développement et de réalisation d'un projet immobilier communautaire (voir le [chapitre X](#)  pour plus de détails).

Les grandes lignes et orientations du programme AccèsLogis Québec :

Nature

AccèsLogis Québec est un programme d'aide qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées afin de réaliser des logements sociaux et communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste de même qu'à des groupes ayant des besoins particuliers en habitation.

Objectifs

Accroître l'offre de logements sociaux et communautaires à l'intention des ménages à revenu faible ou modeste.

Groupes cibles

Les groupes cibles varient selon les volets du programme. Le **volet I** vise la réalisation de logements permanents destinés à des ménages à revenu faible ou modeste : familles, personnes seules, personnes âgées ou handicapées autonomes. Le **volet II** vise la réalisation de logements permanents avec services pour personnes âgées en perte légère d'autonomie. Le **volet III** vise la réalisation de logements avec services destinés à des groupes cibles ayant des besoins particuliers de logement permanent ou temporaire (logement d'urgence de type dépannage ou refuge pour sans-abri, jeunes en difficulté, femmes victimes de violence, etc., ou logement de transition destiné aux personnes engagées dans une démarche de réinsertion sociale et d'autonomie en logement).

¹⁷ Novoclimat^{MD} est un programme de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec faisant la promotion de plusieurs concepts à suivre afin d'augmenter le rendement énergétique des nouvelles habitations.

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Modalités

Les projets, pour être admissibles, doivent comporter une contribution minimale de **15 % du milieu** (Municipalité, organisme charitable, etc.¹⁸). L'aide financière accordée par la SHQ est offerte sous forme d'un emprunt à remboursement conditionnel garanti par cette dernière. Cet emprunt devient progressivement une subvention dont le taux est de 50 % des coûts admissibles, jusqu'à un coût maximal reconnu par la SHQ, pour les projets des volets I et II. Pour les projets du volet III, la subvention varie entre 50 % et 66 % des coûts admissibles. Selon les volets, le supplément au loyer permettant de ramener le loyer à 25 % du revenu doit profiter à un pourcentage variable des ménages logés. Dans le cas des projets des **volets I et II**, le minimum est de 20 % des ménages et le maximum de 50 %. Pour les projets de logements permanents et de transition du **volet III**, le pourcentage maximal peut atteindre 100 %. Le solde des fonds nécessaires à la réalisation d'un projet avec le programme AccèsLogis est généré par une hypothèque contractée par l'organisme et qui sera étalée sur 35 ans.

Mise en œuvre

Les projets peuvent être présentés par des coopératives, des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif. Ils sont soumis directement à la SHQ ou à une Municipalité mandataire ayant conclu une entente à cette fin avec la SHQ. Une Municipalité peut aussi choisir d'être « participante », ce qui lui permet de sélectionner les projets qui se réaliseront sur son territoire.

Référence législative ou réglementaire

Gouvernement du Québec, *Loi sur la Société d'habitation du Québec*;
Normes du programme AccèsLogis Québec.
[Dansereau, Francine, et autres, 2005] – mis à jour par Convergence [2011].

Le programme AccèsLogis Québec comprend trois volets qui diffèrent par le type de clientèle visé, les services offerts ainsi que par l'aspect temporaire ou permanent du séjour :

Volet I

Le volet I vise tout particulièrement la réalisation de logements permanents pour des ménages à revenu faible ou modeste, ce qui inclut à la fois les familles, les personnes seules, les personnes âgées autonomes, ainsi que les personnes handicapées autonomes. Les modalités de financement, ainsi qu'un texte récapitulatif de ce volet, sont présentés dans le tableau de la page 23.

Volet II

Le volet II vise la réalisation de logements permanents avec services pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie. Ici, la perte d'autonomie peut être de nature physique ou psychosociale¹⁹ et représente une difficulté à accomplir certaines activités de la vie quotidienne telles que la préparation des repas ou l'entretien ménager.

¹⁸ Peut notamment inclure le don d'un organisme charitable ou d'une entreprise privée, une collecte de fonds auprès des citoyens ou autres aides comme le don d'un terrain, d'un immeuble, l'octroi d'un crédit de taxes.

¹⁹ Incapacité de vivre seul ou de poursuivre certaines activités à la suite du décès du conjoint, problème d'isolement, d'insécurité, etc.

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Les services offerts doivent être entièrement autofinancés et les modalités d'autofinancement doivent être présentées avant l'engagement définitif du projet. Les services offerts devront être dosés afin de préserver les caractéristiques d'une vie adulte indépendante, soit la possibilité d'exercer un libre choix, de maintenir son autonomie personnelle, son intimité et sa dignité. On évitera ainsi d'accroître indûment la dépendance des résidents et de contribuer à l'accélération du processus de perte d'autonomie.

L'organisme offrira des services dans le respect des orientations qui suivent :

- Une base minimale de services sera offerte afin d'assurer une vie sociale, un dynamisme et un sentiment de sécurité accru chez l'ensemble des résidents :
 - un service d'alimentation de base, soit environ cinq repas par semaine;
 - un service d'animation, d'organisation de loisirs et de socialisation;
 - une surveillance continue, sept jours sur sept, notamment par le biais d'un locataire-surveillant.
- Des services et des activités complémentaires contribueront à maintenir ou à améliorer les capacités et l'autonomie résiduelle de la clientèle.
- L'organisme coordonnera ses efforts avec les ressources du milieu pour desservir la clientèle. Dans la planification des services à offrir à la clientèle visée, l'organisme privilégiera le recours aux ressources existantes dans la collectivité (service de maintien à domicile, service de popote roulante, service de suivi, etc.), ce qui ne l'empêchera pas d'initier lui-même la mise sur pied de services visant à combler le plus large éventail possible de besoins identifiés.

À noter que la clientèle visée dans le volet II ne peut être grandement dépendante des autres pour plusieurs activités de base de la vie quotidienne telles que se vêtir, se nourrir seul ou se laver.

Le choix des occupants des projets de logements sociaux du volet II peut inclure des personnes dont le degré d'autonomie a déjà fait l'objet d'une évaluation par un Centre local de services communautaires (CLSC) et peut inclure des personnes bénéficiant de services de maintien à domicile du CLSC.

Les bâtiments subventionnés par le volet II doivent être réalisés en fonction des règles d'accessibilité universelle et adaptés aux pertes d'autonomie, ou facilement adaptables, en plus de comprendre des espaces communautaires adéquats et polyvalents pour l'offre de services aux résidents. De même, les bâtiments devront être à proximité des services et principaux commerces utilisés par les personnes âgées.

Les modalités de financement pour le volet II, ainsi qu'un texte récapitulatif, sont présentés dans le tableau de la page suivante.

Volet III

Le volet III vise la réalisation de logements temporaires ou permanents avec des services pour des clientèles ayant des besoins particuliers de logement nécessitant des installations spéciales et des services d'assistance personnelle sur place. Il peut s'agir de projets de type refuge pour sans-abri, toxicomanes et autres personnes en difficulté ou encore de projets visant une clientèle vivant des problèmes de santé mentale, de déficience physique, intellectuelle ou d'une grande perte d'autonomie.

²⁰ Les renseignements quant aux services offerts sont tirés du chapitre 6 du *Guide d'élaboration et de réalisation de projets d'habitation communautaire*  publié par la SHQ.

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Les projets du volet III sont classés selon trois types :

Type 1 Logement permanent ou de transition.

Ces logements sont offerts aux personnes qui effectuent une démarche de réinsertion sociale et de prise en charge personnelle visant l'atteinte de l'autonomie en logement.

Type 2 Hébergement d'urgence, soit de courte durée (une nuit à quelques semaines).

Offre de chambres pour itinérants, toxicomanes, femmes victimes de violence ou autres personnes en difficulté.

Type 3 Logement temporaire destiné à des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale.

Somme toute, il est à noter que les projets financés par le volet III du programme AccèsLogis ont tous comme objectif une éventuelle réinsertion sociale ou prise en charge personnelle des prestataires.

Les modalités de financement des projets inscrits au volet III diffèrent selon le type de logement énoncé ci-dessus. Plus de détails ainsi qu'un texte récapitulatif sont présentés au tableau ci-dessous.

Principales modalités du programme AccèsLogis selon le type de projet

Type de projet	Clientèle	Type de séjour	Subvention (Pourcentage des coûts de réalisation admissibles)	Contribution minimale du milieu (Pourcentage des coûts admissibles à la réalisation)	Supplément au loyer (Pourcentage des ménages locataires)
Volet I	Ménages à faibles revenus : familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes	Permanent	50 %	15 %	Entre 20 et 50 %
Volet II	Personnes âgées en perte légère d'autonomie	Permanent Avec service, mais favorisant le maintien de l'autonomie	50 %	15 %	Entre 20 et 50 %
Volet III					
Type 1	Personnes en démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement	Permanent ou de transition	50 %	15 %	Entre 20 et 100 %
Type 2	Itinérants, femmes victimes de violence ou personnes en difficulté	Hébergement d'urgence	60 %	15 %	Non admissible
Type 3	Femmes ou jeunes victimes de violence familiale	Contribution	100 %	0 %	Non admissible

Source [SHQ (2)] - Mise à jour par Convergence [2011].

À noter que la contribution du milieu telle que spécifiée dans ce tableau peut provenir de la Municipalité, d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds organisée auprès des citoyens, etc.

Elle peut également prendre la forme d'un don financier, d'un terrain, d'un immeuble ou encore de crédits de taxes.

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

La formule « Clés en main »

La formule « clés en main » permet à un OBNL d'habitation ou une COOP d'habitation de retenir les services d'un promoteur immobilier privé, propriétaire d'un terrain, pour la conception et l'entière réalisation du projet de construction, pour ensuite acquérir l'immeuble, tout en bénéficiant des subventions du programme AccèsLogis. Essentiellement, l'immeuble devra être construit selon les normes du programme AccèsLogis et répondre aux besoins des futurs acheteurs, d'où l'expression « clés en main ». Cette formule est intéressante lorsque le promoteur privé possède des terrains appropriés.

Pour être admissibles, ces projets doivent satisfaire aux critères suivants :

- Le promoteur est propriétaire du terrain au moment de dépôt du projet; il est un entrepreneur général reconnu.
- Le projet déposé est économiquement viable à l'intérieur des normes du programme AccèsLogis Québec.
- Une démonstration claire est faite par la Municipalité mandataire, par le groupe de ressources techniques ou par le développeur que des projets similaires, dans des secteurs semblables, ont été réalisés à des coûts équivalents ou supérieurs, en effectuant des appels d'offres publics.
- La vérification des plans et devis et des caractéristiques techniques du projet sera effectuée sur la même base que dans le cas des projets réguliers.
- L'organisme devra se faire accompagner par un architecte et un ingénieur qu'il aura engagés pour s'assurer de la conformité des plans et devis aux exigences de la SHQ, et pour l'assister et le conseiller pendant la durée des travaux de construction (mandat d'assistance chantier).

À ce sujet, le journal *Le Devoir* du 28 décembre 2013 a publié un article intéressant que vous pouvez consulter en cliquant sur le lien suivant :

« [Quand les promoteurs immobiliers courtisent le logement social](#) »

Programmes d'amélioration de l'habitat

À la suite de la signature d'un protocole d'entente avec la SHQ, la MRC des Pays-d'en-Haut est mandataire pour exécuter les programmes suivants sur son territoire :

- [Programme d'adaptation de domicile \(PAD\)](#)
- [Programme RénoVillage](#)
- [Logements adaptés pour aînés autonomes \(LAAA\)](#)

Pour bénéficier d'un de ces programmes, il suffit de communiquer avec :

Monsieur Serge Pharand, responsable de la SHQ
auprès de la [MRC des Pays-d'en-Haut](#)
Tél. : 450 229-6637, poste 126
Courriel : spharand@mrpcdh.org

Monsieur Pharand est présent tous les mercredis matin.
En communiquant avec ce dernier, vous obtiendrez alors tous les renseignements nécessaires concernant les modalités de participation et votre admissibilité au programme.

