ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - DEUXIÈME SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

Suivis du mandat relatif à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

PROCÈS-VERBAUX

TABLE DES MATIÈRES

ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - PREMIÈRE SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

PROCÈS-VERBAL

Séance de travail du 7 décembre 2005

Examiner les réponses écrites de la Société d'habitation du Québec aux questions des membres de la Commission

PROCÈS-VERBAL

Commission de l'aménagement du territoire

Séance de travail du mercredi 7 décembre 2005

Objet : Examiner les réponses écrites de la Société d'habitation du Québec aux questions des membres de la Commission

Membres présents :

M. Ouimet (Marquette), président de la Commission
M. Legendre (Blainville), vice-président de la Commission

M. Auclair (Vimont)
M. Blackburn (Roberval)
M. Bouchard (Mégantic-Compton)
M. Girard (Gouin), porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation
M. Pagé (Labelle)
M. Tomassi (LaFontaine)

Autre participant :

M. Pierre Rainville, recherchiste au Service des études documentaires de l'Assemblée

---

La Commission se réunit à 13 h 21 sous la présidence de M. Ouimet (Marquette), président de la Commission.

ORGANISATION DES TRAVAUX

M. le président donne lecture de l'ordre du jour de la séance (annexe I).

L'ordre du jour est adopté.

ORDRE DU JOUR

1. Examen des réponses écrites de la SHQ

À la demande de M. le président, M. Rainville présente, dans un premier temps, son analyse des réponses de la SHQ en regard du nombre de ménages en attente d'une place en HLM et du délai moyen d'attente. Une discussion s'engage entre les membres de la Commission au cours de laquelle plusieurs s'interrogent sur la proportion que représentent les personnes inscrites sur plus d'une liste à la fois (doublons) sur le total des 42 725 personnes en attente de ce type de logement. D'autres se questionnent à savoir s'il existe des listes d'attente pour l'obtention d'un logement construit dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec et s'il y a des « vases communiquants » entre ces listes d'attente et celles pour l'obtention d'un logement de type HLM.

D'autres membres mentionnent que les données fournies par la SHQ concernant les délais d'attente se limitent à une moyenne des personnes ayant obtenu un logement au cours de la dernière année. Ces données ne correspondent pas au délai moyen d'attente global pour l'ensemble des personnes inscrites sur ces listes, tel que l'avait demandé la Commission.

Malgré ces lacunes, les parlementaires considèrent ces données par circonscription électorale très utiles et souhaitent que la Commission demande à la SHQ d'en faire la transmission, sur une base annuelle, à l'ensemble des parlementaires. Après discussion, il est convenu de demander à la SHQ :

- si elle est peut évaluer la proportion des personnes inscrites sur plusieurs listes d'attente à la fois (doublons) sur le total des 42 725 personnes en attente d'un logement de type HLM. Il est aussi convenu de questionner la SHQ sur les moyens éventuels qu'elle entend mettre en place pour les évaluer;
- pourquoi elle n'a pas fourni à la Commission le délai moyen d'attente global pour l'obtention d'une place en HLM. La Commission souhaite que la SHQ lui fournisse cette information si elle est en mesure d'en effectuer la compilation;
- s'il existe des listes d'attente pour l'obtention de logements issus des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec et s'il y a un arrimage dans la gestion de ces différentes listes permettant à la SHQ d'avoir un portrait global des besoins;
- de transmettre à l'ensemble des parlementaires, sur une base annuelle, le nombre de personnes en attente d'un logement de type HLM par circonscription électorale.

M. Rainville présente, dans un deuxième temps, son analyse des réponses écrites de la SHQ en regard du portrait de l'évolution des coûts de construction des immeubles issus des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Une discussion s'engage entre les membres au cours de laquelle plusieurs font remarquer qu'il est difficile de tirer des conclusions à l'égard des projets dont la construction n'est pas terminée. Pour plusieurs, il est également difficile, sur la base de ces données, de se prononcer et d'en arriver aux mêmes conclusions que la SHQ sur les causes ayant mené à une évolution des coûts de construction pour la période 2002-2005. Certains font remarquer qu'il y a peu d'explication, dans l'analyse de la SHQ, sur les coûts excédentaires des projets d'habitation.

