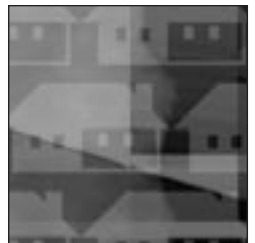




L'habitation, Un levier de développement économique et social

PRIORITÉS D' ACTIONS POLITIQUES
POUR LE SECTEUR QUÉBÉCOIS
DE L'HABITATION

DOCUMENT DE TRAVAIL
Mars 2003



UN GOUVERNEMENT
AU SERVICE
DES QUÉBÉCOIS
Ensemble, réinventons le Québec



**Parti
Libéral
du Québec**

LA DÉMARCHE

Ce document de politique sectorielle s'inscrit dans la foulée du plan de gouvernement du Parti libéral du Québec, **Un gouvernement au service des Québécois**, présenté le 12 septembre 2002, et de son cadre financier. Le contenu du présent document s'inspire de plusieurs sources, notamment une tournée effectuée auprès des organismes partenaires du secteur de l'habitation et représentant les milieux institutionnels, coopératifs, communautaires, OSBL, HLM et privés. Il tient compte des points de vue exprimés lors de la consultation de la Commission parlementaire sur le logement social et abordable entreprise en octobre 2002.

TABLE DES MATIÈRES

LE SECTEUR DE L'HABITATION :
CONTEXTE GÉNÉRAL ET ENJEUX..... 5

NOTRE VISION 7

1. L'HABITATION, UNE INDUSTRIE FLORISSANTE..... 8

2. UNE CRISE SANS PRÉCÉDENT DANS LE SECTEUR
DU LOGEMENT LOCATIF 10

3. LUTTER CONTRE LA DISCRIMINATION 13

4. DES URGENCES MIEUX PLANIFIÉES 15

5. L'HABITATION, UNE COMPÉTENCE DU QUÉBEC..... 16

6. COMBATTRE LES DÉLAIS ET ACCÉLÉRER LE RYTHME 20

7. RÉDUIRE LES LISTES D'ATTENTE 21

8. INVESTIR DE FAÇON RESPONSABLE 23

9. L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ 25

10. MAINTENIR ET ENCOURAGER LE PARC
DE LOGEMENTS PRIVÉ..... 28

11. REVOIR LES MÉTHODES DE LA RÉGIE
DU LOGEMENT..... 30

12. MISER SUR LA CONCERTATION	32
13. ÉVALUER LES PROGRAMMES	33
14. DÉCENTRALISER, SIMPLIFIER ET RENFORCER L'IMPUTABILITÉ.	34
15. COMBATTRE LES PRÉJUGÉS ET FAVORISER LA PARTICIPATION DES LOCATAIRES	35
16. VERS UNE VISION GLOBALE DE L'HABITATION.	37
17. AVEC UNE APPROCHE PRÉVENTIVE ET INCLUSIVE	40
18. ET UNE RÉGLEMENTATION PLUS MODERNE	41
CONCLUSION.	43
ESTIMATION FINANCIÈRE DES PRIORITÉS D' ACTIONS POLITIQUES	44

LE SECTEUR DE L'HABITATION : CONTEXTE GÉNÉRAL ET ENJEUX

L'habitation est un levier économique important qui contribue au développement de l'ensemble du Québec. Ce n'est donc pas par hasard qu'on affirme que « *lorsque le bâtiment va, tout va* ». Ce secteur génère des dizaines de milliards de dollars et crée des dizaines de milliers d'emplois. De prime abord, l'État ne devrait pas intervenir dans un secteur d'activité qui va bien. Or, il se trouve que ce marché, par ailleurs très florissant, n'est pas avantageux pour tous les citoyens, surtout pas pour les plus démunis.

C'est le cas, entre autres, des 274 000 ménages qui consacrent plus de 50 % de leurs revenus pour se loger et pour les milliers de ménages sans logis ou mal logés au Québec. Plusieurs grands centres urbains tels que Montréal, Longueuil, Québec et Gatineau enregistrent un taux d'inoccupation autour de 0 %, et la crise est en train d'atteindre plusieurs municipalités dans différentes régions du Québec.

Cette crise est d'autant plus grave qu'elle affecte un large éventail de ménages, notamment les familles à faible revenu, les femmes chef de famille monoparentale, les familles avec enfants, les personnes âgées ou handicapées, les jeunes, les femmes victimes de violence conjugale, les minorités visibles et les sans-abri. La crise est en train de s'étendre à la classe moyenne, ce qui place le Québec en tête de liste des provinces où le nombre de logements disponibles est le plus bas au Canada.

Cette crise a commencé à se manifester avec acuité depuis 1995, mais le gouvernement du Parti québécois s'est traîné les pieds, refusant même d'admettre la pénurie de logements. Le plus aberrant, c'est que le gouvernement a multiplié les annonces de budgets mais tardé à livrer les unités promises. Du côté de l'Action démocratique, c'est l'indifférence la plus totale face à ce dossier depuis huit ans.

Le Parti libéral du Québec, a fait la démonstration de l'intérêt porté à cette réalité en proposant des solutions concrètes à la crise du logement. Le présent document nous donne l'occasion de faire connaître les engagements que nous mettons de l'avant pour le prochain gouvernement libéral.

Notre approche repose sur la recherche d'équilibre entre les locataires et les propriétaires. Nous souhaitons revoir l'ensemble des programmes d'habitation de façon à ce que l'argent des contribuables québécois soit dépensé efficacement, avec une obligation de résultat.

Nous nous engageons à moins de bureaucratie, à plus de souplesse, de transparence et d'imputabilité. La crise du logement affecte différentes clientèles, il n'y aura donc pas de solutions mur à mur mais des solutions sur mesure, modulées en fonction des besoins de chaque région, en tenant compte du taux d'inoccupation et des besoins particuliers des familles avec enfants, des personnes âgées, et des tendances démographiques dominantes. Ce défi, le Parti libéral du Québec compte le réaliser en misant sur le partenariat public/privé/communautaire.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jean Desautels".

NOTRE VISION

Dans le respect des valeurs libérales, nous visons à :

1. garantir aux Québécois un nombre suffisant de logements abordables dans un marché équilibré ;
2. livrer les logements sociaux et abordables dans un délai raisonnable en éliminant les dédoublements, en simplifiant la réglementation, en décentralisant la gestion des programmes et en tenant compte des exigences de transparence et d'imputabilité ;
3. mieux planifier les urgences ;
4. lutter contre la discrimination dans le logement ;
5. combattre les préjugés et favoriser la participation des locataires ;
6. réduire les listes d'attente ;
7. investir de façon responsable en renforçant la participation du secteur privé et des grandes institutions ;
8. en matière d'habitation être le maître d'œuvre ;
9. favoriser l'accès à la propriété pour les familles de la classe moyenne à revenu modeste ;
10. maintenir le parc de logements privé en bon état ;
11. miser sur la concertation ;
12. revoir les méthodes de calcul de la Régie du logement pour les réparations majeures ;
13. évaluer les programmes existants ;
14. développer une vision intégrée de l'habitation ;
15. moderniser la réglementation pour mieux protéger les citoyens et combattre le travail au noir ;
16. élaborer et adopter avec l'ensemble des partenaires et des mandataires du gouvernement, une véritable politique globale de l'habitation au Québec.

1. L'HABITATION, UNE INDUSTRIE FLORISSANTE

L'industrie de l'habitation constitue une activité économique de première importance en termes de création d'emploi et d'investissement. Selon les dernières données de Statistique Canada, les investissements dans la construction résidentielle ont atteint 52,7 milliards de dollars au Canada en 2002, soit une hausse de 20,9 % par rapport à l'année précédente.

Au Québec, cette croissance dans la construction résidentielle a été encore plus significative, autour de 32 % en 2002, avec des investissements de 11,1 milliards de dollars.

À titre d'exemple, de janvier à septembre 2002, le nombre de mises en chantier a augmenté de 11 500 par rapport à la même période en 2001. Le nombre d'appartements en construction a augmenté de 89 % en l'espace d'un an et le marché de la copropriété divise est très populaire. La construction de maisons individuelles enregistre également de bonnes performances, avec une hausse des mises en chantier de l'ordre de 48 % par rapport à 2001.