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Programme d'adaptation de domicile (PAD)²¹

Le Programme d'adaptation de domicile a pour objectif de permettre à une personne handicapée d'accomplir ses activités quotidiennes dans son logement et, ainsi, de favoriser son maintien à domicile. Il accorde une aide financière au propriétaire du domicile pour l'exécution de travaux d'adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée.

Admissibilité

Toute personne handicapée qui est limitée dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes à domicile peut bénéficier du programme, à condition qu'elle :

- fournisse un rapport d'un ergothérapeute démontrant que sa déficience est significative et persistante, et que ses incapacités nécessitent que des modifications soient apportées à son domicile;
- ne soit pas admissible à l'aide financière prévue pour l'adaptation de domicile en vertu des régimes d'assurance de la Société de l'assurance automobile du Québec ou de la Commission de la santé et de la sécurité du travail.

D'autres conditions peuvent s'appliquer.

Aide offerte

L'aide financière peut atteindre 16 000 \$ par personne admissible. Dans certains cas particuliers déterminés par la SHQ, une aide additionnelle maximale de 7 000 \$ peut aussi être versée.

Lorsque des équipements spécialisés sont nécessaires, une aide supplémentaire maximale de 10 000 \$ peut aussi être accordée selon certains critères définis par la SHQ.

Travaux admissibles

Les travaux admissibles sont ceux :

- qui permettent de modifier et d'adapter le domicile de la personne handicapée afin qu'elle puisse y entrer, en sortir et avoir accès de façon autonome aux pièces et aux commodités essentielles à sa vie quotidienne;
- qui constituent des solutions simples et économiques.

Exemples :

- installation d'une rampe d'accès extérieure;
- réaménagement d'une salle de bains;
- élargissement des cadres des portes.

²¹ Renseignements tirés du site de la Société d'habitation du Québec, le 22 novembre 2013.

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Programme RénoVillage

Le programme RénoVillage accorde une aide financière aux propriétaires-occupants à faible revenu qui vivent dans un milieu rural afin qu'ils puissent effectuer des travaux sur leur résidence lorsque celle-ci présente une ou plusieurs déficiences majeures. La Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement assument les coûts de ce programme.

Admissibilité

Vous pourriez bénéficier du programme si :

- vous êtes le propriétaire-occupant d'une résidence (p. ex. : maison unifamiliale, duplex) située dans une municipalité de moins de 5 000 habitants (selon le recensement de 1996) ou dans un secteur qui fait partie d'une municipalité qui compte plus de 5 000 habitants, mais qui n'est pas desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout. *Le programme ne s'applique pas aux territoires de la ville de Gatineau et de la ville de Laval ni aux territoires des municipalités comprises dans les agglomérations de Longueuil, Montréal et Québec;*
- le revenu de votre ménage ne dépasse pas le revenu maximal admissible, qui varie selon la taille du ménage;
- la valeur uniformisée de votre résidence ne dépasse pas 35 000 \$, excluant la valeur du terrain. Votre Municipalité ou votre MRC peut toutefois fixer une valeur maximale plus élevée, à condition que celle-ci n'excède pas 90 000 \$.

D'autres conditions peuvent s'appliquer.

Aide offerte

L'aide financière peut atteindre 90 % des coûts admissibles reconnus, sans toutefois dépasser 10 000 \$. Le pourcentage varie selon le revenu et la taille du ménage. Le revenu du ménage comprend le revenu du propriétaire et du conjoint, plus 25 % du revenu de tous les autres membres du ménage âgés de 18 ans ou plus et ne fréquentant pas un établissement scolaire à temps plein. Les revenus considérés sont ceux de l'année civile précédant l'année de la programmation budgétaire pour laquelle le certificat d'admissibilité est émis.

Travaux admissibles

Votre résidence doit nécessiter des travaux représentant un coût minimum de l'ordre de 2 000 \$ afin de corriger une ou plusieurs déficiences majeures liées à au moins un des éléments suivants :

- la structure
- l'électricité
- le chauffage
- la plomberie
- la charpente
- la sécurité-incendie

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Logements adaptés pour aînés autonomes

Le programme Logements adaptés pour aînés autonomes accorde une aide financière aux personnes de 65 ans et plus ayant un faible revenu pour qu'elles puissent apporter des adaptations mineures à leur maison ou à leur logement afin de continuer à y vivre de façon autonome et sécuritaire.

La [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#) et la Société d'habitation du Québec se partagent les coûts du programme LAAA.

Admissibilité

Vous pourriez être admissible au programme si :

- vous êtes âgé de 65 ans ou plus;
- vous avez de la difficulté à accomplir certaines activités quotidiennes à votre domicile;
- le revenu total de votre ménage ne dépasse pas les revenus maximaux qui ont été fixés pour le programme; ceux-ci varient selon le nombre de personnes qui demeurent avec vous et la municipalité où vous habitez.

D'autres conditions peuvent s'appliquer.

Aide offerte

L'aide financière accordée peut atteindre :

- 3 500 \$ si vous confiez l'exécution des travaux (matériaux et main-d'œuvre) à un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la [Régie du bâtiment du Québec](#);
- 1 750 \$ si les travaux ne sont pas effectués par un entrepreneur licencié; dans ce cas, seul le prix des matériaux ou des équipements sera considéré.

Travaux admissibles

Les travaux admissibles sont ceux qui permettent d'atténuer les difficultés que vous éprouvez à accomplir certaines activités quotidiennes à votre domicile, par exemple :

- l'installation d'une main courante le long d'un corridor ou d'un escalier;
- l'installation de barres d'appui près de la baignoire ou encore de robinets ou de poignées plus faciles à utiliser;
- la pose d'interrupteurs ou de prises de courant à des endroits pratiques.

L'achat, l'entretien ou la réparation d'appareils qui servent à se déplacer, comme un fauteuil roulant ou une marchette, ne sont pas admissibles.



Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Programmes d'aide à la personne en matière de logement

Programme de Supplément au loyer (PSL) ☐

Le programme de Supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des COOP d'habitation ou à des OBNL, tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme **paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu**.

Admissibilité

Plusieurs critères, notamment le revenu, servent à établir l'admissibilité au programme. Toutefois, certaines personnes vivant des situations exceptionnelles peuvent être placées en priorité sur les listes d'attente, comme les personnes victimes de violence conjugale ou celles dont le logement a été détruit par un sinistre.

Aide offerte

Le montant demandé pour la location du logement **équivalut à 25 % des revenus totaux du ménage pour l'année civile** précédant le début du bail. Il inclut les frais de chauffage. Le Supplément au loyer couvre la différence entre la part payable par le locataire (le 25 %) et le loyer convenu avec le propriétaire.

Toutefois, selon les services inclus dans le bail, des frais peuvent être ajoutés pour couvrir les coûts d'électricité et de stationnement.

Pour bénéficier du programme

La Société d'habitation du Québec finance en partie le programme, en collaboration avec ses partenaires. Les coûts de ce programme sont pris en charge par la SHQ (90 %) et la Municipalité (10 %). L'aide est versée directement au propriétaire privé, à la coopérative ou à l'OBNL. À l'heure actuelle (novembre 2013), de nouvelles subventions du programme Supplément au loyer sont accordées uniquement pour les logements du programme AccèsLogis Québec. Pour bénéficier du programme, il faut en faire la demande à un office d'habitation, à une COOP ou à un OBNL de sa municipalité.

Allocation-logement ☐

Le programme Allocation-logement s'adresse aux propriétaires, aux locataires, aux chambreurs ou à toute personne qui partage un logement avec d'autres occupants. Il procure une **aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu** qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement. L'aide financière peut **atteindre 80 \$ par mois**. Le financement de ce programme est partagé entre la SHQ et la SCHL.

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Admissibilité

Vous êtes admissible au programme si :

- vous êtes une personne seule âgée de 52 ans ou plus;
- vous faites partie d'un couple dont une des personnes est âgée de 52 ans ou plus;
- vous faites partie d'une famille à faible revenu avec au moins un enfant à charge.

Vous n'êtes pas admissible au programme si :

- vous habitez dans un HLM ou un établissement de santé et de services sociaux financé par l'État;
- vous bénéficiez du Supplément au loyer ou d'une autre subvention directe pour vous loger;
- vous avez des biens ou des liquidités dont la valeur dépasse 50 000 \$ (excluant la valeur de votre résidence, de votre terrain, de vos meubles et de votre voiture).

Aide offerte

L'allocation pour le logement est calculée chaque année et versée tous les mois par chèque ou virement automatique. Elle peut être accordée à compter du mois suivant le dépôt de la demande à Revenu Québec. Le montant mensuel alloué tient compte :

- du nombre de personnes dans votre ménage;
- du type de ménage;
- de vos revenus;
- de votre loyer mensuel.

Pour bénéficier du programme

La Société d'habitation du Québec a confié l'administration du programme à Revenu Québec. Pour vérifier votre admissibilité au programme ou, le cas échéant, obtenir le formulaire d'inscription au programme, veuillez communiquer avec les responsables du :

Programme Allocation-logement de Revenu Québec 



Habitation Mont-du-Rocher, Sainte-Adèle

Chapitre IV : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Programme d'aide aux organismes communautaires

Le [Programme d'aide aux organismes communautaires](#) offre une aide financière aux organismes qui mettent en place des services, des activités ou des projets favorisant l'amélioration des conditions d'habitation. Il comprend deux volets : le *Soutien à la mission globale* et le *Soutien aux projets ponctuels*.

Volet Soutien à la mission globale

Ce volet du programme met à la disposition des organismes communautaires un soutien financier de base pour les appuyer dans le maintien et le développement de leurs activités auprès des populations qu'ils desservent ou des organismes qu'ils représentent.

Organismes visés : les organismes d'action communautaire autonomes dont la mission principale touche le domaine de l'habitation sont admissibles au programme. Consultez la [liste des organismes non admissibles](#).

Un organisme peut recevoir jusqu'à 75 000 \$ par année.

Le montant de l'aide financière est établi en fonction de la pertinence des besoins exprimés. Il demeure cependant tributaire des ressources financières du programme.

Activités admissibles

-
- Les activités de sensibilisation et de représentation des membres sur les problèmes liés au logement.
 - Le partenariat et le travail de concertation ayant pour but d'améliorer les conditions de logement.
 - L'information et la formation des membres ou de la population desservie sur les problèmes liés au domaine de l'habitation.
 - Les activités visant à stimuler l'initiative communautaire en habitation.
 - Les activités visant à encourager l'action bénévole en habitation.
-

Volet Soutien aux projets ponctuels

Ce volet vise à soutenir le renouvellement des pratiques communautaires en habitation ainsi que la réalisation d'études, d'analyses et d'activités de concertation. Les projets doivent résulter d'une initiative du milieu communautaire et tenter de répondre à l'évolution des besoins en habitation.

Organismes visés

-
- Les organismes d'action communautaire qui œuvrent dans le domaine de l'habitation, notamment ceux qui reçoivent déjà une subvention à la mission globale.
 - Les organismes d'action communautaire qui n'exercent pas leurs activités en particulier dans le domaine de l'habitation, mais dont le projet est lié à l'habitation et poursuit les objectifs du programme d'aide.
 - Consultez la [liste des organismes non admissibles](#).

L'aide financière accordée varie de 7 000 \$ à 15 000 \$ par projet, selon le type de projet.

Projets admissibles

-
- Les nouvelles pratiques communautaires en habitation.
 - Les études et analyses.
 - Les activités de concertation.
-

Chapitre V : Procédures requises lors de l'élaboration d'un projet avec le Programme AccèsLogis Québec

Les listes de préalables 1 à 7 font état des documents que le promoteur d'un projet de logements sociaux doit présenter à la SHQ pour obtenir l'aval de son projet et passer à l'étape suivante. À noter que certains documents tels que la demande d'aide financière sont mentionnés à plusieurs reprises dans les listes car, d'une étape à l'autre, ils doivent soit être mis à jour ou encore faut-il intégrer de nouveaux renseignements.

De plus, les listes de préalables ci-dessous sont parfois annotées en rouge avec des durées ou encore des coûts. Ces éléments sont approximatifs et sont donnés à titre indicatif seulement.