Certains membres suggèrent de faire les démarches afin d'obtenir le prix coûtant pour la construction de logements locatifs privés, pour la période 2002-2005, afin que la Commission soit en mesure de comparer la hausse des coûts de construction de ces derniers avec celle des logements construits dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. D'autres envisagent recourir à une ressource spécialisée dans le domaine afin d'obtenir un avis externe sur la qualité des données transmises et sur la justesse des explications de la SHQ à l'égard du portrait de l'évolution des coûts de construction. Après discussion, il est convenu :

- de demander à la SHQ de transmettre à la Commission une mise à jour au 15 décembre 2005 des tableaux et des analyses pour l'ensemble des 112 projets non complétés en date du mois de septembre 2005. La Commission souhaite recevoir ces informations le plus rapidement possible.
- que des démarches soient entreprises pour obtenir le prix coûtant pour la construction de logements locatifs privés pour la période 2002-2005.
- de déléguer au Comité directeur le mandat d'évaluer l'opportunité de faire affaire avec une ressource externe spécialisée dans le domaine et, le cas échéant, de lui octroyer un contrat afin d'obtenir un avis sur la qualité des données transmises par la SHQ et sur la justesse de ses explications à l'égard du portrait de l'évolution des coûts de construction.

2. <u>Choix d'une date pour la présentation de la SHQ sur l'identification des points de contrôle relatifs à l'utilisation des fonds publics</u>

M. le président rappelle que la Commission, lors de la séance du 24 mai 2005, avait accepté l'offre de la SHQ d'assister à une présentation sur l'identification des points de contrôle à l'égard des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec et qu'il reste à fixer une date pour cette présentation. Après discussion, les membres s'en remettent au

président pour le choix d'une date en lui signifiant une préférence pour le début de l'année 2006.

3. Diffusion de l'information

Ce point n'est pas discuté par les membres.

4. Varia

Mandat de surveillance en application de l'article 27 de la *Loi sur la Commission de la capitale nationale du Québec*.

M. le président rappelle aux membres que l'article 27 de la *Loi sur la Commission de la capitale nationale du Québec* prévoit que la commission compétente entend, une fois par année, la CCNQ. Il précise que la dernière audition de cet organisme remonte au mois de janvier 2005. Après discussion, il est convenu d'entendre à nouveau, au cours du mois de septembre ou du mois d'octobre 2006, la Commission de la capitale nationale du Québec.

À 14 h 47, la Commission suspend ses travaux jusqu'à 15 heures afin d'entreprendre un autre mandat confié par l'Assemblée.

Le secrétaire de la Commission,

Marc Painchaud

Le président de la Commission,

François Ouimet

MP/jm

Québec, le 15 décembre 2005

ANNEXE I

Ordre du jour

Mis à jour le 2 décembre 2005, 15 h 45

ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - PREMIÈRE SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

Séance de travail

Le mercredi 7 décembre 2005

Salle R.C. 171 de l'hôtel du Parlement

de 13 heures à 15 heures

Ordre du jour

1. Ouverture de la séance et adoption de l'ordre du jour

2. Examen des réponses écrites de la SHQ

3. Choix d'une date / présentation de la SHQ sur l'identification des points de contrôle relatifs à l'utilisation des fonds publics

4. Diffusion de l'information

5. Varia

   5.1 Mandat de surveillance en application de l'article 27 de la *Loi sur la Commission de la capitale nationale du Québec*

ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - DEUXIÈME SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

PROCÈS-VERBAL

Séance de travail du 16 mars 2006

Discuter de la reconduction des mandats qui étaient en cours avant la prorogation

PROCÈS-VERBAL

Commission de l'aménagement du territoire

Séance de travail du jeudi 16 mars 2006

Objet : Discuter de la reconduction des mandats qui étaient en cours avant la prorogation

Membres présents :

M. Ouimet (Marquette), président de la Commission
M. Legendre (Blainville), vice-président de la Commission

M. Auclair (Vimont)
M. Dubuc (La Prairie)
M. Tomassi (LaFontaine)

La Commission se réunit à 9 h 50 sous la présidence de M. Ouimet (Marquette), président de la Commission.