Le dynamisme actuel du secteur de l'habitation est essentiellement dû à un ensemble de facteurs, notamment : les faibles taux d'intérêt ; la croissance de l'emploi qui engendre la constitution de nouveaux ménages ; et la rareté de logements, qui favorise le marché des constructions neuves. Le bas niveau des taux d'intérêt a un effet d'entraînement sur l'industrie de la construction résidentielle. En effet, en 2002, une hypothèque de 100 000 \$ engendrait des versements mensuels de 596 \$, alors que ce montant était de 789 \$ par mois en l'an 2000, et ce, pour le même emprunt.

Dans un contexte où les taux d'inoccupation sont très bas, la construction dans le secteur résidentiel connaît une croissance significative, aussi bien dans le marché de la maison neuve que dans celui de la revente, qui fonctionnent à pleine capacité depuis plusieurs années. Selon plusieurs observateurs, ce contexte favorable à l'investissement a fait grimper les mises en chantier de logements de 58 % dans l'ensemble du Québec.

Le revers de la médaille, c'est que cette activité économique florissante dans le secteur résidentiel a des effets pervers en termes de pénurie de main-d'œuvre et de rareté de certains matériaux de construction. Ce qui se traduit par une augmentation des coûts de construction et par des délais de livraison beaucoup trop longs.

Cependant, cette effervescence du marché de l'habitation ne profite pas à tous les ménages et encore moins aux ménages à faible revenu. En effet, pour des dizaines de milliers de familles au Québec, le logement est un véritable cauchemar, il est soit inaccessible ou inabordable.

De plus, ce regain d'activité cache une autre réalité puisqu'il s'agit davantage d'un rattrapage que d'une réelle augmentation de l'offre, sans compter que cette effervescence n'a pas atteint le marché du logement locatif, qui a connu une remontée très modeste après plusieurs années de stagnation.

L'inaction du gouvernement du Parti québécois et la lourdeur bureaucratique qui le caractérise ont aggravé la crise du logement social qui se dessinait à l'horizon depuis 1995. Les coupures budgétaires et les retards considérables dans la livraison des unités de logements promises ont engendré cette pénurie sans précédent.

C'est ainsi que le gouvernement du Québec n'a pas hésité à couper dans sa propre contribution au logement social à la suite du transfert fédéral. Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1999, en pleine crise du logement, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a retourné 50 % de son surplus consolidé de 102 millions de dollars au Conseil du trésor, soit 51 millions de dollars.

Durant l'exercice financier 1999-2000, au plus fort de la crise du logement, la SHQ avait enregistré un surplus de 59 millions de dollars qui devait être ajouté au budget de l'année suivante, donc dépensé en 2000-2001, mais il ne l'a pas été.

Et que dire des 60 millions de dollars de transferts fédéraux destinés aux sans-abri, dont on n'a jamais vraiment su où et comment cet argent a été dépensé.

Le Québec compte actuellement 1 250 000 logements locatifs d'initiative privée, concentrés majoritairement dans la région de Montréal, qui accapare à elle seule 59 % de l'ensemble du parc de logements locatifs privé.

Parmi les quelque 277 000 propriétaires de logements locatifs, 88 % sont des petits propriétaires dont un bon nombre de propriétaires occupants. Pour la plupart, ce sont des travailleurs qui ont investi leurs économies dans l'immobilier pour s'assurer d'une autonomie financière à la retraite.

2. UNE CRISE SANS PRÉCÉDENT DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT LOCATIF

Si l'habitation est un secteur économique dynamique qui génère des investissements et des emplois considérables, il en est tout autrement du logement social et abordable. En effet, le Québec traverse une crise du logement locatif sans précédent. Plusieurs facteurs ont précipité cette crise avec comme conséquence que, selon le recensement de 1996, plus de 273 000 ménages locataires consacrent plus de 50 % de leurs revenus pour se loger et au delà de 518 000 ménages locataires dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger.

En clair, ce sont plus de 790 000 ménages qui ont besoin de l'aide de l'État pour un logement le moins décent.

Taux d'effort des ménages locataires selon le type de ménage en 1996

Type de ménage privé	Moins de 15 %	De 15 à 29 %	De 30 à 49 %	50 % et plus
Ménages unifamiliaux	154 805	212 625	96 195	93 235
Ménages d'une personne	70 670	178 660	128 175	161 470
Autres ménages	36 445	46 230	20 500	19 115
Total	261 920	437 515	244 870	273 820

Source : Institut de la statistique du Québec, site Web, juin 2002

Données sur les locataires par région administrative en 1996

Région	Nombre	Proportion	Loyer moyen	Taux d'effort › 30 %	Ménages unifamiliaux
Nord-du-Québec	5 080	51,1 %	264 \$	11,0 %	44,0 %
Côte-Nord	11 500	31,5 %	433 \$	32,4 %	49,9 %
Saguenay Lac-Saint-Jean	36 865	35,4 %	442 \$	39,8 %	52,9 %
Mauricie Centre-du-Québec	70 815	37,4 %	419 \$	41,2 %	43,7 %
Abitibi-Témiscamingue	21 450	36,8 %	452 \$	39,5 %	48,4 %
Outaouais	42 220	35,8 %	532 \$	41,9 %	50,8 %
Laurentides	53 235	32,4 %	504 \$	44,3 %	52,0 %
Lanaudière	34 795	25,5 %	483 \$	43,7 %	53,4 %
Laval	43 435	35,1 %	560 \$	42,6 %	49,4 %
Montréal	508 390	65,7 %	544 \$	44,7 %	41,7 %
Montréal	508 390	65,7 %	544 \$	44,7 %	41,7 %
Monterégie	161 185	34,0 %	504 \$	40,4 %	50,1 %
Estrie	45 530	40,9 %	442 \$	41,5 %	44,8 %
Québec	117 350	45,0 %	501 \$	41,9 %	42,4 %
Chaudière-Appalaches	38 865	27,7 %	429 \$	34,2 %	48,8 %
Bas-Saint-Laurent	23 955	30,6 %	399 \$	37,7 %	46,3 %
Gaspésie Île-de-la-Madeleine	9 530	25,0 %	395 \$	37,4 %	54,4 %

Source : Statistique Canada, Recensement 1996

Par ailleurs, le secteur privé, après avoir souffert de longues années d'un surplus de logements, s'est détourné du marché du logement locatif alors que les autres segments de l'industrie de l'habitation fonctionnent à plein régime.

Au cours des dernières années, les mises en chantier de logements locatifs ont connu une croissance relativement faible, enregistrée essentiellement dans la catégorie des résidences pour personnes âgées, et dans les logements à loyer élevé, laissant pour compte le logement à loyer modique.

En 1994, lorsque le gouvernement fédéral a cessé d'investir dans la construction de nouvelles unités d'habitation à loyer modique (HLM), le nombre de logements privés disponibles était très élevé et les taux d'inoccupation dépassaient les 6 % dans certaines municipalités. La situation actuelle est complètement inverse. Nous sommes en présence d'un marché où le taux d'inoccupation frise le 0 % dans les grands centres urbains.

Or pour que le marché soit en situation d'équilibre, le nombre de logements disponibles, ou le taux d'inoccupation, doit se situer autour de 3 %. Dans plusieurs régions du Québec, ce taux a baissé drastiquement durant les cinq dernières années, frôlant aujourd'hui des niveaux jamais égalés.

À Montréal, les plus récentes données nous indiquent un taux d'inoccupation autour de 0 % dans certains quartiers. Le phénomène de pénurie de logement est en progression dans plusieurs régions du Québec, notamment dans l'Outaouais avec un taux de 0,5 %. La ville de Québec, avec un taux de 0,3 %, est l'endroit au Canada où il y a le moins de logements disponibles. La crise frappe aussi des villes comme Trois-Rivières, Lévis, Laval, Longueuil, Sherbrooke, Saint-Jean-sur-Richelieu, Victoriaville, Rivière-du-Loup, Montmagny et Saint-Georges-de-Beauce.