En général, il faut compter un minimum de **2 ans** pour la mise en œuvre d'un projet de logements sociaux.

Déposer un dossier à la SHQ – Préalables : Liste 1

- 1 [Formulaire P1a](#) : Demande d'inscription.
- 2 Formulaire ou charte d'incorporation (**200 \$**).
- 3 Offre d'achat.
- 4 Lettre d'appui au projet de la Municipalité.
- 5 [Demande d'aide financière](#) (DAF).
- 6 [Formulaire P1b](#) : pour les projets novateurs.
- 7 Entente de services avec un GRT.

Notons qu'après l'étape 1, soit celle du dépôt du dossier à la SHQ, lorsque le projet est déclaré conforme, le promoteur reçoit la **réservation de ses unités**; il peut alors accéder à un prêt de démarrage. Afin d'y avoir droit, les documents 2, 3, 4 et 5 de la liste 1 doivent être envoyés, ainsi que les coordonnées de l'institution financière choisie.

Il faut compter un délai de **3 à 6 mois** entre la réception de l'accusé de réception de la SHQ et la réservation des unités.

Le prêt de démarrage peut couvrir une diversité de frais tels que l'étude de l'historique du sol, la caractérisation du bâtiment, les esquisses sommaires de l'architecte, etc. Il faut toutefois faire attention de ne pas engager de dépenses avant d'obtenir l'autorisation du prêt de démarrage, car les argentés dépensés avant l'obtention de l'autorisation ne seront pas pris en charge.



Résidence Morin-Heights

Chapitre V : Procédures requises lors de l'élaboration d'un projet avec le Programme AccèsLogis Québec

Se préparer à l'engagement conditionnel – Préalables : Liste 2

- 8 Pour les projets avec subvention du [Programme Rénovation Québec](#) : la résolution municipale de participation au PRQ avec les coordonnées du répondant municipal; le plan du secteur et la justification du choix de ce secteur.
- 9 [Formulaire P3a](#) : pour les projets dans les municipalités de moins de 2 000 habitants.
- 10 Description du projet, de la clientèle, de l'organisme.
- 11 Description des services offerts aux résidents (volets II et III).
- 12 Confirmation écrite de l'appui à la réalisation par le Réseau de la santé et des services sociaux (RSSS) (volets II et III).
- 13 Lettre au RSSS faisant état du projet de services alimentaires et incluant la liste du mobilier et des équipements prévus (volet II).
- 14 Étude géotechnique (5 000 \$).
- 15 Analyse environnementale phase I (1 500 \$) et II (5 500 \$), si nécessaire.
- 16 Esquisses complètes en métrique et estimation des coûts des travaux par un architecte.
- 17 Liste des travaux à réaliser pour les projets achat-rénovation.
- 18 Liste avec le contenu prévu à la section 9.9.2 du Guide d'élaboration et de réalisation des projets, qui démontre le mobilier et les équipements nécessaires à l'exploitation d'un projet de services alimentaires.
- 19 Confirmation de la disponibilité du terrain (offre d'achat ou preuve de don).
- 20 Engagement écrit de la contribution financière du milieu.
- 21 [DAF](#) démontrant une viabilité financière.
- 22 Rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble après les travaux – par un évaluateur.
- 23 Rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble à acquérir – par un évaluateur (1 500 \$).
- 24 Résolution municipale de confirmation de participation au PSL.
- 25 Validation des taux de taxation applicables : municipaux, scolaires et de services.
- 26 Démonstration des taux de remboursement des taxes (TPS et TVQ).
- 27 Preuve du respect des critères d'admissibilité pour les projets clés en main.
- 28 [Formulaire P3b](#) pour les projets clés en main.
- 29 Formulaire P3d pour reconnaître l'admissibilité d'une personne à la subvention pour l'adaptation de domicile (SAD).
- 30 [Formulaire P3f](#) pour reconnaître l'admissibilité à la subvention pour personne handicapée et à la subvention pour adaptation de domicile.
- 31 [Formulaire P3g](#) pour tous les projets.
- 32 Rapport sur les titres : [Annexe EC3](#).

Le délai entre l'envoi des préalables – liste 2 et l'obtention de l'accord conditionnel peut varier de **2 à plusieurs mois**.

Organiser une réunion – Préalables : Réunion de coordination

- 33 [Formulaire P3c](#) de convocation et compte rendu de la rencontre de coordination.
- 34 Remise des documents d'accord signés par la majorité des ménages occupant le ou les immeubles visés par le projet et la liste détaillée des personnes intéressées à occuper les unités résidentielles, ainsi qu'une copie papier du formulaire P3a (document 8 dans la liste).

Chapitre V : Procédures requises lors de l'élaboration d'un projet avec le Programme AccèsLogis Québec

Préparer un appel d'offres – Préalables : Liste 3

- 35 Cahier des charges et plan d'exécution (complétés à 70 %) incluant l'avis de publication de l'appel d'offres et le devis descriptif.
- 36 Estimation du coût des travaux mis à jour par des professionnels.
- 37 Réponses des professionnels aux commentaires de la SHQ sur les documents 30 de la liste, transmission PDF.
- 38 Copie de la lettre du [Bureau de l'efficacité et de l'innovation énergétiques](#) confirmant l'inscription au [programme Novoclimat](#).
- 39 Appel d'offres et publication de l'avis écrit en 32.

Il faut compter un délai de **5 mois** pour la préparation de l'appel d'offres (préalables – liste 3) et l'obtention de l'autorisation de publication par la SHQ.

Se préparer à l'engagement définitif – Préalables : liste 4

- 40 Addenda.
- 41 Procès-verbal de l'ouverture des soumissions.
- 42 Soumission conforme la plus basse.
- 43 Cautionnement de soumission : annexe EC1.
- 44 Lettres d'intention des sociétés détenant un permis d'assureur au Canada pour le cautionnement d'exécution et des matériaux.
- 45 Lettres d'intention des polices d'assurance de l'entrepreneur.
- 46 Autorisation de signature de l'entrepreneur.
- 47 Formulaire P5a de proposition de coupures s'il y a des dépassements de coûts.
- 48 Projet de contrat de construction complété, mais non signé.
- 49 Formulaire P5b pour un projet clés en main.
- 50 Formulaire P5c pour tous les projets : bon de commande pour panneau de chantier.
- 51 Liste précisant les quantités et les coûts du mobilier et des équipements nécessaires à l'exploitation d'un projet de services alimentaires et les recommandations d'un conseiller en services alimentaires, employé du Réseau de la santé et des services sociaux (RSSS), pour valider les capacités du milieu local en fonction du projet de services alimentaires.
- 52 Lorsque la Municipalité participe au montage financier : [règlement municipal d'aide complémentaire](#).
- 53 Acte de vente si l'acquisition doit avoir lieu avant l'engagement définitif.
- 54 Accord du prêteur agréé signé et complété par l'organisation prêteuse et l'organisme.
- 55 Conformation écrite de la Municipalité que le projet est conforme au zonage.
- 56 Licence de l'entrepreneur valide.
- 57 [DAF](#) viable financièrement et commentée pour l'engagement définitif.
- 58 Confirmation écrite des donateurs de la disponibilité à 100 % des contributions du milieu.
- 59 Confirmation écrite du RSSS concernant le financement récurrent à l'exploitation (volets II et III).
- 60 Contrats de l'architecte et des ingénieurs.
- 61 Contrat du GRT.
- 62 Budget de service équilibré.
- 63 [Formulaire P5d](#) si le formulaire P3d ou P3f a été rempli (documents 26 et 27 de la liste).
- 64 [Formulaire P5e](#) pour la reconnaissance de la subvention pour adaptation de domicile (équipements spécialisés).
- 65 Démonstration que les exigences et conditions précisées dans la lettre d'engagement conditionnel sont respectées.

Un délai de **2 mois** est requis entre la préparation de l'engagement définitif et son émission par la SHQ.

Chapitre V : Procédures requises lors de l'élaboration d'un projet avec le Programme AccèsLogis Québec

Réaliser le projet – Préalables : liste 5

- 66 Contrat de construction signé par les parties.
- 67 Copies de tous les avenants de modifications approuvés par les professionnels, l'entrepreneur et l'organisme.
- 68 Contrat d'assurance chantier de l'entrepreneur, formule tous risques, avec la SHQ et l'organisme comme assurés additionnels.
- 69 Cautionnement d'exécution de main-d'œuvre et de matériaux.
- 70 Plan et devis de construction.
- 71 Compte-rendu des réunions de chantier.
- 72 Convention d'exploitation et annexes signées.
- 73 Autorisation de signature pour la convention d'exploitation.
- 74 Nom de la firme comptable retenue.
- 75 Certificat d'inscription et acte de prêt hypothécaire (1^{er} et 2^e rang [☐](#)).
- 76 Opération cadastrale si nécessaire.
- 77 Actes de servitude si nécessaire.
- 78 Certificat de localisation.
- 79 Index aux immeubles.
- 80 Copie du titre d'acquisition de l'organisme.
- 81 Démonstration que les exigences et conditions spécifiées dans la lettre d'engagement définitif sont respectées.

Préparation pour l'ajustement des intérêts²² – Préalables : liste 6

- 82 Police d'assurance de l'organisme.
- 83 Demande d'aide financière viable complétée et conforme (DAF).
- 84 Montant du financement intérimaire à la DAI confirmé par le prêteur agréé.
- 85 Certificat d'achèvement substantiel des travaux ou certificat de fin des travaux émis par l'architecte.
- 86 Préparation du débours de la DAI (Date d'ajustement des intérêts) et la liste des dépenses à payer et à recevoir après la DAI.
- 87 Ventilation des coûts réels des adaptations par l'entrepreneur dans le cas de subventions pour personnes handicapées ou d'adaptation de domicile.
- 88 Statut de municipalité émis par le ministère du Revenu.
- 89 Acte hypothécaire de 1^{er} rang pour projet clés en main.
- 90 Copie du titre d'acquisition de l'organisme pour projet clés en main.
- 91 Signature de la garantie hypothécaire de 2^e rang en faveur de la SHQ.
- 92 Signature des baux avec les locataires.

Préparation à l'inauguration – Préalables : Liste 7

- 93 Envoi de l'état des coûts certifiés six mois après la fixation de la DAI à la SHQ.
- 94 Respect des [directives d'inauguration](#) [☐](#).

Préparation à l'exploitation – Préalables : Liste 8

Lors de l'exploitation, la SHQ assurera un suivi fini financier, et ce, pendant quelques années. Ainsi, les organismes doivent fournir les documents suivants :

- 95 Envoi annuel des états financiers.

²² Cette étape est nécessaire afin d'assurer la transition entre les phases de réalisation et d'exploitation.

Chapitre V : Procédures requises lors de l'élaboration d'un projet avec le Programme AccèsLogis Québec

Organismes à contacter

En fonction du type de logement social développé et des services offerts, les organismes à contacter diffèrent. Ainsi, voici une liste d'organismes à contacter dans un contexte de projet de logement social et abordable.

Type de demande	Organisme à contacter	Coordonnées téléphoniques
Certificat d'occupation ou permis de commerce	Service d'urbanisme de la municipalité concernée	Sainte-Adèle : 450 229-2921, poste 114 Saint-Sauveur : 450 227-4633, poste 2223 Morin-Heights : 450 226-3232, poste 108
Normes de sécurité pour le bâtiment	9 places et moins : municipalité concernée	Saint-Adolphe-d'Howard : 819 327-2044, poste 224 Sainte-Anne-des-Lacs : 450 224-2675, poste 224 Piedmont : 450 227-1888, poste 227 Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson : 450 228-2543, poste 232 Wentworth-Nord : 450 226-2416, poste 30 Lac-des-Seize-Îles : 450 226-3117 Estérel : 450 228-3232, poste 226
	10 places et plus : Régie du bâtiment	1 800 361-9252
Salubrité et hygiène alimentaire (s'applique à l'ensemble des établissements où l'on prépare des aliments)	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ)	Région des Laurentides : 450 971-5110 Saint-Jérôme : 450 569-3005
Bail entre propriétaire et locataire	Régie du logement, bureau de Saint-Jérôme	1 800 683-2245

Chapitre VI

Le Centre du logement abordable²³ de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Par l'entremise du [Centre du logement abordable](#), la Société canadienne d'hypothèques et de logement facilite la production de logements abordables neufs en offrant ses connaissances et son expertise ainsi que des prêts sans intérêt, des contributions et des assouplissements aux règles de l'assurance prêt hypothécaire à des groupes des secteurs privé, à but non lucratif et public pour la production des logements abordables sans avoir recours aux programmes subventionnés.