ORGANISATION DES TRAVAUX

M. le président donne lecture de l'ordre du jour de la séance (annexe I).

L'ordre du jour est adopté.

ORDRE DU JOUR

1. Reconduction des mandats en cours avant la prorogation

M. le président informe les membres que la clôture d'une session a pour effet d'annuler tous les ordres et les actes de procédure qui n'ont pas été pleinement exécutés avant la prorogation, d'où la nécessité de tenir une séance de travail pour discuter de la reconduction des mandats qui étaient en cours avant la clôture de la première session.

Suivis de l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec

Le premier mandat à reconduire concerne les suivis à donner à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec. M. le président rappelle brièvement les décisions prises, lors de la séance de travail du 7 décembre 2005, et informe les membres de l'octroi d'un contrat par le comité directeur à M. François Des Rosiers, professeur titulaire en gestion urbaine et immobilière à l'Université Laval. Une discussion s'engage sur la teneur du mandat confié à M. Des Rosiers et sur l'organisation des travaux de la Commission. Après discussion, M. le président propose la motion suivante :

« Que le mandat relatif aux suivis à donner à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec reprenne au stade où il en était rendu avant la prorogation. »

La motion est adoptée à l'unanimité.

Il est également convenu des modalités suivantes :

- que le secrétaire fasse parvenir la proposition écrite de M. Des Rosiers aux membres de la Commission (annexe II);
- que le secrétaire fasse parvenir la version préliminaire de l'avis que doit produire M. Des Rosiers aux membres de la Commission;
- que le président convoque une séance de travail pour discuter de la version préliminaire de l'avis produit par M. Des Rosiers et, si nécessaire, que ce dernier soit invité à y participer.

Examen des états financiers, du rapport d'activité et du plan de développement de la Commission de la capitale nationale du Québec

Le second mandat à reconduire concerne l'examen des états financiers, du rapport d'activité et du plan de développement de la Commission de la capitale nationale du Québec (CCNQ) en application de l'article 27 de sa loi constitutive. M. le président explique que la Commission a l'obligation d'entendre une fois par année la CCNQ et que la dernière audition remonte au mois de janvier 2005. Il rappelle la décision prise par la Commission, lors de la séance de travail du 7 décembre 2005, à l'effet d'examiner les états financiers, le rapport d'activité et le plan de développement de la CCNQ au cours des mois de septembre ou d'octobre 2006.

Après discussion, il est convenu à l'unanimité de reconduire la décision de la Commission telle qu'elle avait été adoptée le 7 décembre 2005.

2. Divers

Aucun point n'est abordé en divers.

À 10 h 04, la Commission ajourne ses travaux sine die.

Le secrétaire de la Commission,

Marc Painchaud

Le président de la Commission,

François Ouimet

MP/

Québec, le 20 mars 2006

ANNEXE I

Ordre du jour

ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - DEUXIÈME SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

Séance de travail

Le jeudi 16 mars 2006

Salle RC. 161 de l'hôtel du Parlement

de 9 h 45 à 10 heures

Ordre du jour

2. Ouverture de la séance et adoption de l'ordre du jour

3. Reconduction des mandats en cours avant la prorogation

   2.1 Suivi du mandat de surveillance de la Société d'habitation du Québec

   2.2 Examen des états financiers, du rapport d'activité et du plan de développement de la Commission de la capitale nationale du Québec en application de l'article 27 de sa loi constitutive

3. Divers

ANNEXE II

Proposition de M. François Des Rosiers

AVIS SUR L'ÉVOLUTION DES COÛTS DE RÉALISATION DES PROJETS ACCÈSLOGIS QUÉBEC ET LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC DE LA SHQ AU COURS DE LA PÉRIODE 2002-2005

