



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-SIXIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

**de la Commission permanente  
de l'aménagement du territoire**

**Le mardi 4 décembre 2001 — Vol. 37 N° 24**

Consultations particulières sur le projet de loi n° 49 — Loi  
modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec

**Président de l'Assemblée nationale:  
M. Jean-Pierre Charbonneau**

---

**QUÉBEC**

300.15 #1  
106  
03  
Comme.  
600/103  
5  
205  
21  
Frob

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats des commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission en particulier:	
Commission de l'administration publique	75,00 \$
Commission des affaires sociales	75,00 \$
Commission de l'agriculture, des pêcheries et de l'alimentation	25,00 \$
Commission de l'aménagement du territoire	100,00 \$
Commission de l'Assemblée nationale	5,00 \$
Commission de la culture	25,00 \$
Commission de l'économie et du travail	100,00 \$
Commission de l'éducation	75,00 \$
Commission des finances publiques	75,00 \$
Commission des institutions	100,00 \$
Commission des transports et de l'environnement	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	15,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec  
Distribution des documents parlementaires  
880, avenue Honoré-Mercier, bureau 195  
Québec, Qc  
G1R 5P3

Téléphone: (418) 643-2754  
Télécopieur: (418) 528-0381

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires sur Internet à l'adresse suivante:  
[www.assnat.qc.ca](http://www.assnat.qc.ca)

Société canadienne des postes — Envoi de publications canadiennes  
Numéro de convention: 0592269

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

## Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mardi 4 décembre 2001

### Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme Louise Harel	2
Mme Fatima Houda-Pepin	3
Auditions	5
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)	5
Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)	14
Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH)	21
Chantier de l'économie sociale du Québec	30
Association des offices municipaux d'habitation du Québec (AOMHQ)	37
Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec (ADOMHQ)	46
Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)	53
Document déposé	56
Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)	62
Remarques finales	69
Mme Fatima Houda-Pepin	69
Mme Louise Harel	71

### Autres intervenants

M. Yvon Vallières, président  
M. Normand Duguay, président suppléant  
Mme Danielle Doyer, vice-présidente

Mme Solange Charest  
M. Benoît Laprise

- \* M. François Saillant, FRAPRU
- \* M. Jean-Claude Laporte, idem
- \* M. Jean-Marie Doyon, FLHLMQ
- \* Mme Monik Desjardins, idem
- \* M. Gilles Dion, idem
- \* M. Claude Gelderblom, idem
- \* M. Robert Pilon, idem
- \* Mme Jackie Cimon, idem
- \* M. John Johnston, RQOH
- \* M. Serge Bergeron, idem
- \* M. Charles Guindon, Chantier de l'économie sociale du Québec
- \* M. Marcellin Hudon, idem et AGRTQ
- \* M. Claude Poulin, AOMHQ
- \* M. Bernard Tanguay, idem
- \* M. Jocelyn Bigras, idem
- \* Mme Sonia Bilodeau, ADOMHQ
- \* M. Marc Laberge, idem
- \* M. J. Benoit Caron, CQCH
- \* M. Christian Simard, idem
- \* M. René Daoust, idem
- \* Mme Édith Cyr, AGRTQ

- \* Témoins interrogés par les membres de la commission



Le mardi 4 décembre 2001

Consultations particulières sur le projet de loi n° 49

(Onze heures et dix-sept minutes)

**Le Président (M. Vallières):** À l'ordre, s'il vous plaît! La commission de l'aménagement du territoire entreprend ses travaux. Le mandat de la commission pour cette séance, c'est de tenir des consultations particulières sur le projet de loi n° 49, Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

M. le secrétaire, est-ce que des remplacements sont à annoncer?

**Le Secrétaire:** Oui, M. le Président. M. Gauvin (Montmagny-L'Islet) est remplacé par Mme Houda-Pepin (La Pinière).

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Alors, pour cette première séance, nous prévoyons recevoir le Front d'action populaire en réaménagement urbain, et ce, dès que nous aurons procédé aux remarques préliminaires de part et d'autre de la Chambre.