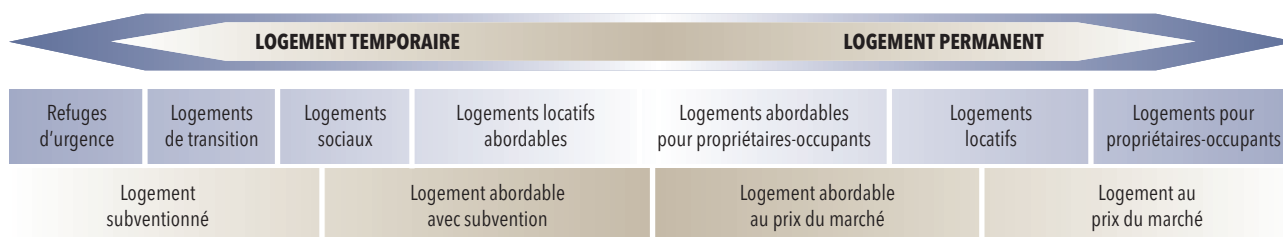
Au Canada, un logement est considéré comme abordable si les frais de logement représentent moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage qui l'occupe. Les expressions « logement abordable » et « logement social » sont souvent employées de façon interchangeable; pourtant, le logement social, qui est pour l'essentiel formé de logements locatifs subventionnés par le gouvernement, ne constitue qu'une catégorie de logements abordables. Le logement abordable recouvre une réalité bien plus vaste. Il englobe les habitations produites par les secteurs privé, public et à but non lucratif, sans distinction quant au mode d'occupation (c.-à-d. logements locatifs, logements pour propriétaires-occupants et coopératives d'habitation), et cela, qu'il s'agisse de logements permanents ou temporaires.



Découvrez comment un constructeur d'habitations de Kentville, en Nouvelle-Écosse, répond à la demande sans cesse croissante pour des maisons individuelles écoénergétiques et abordables.

Vidéo : http://www.cmhc.ca/fr/prin/celoab/celoab/vi/vi_123.cfm

Le continuum du logement



²³ www.schl.ca/logementabordable

Chapitre VI : Le Centre du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Programmes d'aide financière

- **Financement initial** :
Subventions et prêts sans intérêt jusqu'à 20 000 \$ pour absorber une partie des coûts inhérents à une proposition de logements.
- **Financement pour la préparation de projets** :
Prêt sans intérêt jusqu'à 100 000 \$ pour mener un projet à l'étape du financement.
- **Assouplissements aux règles de l'assurance prêt hypothécaire** tels que :
 - Des options de financement, plus souples que celles disponibles pour les logements du marché, sont offertes aux acheteurs d'habitations et aux promoteurs d'ensembles de logements locatifs.
 - La possibilité de financer jusqu'à 95 % de la valeur d'un projet locatif.
 - Flexibilité relative aux sources de mise de fonds pour les projets destinés aux propriétaires-occupants.

Quels types d'ensembles de logements sont admissibles?

Les fonds doivent servir à élaborer des propositions d'ensembles de logements précis qui accroîtront le parc de logements abordables au Canada. Il n'existe aucune restriction relative au mode d'occupation, au type de construction ou aux résidents visés.

Cela comprend, notamment :

- la construction;
- la conversion d'un bâtiment à usage non résidentiel en ensemble de logements abordables;
- la rénovation de logements afin d'éviter leur démolition ou leur abandon.

Les logements doivent être modestes sur le plan de la taille, de la conception et des commodités offertes par rapport aux autres logements comparables du marché.

Ensembles de logements locatifs :

Le montant des loyers, pour la majorité des logements d'un ensemble, doit se situer aux 80^e ou 65^e centiles (**degrés d'abordabilité 1 et 2**). Les montants sont tirés des plus récentes données recueillies par la SCHL au cours de son enquête sur les logements locatifs et sont publiés tous les six mois par la SCHL.

Ensembles pour propriétaires-occupants :

Les logements doivent être vendus à un prix inférieur au prix de vente moyen de logements comparables dans le secteur de marché (habituellement le prix S.I.A. moyen pour la municipalité visée) et inférieur aux prix de logements comparables situés dans le voisinage immédiat.

Qui est admissible?

Le financement initial peut être offert aux personnes ou aux organismes qui présentent des projets d'ensembles de logements qui seront abordables.

Le proposant peut donc être :

- un entrepreneur/constructeur/promoteur privé;
- un organisme à but non lucratif privé;
- une coopérative à but non lucratif;
- un groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société;
- un organisme confessionnel;
- une Municipalité;
- une Première Nation.

Chapitre VI : Le Centre du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Financement initial

La création d'un ensemble de logements abordables suppose des aptitudes, de l'expertise et un engagement adéquats. Les proposants doivent être organisés et savoir comment évaluer le besoin et la demande en matière d'habitation et obtenir les fonds et autres ressources afin que l'ensemble de logements devienne réalité. Le financement initial de la SCHL offre une aide financière qui permet de bien mener les premières étapes nécessaires à la création d'un ensemble de logements précis qui permettra d'accroître le parc de logements abordables au Canada.

Le montant maximum est fixé à 20 000 \$ par ensemble :

- **Un montant pouvant atteindre 10 000 \$** est disponible sous forme de subvention (n'a pas besoin d'être remboursé).
- **Un montant pouvant atteindre 10 000 \$** peut être disponible sous forme de prêt sans intérêt qui est remboursable si le projet va de l'avant.
- Pour qu'elles soient admissibles, toutes les dépenses doivent être engagées après l'approbation écrite du financement initial par la SCHL.

Quelles activités sont admissibles?

Le financement initial peut servir à payer un certain nombre d'activités clés aux premières étapes de l'élaboration d'une proposition de projet d'ensemble de logements. Ces activités doivent être directement liées à l'élaboration de la proposition et peuvent comprendre :

- la constitution en société;
- l'analyse des besoins et de la demande pour l'ensemble proposé;
- l'analyse préliminaire de la viabilité financière;
- la conception préliminaire de l'ensemble de logements;
- la préparation du plan d'affaires.

Quelles dépenses ne sont pas admissibles?

- Les dépenses engagées avant l'approbation écrite du financement initial par la SCHL.
- Les dépenses non liées à l'élaboration de la proposition de projet.
- Les dépenses liées aux activités tangibles de la production, comme l'aménagement du terrain, la viabilisation des lots, la construction et la rénovation.
- Les dépenses d'exploitation courantes de l'organisme, comme les salaires et les avantages sociaux du personnel, les frais de déplacement, la location des bureaux, les primes d'assurance de responsabilité civile ou une autre assurance, les fournitures ou le matériel de bureau.
- Les honoraires payés d'avance aux consultants ou autres professionnels pour des tâches qui seront effectuées ultérieurement.

Pour les détails sur le programme de financement initial, veuillez télécharger les documents suivants :

- [Caractéristiques du programme de financement initial](#) 
- [Formulaire de demande](#) 

Chapitre VI : Le Centre du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Financement pour la préparation de projets

Le Centre du logement abordable de la SCHL offre du financement pour la préparation de projets (FPP) sous forme de prêts sans intérêt, remboursables, pour faciliter la création de logements abordables au Canada. Les prêts du FPP aident à couvrir les frais engagés au début du processus d'élaboration d'une proposition d'ensemble de logements abordables et aident les proposants à exercer les activités nécessaires pour amener leur proposition au point où ils peuvent faire une demande de financement hypothécaire. Le prêt peut atteindre 100 000 \$ pour l'élaboration d'une proposition d'ensemble de logements abordables. C'est la SCHL qui détermine le montant du prêt, selon la taille et la complexité de l'ensemble de logements proposé et la quantité de travail d'élaboration à faire. Pour qu'elles soient admissibles, les dépenses doivent être engagées après l'approbation écrite du FPP par la SCHL.

Quelles sont les activités admissibles?

Les dépenses doivent être directement liées aux activités suivantes :

- Tests sur la portance du sol
- Évaluations environnementales de sites
- Plans et devis
- Honoraires professionnels, estimation de coûts
- Plan de gestion
- Options d'achat
- Permis d'aménagement
- Documents contractuels et droits de demande

Quelles dépenses ne peuvent pas être payées à même le prêt FPP?

- Les dépenses encourues pour les activités réalisées avant l'approbation par la SCHL du FPP.
- Les dépenses non liées à l'élaboration de la proposition de projet.
- Les dépenses continues de fonctionnement de l'organisme, par exemple, les salaires et les avantages sociaux du personnel, les frais de déplacement, la location des bureaux, les primes d'assurance de responsabilité civile ou une autre couverture d'assurance, les fournitures ou le matériel de bureau ou d'autres dépenses semblables.
- Les honoraires payés d'avance aux consultants.

Quelles sont les exigences relatives au remboursement du prêt?

Le prêt FPP est en fait une avance des coûts d'immobilisation. Si le projet se concrétise, le prêt FPP est remboursé à même le financement d'immobilisation, normalement à partir du premier versement du prêt hypothécaire. Si le projet se concrétise et satisfait à au moins un des critères d'abordabilité, une partie du prêt peut faire l'objet d'une remise.

Si les proposants réussissent à produire des logements, mais que les loyers ou les prix de vente sont trop élevés pour être abordables au sens où l'entend la SCHL, le plein montant du prêt FPP est remboursable, sans intérêt.

Pour plus d'information sur les exigences du programme et le processus de demande, veuillez télécharger les documents suivants :

- [Caractéristiques du programme de financement pour la préparation de projet](#) 
- [Formulaire de demande](#) 

Chapitre VI : Le Centre du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Assurance prêt hypothécaire

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL permet aux fournisseurs de logements d'obtenir plus facilement un financement pour leur projet de logements abordables auprès des établissements prêteurs. Afin de faciliter la production de nouveaux immeubles collectifs abordables, elle assouplit ses règles de souscription de l'assurance prêt hypothécaire. Elle permet l'octroi de prêts plus élevés, elle réduit la prime d'assurance et elle offre davantage de flexibilité en ce qui concerne les flux de trésorerie et le versement des avances au compte du prêt. Ces assouplissements sont accordés aux fournisseurs d'immeubles collectifs admissibles dont la taille et la conception sont modestes, et les loyers, abordables. Ils dépendent du degré d'abordabilité attribué à l'ensemble en question et s'appliquent à tous les prêts hypothécaires accordés à des emprunteurs admissibles, y compris à des organismes à but lucratif ou à but non lucratif. Le document [Ouvrir de nouvelles portes aux logements abordables](#) souligne les avantages de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour les projets d'immeubles collectifs résidentiels et propriétaires-occupants abordables.

Immeubles collectifs

Logement abordable résidentiel (5 logements et plus)

Pour soutenir la création d'ensembles de logements abordables, la SCHL offre des assouplissements de financement, notamment un rapport prêt-valeur pouvant atteindre 95 % et des primes réduites. Plus le degré d'abordabilité est élevé, plus grands sont les assouplissements offerts.

Consultez le :

- [Feuillet d'information SCHL Immeubles collectifs – Logement abordable](#)
- [Présentation vidéo : immeubles collectifs – logement abordable](#)

Pour qu'un ensemble d'habitation soit considéré comme offrant des logements abordables, le montant des loyers pour la majorité des logements d'un ensemble doit respecter les critères d'abordabilité et se situer aux 80^e ou 65^e centiles (degrés d'abordabilité 1 et 2). Les montants sont tirés des plus récentes données recueillies par la SCHL au cours de son enquête sur les logements locatifs.