Devis proposé par
François Des Rosiers, Ph.D.
Université Laval

Et soumis à

Monsieur Marc Painchaud
Secrétaire
Commission de l'aménagement du territoire
Assemblée nationale du Québec

19 février 2006

1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'ÉTUDE

La SHQ, organisme mandataire du gouvernement du Québec en matière de production de logements sociaux et communautaires, soutient entre autres les programmes AccèsLogis Québec (ACL) et Logement abordable Québec (LAQ). Ces programmes comprennent trois volets, soit le Volet 1 qui s'adresse aux familles et aux personnes âgées autonomes (ACL et LAQ), le Volet 2 qui s'adresse aux personnes âgées en légère perte d'autonomie (ACL et LAQ) et le Volet 3 qui vise des personnes éprouvant des besoins spéciaux de logements temporaires ou permanents (ACL). Par ailleurs, les deux programmes permettent la construction de logements neufs, la rénovation de logements existants et la transformation-recyclage de bâtiments non résidentiels en logements mais le programme Logement abordable Québec (LAQ) vise, en ce qui a trait à la construction neuve et à la transformation-recyclage, les milieux ou secteurs de municipalités dont le taux d'inoccupation est inférieur à 3%. Enfin, AccèsLogis Québec permet également l'achat simple.

Au cours de l'hiver 2005, la Commission de l'aménagement du territoire, l'une des onze commissions parlementaires de l'Assemblée nationale du Québec, a entendu en audition publique les représentants de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et elle a procédé à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de cet organisme public. La Commission a déposé, en juin 2005, son rapport contenant une dizaine de recommandations, mais elle n'a toutefois pu se prononcer sur la question de l'augmentation des coûts de réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec pour laquelle il lui manquait de l'information.

Les parlementaires ont été étonnés d'apprendre au cours de ce mandat que le coût de réalisation moyen d'une unité d'habitation de type logement social et communautaire est passé de près de 78 000 $ en 2002 à près de 123 000 $ en 2005. Devant cette augmentation importante du coût de réalisation, la Commission a demandé à la SHQ de lui produire des tableaux détaillés, par poste budgétaire, du coût de réalisation des 327 projets de logement sociaux et communautaires réalisés ou en voie de réalisation pour la période 2002 à 2005.

La Commission souhaite maintenant, dans un souci de contrôle et d'optimisation de l'utilisation des fonds publics, faire appel à une ressource externe spécialisée pour obtenir un avis sur l'évolution de ces coûts.

2. LES FAITS SAILLANTS

Entre le 1er janvier 2002 et la 31 juillet 2005, 9 735 unités de logements ont été crées en vertu de ces deux programmes, les Volets 1, 2 et 3 récoltant respectivement 47,9%, 38,6% et 13,6% des unités. En outre, ces unités se retrouvent dans une proportion de 80,9% dans des immeubles neufs. Or, on constate que, globalement, le coût de réalisation unitaire moyen des projets financés est passé de 78 000 $ à 123 000 $, une augmentation de près de 58% sur l'ensemble de la période (croissance annuelle composée de 13,6%). La SHQ attribue cette hausse à plusieurs facteurs :

- Les constructions neuves, qui représentaient 46,7% des unités en 2002, voyaient leur part relative augmenter à plus de 85% par la suite;
- Exception faite de 2003, entre 40% et 50% des unités relevaient du Volet 2, ce qui entraîne une hausse des coûts pour répondre aux besoins des clientèles en légère perte d'autonomie (espaces communautaires, équipements pour favoriser l'accessibilité; exigences de sécurité);
- La très forte activité immobilière caractérisant cette période – et plus encore le 2ème trimestre, qui regroupe près du tiers des engagements de 2003 et 2004 - a exercé des pressions sur les coûts de construction (matériaux et main-d'œuvre), qui comptent pour 72% des coûts de réalisation;
- En particulier, la forte hausse du prix du bois d'œuvre a affecté le coût des constructions neuves, qui sont à ossature de bois dans plus de 80% des cas;
- Enfin, le recours au béton dans plusieurs projets « Clés en main » en 2004 notamment peut également expliquer une partie de ces hausses de coûts.