Taux d'inoccupation des logements locatifs dans les immeubles de trois logements et plus dans les agglomérations urbaines

Régions métropolitaines	1992	1997	2000	2001	2002
chicoutimi-Jonquière	7,1	4,1	4,4	4,4	4,9
Montréal	7,7	5,9	1,5	0,6	0,7
Hull	3,7	9,4	1,5	0,6	0,5
Québec	6,3	6,6	1,6	0,8	0,3
Sherbrooke	9,3	7,5	4,7	2,3	1,8
Trois-Rivières	7,0	8,6	6,8	4,7	3,0
Agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants					
Drummondville	6,3	5,1	1,8	1,8	2,2
Granby	10,0	7,6	2,0	2,5	2,5
Saint-Hyacinthe	5,8	6,1	1,8	1,3	0,7
Saint-Jean	9,0	5,6	2,8	1,2	0,6
Shawinigan	8,8	8,4	8,4	7,7	8,5
Agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants					
Alma	7,5	6,2	1,8	4,4	5,0
Amos	11,6	5,8	10,4	14,2	13,0
Baie-Comeau	7,6	10,6	16,5	16,2	11,1
Cowansville	14,4	10,5	6,6	6,0	3,5
Dolbeau	8,9	5,6	7,1	3,9	4,7
Gaspé	3,3	9,8	14,5	9,2	6,5
Joliette	8,0	8,0	4,4	2,2	0,9
Lachute	5,7	13,7	6,6	5,5	1,0
La Tuque	3,3	7,5	10,6	13,0	16,7
Magog	11,7	6,5	3,2	1,1	1,4
Matane	7,5	10,3	14,4	11,4	10,8
Montmagny	2,1	5,2	1,5	1,3	1,4
Rimousky	1,7	7,7	6,4	3,9	2,6
Rivière-du-loup	4,1	4,4	4,5	3,4	1,6
Roberval	6,3	3,6	5,2	4,1	3,7
Rouyn-Noranda	8,9	5,2	12,1	15,5	10,0
Saint-Georges	4,9	5,0	2,1	2,7	2,2
Sainte-Marie	5,0	10,9	1,7	2,8	3,1
Salaberry-de-Valleyfield	9,8	8,6	3,7	3,7	2,2
Sept-Îles	7,2	10,8	11,5	7,7	9,2
Sorel	12,9	11,9	11,9	8,4	5,8
Thetford Mines	9,7	10,1	7,7	11,5	7,9
Val-d'Or	9,4	4,4	11,4	11,4	11,7
Victoriaville	7,6	6,3	2,3	2,0	1,8

Source : SCHL, Données sur le logement locatif, oct. 2001, nov. 2002

3. LUTTER CONTRE LA DISCRIMINATION

Enjeux

La crise du logement n'a pas seulement pour effet de priver des dizaines de milliers de citoyens d'un logement décent, elle a aussi pour effet d'aggraver la discrimination à l'égard d'une certaine catégorie de population, particulièrement les familles avec enfants, les femmes chef de famille monoparentale, les nouveaux arrivants et les minorités visibles.

Plusieurs groupes communautaires œuvrant auprès des locataires ont signalé des cas de discrimination qui affectent des familles aux prises avec la problématique du logement. Des représentants d'associations de propriétaires de logement locatif se sont également montrés préoccupés par ce problème et ouverts à collaborer pour trouver une solution.

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse a constaté pour sa part une recrudescence de la discrimination dans le logement et alerté les pouvoirs publics à cet effet, notamment lors de la consultation de la Commission parlementaire sur le logement social et abordable qui s'est tenue à l'Assemblée nationale en octobre 2002.

La Commission constatait alors ceci : « En 2001, la moitié des plaintes provenaient de familles, dont la moitié encore des familles monoparentales dirigées par une femme, le plus souvent recevant des prestations d'aide sociale. Entre mars et juillet 2002, soit au cours de la période la plus active sur le marché du logement, le pourcentage de familles avec enfants a augmenté pour atteindre 63 %. Encore là, la plupart de ces familles cumulaient un handicap économique. »

L'analyse de cette situation a amené la Commission à identifier la discrimination dans le logement comme étant une discrimination systémique et à réclamer une véritable politique du logement qui tienne compte de la lutte à la pauvreté.

La Commission demande aussi « que le droit au logement soit plus explicitement exprimé dans les droits économiques et sociaux et qu'il soit transposé dans les droits prépondérants. À partir de là, la Commission va disposer de moyens beaucoup plus larges pour intervenir sur le plan juridique devant les tribunaux. »

Selon la Commission, cette énonciation permettrait de mieux tenir compte des facteurs systémiques qui empêchent l'accès au logement en toute égalité. Elle permettrait aussi d'infléchir les politiques publiques dans un sens favorable à la pleine réalisation de ce droit.

Au Parti libéral du Québec, on estime que la Commission des droits de la personne et de la jeunesse devrait avoir les moyens de jouer pleinement son rôle pédagogique afin d'enrayer la discrimination dans le logement.

————— Moyens —————

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec s'engage à modifier la Charte québécoise des droits et libertés afin de reconnaître le droit au logement comme un droit fondamental qui doit s'exercer dans le respect de la dignité de la personne.**

4. DES URGENCES MIEUX PLANIFIÉES

Enjeux

La crise du logement atteint son niveau le plus critique à chaque 1^{er} juillet avec comme conséquence que le gouvernement est forcé de mettre sur pied des mesures d'urgence sous forme de supplément au loyer, de location de chambres d'hôtel ou de motel, de lieux d'entreposage pour les meubles et les effets personnels appartenant aux sans-logis. À l'été 2002, le gouvernement du Québec a déboursé plus de 9,5 millions de dollars pour soutenir les municipalités aux prises avec ce problème social grave et persistant.

De plus, dans une région où il n'y a plus de logements disponibles, un feu, un verglas, un bris majeur peut se transformer en véritable cauchemar pour des familles expulsées de leurs logements.

Une situation d'urgence peut maintenant se produire tout au long de l'année et affecter une famille incapable de trouver un logis sur une plus longue période de temps.

Moyens

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec proposera des solutions durables à la crise du logement de manière à éviter les situations extrêmes le premier juillet de chaque année, et tout au long de l'année.**
- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec maintiendra en place un comité d'urgence permanent composé des principaux acteurs de l'habitation qui suivra l'évolution de la situation en lien avec les régions du Québec tant et aussi longtemps que le marché du logement locatif n'atteindra pas l'équilibre.**

5. L'HABITATION, UNE COMPÉTENCE DU QUÉBEC

Enjeux

Au Québec, le logement social a fait l'objet de trois ententes fédérales-provinciales, en 1971, en 1979 et en 1986, avant que le gouvernement fédéral ne se retire du financement de la construction de nouvelles unités de logement social en 1994.

Bien qu'il ait maintenu le financement de la gestion et de l'administration du parc de logements sociaux et communautaires existant avec 300 millions de dollars par année, le gouvernement fédéral a contribué à la crise du logement social au Québec.

Cette décision du gouvernement fédéral de se retirer du développement du logement social a été vite reconsidérée, Ottawa ayant invité les provinces, dès le 6 mars 1996, à négocier le transfert de la gestion du parc de logements sociaux existant moyennant compensation financière.

Plusieurs provinces se sont prévaluées de ce processus. C'est le cas entre autres de la Saskatchewan, du Nouveau-Brunswick et de l'Ontario, qui ont signé des ententes à cet effet. La négociation avec le Québec n'a pas encore abouti.

Au cœur du litige, il y a la méthode de calcul de la répartition des fonds. Ottawa prétend que le Québec aurait droit à 18 % des budgets alloués à l'échelle canadienne, ce qui correspond à la part qu'il reçoit actuellement, soit 300 à 320 millions de dollars par année. Par contre Québec soutient qu'il faudrait prendre comme base de calcul son poids démographique au sein du Canada, soit 24 %. Il y a donc une différence de l'ordre de 100 millions de dollars.

Sur ce point, le Parti libéral du Québec estime qu'il s'agit là d'une question d'équité qui doit amener le fédéral à tenir compte des besoins réels. Or, les besoins impérieux qui correspondent à la proportion des ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement sont de loin plus élevés au Québec. En effet, 28 % des ménages canadiens qui paient plus de 30 % de leurs revenus pour se loger se retrouvent précisément au Québec.