Pour plus de détails, veuillez consulter les brochures suivantes :

- [Critères d'abordabilité pour les logements locatifs abordables](#)
- [Guide de référence Assurance prêt hypothécaire SCHL pour immeubles collectifs 5 logements et plus](#)

Chapitre VI : Le Centre du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Propriétaires-occupants

Flexibilité en ce qui concerne les sources de la mise de fonds – Pour la plupart des acheteurs éventuels, le plus difficile c'est d'économiser pour amasser la mise de fonds nécessaire. Dans le cas des propositions admissibles visant la construction de logements abordables, la SCHL acceptera les sources additionnelles de fonds suivants :

- **Subventions** – Outre les subventions accordées par des organismes fédéraux, provinciaux ou municipaux, les contributions versées par le proposant et/ou d'autres organisations gouvernementales sont autorisées.
- **Emprunt** – La mise de fonds peut provenir d'un prêt consenti par le promoteur de logements, qui peut enregistrer une hypothèque de second rang sur la propriété pour garantir le prêt.
- **Paielements effectués dans le cadre d'une convention de location avec option d'achat** – Une portion quelconque du loyer versé aux termes d'une location avec option d'achat peut servir de mise de fonds, pourvu que les modalités en soient stipulées dans un contrat entre le proposant (ou le vendeur) et l'emprunteur.

Pour plus d'information sur l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants et le processus de demande, veuillez télécharger la brochure :

- [*Guide de référence aux assouplissements relatifs aux logements abordables assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants*](#) 

Les coordonnées des conseillers du Centre de logement abordable au Québec sont disponibles au [*chapitre VII*](#)  du présent guide.

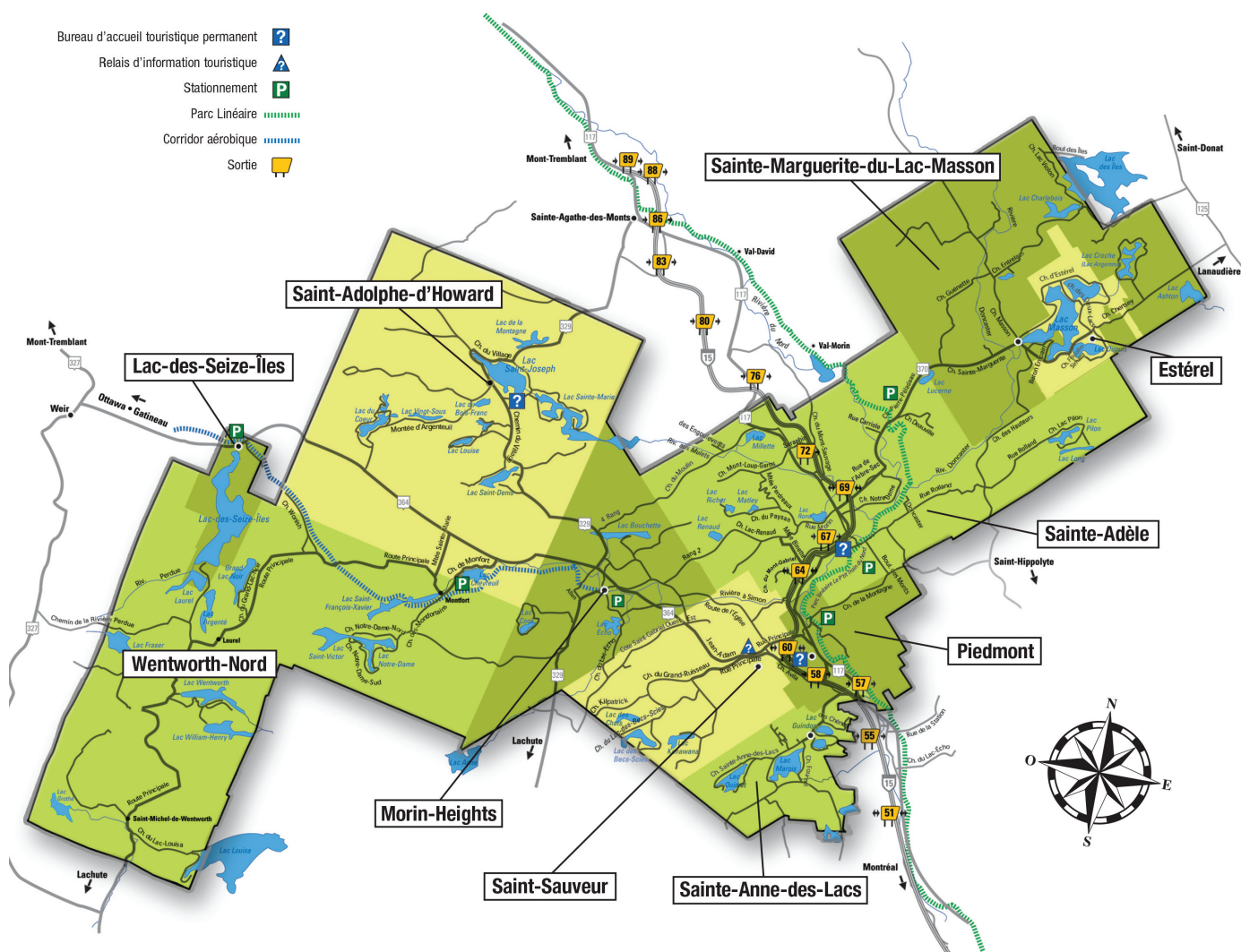


Chapitre VII

Données spécifiques concernant la MRC des Pays-d'en-Haut

Territoire

La MRC des Pays-d'en-Haut, localisée au cœur des Laurentides, est constituée de dix municipalités dont deux à caractère plus urbain, soit les villes de Saint-Sauveur et de Sainte-Adèle. Les espaces densément construits équivalent à 17 % du territoire. Les limites sud de la MRC sont situées à 60 kilomètres de Montréal.

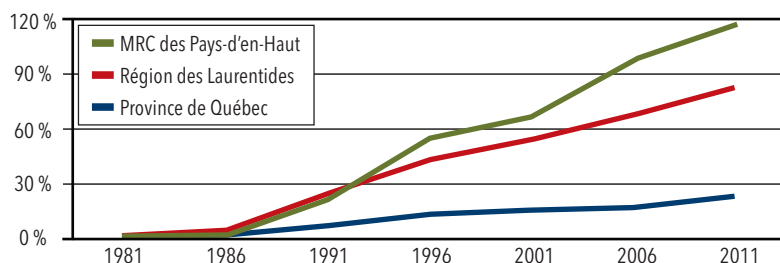


Chapitre VII : Données spécifiques concernant la MRC des Pays-d'en-Haut

Population

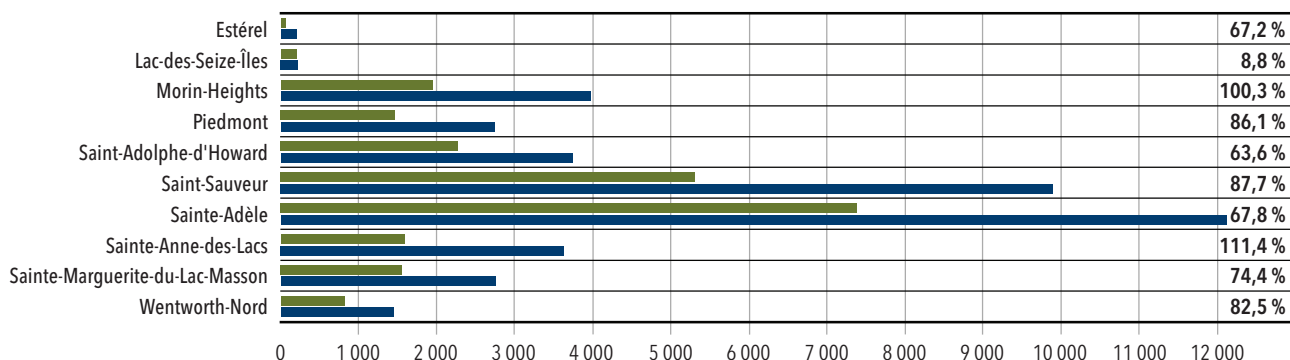
Entre 1981 et 2011, soit en 30 ans, la population de la MRC des Pays-d'en-Haut a plus que doublé (118,5 %) alors que celle des Laurentides a augmenté de 83 %, et celle du Québec de 23 %.

Accroissement de la population, 1981 à 2011



Cet accroissement considérable représentatif des Pays-d'en-Haut a eu évidemment pour conséquence de voir la majorité de ses municipalités augmenter largement leurs populations entre 1991 et 2011.

Évolution de la population des municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut et accroissement, 1991, 2011



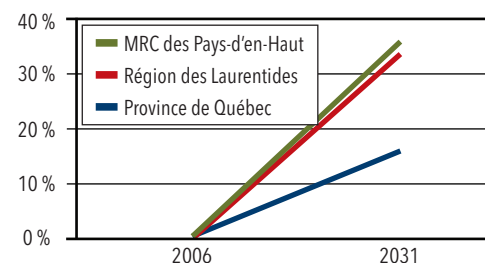
Selon l'Institut de la statistique du Québec, en 2006, la population de la MRC des Pays-d'en-Haut était plus âgée que la moyenne observée dans la région des Laurentides.

De 2006 à 2031, cette population devrait s'accroître d'un autre 36 % pour atteindre près de 50 000 personnes, soit le 6^e plus haut taux d'augmentation de toutes les MRC du Québec. Pour l'ensemble du Québec, le taux de croissance devrait être deux fois moindre, soit 16 %, alors que celui des Laurentides sera de 34 %.

Structure des âges en pourcentage, 2011

	Québec	Laurentides	Pays-d'en-Haut
0-14 ans	15,9 %	16,9 %	11,6 %
15-24 ans	12,5 %	12,5 %	8,3 %
25-44 ans	25,8 %	24,7 %	18,8 %
45-64 ans	29,9 %	31,4 %	39,2 %
65 ans et plus	15,9 %	14,5 %	22,1 %

Prévision d'accroissement de la population, 2006, 2031



Chapitre VII : Données spécifiques concernant la MRC des Pays-d'en-Haut

Selon le Plan local d'action concertée pour l'économie et l'emploi (PLACÉE) 2014-2016 du CLD des Pays-d'en-Haut :

- Les résidents permanents âgés de 65 ans et plus quittent notre MRC pour d'autres MRC au sud des Laurentides.
- La majorité des nouveaux arrivants qui choisissent de s'installer dans notre MRC sont majoritairement des personnes de 45 à 64 ans.
- Notre MRC se distingue par un nombre moins élevé de jeunes de moins de 25 ans et même d'adultes de moins de 45 ans.
- En 2011, la majorité des familles de notre MRC était sans enfants.
- En matière d'emploi, les postes créés par l'industrie du tourisme sont habituellement peu rémunérés et précaires. Les entreprises de ce secteur font face à une pénurie de main-d'œuvre.
- C'est dans la MRC des Pays-d'en-Haut qu'on retrouve le moins de logements locatifs et le coût de ces logements est le plus élevé de toute la région des Laurentides.

Hébergement abordable dans la MRC des Pays-d'en-Haut

En ce qui a trait à l'abordabilité des logements : 5 005 ménages, soit 25,7 % de la population, consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement (2011), comparativement à 22,6 % pour toute la région des Laurentides²⁴. À cet effet, il est à noter que c'est dans les Pays-d'en-Haut où le pourcentage des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement est le plus élevé dans la région.

Abordabilité : ménages consacrant plus de 30 % de leurs revenus pour se loger, par 100 habitants (Statistique Canada 2011)



²⁴ Enquête nationale auprès des ménages, Statistique Canada, 2011

Chapitre VII : Données spécifiques concernant la MRC des Pays-d'en-Haut

Portrait de l'offre de logement social et abordable dans la MRC des Pays-d'en-Haut

D'après *l'étude* de Claude Ducharme sur l'habitation et le logement social dans les Laurentides :

- Le niveau d'adéquation de l'offre et de la demande en logements sociaux pour la MRC des Pays-d'en-Haut est considéré comme extrêmement faible.
- Le coût moyen du logement locatif est le plus élevé de la région des Laurentides.
- La MRC des Pays-d'en-Haut possède le plus faible ratio de logements sociaux par 1 000 habitants.