3. DESCRIPTION DU MANDAT

Compte tenu de ces constats, les membres de la Commission de l'aménagement du territoire désirent obtenir un avis expert permettant d'établir… :

i. …si l'augmentation annuelle des coûts de réalisation des logements sociaux et communautaires, pour la période 2002 à 2005, est comparable à celle de l'industrie du logement locatif privé;

ii. ... si les explications avancées par la SHQ pour expliquer les augmentations de coûts sont justifiées à la lumière notamment des écarts de coûts constatés avec l'industrie du logement locatif privé.

Plus spécifiquement, et sur la base de l'information fournie par la Commission, le mandat consiste... :

1. ...à analyser et commenter, à l'aide des principaux indices reconnus[1] et autres paramètres pertinents[2], l'augmentation des coûts de réalisation[3] des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec observée au cours de la période 2002-2005 en la comparant avec l'augmentation des coûts qui a eu cours durant la même période dans l'industrie du logement locatif privé, et ce à la lumière des exigences particulières auxquelles doivent répondre les promoteurs de logements sociaux et communautaires. Pour ce faire, le consultant bénéficiera de l'assistance d'un recherchiste de l'Assemblée nationale qui l'aidera à isoler dans la banque de données des projets comparables à ceux de l'industrie privée, en limitant l'exercice aux projets de construction neuve (structure de bois et/ou de béton), appartenant au Volet 1 (familles et personnes âgées autonomes) et situés dans la région ou RMR de Montréal;

2. ...à se prononcer sur les explications avancées par la SHQ pour expliquer les augmentations de coûts. Pour le Volet 1 des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, le consultant devra se prononcer à la lumière de la comparaison effectuée avec l'entreprise privée et de son expertise générale. Pour les Volets 2 et 3, il devra émettre ses commentaires sur la base de son expertise, sans toutefois qu'il n'y ait eu de comparaison ou d'analyse préalable;

---

[1] Indices des prix de la construction d'immeubles d'appartements, Indice des prix des logements neufs, Indice des taux de salaires syndicaux dans la construction, Indice des coût des matériaux de construction, etc.

[2] Il peut s'agir d'études antérieures ou d'entrevues réalisées auprès de promoteurs immobiliers ou autres.

[3] Il peut s'agir des coûts de réalisation ou des coûts de construction selon les indicateurs et l'information disponible.

3. ...à indiquer à la Commission, le cas échéant, tout élément qui soulève des questionnements relativement à l'optimisation de l'utilisation des fonds publics, et qui mériterait une analyse approfondie.

4. ÉCHÉANCIER ET BUDGET DE L'ÉTUDE

4.1 Échéancier de l'étude

Le consultant disposera d'une période de 20 jours ouvrables à partir de la signature du contrat pour produire une version préliminaire de son avis et de 10 jours additionnels pour la version finale.

4.2 Budget de l'étude

Sur la base des tâches à accomplir, le budget global pour la préparation et la rédaction de l'avis est estimé à 35 heures de travail, ce qui, au tarif horaire de 175 $, implique des frais d'honoraires de *6 125 $*. Un montant forfaitaire de *375 $* s'ajoute aux honoraires pour tenir compte des frais connexes (frais de reprographie, d'interurbains, de stationnement et, le cas échéant, frais de déplacement et de séjour à l'extérieur de la région de Québec), pour un budget total de ***6 500 $***.

N.B. : En vertu de mon statut de petit fournisseur, je ne suis pas, pour l'instant, inscrit à la TPS et à la TVQ.

ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - DEUXIÈME SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

PROCÈS-VERBAL

Séance de travail du 5 avril 2006

Voir aux suivis du mandat relatif à l'examen des orientations,
des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

PROCÈS-VERBAL

Commission de l'aménagement du territoire

Séance de travail du mercredi 5 avril 2006

Objet : Voir aux suivis du mandat relatif à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Membres présents :

M. Ouimet (Marquette), président de la Commission
M. Legendre (Blainville), vice-président de la Commission

M. Auclair (Vimont)
M. Bordeleau (Acadie)
M. Dubuc (La Prairie)
M. Girard (Gouin)
Mme Hamel (La Peltrie)
Mme Houda-Pepin (La Pinière)
M. Tomassi (LaFontaine)

Autres participants :

Mme Lorraine Quevillon, boursière stagiaire de la Fondation Jean-Charles-Bonenfant
M. Pierre Rainville, recherchiste au Service des études documentaires
M. François Des Rosiers, professeur titulaire en gestion urbaine et immobilière à l'Université Laval

---

La Commission se réunit à 13 h 01 sous la présidence de M. Ouimet (Marquette), président de la Commission.

ORGANISATION DES TRAVAUX

M. le président donne lecture de l'ordre du jour de la séance (annexe I).

L'ordre du jour est adopté.

M. le secrétaire informe la Commission qu'il n'y a pas de remplacement.

ORDRE DU JOUR

1. Discussion entre les membres à propos de l'*Avis sur l'évolution des coûts de réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec*

   M. le président rappelle le contexte pour lequel l'*Avis sur l'évolution des coûts de réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec* a été demandé et M. le secrétaire résume la teneur du mandat du consultant qui a été engagé sur décision du comité directeur. Une discussion s'engage sur le contenu général de l'Avis et sur ses principales conclusions.

2. Présentation de l'Avis par M. François Des Rosiers

   M. Des Rosiers présente brièvement la structure de son Avis, la méthodologie qu'il a utilisée ainsi que ses principales conclusions.

3. Période d'échanges

   Une discussion s'engage entre les membres de la Commission et M. Des Rosiers. À 14 heures, les membres conviennent de tenir une autre séance de travail afin de pouvoir délibérer sur les suites à donner à cet Avis.

4. Varia

   Aucun point n'est abordé en varia.

À 14 h 01, la Commission ajourne ses travaux sine die.

Le secrétaire de la Commission,

Marc Painchaud

Le président de la Commission,

François Ouimet

MP/mct

Québec, le 5 avril 2006

ANNEXE I

Ordre du jour

ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - DEUXIÈME SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

Séance de travail

Le mercredi 5 avril 2006

Salle RC. 161 de l'hôtel du Parlement

de 13 heures à 14 heures

Ordre du jour

1. Ouverture de la séance et adoption de l'ordre du jour

2. Discussion entre les membres à propos de *l'Avis sur l'évolution des coûts de réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec*

3. Présentation de *l'Avis* par M. François Des Rosiers

4. Période d'échanges

5. Varia

ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - DEUXIÈME SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

PROCÈS-VERBAL

Séance de travail du 24 mai 2006

Suivis du mandat relatif à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

PROCÈS-VERBAL

Commission de l'aménagement du territoire

Séance de travail du mercredi 24 mai 2006

Objet : Suivis du mandat relatif à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Membres présents :

M. Ouimet (Marquette), président de la Commission
M. Legendre (Blainville), vice-président de la Commission

M. Auclair (Vimont)
M. Dubuc (La Prairie)
Mme Houda-Pépin (La Pinière)
M. Lemay (Sainte-Marie – Saint-Jacques)
M. Tomassi (LaFontaine)

La Commission se réunit à 13 h 11 sous la présidence de M. Ouimet (Marquette), président de la Commission.

ORGANISATION DES TRAVAUX

M. le président donne lecture de l'ordre du jour de la séance (annexe I).

L'ordre du jour est adopté.