Une motion en ce sens a d'ailleurs été présentée à l'Assemblée nationale en décembre 2002. Elle stipule que l'Assemblée nationale du Québec demande au gouvernement fédéral et au gouvernement du Québec de :

- Conclure dans les meilleurs délais une entente afin de transférer au gouvernement du Québec les budgets en matière de logement social pour le parc existant, en tenant compte d'une compensation financière satisfaisante au regard des principes d'équité, de suffisance et de pérennité;
- Verser inconditionnellement au Québec une part équitable des fonds additionnels qu'il pourrait allouer à tout programme d'habitation dans le cadre de ses prochains budgets.
- En contrepartie, que le gouvernement du Québec s'engage formellement à maintenir sa participation financière au minimum au niveau actuel et à utiliser ces fonds fédéraux pour le développement et l'entretien du parc de logements sociaux et communautaires au Québec, tout en s'assurant d'un développement équilibré des différents secteurs de l'habitation.

En plus des négociations sur le transfert des budgets destinés à la gestion du parc de logements sociaux existant, le gouvernement fédéral a annoncé dans le discours du budget du 18 février 2003, des investissements pour l'ensemble du parc canadien de 320 millions de dollars pour bonifier le programme de « logement abordable », 405 millions de dollars pour lutter contre l'itinérance et 128 millions de dollars par année pendant trois ans pour la rénovation.

Ces nouveaux budgets viennent s'ajouter aux 325 millions de dollars engagés par Québec et Ottawa dans le programme de logement abordable dont l'entente a été signée en décembre 2001. Pour l'année financière 2003-2004, la part du Québec devrait représenter au moins 70 millions de dollars supplémentaires pour ces trois mesures.

Le Parti libéral du Québec estime qu'il est plus que temps que les deux paliers de gouvernement concluent une entente afin que le Québec devienne le maître d'œuvre de l'habitation au Québec et qu'il obtienne tous les leviers nécessaires pour mieux répondre aux besoins des citoyens.

Moyens

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec négociera dans les meilleurs délais une entente avec le gouvernement canadien concernant le transfert de l'actuel parc d'habitations à loyer modique en plus d'exiger le retrait avec pleine compensation de tout nouveau programme du gouvernement fédéral en matière de logement.**
- **Fort de ce transfert, un gouvernement issu du Parti libéral du Québec investira les montants ainsi transférés à la construction de nouvelles unités de logements sociaux et communautaires en tenant compte des différents besoins et des différents modes d'habitation, soit les HLM, les coopératives et les organisations sans but lucratif, tout en s'assurant d'un développement équilibré des différents secteurs de l'habitation.**

6. COMBATTRE LES DÉLAIS ET ACCÉLÉRER LE RYTHME

Enjeux

Le budget Marois de novembre 2001 prévoit des investissements gouvernementaux de 486 millions de dollars au cours des prochaines années. Plusieurs observateurs estiment que ces mises de fonds ne réussiront pas à contrer la crise.

Dans les faits, la lourdeur bureaucratique a atteint des niveaux tels que le gouvernement, qui est supposé agir comme élément facilitateur, est en voie de devenir un frein à la livraison de nouvelles unités, pourtant budgétées et annoncées à répétition.

À titre d'exemple, au printemps 2002, lors de l'étude des crédits, l'Opposition officielle a démontré que sur les 6 625 unités de logement promises, budgétées et annoncées dans le programme Accès-logis de 1997-2002, à peine 42 % ont été réalisées sur 5 ans. Le gouvernement péquiste s'est bien gardé d'expliquer ce retard par ailleurs injustifié eu égard à l'état de crise.

Les familles victimes de la pénurie de logements sont de nouveau confrontées à la bureaucratie ambiante qui paralyse la Société d'habitation du Québec dans le cas du programme de « Logement abordable Québec » négocié en décembre 2001 avec Ottawa. Un programme conjoint de 325 millions de dollars qui vise la construction de 6 500 nouvelles unités de logement sur deux ans.

Voilà un exemple où l'argent est disponible, où le gouvernement du Québec est maître d'œuvre du programme, et où les résultats se font dramatiquement attendre à l'approche du 1^{er} juillet 2003.

Dans ce cas précis, le gouvernement du Québec a mis des mois après la conclusion de l'entente avec le fédéral pour accoucher d'une série de paramètres complètement déconnectés de la réalité du marché, avec comme conséquence que les municipalités, les groupes communautaires et le secteur privé ont été paralysés pendant des mois au lieu d'être stimulés pour ouvrir des chantiers de logements abordables.

Moyens

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec prendra les mesures nécessaires pour accélérer la construction des 6 500 nouvelles unités engagées dans le cadre des programmes « Accès logis » d'ici 2007, et des 6 500 unités de « logements abordables » d'ici 2004, notamment en éliminant les dédoublements et en allégeant les contrôles réglementaires.**

De plus, plusieurs observateurs estiment qu'il manquera, malgré les annonces gouvernementales, plus de 23 000 unités de logement pour que le marché québécois du secteur locatif se stabilise autour d'un point d'équilibre, soit un taux d'inoccupation de 3 %.

Pour le Parti libéral du Québec, cette crise est insoutenable à long terme parce qu'elle remet en cause le fonctionnement même de plusieurs programmes sociaux.

7. RÉDUIRE LES LISTES D'ATTENTE

————— Enjeux —————

Le gouvernement à lui seul peut difficilement construire un nombre suffisant de nouveaux logements pour répondre aux besoins des personnes à la recherche d'un toit.

Selon les plus récentes données disponibles, les listes d'attente pour un logement à loyer modique ne cessent de s'allonger, et les délais pour accéder à un logement en HLM sont intolérables. De plus, les résidents sont vieillissants et de moins en moins autonomes.

C'est pourquoi le Parti libéral, en plus d'investir dans le logement social, fera appel au secteur privé pour mieux répondre aux besoins des ménages à la recherche d'un logement.

Là où les taux d'inoccupation sont plus élevés, où il existe des logements en bon état, nous pensons qu'il y a lieu de favoriser l'aide à la personne en privilégiant d'abord des mesures comme le supplément au loyer ou l'allocation au logement plutôt que la construction de nouvelles unités de logements sociaux pour réduire les listes d'attente et les délais.

Mais il y a plus. Le Parti libéral du Québec entend s'attaquer au problème des logements laissés vacants, notamment lors des reprises de possession d'un immeuble par les banques pour non-paiement d'hypothèque.

Force est de constater qu'il y a là un problème qui exige une intervention vigoureuse, considérant que lorsque des logements sont libérés dans un immeuble saisi par une institution financière, cette dernière manifeste peu d'intérêt et de diligence pour remettre ces logements en état et les rendre disponibles aux nouveaux locataires. Cette situation est inacceptable dans un contexte de pénurie de logements.

Moyens

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec maintiendra l'aide à la personne dans les régions où les logements privés sont disponibles dans le but de réduire les listes d'attente des Offices municipaux d'habitation, combattre les délais et venir en aide plus rapidement aux familles en difficulté.**
- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec prendra des mesures pour sensibiliser les institutions financières à l'importance d'agir en bon citoyen lorsqu'un logement se libère dans un immeuble saisi pour non-paiement d'hypothèque, et favorisera une meilleure utilisation des logements vacants.**

8. INVESTIR DE FAÇON RESPONSABLE

Au lendemain du 11 septembre, les marchés boursiers ont subi les contre-coups de cette tragédie au cœur même de l'économie américaine. Plusieurs petits investisseurs ont vu leurs fonds de retraite perdre des milliers de dollars à cause de ces fluctuations. De plus en plus de Québécois voient leur rêve de retraite s'envoler avec la valeur de leurs actions.

Plusieurs scandales financiers sont venus ébranler la confiance des investisseurs, notamment le gaspillage éhonté des fonds publics et les dépenses somptueuses de la Caisse de dépôt et de placement, tout cela à un moment où des centaines de milliers de Québécois et de Québécoises peinent à se trouver un logement à coût abordable.