Cette section a pour but de tracer le portrait de l'offre actuelle en matière de logements sociaux et abordables dans la MRC des Pays-d'en-Haut. Pour cette étude, les efforts ont été concentrés au dénombrement des logements sociaux et abordables suivants :

- OBNL – Organisme à but non lucratif d'habitation
- HLM – Habitation à loyer modique
- COOP – Coopérative d'habitation

2013 : Portrait de la MRC des Pays-d'en-Haut en matière de logements sociaux et abordables

Municipalité	Population 2013	Logements sociaux			Logements abordables		Type	Organismes*
		Familles	Aînés	Spéciaux	Familles	Aînés		
Estérel	208							
Lac-des-Seize-Îles	223							
Morin-Heights	3 994					31	OBNL	Résidence Morin-Heights inc.
Piedmont	2 914							
Saint-Adolphe-d'Howard	3 753					20	OBNL	Habitation St-Adolphe d'Howard
			(13)			(13)	OBNL	En cours : Domaine Tour-du-Lac
				(16)			OBNL	En cours : CAP JEM ²⁵
Sainte-Adèle	12 485				25	15	OBNL	Habitation Mont-du-Rocher
				(30)			OBNL	En cours : Sous le toit de l'Échelon ²⁶
		8				32	OBNL	En construction : Inter-Loge
		12	67				HLM	OMH de Sainte-Adèle
Sainte-Anne-des-Lacs	3 499							
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	2 804		15				HLM	OMH Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson
Saint-Sauveur	10 177	4			16		OBNL	Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur
						72	OBNL	Habitat St-Sauveur-des-Monts
Wentworth-Nord	1 494							
MRC des Pays-d'en-Haut	41 551	24	82	0	41	170		

* Coordonnées disponibles au chapitre X

Projets en développement; ne sont pas inclus dans le total

En construction; inclus dans le total

²⁵ Logements pour jeunes femmes en difficulté, mères ou enceintes.

²⁶ Logements pour personnes vivant des difficultés de santé mentale.

Chapitre VII : Données spécifiques concernant la MRC des Pays-d'en-Haut

L'augmentation de l'offre de logements et de propriétés abordables pourrait assurément ralentir le vieillissement de la population de la MRC des Pays-d'en-Haut en attirant plus de jeunes ménages sur notre territoire, tout en répondant aux nombreux besoins de main-d'œuvre des entreprises.

Chapitre VIII

Engagement et rôle des municipalités

Politiques, outils réglementaires et leviers financiers

L'intervention municipale

L'intervention municipale en habitation demeure une action à la marge. La Municipalité représente un joueur parmi d'autres qui agissent sur l'habitation et les populations moins favorisées (p. ex. : les porte-paroles des différents ministères et des organismes publics du secteur de l'habitation, des affaires sociales, les représentants des exploitants privés, les délégués du milieu communautaire). Cette intervention à la marge ne veut nullement dire qu'elle n'est pas importante. Au contraire, la Municipalité devrait s'assurer de mettre en relation ses interventions en habitation avec les autres domaines d'action locale, soit l'aménagement, le transport, la santé et les services communautaires et s'assurer d'une bonne collaboration avec les divers acteurs.

Divay, Gérard, et autres, (2005), regroupent les interventions municipales en habitation dans trois grands modes d'action : l'encadrement, l'intervention et la gouvernance. Les mesures et observations suivantes en sont directement tirées.

Encadrement — Les mesures de cette rubrique fixent le cadre physique, réglementaire et procédural dans lequel les acteurs évoluent. Il s'agit :

- de multiples règlements d'urbanisme, de zonage et de construction, ainsi que du code du logement. Ils édictent des normes générales qui s'appliquent à tous les développements et bâtiments; ils balisent aussi le cas échéant les négociations projet par projet;
- de la réalisation ou des règles entourant la réalisation des infrastructures qui viabilisent les nouveaux développements et orientent l'urbanisation;
- des procédures qui régissent les relations entre la Municipalité et les acteurs immobiliers, l'examen des projets et l'émission des autorisations.

Intervention — Par ces mesures, la Municipalité n'est plus seulement régulatrice; elle devient intervenante dans le système résidentiel. Elle intervient directement dans l'offre ou la demande de logements, par :

- l'acquisition et la vente de terrains à des promoteurs;
- la fourniture de logements neufs et rénovés par l'intermédiaire d'organismes qui relèvent de la Municipalité (office municipal ou société à but non lucratif) ou de programmes soutenus par elle et les gouvernements supérieurs;
- l'octroi d'une aide financière sous forme de subventions ou d'incitatifs fiscaux à certains types de ménages ou de projets (p. ex., crédits de taxes);
- l'accompagnement et le soutien technique à des promoteurs privés et du tiers secteur dont elle valorise les produits.

Gouvernance — La Municipalité peut aussi faire des efforts pour orienter l'ensemble du système vers des situations qu'elle juge désirables. Elle peut informer, orienter le comportement des acteurs par :

- des exercices ponctuels ou continus de concertation (p. ex., les expériences pilotes en cours de revitalisation de quartiers à Montréal);
 - de la médiation en situation conflictuelle;
 - la surveillance des tendances dans les conditions de logement (p. ex. : groupes de consultation, sondages, etc.);
 - la promotion de certains types de développement ou de quartiers (p. ex., les week-ends de visite des nouveaux développements organisés par la Ville de Montréal en concertation avec les promoteurs);
 - la représentation politique auprès des décideurs publics ou privés;
 - la consultation et la mobilisation des citoyens.
-

Chapitre VIII : Engagement et rôle des municipalités

De plus la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*  stipule²⁷ :

Article 51

Toute municipalité peut, par résolution de son conseil, demander à la Société l'autorisation de procéder à la préparation d'un programme d'habitation visant principalement à mettre des logements à la disposition de personnes ou de familles à faible revenu ou à revenu modique.

Article 56.1

Une municipalité peut constituer un fonds de développement du logement social afin de soutenir la réalisation de tout projet de développement du logement social.

Article 57

Une municipalité qui a déclaré sa compétence en matière de gestion du logement social peut déposer une requête afin de constituer un office régional d'habitation (ORH).

Un office régional d'habitation peut :

- 1 acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre d'un programme d'habitation mis en œuvre en vertu de la présente loi par la Société ou la municipalité;
- 2 administrer tout programme d'habitation dont la gestion lui est confiée par la Société ou la municipalité;
- 3 administrer les immeubles d'habitation dont l'administration provisoire est confiée au ministre du Revenu;
- 4 administrer les immeubles d'habitation appartenant à la Société ou à un organisme sans but lucratif dont la gestion lui est confiée à la suite d'une entente intervenue avec la Société ou l'organisme;
- 5 mettre en œuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle.

La Municipalité peut donc décider de l'importance de sa participation dans le développement de logements sociaux. Voici quelques exemples d'actions qu'elle peut prendre :

Sensibilisation/communication

- Centraliser l'information sur l'offre et la demande de logements sociaux.
- La Municipalité peut négocier avec les promoteurs immobiliers pour que les projets majeurs contiennent un pourcentage minimum de logements sociaux. Les incitatifs du genre peuvent également faire partie de la réglementation de la municipalité et seront cités à la section Réglementation/politiques ci-dessous.
- Créer une équipe pour soutenir les initiatives de promoteurs sociaux ou privés. Cette équipe canalise les fonds fédéraux et provinciaux pour le logement abordable en lançant des appels de propositions pour la réalisation de projets.
- Sensibiliser des promoteurs immobiliers, professionnels et fonctionnaires afin de s'assurer que les nouveaux logements aient un design universel, adapté à tous les âges et niveaux d'autonomie.
- Encourager le développement de projets résidentiels le long d'artères bien desservies en matière de services, d'équipements et de transport en commun.
- Créer des charrettes de conception²⁸ afin de faire contribuer la population du territoire à un projet de logement social tout en les faisant participer au projet et, ainsi, faire naître un sentiment d'appartenance au projet d'intervention. Ce concept a été utilisé à plusieurs reprises au Canada; les résultats des charrettes sont publiés par la SCHL [SCHL(1), 2007] et [SCHL(2), 2006] et des liens hypertextes sont disponibles dans la *bibliographie* .

²⁷ http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/S_8/S8.htm 

²⁸ Une charrette de conception consiste en une période intense de conception d'une activité.

Chapitre VIII : Engagement et rôle des municipalités

Soutien financier

- Contribuer financièrement aux projets de logements abordables.
- Vendre ou louer un terrain à un prix favorable aux promoteurs de logements abordables.
- Dons d'immeubles ou de terrains.
- Exemption de taxes pendant une période définie.
- Soutenir l'adaptation des logements existants aux besoins des aînés.

Réglementation/politiques

- Instaurer un règlement de zonage d'inclusion, soit l'obligation pour un promoteur d'inclure des logements sociaux à ses projets immobiliers. L'avantage du zonage d'inclusion est qu'il en coûte alors peu à la Municipalité d'obtenir de nouveaux logements sociaux. Par contre, ce type de règlement ne gagne pas souvent la faveur populaire des promoteurs en plus de ne pas s'appliquer à tous les projets immobiliers. En effet, le zonage d'inclusion est plus indiqué pour les projets de grande envergure dans des quartiers de forte densité et de forte croissance.
- L'allègement des taxes foncières avec une nouvelle classe de taxation pour les immeubles de plus de six logements.
- Créer un programme de compensation tel que les droits compensatoires. Ces derniers sont des fonds versés par un promoteur à la Municipalité pour la construction de logements abordables qui répondront à l'augmentation de la demande résultante de l'implantation de nouveaux bâtiments commerciaux par ce même promoteur. Mal vu auprès des promoteurs commerciaux et débattus au sein des municipalités (dichotomie entre le désir d'attirer des promoteurs tout en leur imposant des frais supplémentaires), les droits compensatoires peuvent néanmoins générer en peu de temps des sommes considérables pour le logement social.
- Éliminer des barrières à l'expansion de logements pour aînés, par exemple au moyen de l'assouplissement des règlements d'urbanisme.

Connaissance du territoire

- Faire l'inventaire des terrains vacants utilisables à des fins de développements résidentiels.
- Évaluation du territoire de la municipalité et identification de tous les points de service.

Favoriser des partenariats

L'intégration des mesures d'accessibilité du logement à de vastes plans et buts de portée communautaire compte fortement sur des partenariats avec les intervenants communautaires, tels que les promoteurs des secteurs à but non lucratif et privé, les établissements financiers et les organismes communautaires.

De tels partenariats sont utiles pour :

- 1 Établir des buts.
- 2 Faire émerger une volonté de développement et de nouvelles initiatives.
- 3 Trouver des ressources.
- 4 Obtenir l'appui de la collectivité.
- 5 Mettre en œuvre une politique du logement.

Ainsi, une attention toute particulière doit être portée sur l'identification et la gestion des parties prenantes au projet. De plus amples renseignements et références sur le sujet sont disponibles au [chapitre III](#) du présent document.

Liens Web supplémentaires destinés aux Municipalités :

[Guide à l'intention des municipalités canadiennes pour l'élaboration d'un plan d'action en habitation](#), Tim Wake, janvier 2010, pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

[Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable](#), Répertoire des bonnes pratiques, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal, juin 2012.