ORDRE DU JOUR

1. Finaliser les suivis relatifs à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec

M. le président rappelle que, conformément à l'intention qui était énoncée dans le rapport de la Commission déposé en juin 2005, des suivis ont été effectués par la Commission sur les questions relatives à la hausse des coûts de réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec et aux listes d'attente en HLM. Il ajoute que la Commission devrait disposer maintenant d'assez d'informations pour prendre position à l'égard de ces suivis et il demande au secrétaire de résumer les derniers développements dans ce dossier. M. le président fait également circuler un projet de lettre à l'intention du président-directeur général de la SHQ (annexe II).

Une discussion s'engage entre les membres de la Commission, ce qui donne lieu à plusieurs échanges relatifs aux augmentations des coûts de réalisation, à la gestion des listes d'attente en HLM, de même qu'à l'information mise à la disposition de la Commission par la SHQ.

Au terme de ces échanges, la Commission :

- Observe que l'augmentation des coûts de construction, qui représente en moyenne 75 % des coûts de réalisation d'un projet, correspond globalement à la hausse des principaux indices de l'industrie de la construction;

- Déplore vivement le fait que la SHQ n'ait pas porté à sa connaissance l'existence d'une étude commandée par la Ville de Montréal, à laquelle la SHQ a participé, intitulée : *Étude de diagnostic de marché, d'outil prévisionnel et de recherche d'économies relatif à la construction de logements sociaux et communautaires*;

- Se dit satisfaite des réponses obtenues à l'égard de la gestion des listes d'attente pour l'obtention d'une place en habitation à loyer modique (HLM).

Il est également convenu d'approuver le projet de lettre au président-directeur général de la SHQ, de le faire signer par le président et le vice-président de la Commission et d'y joindre l'avis de M. François Des Rosiers ainsi que les recommandations de la Commission formulées en juin 2005. De plus, les membres souhaitent que cette lettre soit envoyée à la

ministre des Affaires municipales et des Régions, ainsi qu'aux leaders des groupes parlementaires formant le gouvernement et l'opposition officielle.

Ces observations mettent fin aux suivis relatifs à l'examen des présentations, des activités et de la gestion de la SHQ. Toutefois, les membres formulent le souhait d'entendre à nouveau la SHQ relativement à l'examen de ses orientations, de ses activités et de sa gestion au cours de la prochaine année financière.

Avant d'ajourner les travaux de la Commission, M. le président dépose le document coté CAT-76 (annexe III).

2. Divers

Aucun point n'est abordé en divers.

À 13 h 47, la Commission ajourne ses travaux sine die.

Le secrétaire de la Commission,

Marc Painchaud

Le président de la Commission,

François Ouimet

MP/sl

Québec, le 29 mai 2006

ANNEXE I

Ordre du jour

ASSEMBLÉE NATIONALE
QUÉBEC

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE - DEUXIÈME SESSION

Commission de l'aménagement du territoire

Séance de travail

Le mercredi 24 avril 2006

Salle 3.31 de l'hôtel du Parlement
12 h 45 à 14 h 00

Ordre du jour

1. Ouverture de la séance et adoption de l'ordre du jour

2. Finaliser les suivis relatifs à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la Société d'habitation du Québec

   2.1 Augmentation des coûts de réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec pour la période 2002-2005
   2.2 Gestion des listes d'attente en HLM

3. Divers

ANNEXE II

Projet de lettre à M. Pierre Cliche, président-directeur général
de la Société d'habitation du Québec

Québec, le 24 mai 2006

M. Pierre Cliche, président-directeur général
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau,
Aile Saint-Amable, 3e étage
Québec, (Québec) G1R 5E7

Objet : observations de la Commission en regard du suivi du mandat de surveillance de la SHQ

Monsieur le Président-directeur général,

Dans son rapport déposé à l'Assemblée nationale, en juin 2005, la Commission indiquait clairement son intention d'assurer un suivi sur la question de l'augmentation des coûts de réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, pour la période 2002-2005, et ce, lorsque l'information pertinente serait mise à sa disposition. Elle indiquait également son intention de faire un suivi sur la gestion des listes d'attente pour les habitations à loyer modique (HLM). La présente vise à vous faire part des observations de la Commission à la suite de ses travaux sur ces sujets.