Je demanderais également aux gens, s'il y en a qui avaient des téléphones cellulaires, de bien vouloir les mettre au point mort afin de ne pas déranger les travaux.

Et sans plus tarder, nous passons donc la parole, pour ses remarques préliminaires, à Mme la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole. Mme la ministre.

**Mme Harel:** Merci, M. le Président. M. le Président, impérativement, je devrai quitter à 13 heures et je ne pourrai pas consentir à une rallonge, parce que j'ai un engagement à présenter toute la réforme municipale aux corps consulaires, qui viennent à Québec aujourd'hui. Alors, comme on a finalement trois quarts d'heure pour le FRAPRU et trois quarts d'heure pour la Fédération des locataires de HLM, ce que je proposerais, je proposerais de prendre cinq minutes chacun pour nos remarques préliminaires, quitte à allonger, à la fin de la journée, nos remarques de clôture. Et cinq minutes... Je sais que Mme la députée de Rimouski veut aussi intervenir. Alors, s'il y a consentement...

**Le Président (M. Vallières):** Oui, il faut le vérifier pour...

**Mme Houda-Pepin:** M. le Président, il y a une façon de procéder: peut-être que la ministre pourrait abréger ses remarques préliminaires et revenir au niveau de ses conclusions. Comme ça, on récupérerait le temps.

**Mme Harel:** Voilà. Comme ça, on pourrait prendre chacune cinq minutes et récupérer le temps à la fin pour nos remarques préliminaires.

**Mme Houda-Pepin:** Non.

**Le Président (M. Vallières):** Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Vous prenez le temps qui vous convient et la députée de La Pinière prendra le temps qui lui est alloué.

**Mme Harel:** Ah! Donc, il n'y a pas de consentement. Vous voulez prendre 20 minutes, à ce moment-là. C'est 20 minutes.

**Mme Houda-Pepin:** Je prendrai le temps, peut-être 15 minutes, peut-être moins que ça.

**Mme Harel:** Bon. C'est parce que je veux tout de suite que les membres des organisations qui sont présentes sachent que malheureusement, comme nous allons commencer dans quelques minutes et qu'il n'y a pas consentement, il est possible que vous ayez à revenir...

**Le Président (M. Vallières):** ...à 15 heures.

**Mme Harel:** ...à 15 heures, quand nous allons reprendre, parce que... à défaut de quoi vous ne pourrez pas terminer votre intervention. S'il y avait eu consentement, chacune cinq minutes pour commencer, on aurait pu finir à temps.

**Mme Houda-Pepin:** M. le Président, il y a consentement.

**Le Président (M. Vallières):** Bon, Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Il y a consentement à ce que la ministre abrège sa présentation de remarques préliminaires de façon à ce qu'elle puisse gagner du temps, considérant que c'est son agenda qui nous bouscule. L'opposition va prendre le temps qui lui est alloué, pas plus, pour faire ses remarques préliminaires.

**Le Président (M. Vallières):** Bien. Alors, sans plus tarder.

**Mme Harel:** Alors, ce n'est pas mon agenda qui bouscule, c'est l'ordre de la Chambre qui nous amène à une suspension à 13 heures.

**Le Président (M. Vallières):** À 13 heures, oui.  
● (11 h 20) ●

**Mme Harel:** Donc, à 13 heures. L'ordre de la Chambre, c'est: suspension.

Remarques préliminaires

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Alors, Mme la ministre, pour vos remarques préliminaires.