Pourtant il existe encore un domaine qui bénéficie d'une grande stabilité en contrepartie d'un rendement plus modeste. Ce domaine c'est celui de l'habitation, en particulier de l'immobilier locatif.

Investir dans ce domaine ne donne pas seulement l'assurance d'une stabilité financière et économique. Il permet aussi de rendre de grands services à une population qui aura toujours besoin de se loger.

Des expériences novatrices comme celles menées par « Habitat pour l'Humanité » permet l'engagement de la société civile dans la réalisation de cet objectif à la fois économique et social. Des projets sont ainsi portés par la communauté grâce à la contribution volontaire de l'industrie de la construction et des organismes du milieu qui donneront de leur temps et de leur savoir-faire pour la conception et la construction de projets destinés à mieux servir les citoyens victimes de la pénurie de logements. Au Québec, les initiatives d'Habitat pour l'Humanité en sont à leurs débuts, mais la philosophie qui les anime est porteuse d'espoir.

Par ailleurs, le Québec pourrait s'inspirer de l'expérience de la ville de Vancouver, où les autorités municipales ont le pouvoir d'exiger que les promoteurs de grands projets immobiliers privés haut de gamme consacrent, pour des fins sociales, 20 % des nouveaux logements construits pour des locataires à plus faible revenu.

Cette approche existe déjà au Québec, mais sur une base volontaire. Son succès repose essentiellement sur le pouvoir de négociation de certains élus locaux qui adhèrent aux objectifs du logement social.

On l’a vu dans le cas du projet Angus à Montréal où les partenaires de ce projet ont décidé de réserver un pourcentage de nouvelles unités de logement aux locataires à faible revenu.

On l’a vu aussi dans le cas d’un projet de condos qui verra le jour sur les terrains de la Société Radio-Canada, où le promoteur a accepté de réserver un certain nombre d’unités de logement aux plus démunis.

En période de pénurie de logements, une telle approche pourrait contribuer à un meilleur équilibre du marché locatif tout en favorisant l’application du concept de la mixité sociale.

Mais il y a aussi le problème des immeubles abandonnés ou laissés vacants, en désuétude pendant des années. Cette situation ne devrait pas se produire en période de crise, et tous les logements potentiels devraient être rendus disponibles pour les sans-logis.

Lorsqu’un immeuble résidentiel ou commercial est désaffecté ou abandonné depuis plus d’un an dans une municipalité où sévit une crise du logement (taux d’inoccupation de moins de 3 %), la municipalité devrait pouvoir procéder à l’expropriation dudit édifice et à sa mise en marché pour fins de logement social.

Moyens

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec fera appel à la responsabilité sociale des entreprises, des banques, des caisses de retraite et des fonds des travailleurs et les incitera à s’engager dans le logement social en considérant cet investissement comme un investissement responsable.**
- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec offrira aux municipalités qui le désirent de nouveaux pouvoirs permettant un développement immobilier équilibré qui favorise l’équité et la mixité sociale.**
- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec donnera aux municipalités où sévit une crise du logement un pouvoir d’expropriation sur les immeubles résidentiels ou commerciaux désaffectés ou laissés vacants depuis plus d’un an dans le but de les rendre de nouveau disponibles pour fins de logement social.**

9. L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

————— Enjeux —————

Historiquement, c'est au Québec qu'on retrouvait le plus grand nombre de locataires comparativement aux autres provinces. Cependant, selon le plus récent recensement rendu public en novembre 2002, le Québec compte à l'heure actuelle 58 % de propriétaires. Bien que le taux de propriétaires ait augmenté au Québec, il est toujours inférieur au taux canadien qui se situe à 66 %.

De plus, certaines régions urbaines comme la ville de Montréal par exemple, maintiennent une proportion très élevée de locataires par rapport à l'ensemble du Québec.

Cette question de l'accès à la propriété ne fait pas consensus au sein des différents groupes. Tout comme la possibilité d'offrir des incitatifs fiscaux permettant une plus grande participation du secteur privé dans la construction de logements à coût abordable.

Mais un fait demeure : vivre chez soi avec un statut de propriétaire est un choix qui permet d'accumuler un certain capital, d'éviter des hausses de loyer imprévus et des déménagements fréquents. Au lieu de dépenser un loyer qui profite à quelqu'un d'autre, le citoyen investit dans son propre logement et en fait profiter les membres de sa famille, voire même ses descendants. C'est une façon de se constituer une épargne vieillesse au fil des années, de sortir de la pauvreté et d'acquérir un bien essentiel.

Mais comment favoriser l'exercice de ce choix chez les personnes moins fortunées qui souhaiteraient devenir propriétaires mais qui ont renoncé à ce rêve, faute de moyens financiers ?

Précisons qu'il ne s'agit pas ici d'intervenir pour stimuler l'industrie de la construction qui fonctionne déjà à plein régime, ni d'accélérer des mises en chantier qui auraient pu se réaliser de toute façon, mais bien de trouver des façons novatrices d'aider les familles à faible revenu à accéder à la propriété.

Plusieurs observateurs y voient un effet dit de « percolation » et estiment que les logements ainsi libérés permettraient de mieux loger les ménages victimes de la crise du logement.

En effet, plusieurs obstacles se dressent devant les ménages à plus faible revenu et les empêchent d’envisager l’accès à la propriété. Parmi les barrières qu’il faut lever, il y a le manque de liquidités pour une mise de fonds, l’incapacité d’avoir accès à du crédit – notamment pour les femmes chef de famille monoparentale –, la perception négative des avantages et des inconvénients du statut de propriétaire, le manque d’information sur les coûts inhérents à l’exercice du droit de propriété, une méconnaissance de certains modèles de propriété mitoyenne, entre la pleine propriété et la co-propriété divise ou coopérative.

Conscientes de ces réalités, certaines municipalités ont pris des mesures pour favoriser l’accès à la propriété. Cette approche vise à attirer les nouveaux résidants, notamment les jeunes familles, à revitaliser les vieux quartiers et à maintenir une dynamique sociale et familiale.

Des institutions bancaires comme le mouvement Desjardins par exemple, offrent aussi des programmes à leurs membres.

Répartition des ménages locataires selon le revenu en 1995

Revenus des ménages	Nombre	Proportion
Moins de 10 000 \$	236 100	19 %
De 10 000 à 19 999 \$	341 185	28 %
De 20 000 à 29 999 \$	213 010	17 %
De 30 000 à 39 999 \$	158 925	13 %
De 40 000 à 49 999 \$	107 200	9 %
De 50 000 à 59 999 \$	67 835	6 %
60 000 \$ et plus	93 900	8 %
Revenus moyens	27 148 \$	
Revenus médians	21 189 \$	

Source : Institut de la statistique du Québec, site Web, juin 2002

Au niveau gouvernemental, il existe présentement un seul programme d’accession à la propriété qui s’adresse surtout aux familles plus fortunées qui ont les moyens d’investir dans un régime d’épargne retraite (REER). Ce programme s’appelle le « régime d’accession à la propriété » (RAP). Les dernières statistiques de la Société canadienne d’hypothèque

et de logement indiquent que 144 000 personnes au Canada ont retiré un total de 1,5 milliard de dollars de leurs REER pour acheter une maison.

Notre approche vise plutôt à favoriser l'accèsion à la propriété des ménages de la classe moyenne à revenu modeste qui, sans le coup de pouce du gouvernement, continueraient à subir les aléas de la crise du logement.

Cette mesure, dont les modalités seront négociées avec les municipalités et le mouvement communautaire et coopératif, viendrait compléter la panoplie de mesures favorisant le logement social et abordable et non s'y substituer.

————— Moyens —————

- **Un gouvernement du Parti libéral du Québec mettra en place à l'intérieur des budgets disponibles et en concertation avec le milieu et les municipalités qui le désirent, un programme d'accès à la propriété pour les ménages à revenu modeste là où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %.**

10. MAINTENIR ET ENCOURAGER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ

Enjeux

Le Parti libéral du Québec reconnaît l'importance de la contribution du secteur privé à la construction du parc de logements locatifs au Québec. C'est grâce aux efforts de milliers de travailleurs que le Québec peut compter aujourd'hui sur plus de 1 million de logements privés mis à la disposition des ménages québécois.