En ce qui concerne l'augmentation des coûts de réalisation, la Commission a pris connaissance des tableaux des coûts ventilés et de la note explicative que vous lui avez transmis. À ce sujet, elle considère que les tableaux comportaient de l'information détaillée, mais que les explications fournies ne répondaient pas à l'ensemble de ses préoccupations, puisqu'elles fournissaient peu d'éléments comparatifs. Aussi, la Commission a jugé nécessaire, en raison de l'importance des sommes investies dans ces programmes et des hausses substantielles des coûts de réalisation, d'avoir recours aux services d'une ressource spécialisée pour obtenir une contre-expertise et pour valider les hypothèses avancées dans la note explicative, et ce, sur la base d'éléments comparatifs. Vous trouverez ci-joint l'avis de l'expert recruté par la Commission.

Ainsi, au terme de ses travaux, la Commission observe que l'augmentation des coûts de construction, qui représente en moyenne 75% des coûts de réalisation d'un projet, correspond globalement à la hausse des principaux indices de l'industrie de la construction.

Par ailleurs, l'examen réalisé par l'expert a permis à la Commission de prendre connaissance d'une étude commandée par la Ville de Montréal, dans le cadre de l'Opération Solidarité 5 000 logements, et à laquelle la SHQ a participé. Intitulé *Étude de diagnostic de marché, d'outil prévisionnel et de recherche d'économies relatif à la construction de logements sociaux et communautaires,* ce document pose un diagnostic détaillé du marché immobilier montréalais et recommande une série de mesures pour rationaliser le processus de planification et de mise en œuvre des projets de logement social et communautaire en vue de diminuer les coûts de

réalisation. Puisque la Commission s'intéresse depuis le début de ce mandat aux hausses des coûts de réalisation des projets montréalais, aux facteurs qui les ont engendré et aux solutions mises de l'avant par la SHQ pour les contrôler, elle s'explique mal le fait qu'une telle étude n'ait pas été portée à sa connaissance. D'autant plus que cette dernière a été publiée en novembre 2004 alors que votre audition publique et les demandes de renseignements qui en ont découlées, se sont déroulées en janvier 2005.

Devant l'intérêt manifeste des parlementaires pour les augmentations de coûts et leurs demandes répétées pour l'obtention de tableaux ventilés des coûts de réalisation par projet, la Commission estime que vous auriez dû avoir le souci de lui fournir l'information la plus complète pour les fins de son mandat de surveillance. Au surplus, cette prévoyance, de votre part, aurait probablement pu éviter à la Commission d'avoir recours à une ressource externe pour obtenir des réponses à ses questions. Encore une fois, comme il a été souligné dans le rapport de la Commission déposé en juin 2005, la Commission constate les lacunes de votre organisation à rendre accessible toute l'information nécessaire, lorsqu'il s'agit de vos activités.

Par ailleurs, en ce qui concerne la gestion des listes d'attente pour l'obtention d'une place en habitation à loyer modique (HLM), la Commission se dit satisfaite des réponses obtenues à ses questions.

Ces observations mettent ainsi fin au suivi du mandat de surveillance de la Commission. Je vous informe toutefois de l'intention de la Commission de procéder à nouveau à l'examen des orientations, des activités et de la gestion de la SHQ au cours de la prochaine année financière. La Commission souhaite que, d'ici là, la SHQ aura pris en considération ses recommandations et ses observations et qu'elle n'hésitera pas à lui fournir toute l'information nécessaire dans le cadre d'un éventuel mandat de surveillance.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, veuillez agréer, Monsieur le Président-directeur général, l'expression de mes salutations distinguées.

Le président de la Commission,

François Ouimet

ANNEXE III

Document déposé

Des Rosiers, François. *Avis sur l'évolution des coûts de réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec de la SHQ au cours de la période 2002-2005*. [Avis produit à la demande de la Commission de l'aménagement du territoire]. 12 avril 2006, 47 pages, déposé le 24 avril 2006. CAT-76