Chapitre IX

Exemples de projets réussis

Les Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur

Clientèle : Travailleurs à faible et moyen revenu
Nombre de logements : 20



Historique

Les Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur ont pris naissance en 2004 grâce à la rencontre de Georges Filion, alors maire de Saint-Sauveur, et de Me Clément Fortin, président du conseil d'administration du Centre de santé et de services sociaux des Pays-d'en-Haut de l'époque. Ils déploraient l'absence de logements à prix abordable pour les jeunes travailleuses et travailleurs de Saint-Sauveur. Un comité a été créé auquel se sont jointes mesdames Jacqueline Dupuis, représentante de la Table de concertation et Johanne Roy, représentante de la Caisse populaire Desjardins de Saint-Sauveur. Me Fortin fit les démarches nécessaires à la création de l'organisme à but non lucratif. Le maire Filion obtint de Brian Harrison qu'il fasse don d'un terrain aux Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur. Réseau 2000+ de Laval a fourni l'expertise technique et a accompagné le nouvel organisme dans sa démarche auprès de la Société d'habitation du Québec pour l'obtention d'une subvention. Allison Dryllie de la MRC des Pays-d'en-Haut, Robert Laliberté du CSSS et Josée Thibault complétaient l'équipe de travail. La contribution financière de la Société d'habitation du Québec, de la Municipalité de Saint-Sauveur, de la Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut et de la Caisse populaire Desjardins de Saint-Sauveur assurait la réalisation de ce projet. Selon la formule clés en main, la construction de l'immeuble fut confiée à Pierre Desjardins, de Construction Desjardins Développement inc. Enfin, les Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur offraient 20 logements aux jeunes travailleuses et travailleurs, dès septembre 2006. La persévérance de ses bénévoles portait ses fruits²⁹.

Critères de succès

- Don d'un terrain.
- Présence d'un « porteur de ballon », déterminé à porter la cause jusqu'au bout.
- Participation des partenaires : mairie de Saint-Sauveur, CSSS des Pays-d'en-Haut, Caisse populaire Desjardins, MRC des Pays-d'en-Haut.
- Conscience sociale des acteurs et dynamisme des bénévoles.

À lire : un article du Journal des Pays-d'en-Haut La Vallée, paru le 15 février 2008 :

- « [Les Habitations de la Vallée sont enfin inaugurées](#) »

²⁹ Texte écrit par Me Clément Fortin

Inter-Loge de Sainte-Adèle



Le premier contact d'Inter-Loge avec les gens de Sainte-Adèle, pour ce dossier, a eu lieu à l'automne 2003. Le maire de l'époque, monsieur Jean-Paul Cardinal, désirait fortement la construction de logements abordables pour familles dans sa ville, notamment pour y conserver ou y attirer des familles de travailleurs qui n'avaient pas les moyens de concurrencer l'industrie du tourisme lorsqu'il s'agit d'acheter une propriété ou de louer un logement.

Soutenu par le GRT Réseau 2000+, un petit comité composé de résidents et d'acteurs du milieu travaillait, depuis quelques années, mais sans succès, à un projet de 15 logements. Lorsque le maire s'est ouvert de ses préoccupations à monsieur Jacques Pageau, de la firme Binswanger Myre Pageau, ce dernier lui a offert de contacter Inter-Loge qui avait beaucoup de réalisations à son actif.

Dans un premier temps, au cours d'une série de rencontres, l'organisme a dégagé les grandes lignes du projet, rencontré les membres du comité du logement abordable de Sainte-Adèle, évalué la faisabilité du projet sous tous ses aspects et s'est assuré de la collaboration des instances et des élus locaux, à savoir le député, la Municipalité de Sainte-Adèle, la MRC des Pays-d'en-Haut, la Caisse populaire Desjardins et le GRT Réseau 2000+.

Au cours des années, les embûches ont été très nombreuses mais, à la base, la pierre d'achoppement fondamentale a toujours été la viabilité financière du projet, les budgets alloués dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec s'avérant insuffisants compte tenu des coûts. Avec le temps, les budgets et les loyers reconnus par le programme étant bonifiés, il a été possible de joindre les cordons de la bourse.

Par ailleurs, d'autres obstacles ont également contribué à repousser la mise en chantier, notamment les difficultés connues par les promoteurs, les nombreux changements à l'administration municipale, le contexte économique général, etc.

Finalement, le 29 août 2013, Inter-Loge était fière d'annoncer, en collaboration avec le GRT Réseau 2000+, la réalisation prochaine du projet d'habitation communautaire comprenant 40 unités de logements abordables à Sainte-Adèle. Le coût total de réalisation du projet s'élevait à 7 364 291 \$.

Le projet a été conçu pour procurer des logements locatifs de qualité à prix abordable aux familles de la municipalité de Sainte-Adèle. La priorité est donc accordée aux familles avec enfants résidant ou travaillant à Sainte-Adèle. Situé sur la rue Blondin, l'ensemble des 40 unités comprend

Chapitre IX : Exemples de projets réussis

19 logements de 3 chambres à coucher (5 ½) et 21 logements de 2 chambres à coucher (4 ½). Des espaces de stationnement et un petit parc pour enfants complètent le tout. L'équipe LANDCO de Piedmont a été choisie pour la construction du complexe.

Depuis de nombreuses années, la Ville de Sainte-Adèle se préoccupait de la situation de ses familles. Présentement, c'est 49 % des ménages locataires de Sainte-Adèle qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger. « La mixité sociale est un défi pour toutes les municipalités. Le projet de Sainte-Adèle rappelle l'importance de faciliter l'accès à un environnement stable et de qualité pour les familles, quel que soit leur revenu » rappelle Margaret Bain, directrice générale d'Inter-Loge.

L'engagement de l'ensemble des acteurs du développement est un gage de réussite. Les élus locaux ainsi que les acteurs du développement économique local ont toujours supporté le projet. D'ailleurs, cette réalisation n'aurait pu voir le jour sans le soutien de précieux partenaires. La Société d'habitation du Québec (Programme AccèsLogis Québec), la Ville de Sainte-Adèle, la MRC des Pays-d'en-Haut et la Caisse Desjardins de la Vallée des Pays-d'en-Haut ont apporté une contribution financière déterminante. À souligner également la collaboration étroite de Binswanger Myre Pageau et des différentes instances de la Municipalité de Sainte-Adèle.

À propos d'Inter-Loge

Inter-Loge est une entreprise d'économie sociale. Depuis 1978, l'organisme à but non lucratif a contribué à la réalisation de plus de 2 500 logements abordables et s'est constitué un parc immobilier qui comptera sous peu plus de 600 logements et locaux. En plus du projet de Sainte-Adèle, Inter-Loge procède actuellement, à Montréal, à la construction de deux édifices totalisant 78 logements pour familles et personnes seules.



Chapitre IX : Exemples de projets réussis

Les habitations Saint-Christophe

Conversion d'une église à Laval

Clientèle mixte : personnes âgées, avec déficiences physiques, déficiences intellectuelles, etc.

Partenariat CSSS et entreprise d'économie sociale pour certains services offerts aux résidents.

Habitations avec services.



Le projet des habitations Saint-Christophe a débuté en janvier 2004 lorsqu'un OBNL a été créé afin de faire l'achat de l'église Saint-Christophe. C'est en mai 2006 que les habitations ont pu accueillir leurs premiers locataires.

Les habitations Saint-Christophe, c'est la création de trois établissements spécialisés complémentaires ayant permis le recyclage de l'église Saint-Christophe, la rénovation de son presbytère ainsi que la construction d'un bâtiment de trois étages.

L'objectif principal du projet est d'offrir un véritable chez-soi en bon état ainsi que des services à des personnes en perte d'autonomie ou avec des handicaps particuliers ayant des besoins d'assistance physique et étant à la recherche d'un milieu de vie sécuritaire. Le tout, en permettant aux résidents à poursuivre leur vie dans un milieu favorisant le maintien des liens sociaux et des activités habituelles.

Ainsi, l'église peut accueillir 30 ménages formés de personnes âgées en perte d'autonomie dans ses logements complets, le presbytère reçoit 9 ménages composés d'adultes ou personnes âgées ayant des problèmes cognitifs ou physiques dans ses chambres et, finalement, le nouveau bâtiment héberge 12 ménages comptant des adultes vivant avec une déficience physique grave dans ses logements complets. À noter que les logements et chambres sont tous à prix abordable.

Des services d'assistance physique tels que l'aide à l'hygiène, à l'habillement, à la mobilité, à la prise de médication, etc., sont offerts aux résidents. De plus, grâce à un partenariat avec le CSSS de Laval et la Coopérative de soutien à domicile de Laval (ESSAD), les locataires ont accès à des services à la personne ainsi qu'aux services de soutien à domicile dans le cadre du programme Perte d'autonomie liée au vieillissement.

Chapitre IX : Exemples de projets réussis

Condos Pie XI

dans le quartier Val-Bélair de Québec

Des appartements en copropriété de qualité, de grandes dimensions et très abordables, conçus pour répondre aux besoins des familles et des couples ne pouvant s'offrir une maison unifamiliale.

Vidéo descriptive des Condos Pie XI

Clientèle : familles à revenu modeste et jeunes couples.

Promoteur : Habitation Canadienne.

Nombre de logements : 32.

Mode d'occupation : copropriété.

Partenaires : Habitation Canadienne et le [Centre du logement abordable](#)  de la SCHL.

Situés dans le secteur Val-Bélair de Québec, les Condos Pie XI ont été pensés pour proposer une solution de rechange moins coûteuse aux familles et aux couples dont les revenus ne permettent pas l'achat d'une maison unifamiliale. Le promoteur du projet, Habitation Canadienne, a donc conçu des unités de grandes dimensions et de qualité, dont les prix de vente se situent nettement en dessous de la moyenne du marché. « Dans plusieurs secteurs de Québec, les terrains se font rares et se vendent de plus en plus chers, explique Patrick Thériault, président d'Habitation Canadienne. La maison unifamiliale représente donc un investissement très onéreux pour de nombreuses familles et plusieurs couples. Nous avons choisi de cibler spécifiquement cette clientèle pour notre projet de condos à Val-Bélair. »



Une solution pour la production de logements abordables

En plus de se démarquer par leurs prix sous la moyenne du marché, les Condos Pie XI offrent de nombreux avantages aux familles et aux couples. Répartis dans quatre immeubles dont les façades sont recouvertes de briques et de pierres, les 32 logements ont une superficie variant entre 1 255 et 1 365 pieds carrés. La moitié d'entre eux comptent deux chambres à coucher, tandis que les autres en comprennent trois. Les promoteurs ont également prévu des entrées indépendantes pour chacune des unités. De plus, le prix de vente inclut une place de stationnement extérieure. En outre, le projet situé le long du boulevard Pie XI Nord à Val-Bélair est dans un secteur de proximité, de nombreux services se trouvant à quelques pas – épicerie, dépanneur, bibliothèque, clinique médicale, etc. Rapidement lié au réseau autoroutier, il est aussi facilement accessible en transport en commun grâce à un arrêt d'autobus situé en face des immeubles.

Pour ce projet, Habitation Canadienne a bénéficié de l'appui de la SCHL sous forme d'un financement initial de 10 000 \$. « Le soutien de la SCHL nous a permis de soumissionner pour l'acquisition du terrain tout en diminuant les risques financiers que cela représente, mentionne M. Thériault. Nous avons ainsi pu nous avancer tout en évaluant la faisabilité et la rentabilité potentielle du projet, ce qui a facilité notre prise de décision. »

Lors du lancement du projet, les Condos Pie XI ont été offerts à un prix de vente variant entre 129 000 \$ et 159 000 \$, ce qui est en deçà du marché et nettement sous le prix moyen d'une maison unifamiliale. Voilà sans doute pourquoi environ 50 % des logements se sont vendus en seulement trois mois. Le projet a ainsi permis à des familles et des couples à revenu modeste de devenir propriétaires d'un espace convenant à leurs besoins, tout en réalisant un investissement qui s'avérera certainement rentable.

Chapitre X

Ressources utiles disponibles

Regroupement des tables de concertation et des partenaires des Pays-d'en-Haut

Personne-ressource : madame Monique Ménard
 Agente de développement en logement social, abordable
 et communautaire
 Téléphone : 514 912-3149
 Courriel : moniquemenardconsultante@gmail.com 



Groupe de ressources techniques (GRT)

Les GRT sont des organismes à but non lucratif reconnus par la Société d'habitation du Québec qui ont pour objectif de promouvoir, d'élaborer et de mettre en œuvre des habitations de type coopératif ou à but non lucratif, et d'apporter le soutien technique nécessaire. Par leurs interventions, les GRT visent l'amélioration des conditions d'habitat, la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Ancrés localement, les GRT accompagnent les personnes désirant mettre sur pied un ensemble de logements communautaires sous forme de coopérative ou d'OBNL. Ils agissent comme intermédiaires auprès de la SHQ pour la présentation de dossiers, mais aussi avec le groupe de locataires, les administrateurs publics, les entrepreneurs en bâtiment, et autre professionnels tels que les architectes, notaires et ingénieurs.