En matière de logement locatif, les représentants du secteur privé et ceux des associations de locataires ont des positions diamétralement opposées sur bien des points. Ces positions, bien campées et largement documentées, ont fait l'objet de plusieurs débats et échanges parfois houleux, dans les médias et dans les forums parlementaires, etc.

D'un côté, les représentants des locataires dénoncent les propriétaires et les accusent de profiter de la crise du logement. De l'autre, les représentants des propriétaires trouvent que la détérioration des relations est due essentiellement au non-respect des locataires dont certains ne paient pas leurs loyers.

Notre démarche repose sur une seule exigence : la recherche d'équilibre. L'État seul ne pourra régler la crise du logement, d'où l'importance d'engager le secteur privé dans des projets de partenariat public/privé/communautaire.

La solution ne réside pas que dans la construction de nouveaux logements, ni dans l'aide aux individus sous forme de supplément au loyer, il faut moduler les programmes gouvernementaux selon les besoins de chaque région en tenant compte du taux d'inoccupation. Il faut aussi se préoccuper de la qualité du parc locatif qui est vieillissant, et dans certains cas très délabré et insalubre. Cette dimension est d'autant plus troublante que ce sont les femmes, particulièrement les femmes chef de famille monoparentale, qui sont obligées de se loger dans des habitations en très mauvais état.

À titre d'exemple, sur les 46 765 logements locatifs occupés par des femmes dans l'ancien territoire de la Communauté urbaine de Montréal,

22 345 nécessitent des rénovations majeures, et les femmes sont très nombreuses à occuper ces logements.

Or, plusieurs propriétaires privés ont manifesté leur insatisfaction à l'endroit de la Régie du logement du Québec qui refuse de reconnaître à leur juste valeur les dépenses pour rénovations majeures. Ils contestent également sa méthode de fixation du prix des loyers.

Au Parti libéral du Québec, nous estimons qu'il serait irresponsable de déréglementer le coût des loyers dans un contexte de crise du logement. Cela ne ferait qu'aggraver la pénurie et mettre plus de familles démunies dans la rue.

Cependant, dans le cas des réparations majeures, il y a lieu de reconsidérer avec les partenaires la méthode de calcul de la Régie du logement. Cette dernière demeure cependant le dernier rempart contre les abus des propriétaires et des locataires, et le lieu incontournable de règlement des litiges.

Un autre problème qui aggrave la crise, se sont les délais d'attente trop longs qui paralysent la Régie du logement. Le Parti libéral du Québec entend réduire ces délais et permettre ainsi à la régie d'accomplir efficacement sa mission. La Régie doit aussi investir dans l'information afin de prévenir les litiges et sensibiliser les locataires et les propriétaires à leurs droits et obligations. Elle ne peut par ailleurs se substituer dans tous les cas aux parties et intervenir en lieu et place de la bonne foi des propriétaires et des locataires qui négocient chaque année des centaines de milliers de baux de consentement, sans litige.

————— Moyens —————

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec appuiera la Régie du logement, les groupes communautaires et la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse dans leur mission d'information relativement aux droits et obligations des propriétaires et des locataires.**

11. REVOIR LES MÉTHODES DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

Enjeux

Le Parti libéral du Québec est d'avis qu'à moyen terme, une révision du mécanisme de calcul tel que pratiqué par la Régie du logement peut être envisagée dans le cas de réparations majeures et de certaines dépenses d'entretien.

À titre d'exemple, au chapitre des méthodes de la Régie on peut certainement citer le débat que soulevait cette année la Régie du logement à l'égard de l'estimation des coûts de chauffage. Comment comprendre qu'à l'époque des communications, les associations de propriétaires puissent travailler avec des bases de données différentes de la Régie, et vice-versa.

À notre avis, les partenaires de l'industrie, les propriétaires autant que les locataires préoccupés par ces questions, devraient pouvoir s'entendre ouvertement sur une base commune de données objectives et trouver un lieu pour en discuter en toute transparence avec les autorités de la Régie, même si celle-ci est un tribunal. Nous croyons que cet exercice devrait précéder les recommandations formulées par la Régie chaque année. En favorisant la discussion et l'échange d'information la Régie pourrait jouer un rôle plus rassembleur.

Toujours dans un esprit d'équilibre et d'équité, considérant l'appauvrissement des locataires au cours de la dernière décennie, nous croyons qu'un petit propriétaire qui investit des milliers de dollars dans l'entretien de son immeuble ou dans des réparations majeures doit pouvoir ajuster raisonnablement ses loyers en conséquence. Il est dans l'intérêt du locataire de vivre dans un logement salubre et il est dans l'intérêt du propriétaire d'éviter de perdre un locataire avec qui s'est établie une relation de confiance dans un marché équilibré.

Nous sommes confiants que les objectifs prioritaires poursuivis par le plan d'action libéral qui vise notamment à augmenter le niveau de vie de tous les Québécois au cours des prochaines années, permettront de compenser pour cette révision à la méthode de calcul à l'égard des dépenses d'entretien et de réparations majeures.

Qu'il suffise de rappeler les engagements que nous avons pris, notamment au chapitre de la protection d'un revenu minimal pour les plus démunis, de l'indexation annuelle des prestations de dernier recours et du retour à la gratuité des médicaments pour les personnes âgées recevant le supplément au loyer et les personnes assistées sociales, de la valorisation du travail, de même que notre appui à la mise en œuvre de la Loi visant à lutter contre la pauvreté dont l'objectif est de réduire de 50 % d'ici 10 ans le nombre de personnes vivant dans la pauvreté.

Cette loi sera respectée dans le cadre de la révision de la méthode de calcul de la Régie du logement pour les réparations majeures, et les impacts sur la pauvreté seront analysés avec toute la rigueur et la transparence requises.

De plus, le retour d'un marché équilibré dans le logement locatif permettra de diminuer la pression sur l'augmentation des loyers, et ce, dans l'intérêt des locataires les plus démunis.

————— Moyens —————

- **Devant la nécessité de maintenir le parc de logements en bon état, un gouvernement issu du Parti libéral du Québec proposera une révision de la méthode de calcul de la Régie du logement en matière de fixation de loyer afin de mieux prendre en compte les dépenses d'entretien et de réparations majeures dans le calcul du loyer, en tenant compte de l'impact de cette révision sur la pauvreté.**

En contrepartie, la Régie devra intervenir plus rapidement en cas de plainte. La Régie classera ce type de cause dans la catégorie « urgente » afin de donner un meilleur service aux locataires qui estiment avoir besoin d'une réparation majeure ou d'une dépense d'entretien nécessaire à la jouissance paisible des lieux.

12. MISER SUR LA CONCERTATION

Le Parti libéral du Québec estime qu'il existe entre les propriétaires et les locataires du Québec une communauté d'intérêts qui a fait sa marque dans un régime qui favorise la négociation et la concertation plutôt que l'affrontement et le recours systématique aux tribunaux. Il faut se rappeler que dans leur vaste majorité, les relations entre propriétaires et locataires sont bonnes. Comme l'arbre qui cache la forêt, les cas litigieux sont ceux qui font la manchette.

Notre souci au Parti libéral du Québec, ce sont les familles mal logées et sans logis. Nous voulons briser le cycle de la crise du logement. Cet objectif ne peut être atteint que par une collaboration constructive de tous les partenaires de l'habitation : les municipalités, les MRC, les co-opératives, les groupes communautaires, les groupes de ressources techniques, les organismes sans but lucratif, les représentants des HLM et des associations de locataires, ainsi que le secteur privé.

————— Moyens —————

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec mettra en place une table de concertation permanente regroupant toutes les composantes du secteur de l'habitation, afin de favoriser un dialogue constructif et nécessaire au bon fonctionnement du marché de l'habitation.**

13. ÉVALUER LES PROGRAMMES

Enjeux

Nous faisons le constat que le gouvernement péquiste intervient dans l'habitation sans aucune planification, sans évaluation rigoureuse des besoins et sans analyse des coûts/bénéfices. Ce laxisme se traduit par un gaspillage de ressources, par des dédoublements inutiles, par un manque de transparence et par une absence d'imputabilité. Le Parti libéral du Québec entend procéder à une évaluation qualitative et systématique de tous les programmes existants, de façon à en mesurer l'efficacité et la pertinence eu égard aux besoins particuliers des différentes clientèles visées par ces programmes.