**Mme Louise Harel**

**Mme Harel:** Très bien. Alors, M. le Président, je pense que, ce matin, on doit rapporter progrès des travaux qui se sont réalisés à l'occasion de la conférence fédérale-provinciale qui s'est tenue ici même, dans la ville de Québec, jeudi et vendredi derniers. Et je me réjouis des succès que le Québec a obtenus, puisque nous avons réalisé tous les objectifs que nous nous étions fixés en matière de critères qui doivent présider aux ententes que chacune des provinces aura à signer avec le fédéral. Nous avons même proposé de nous rendre à Ottawa dès demain. Est-ce que... je ne sais pas si... C'est demain. Alors donc, la Société d'habitation du Québec sera à Ottawa demain pour accélérer la signature de cette entente sur le Programme de frais partagés en matière de logement abordable. Alors, comme je l'ai dit à la conférence, la Société d'habitation du Québec est prête à s'installer le temps qu'il faut et à ne revenir qu'avec une entente convenue, puisque notre objectif est de mettre en chantier dès le printemps prochain.

Alors, faisons un rapide tour de table de ce qui est finalement à notre disposition suite au budget de la ministre des Finances, Mme Marois, en matière d'habitation. Pour les deux prochaines années, nous allons pouvoir compter sur une bonification du programme AccèsLogis, donc bonification qui m'a permis d'annoncer une programmation, il y a trois semaines, de 1 425 unités. Prochaine programmation, en mars prochain, de 1 325 unités, et ce, pour un total, pour les deux prochaines années, de 100 millions de dollars, donc dans le programme AccèsLogis. Suite à quoi on doit ajouter: programme Revitalisation des vieux quartiers, PRVQ, qui a subi vraiment, là, une augmentation considérable de son budget. Pour les deux prochaines années, plutôt que 40 millions, on est passé à 115 millions. Alors, ce 115 millions va nous permettre la rénovation... Le PRVQ, c'est pour rénover. On pense rénover 26 000 nouveaux logements à travers les villes qui ont des quartiers, surtout des ex-quartiers ouvriers, où le bâti s'est fait avant 1970 et qui ont vraiment besoin de rénovations.

Alors, ça fait donc 100 plus 115, on est à 215 millions. À quoi va s'ajouter le 100 millions de logement abordable que le budget de Mme Marois prévoit pour les deux prochaines années, parce qu'on a convaincu le fédéral d'accélérer sa programmation de logement abordable; et nous, on peut le réaliser en deux ans plutôt que sur les cinq années. Alors donc, ça, c'est un autre 100 millions de dollars, donc on est rendu à 315. Suite à quoi, pour le Québec, on doit ajouter l'équivalent de 16 millions de dollars pour le programme de RénoVillage. RénoVillage, là, ça s'adresse à des propriétaires, mais dont les revenus annuels sont de 14 000 \$, avec des maisons qui valent 26 000 \$, et puis des améliorations majeures de maximum 6 500 \$. Alors, on ajoute donc un 16 000 à tout ça, et donc on est à 331 millions... 16 millions, plutôt, à tout ça, on est à 331 millions, pour les deux prochaines années, d'argent neuf que Québec va injecter.

Après quoi on ajoute aussi pour du nouveau urbain. Ça, c'est un des programmes dont je suis le plus

fière, parce qu'il est nouveau, là, ça va être dans les quartiers qu'on appelle dévitalisés. Ça va être un nouveau urbain, mais aussi, ce nouveau urbain, c'est au total à frais partagés avec les municipalités, 50-50, pour la part du... C'est le total, 150 millions, mais Québec, c'est 75. Alors, avec le 75, on est rendu à 406 millions, toujours pour les deux prochaines années.

Après quoi il faut ajouter le nouveau villageois. Alors, le nouveau villageois, c'est vraiment pour être capable de rajouter tous les beaux villages du Québec, là, qui ont besoin, si vous voulez, d'un support financier en matière de mobilier urbain, là. Ça peut vouloir dire faire les trottoirs, ça peut vouloir dire les parcs, ça peut vouloir dire tout ce qui fait qu'on a une qualité de vie dans un environnement. Alors, dans ce nouveau urbain, on ajoute 18 millions pour les deux prochaines années, alors on est rendu à 424 millions, le Québec, n'est-ce pas, pour les deux prochaines années, suite à quoi, maintenant que les grands paramètres sont fixés avec le gouvernement fédéral, avant Noël, notre projet, c'est de signer pour la part fédérale du Programme de logement abordable, qui serait pour les deux prochaines années 160 millions. Alors, on est rendu à 584 millions, à quoi il faut ajouter la contribution des municipalités. Vous savez qu'avec la réorganisation municipale on a prévu dans les grandes villes qu'elles doivent mettre en place un fonds de construction de logements communautaires, social et coopératif, et on pense aller chercher un minimum de, je pense, 57 millions.