Les GRT offrent de l'aide technique en plus de former des résidents à la prise en charge de la gestion des logements nouvellement bâtis ainsi qu'à fonctionner en groupe. De plus, ils s'engagent à fournir tout le soutien, la formation et l'aide technique nécessaire à la réalisation du projet, notamment des services d'animation et de coordination générale, de développement, de formation, d'administration et de comptabilité de chantier. Toutes ces actions sont posées dans la perspective que l'organisme prenne le projet en charge et soit autonome.

Coordonnées des GRT disponibles sur le territoire des Pays-d'en-Haut

Réseau 2000+

538, rue Ampère, bureau 11, 3^e étage
 Laval (Québec) H7N 5H6
 Téléphone : 450 629-8830
 Télécopieur : 450 629-0477
 Courriel : grtl@qcca.biz 
 Site Web : www.reseau2000plus.qc.ca 
 Personne-ressource : M. Azziz Dennoné

Groupe LogiLoge

3675, rue Chanoine-Moreau, bureau 211
 Trois-Rivières (Québec) G8Y 5M6
 Téléphone : 1 877 840-1211, poste 26
 Télécopieur : 819 375-1234
 Courriel : groupelogiloge@cgocable.ca 
 Personne-ressource : M. Lionel Traversy

Chapitre X : Ressources utiles disponibles

Centre local de développement des Pays-d'en-Haut (CLD)

Dans le cadre d'un partenariat entre le gouvernement et la collectivité locale, la mission du CLD est de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux dans une démarche commune tournée vers l'action afin d'assurer le développement de l'économie et la création d'emplois sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut, tout en respectant le milieu de vie et l'environnement exceptionnel dont bénéficient les citoyens résidents permanents, les villégiateurs et les touristes.

CLD des Pays-d'en-Haut

1014, rue Valiquette
Sainte-Adèle (Québec) J8B 2M3
Téléphone : 450 229-6637
Télécopieur : 450 229-6638
Courriel : info@cldpdh.org
Site Web : www.lespaysdenhaut.com/CLD.html



Société d'habitation du Québec (SHQ)

Direction des communications
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau, aile Saint-Amable, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 1 800 463-4315
Télécopieur : 418 643-4560
Site Web : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/>



Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Contacts au Québec provenant du [Centre du logement abordable](#) de la SCHL :



Albano Gidaro

Conseiller principal, Financement
Téléphone : 514 283-3287
Courriel : agidaro@cmhc-schl.gc.ca

Ginette Lacroix

Conseillère principale
Téléphone : 514 283-0259
Courriel : glacroix@cmhc-schl.gc.ca

Patrice Tardif

Conseiller principal
Téléphone : 514 283-2097
Courriel : patardif@cmhc-schl.gc.ca

Offices municipaux d'habitation (OMH)

Un office d'habitation est une entité créée par la Municipalité, responsable de la réalisation et de la gestion des logements sociaux sur son territoire. La MRC des Pays-d'en-Haut compte deux offices municipaux d'habitations gérés par une seule et même direction :

Office municipal d'habitation de Sainte-Adèle

Adresse : 800, rue Blondin, Sainte-Adèle

Office municipal d'habitation de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Adresse : 39, avenue des Pins, Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Directeur général : M. Jacques Boucher

Téléphone : 450 229-2264

Courriel : omhsteadele@cgocable.ca

Chapitre X : Ressources utiles disponibles

OBNL d'habitation de la MRC des Pays-d'en-Haut

Habitation Mont-du-Rocher (aînés et familles)

931, boul. des Monts, Sainte-Adèle
 Personne-ressource : M. Arsène Rochon
 Téléphone : 450 229-4249

Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur (travailleurs)

1, place de la Mairie, Saint-Sauveur
 Personne-ressource : Sylvie Boissonneault
 Téléphone : 450 227-0017

Résidence Morin-Heights inc. (aînés)

15, rue Glen, Morin-Heights
 Téléphone : 450 226-1571

Habitation Saint-Adolphe d'Howard (aînés)

200, rue J.-A. Préfontaine, Saint-Adolphe-d'Howard
 Personne-ressource : M. Michel Juteau
 Téléphone : 819 327-2791

Habitat St-Sauveur-des-Monts (aînés)

157, ch. du Lac Millette, Saint-Sauveur
 Personne-ressource : Sylvie Boissonneault
 Téléphone : 450 227-5837

Inter-Loge (familles)

805, rue Blondin, Sainte-Adèle
 Personne-ressource : Margaret Bain
 Téléphone sans frais : 1 866 966-2107

Organismes communautaires de services

Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation

260A, boulevard Cartier Ouest
 Laval (Québec) H7N 6K7
 Téléphone : 450 662-6950
 Sans frais : 1 888 662-0399
 Télécopieur : 450 662-0399
 Courriel : info@floh.qc.ca 
 Site Web : <http://floh.rqoh.com/> 

La Coopérative de développement régional Outaouais-Laurentides

Bureau des Laurentides
 96, rue Turgeon, bureau 200
 Sainte-Thérèse (Québec) J7E 3H9
 Téléphone : 450 951-6334
 Sans frais : 1 866 643-2884
 Courriel : info@cdrol.coop 
 Site Web : <http://www.cdrol.coop/> 

Confédération québécoise des coopératives d'habitation

840, rue Raoul-Jobin, bureau 202
 Québec (Québec) G1N 1S7
 Téléphone : 418 648-6758
 Sans frais : 1 800 667-9386
 Télécopieur : 418 648-8580
 Courriel : info@cqch.qc.ca 
 Site Web : <http://www.cooperativehabitation.coop/site.asp> 

Chapitre X : Ressources utiles disponibles

Conclusion

Nous espérons que ce guide sur l'habitation sociale et communautaire aura l'effet espéré, soit de favoriser l'émergence de projets de logements sociaux et abordables dans la MRC des Pays-d'en-Haut en facilitant leur planification et leur mise en œuvre.

De ce guide, nous retenons qu'un projet d'habitation doit tout d'abord répondre à un besoin bien précis d'une collectivité en lien avec sa réalité démographique et économique et qu'un plan d'affaires sérieux contenant une étude de faisabilité financière rigoureuse doit être rédigé.

La SHQ et la SCHL jouant un rôle de premier plan dans l'obtention d'un financement pour ce type de projet, il faut s'assurer de leur collaboration et suivre avec une grande rigueur les étapes requises dans le cadre d'une demande de financement.

La Municipalité, de son côté, peut choisir l'importance de son engagement dans ce type de projet; néanmoins, son appui est primordial et son aide quant à la réglementation, au zonage, à l'obtention de terrains ou de bâtiments peut bien souvent faire d'un projet incertain, un succès.

Finalement, il ne faut pas oublier qu'un projet de logement social et abordable se fait en lien avec la collectivité. Il faut donc lui prêter une attention particulière afin de l'engager dans le processus, d'obtenir son accord et de la mobiliser.

Les partenaires de ce guide sont confiants que les renseignements et exemples donnés dans ce guide inspireront les promoteurs et les leaders engagés dans le développement des municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut et qu'ils prendront appui sur les exemples et la documentation présentés pour assurer le démarrage de tels projets dans leurs municipalités.

En terminant, nous vous invitons à faire part de vos commentaires à Monique Ménard, agente de développement en logement social et abordable, afin de nous permettre de bonifier le guide en plus d'en faire une mise à jour lorsque nécessaire. Ses coordonnées sont les suivantes :



Madame Monique Ménard
 Agente de développement en logement social et abordable
 Téléphone : 514 912-3149
 Courriel : moniquemenardconsultante@gmail.com 

Chapitre X : Ressources utiles disponibles

Remerciements

Nous tenons à remercier toutes les personnes suivantes qui ont participé à la conception et la rédaction de ce guide :

Mme Aïdée Ouellette

Directrice générale de la Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation

Me Clément Fortin

Cofondateur des Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur

Mme Diane Flynn

Présidente des Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur

Mme Ève Robinson

Organisatrice communautaire du CSSS des Pays-d'en-Haut

Mme Ginette Lacroix

Conseillère principale du Centre du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mme Joane Picher

Directrice adjointe du groupe de ressources techniques LogiLoge

Mme Julie Bourgon

Commissaire au développement économique du Centre local de développement Laurentides

M. Louis Bériau

Responsable du développement et des communications chez Inter-Loge.

Mme Marie-Hélène Perron

Conseillère responsable de la région des Laurentides à la Direction des programmes, de la recherche et des partenariats de la Société d'habitation du Québec

Mme Monique Ménard

Agente de développement en logement social et abordable, Regroupement des tables de concertation et des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut

M. Serge Pharand

Responsable des programmes d'amélioration de l'habitat de la Société d'habitation du Québec

M. Stéphane Lalande

Directeur général du Centre local de développement des Pays-d'en-Haut

Mme Sylvie Boissonneault

Directrice des Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur et d'Habitat St-Sauveur-des-Monts

Chapitre X : Ressources utiles disponibles

Bibliographie

- BOUCHARD, M.-J., & HUDON, M. (2008). *Se loger autrement au Québec, Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, Montréal, Éditions Saint-Martin inc.
- COMITÉ LOGEMENT SOCIAL DE CHÂTEAUGUAY. *Logement social en Montérégie : un guide pour le développement*, Châteauguay, 2004, 26 p.
- DANSEREAU, Francine, et autres. *Politiques et interventions en habitation*, Québec, Presses de l'Université Laval, 2005, 240 p.
- DANSEREAU, Francine, et autres. *Logement social et logement abordable* , Québec, INRS, 2002, 17 p.
- DIVAY, Gérard, et autres. *Stratégie municipale d'habitation – Éléments d'un prototype* , Montréal, INRS, 2005, 120 p.
- DUCHARME, Claude. *Habiter les Laurentides – L'habitation et le logement social* , Sainte-Anne-des-Lacs, 2010, 224 p.
- FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE. *Le logement social et communautaire dans les municipalités dévitalisées : une piste d'action* , Québec, 2007, 14 p.
- GAUDREAU, Allan. *Bienvenue dans notre quartier – Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires* , Association des groupes techniques de ressources techniques du Québec, Montréal, 2006, 63 p.
- HULCHANSKI, David. *Le rôle des municipalités en matière de création et de préservation des logements à prix modique : revue des initiatives canadiennes*, SCHL, 1990.
- KRAUS, Deborah, et autres [1]. *Moyens novateurs de produire des logements abordables*, SCHL, 1998.
- KRAUS, Deborah, et autres [2]. *Solutions de logements abordables : 15 modèles de réussite*, SCHL, 1999, 61 p.
- STANTON, Julie. *Les effets du vieillissement de la population québécoise sur la gestion des affaires municipales et des services municipaux* , ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, Québec, 2005, 20 p.
- ORGANISATION MONDIALE DE LA SANTÉ. *Guide mondial des villes-amies des aînés* , France, OMS, 2007, 89 p.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL). <http://www.schl.ca/fr/prin/celoab/index.cfm> , site Internet consulté le 28 décembre 2013.
- SCHL [1]. *Charrette de conception intégrée de Green Phoenix sur les logements abordables et durables* , Ottawa, SCHL, 3 p.
- SCHL [2]. *Charrette de conception pour un ensemble de logements abordables à Wood Buffalo* , Ottawa, SCHL, 5 p.
- SCHL [3]. *Prix d'excellence en habitation 2004 : Palmarès des pratiques exemplaires pour le logement abordable*, Ottawa, SCHL, 2004, 19 p.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ). <http://www.habitation.gouv.qc.ca/> , site Internet consulté le 28 décembre 2013.
- SHQ [1]. *L'habitation au Québec : Laurentides, profil statistique*, Québec, SHQ, 84 p.
- SHQ [2]. *Programme AccèsLogis Québec* , Québec, SHQ, 3 p.
- VERRET, Robert. *L'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population* , Montréal, SHQ, 62 p.