Moyens

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec procédera dans les meilleurs délais à une évaluation complète des programmes existants en concertation avec les principaux acteurs du monde de l'habitation.**

Lorsque les programmes auront fait l'objet de cette évaluation, le Québec pourra faire des choix plus judicieux pour mieux servir les citoyens, augmenter l'efficacité, réduire la bureaucratie et mieux répondre aux besoins.

14. DÉCENTRALISER, SIMPLIFIER ET RENFORCER L'IMPUTABILITÉ

Le Québec sous un gouvernement libéral sera maître de ses politiques en matière d'habitation. Cette perspective ouvre de nouveaux horizons qui laissent entrevoir l'adoption prochaine d'une politique globale de l'habitation.

Dans ce contexte, le Parti libéral du Québec a l'intention de miser sur une plus grande décentralisation des pouvoirs et des budgets en habitation pour se concentrer sur la définition des cibles et des orientations, sur l'exigence de résultat et sur l'élaboration de stratégies d'intervention, le tout devant être précisé dans une politique intégrée de l'habitation. La délégation des pouvoirs aux instances locales doit s'accompagner de l'exigence d'imputabilité et de transparence.

Cette politique cadre interpellera l'ensemble de l'appareil gouvernemental, considérant que l'habitation ne doit pas se limiter simplement à de la brique et du béton. L'habitation doit être conçue dans une vision globale qui tienne compte de la notion du développement durable et de la qualité de vie des citoyens, de leurs besoins en matière de santé, de transport en commun, d'intégration au marché du travail, d'accessibilité aux services socio-communautaires et de respect de l'environnement.

15. COMBATTRE LES PRÉJUGÉS ET FAVORISER LA PARTICIPATION DES LOCATAIRES

Enjeux

La réalisation de projets d'habitation destinés aux personnes âgées, aux familles plus démunies, à des clientèles particulières est déjà en soi tout un défi pour ceux et celles qui œuvrent quotidiennement dans ce domaine à titre de mandataire ou de partenaire du gouvernement.

Trop souvent des conflits apparaissent sur le terrain avec les citoyens qui expriment des réticences, parfois légitimes, devant l'arrivée dans leur quartier de nouveaux voisins qui viendront bientôt vivre avec eux. Ces conflits sont souvent causés par un manque de communication et une mauvaise compréhension des conséquences sociales et économiques de la réalisation de tels projets. C'est le syndrome du « pas dans ma cour ».

Nous pensons qu'il est possible de faire plus pour éviter de telles situations. En matière de logement social, un fort consensus se dégage des intervenants pour ne plus revenir au modèle des HLM des années soixante-dix, notamment pour éviter la constitution de véritables « ghettos ». Nous sommes d'accord avec ce consensus.

Des projets à dimension humaine où la mixité sociale s'exerce dans le respect des résidants et une participation active des locataires dans la gestion de leur milieu de vie sont les ingrédients d'un nouveau modèle d'intervention gouvernementale en habitation. Les impacts sociaux et économiques pour le voisinage de tels projets sont bien au delà des préjugés, ils sont plus que positifs, y compris sur la valeur des propriétés voisines.

Moyens

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec favorisera une plus grande transparence et une plus grande imputabilité dans la préparation des projets en associant le plus rapidement possible les**

groupes communautaires, les autorités concernées et les citoyens autour de la conception des projets et en diffusant plus largement les véritables impacts des projets sur le tissu social et la valeur du patrimoine bâti.

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec s'assurera de la consolidation et du développement des comités consultatifs de locataires dans les habitations à loyer modique, reconnaissant les avantages d'une plus grande participation des locataires dans la gestion de leur milieu de vie.**

16. VERS UNE VISION GLOBALE DE L'HABITATION

Enjeux

Les partenaires de l'industrie de l'habitation, le privé, le communautaire, les partenaires gouvernementaux et municipaux continuent de travailler en silo sans concertation ni harmonisation. Des divergences fondamentales subsistent quant aux solutions, aux stratégies et aux moyens à mettre de l'avant pour résorber cette crise et mieux répondre à plus long terme aux besoins changeants d'une population vieillissante.

Des questions fondamentales comme le maintien à domicile pour les personnes en légère perte d'autonomie, les personnes avec limitations fonctionnelles, les personnes souffrant de maladie mentale, sont encore débattues d'un ministère à l'autre avec plus ou moins de cohérence. On comprend mal encore l'immense avantage pour une personne de vivre chez elle, dans son logement, par rapport à l'hébergement en institution.

C'est le combat de plusieurs groupes communautaires et d'organisations sans but lucratif qui tentent depuis des années de faire réaliser aux différents ministères les liens très étroits qui existent entre le logement et la santé. Le logement représente une source de dignité et de fierté qui permet d'éviter l'exclusion sociale, qui favorise la participation citoyenne à la communauté et évite la dépression et l'humiliation qui accompagnent trop souvent l'hébergement en institution.

Les problématiques des clientèles particulières sont aussi très préoccupantes. Le problème des femmes victimes de violence conjugale heurte de front nos valeurs d'égalité et de respect. Les problèmes des sans-abri et de la toxicomanie le sont tout autant.

Il est bon de rappeler ici les engagements du Parti libéral du Québec pour ces clientèles annoncés dans notre programme sur la santé :

- « Un gouvernement du Parti libéral du Québec accroîtra le soutien aux maisons d'hébergement pour femmes violentées et aux différents organismes venant en aide aux femmes victimes d'abus et à leurs enfants. »

-
- « Un gouvernement du Parti libéral du Québec mobilisera les agents socio-éducateurs, légaux et politiques, et soutiendra les organismes venant en aide aux personnes toxicomanes. Il augmentera le soutien à ces organismes, notamment en leur destinant une partie des budgets publicitaires de la Société des alcools du Québec et de Loto-Québec. »

Les maisons pour les sans-abri débordent, les ressources pour les personnes souffrant d'une déficience intellectuelle ne répondent pas aux inquiétudes des familles et des proches. Il faut améliorer les interventions. Actuellement, les programmes sont tellement compliqués que des années passent avant que les décisions soient prises et que des actions concrètes se réalisent sur le terrain malgré les sommes considérables annoncées dans les budgets gouvernementaux.

————— Moyens —————

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec veillera à décloisonner le dossier de l'habitation et procédera dans les plus brefs délais à un arrimage horizontal des interventions gouvernementales en lien avec les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale.**

17. AVEC UNE APPROCHE PRÉVENTIVE ET INCLUSIVE

Enjeux

Dans un témoignage émouvant de la Confédération des organismes de personnes handicapées du Québec à l'Assemblée nationale en octobre 2002, on apprenait qu'il y avait au Québec 26 000 ménages dont les besoins en matière d'habitation n'étaient pas comblés. Selon cet organisme 30 % des ménages québécois vivent avec au moins un membre souffrant de limitations fonctionnelles.

Rappelons que le Parti libéral du Québec dès septembre 2002 indiquait son intention de reconnaître la valeur sociale de l'entraide, en adaptant la fiscalité afin de mieux soutenir financièrement les familles qui choisissent de venir en aide à leur enfant déficient ou à un parent âgé en perte d'autonomie. Le Parti libéral du Québec s'engageait aussi à reconnaître par une déduction fiscale le développement du concept des maisons intergénérationnelles peu développé actuellement dans les municipalités du Québec.

Une planification basée sur une meilleure connaissance permettra de mieux répondre aux besoins.

Moyens

- **Un gouvernement issu du Parti libéral fera un inventaire complet des besoins en matière d'habitation pour les personnes souffrant de limitations fonctionnelles, dont notamment les personnes qui ont une déficience intellectuelle et les personnes qui ont vécu ou qui vivent des problèmes en santé mentale.**
- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec appuiera les projets issus du milieu pour venir en aide aux itinérants et accélérera la réalisation des projets menés par les groupes et les organismes communautaires.**

Par ailleurs, la Société d'habitation du Québec gère un programme d'adaptation de domicile qui s'adresse aux personnes qui ne sont pas des accidentées de la route ou du travail. Il s'adresse à celles qui, à cause d'une condition personnelle, doivent composer avec une diminution de leurs capacités fonctionnelles. Ce programme est universel et s'applique, en principe, quel que soit le revenu de la personne.

Or, selon le témoignage de la Confédération des personnes handicapées du Québec, il y aurait au delà de 150 nouvelles demandes par mois, plus de 2 800 personnes en attente, un budget annuel de 4,2 millions de dollars offrant une aide maximale basée sur des paramètres d'il y a vingt ans, alors que les coûts de construction ont augmenté de 33 % depuis 1991, pour des délais d'attente de six à sept ans. C'est inacceptable.

La Confédération estimait en octobre 2002 qu'il faudrait au bas mot un budget de 24 millions de dollars pour écouler la liste d'attente et ramener le compteur à zéro. De plus, il faudrait ajouter un budget récurrent de 15 millions de dollars par année pour répondre à la demande.

La Confédération proposait une vision préventive à long terme. Elle suggère de modifier les normes de construction actuelles afin de s'assurer, dès la construction de nouvelles unités de logements sociaux ou abordables, que l'intérieur de ces logements soit adapté à toutes les clientèles sans coût supplémentaire. Une telle approche permettrait à l'État d'économiser des millions de dollars, en aménagement et en rénovations de toutes sortes pour répondre à des besoins particuliers qui sont en croissance.

————— Moyens —————

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec demandera aux autorités et aux ministères concernés de modifier les codes du bâtiment et de la construction afin de prévoir dans les nouveaux projets de logement des normes adaptées pour mieux répondre aux réalités diversifiées des personnes dans une vision inclusive et préventive.**

18. ET UNE RÉGLEMENTATION PLUS MODERNE

————— Enjeux —————

On constate trop souvent que des citoyens vivent des drames financiers importants en subissant des problèmes majeurs et inattendus affectant leurs résidences. Ces situations mettent en danger les économies de toute une vie. De tels événements sont incompréhensibles en 2003 et méritent une attention particulière. On peut penser aux victimes de la pyrite, de la sécheresse affectant les fondations de plusieurs centaines de maisons, ou encore au dossier des condos du malheur dans un quartier de Montréal, où de simples citoyens deviennent les victimes innocentes d'entrepreneurs peu scrupuleux, de professionnels de la construction incompétents, de normes désuètes et d'administrations irresponsables.

C'est pourquoi à notre avis, le gouvernement doit donner l'exemple et s'assurer du respect des règles de l'art lorsqu'il soutient par ses programmes la construction ou la rénovation domiciliaire.

Il faut aussi moderniser la réglementation en matière de construction domiciliaire afin que tous les moyens soient pris pour prévenir les mauvaises surprises. Par exemple, on sait que la nature du sol peut avoir des conséquences sur la solidité d'un immeuble et sur sa longévité. Afin d'éviter à l'État de devoir intervenir pour venir en aide aux familles éprouvées par des dommages inattendus à leurs propriétés, il y a lieu de moderniser la réglementation et de s'assurer que les professionnels de la construction utiliseront toujours les meilleures méthodes pour éviter des catastrophes causées par un sol argileux, l'utilisation de matériaux douteux comme la pyrite, ou la présence dans l'environnement d'agents pathogènes comme le radon.

La rénovation domiciliaire est un secteur très actif et fortement subventionné par le biais de plusieurs programmes gouvernementaux. Chaque année, il se dépense au Québec plus de 5 milliards de dollars en rénovation.

Ce secteur d'activité mérite une attention soutenue parce que des citoyens se font trop souvent prendre et perdent des milliers de dollars si ce n'est davantage en se faisant flouer par des entrepreneurs plus ou

moins sérieux. Lorsque l'entrepreneur disparaît, qu'il n'a pas d'assurances ou est insolvable, le citoyen se trouve devant un mur et ça devient extrêmement difficile d'obtenir réparation.

Ce segment de l'industrie est aussi le lieu de nombreuses transactions souterraines par des individus qui cherchent à se substituer de leurs obligations sociales envers l'ensemble de la société. Le travail au noir ne doit plus être toléré.

En matière d'entretien et de rénovation, le gouvernement dépense pour le parc de logements sociaux près de 50 millions de dollars par année. Cette gestion est centralisée et très bureaucratisée. Par exemple, pour changer les tuiles d'une salle de bain ou un balcon, le gestionnaire de l'établissement à loyer modique doit faire une étude de coût par un architecte et obtenir l'approbation de la Société d'habitation du Québec, dont le siège social est situé à Québec.

Nous croyons qu'il est temps de donner plus de liberté aux offices d'habitation du Québec et aux municipalités dans l'entretien du parc de logements sociaux. Il est un peu spécial de devoir recourir à une banque de professionnels triés sur le volet par Québec pour réparer une salle de bain au Saguenay Lac-Saint-Jean.

————— Moyens —————

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec veillera à assurer une surveillance plus rigoureuse des normes de construction par ses organismes et ses mandataires en instituant une obligation de résultat à l'égard de la qualité de la construction dans tous les projets financés en tout ou en partie par des fonds publics.**
- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec confiera à un groupe d'experts, le mandat de moderniser les règles de construction afin de mieux prendre en compte la qualité du sol et des matériaux pour de mieux protéger les familles qui accèdent à la propriété et prévenir les sinistres.**
- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec étendra le programme de garantie obligatoire pour la construction de maisons neuves au domaine de la rénovation afin de mieux protéger le consommateur et enrayer le travail au noir.**

- **Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec décentralisera la gestion des dépenses d'entretien et de réparations au niveau local en faisant confiance aux gestionnaires locaux appuyés par les comités consultatifs de locataires.**

CONCLUSION

En conclusion, le Parti libéral du Québec tient à affirmer sa volonté de travailler avec tous les partenaires pour mettre de l'avant des solutions durables à la crise du logement en favorisant une approche équilibrée et diversifiée, permettant de mieux répondre aux besoins des citoyens du Québec en matière d'habitation.

En matière de logements sociaux et abordables, le Parti libéral du Québec s'engage à court terme à maintenir les budgets engagés, à accélérer le rythme, à réduire les délais administratifs dans la livraison des nouvelles unités déjà budgétées et à mieux planifier les interventions dans un contexte d'urgence.

À moyen terme, nous voulons procéder à une évaluation des programmes existants, revoir les structures, revoir les méthodes, moderniser la réglementation, revisiter les budgets disponibles, obtenir la pleine maîtrise de ce secteur d'activité et entreprendre, avec les partenaires de l'industrie, la rédaction d'une véritable politique québécoise de l'habitation, attendue depuis vingt cinq ans.

Nous allons inviter tous les acteurs de l'habitation à redoubler d'effort pour en finir avec la crise du logement et consolider l'avenir de l'habitation au Québec pour le bénéfice premier des citoyens.

Sans vision globale de l'habitation, il y a fort à craindre que si rien n'est fait d'ici l'échéance des programmes en vigueur présentement, nous aurions englouti collectivement des centaines de millions de dollars sans atteindre les résultats escomptés.

- **C'est pourquoi un gouvernement issu du Parti libéral du Québec proposera l'adoption d'une politique intégrée de l'habitation qui tiendra compte de l'évolution démographique et des besoins des différentes clientèles.**

ESTIMATION FINANCIÈRE DES PRIORITÉS D' ACTIONS POLITIQUES

Le plan d'action intitulé **Un gouvernement au service des Québécois**, rendu public le 12 septembre 2002, comprend un cadre financier détaillant le financement des actions prioritaires d'un prochain gouvernement libéral, dans le respect du déficit zéro. Ce cadre financier a été analysé et approuvé par quatre experts indépendants.

Les priorités d'actions politiques dans le secteur de l'habitation seront financées dans le respect du cadre financier du plan d'action **Un gouvernement au service des Québécois**. Cela signifie que ces priorités d'actions politiques devront nécessairement être financées par les économies découlant de la révision de l'ensemble des programmes gouvernementaux, des ministères, des organismes publics et des sociétés d'État.