Alors, comme apport global, c'est finalement 641 millions qui vont être investis durant les deux prochaines années essentiellement pour de la construction neuve, pour 9 000 logements. Ça, c'est nos objectifs, construire 9 000 logements dans les deux prochaines années, rénover 26 000 puis revitaliser tout autour. Ce n'est pas suffisant parfois de construire si tout autour il y a des usines barricadées, il y a des vieux trottoirs, s'il n'y a pas d'équipements, s'il n'y a pas finalement le sentiment qu'on a une belle qualité de vie comme ce qu'on pourrait trouver ailleurs aussi.

Alors, voilà l'essentiel que je résume. Le projet de loi qui est devant nous, ce qui vient faire entre autres choses, c'est, d'une part, mettre à contribution les offices municipaux d'habitation. Jusqu'à maintenant, avec le programme AccèsLogis, depuis le retrait unilatéral du gouvernement fédéral, au Québec, c'étaient essentiellement les groupes ressources techniques qui pouvaient contribuer, si vous voulez, à la réalisation des unités d'AccèsLogis. Là, ce qu'on dit, c'est qu'on va mettre tout le monde à contribution. Il y a finalement à la fois les offices municipaux et les sociétés acheteuses aussi qui ont vraiment réussi en quelques années, surtout dans les quartiers du bas de la ville de Montréal, à réaliser un parc important en logements sociaux. Donc, c'est d'introduire les offices municipaux en matière de logement abordable.

Je sais qu'il y a une discussion qui va se poursuivre avec le Fonds québécois d'habitation communautaire, à savoir est-ce que les offices municipaux seraient dans le logement abordable seulement, et qu'est-ce qui se passe avec AccèsLogis, parce que je sais que le milieu coopératif veut faire aussi du logement abordable, alors ce qui leur sera ouvert

également. Sur les modalités, avec le Fonds québécois d'habitation communautaire, il y a des discussions à poursuivre. Mais, au moins, les offices municipaux pourront recommencer à faire de la construction. Là, il fallait qu'ils passent par un genre de parcours obligé de mettre en place des OSBL, alors que là ils pourront le faire directement.

C'est sûr qu'on va avoir à discuter des règles d'attribution pour le logement abordable, parce que, notre objectif, c'est essentiellement de faire du logement à 350 et 500. Il est possible qu'on en fasse aussi à 700, parce que, avec le corset dans lequel on est quand même dans les paramètres fédéraux, c'est une moyenne de 25 000 par unité que chaque gouvernement pourrait contribuer en moyenne. Vous voyez, une moyenne de 25 000 à deux, ça fait 50 000. À Montréal, ça ne permet pas des loyers à 350 comme on veut les faire, parce que dans les villes — je ne parle pas juste de Montréal, Québec et d'autres aussi — la construction, le coût de construction, le coût du terrain et parfois de la décontamination est tel qu'on peut difficilement construire même un deux chambres moyen en bas de 80 000, 75, 80 000. Ça veut dire que, même si les deux gouvernements mettent 50 000, ce qui est restant est trop élevé pour pouvoir donner des loyers à bon marché, ce qui fait qu'il va falloir en mettre plus pour avoir nos loyers à 350 puis en mettre beaucoup, beaucoup moins pour faire peut-être des unités pour personnes âgées, avec services, dans des résidences, qui pourraient aller chercher un coût plus élevé, mais en autant que ça puisse se faire justement dans le cadre du Programme de renouveau urbain ou du Programme de renouveau villageois.

• (11 h 30) •

Bon. Alors donc, les OMH. D'autre part, une véritable place aux locataires. Nous sommes en 2001, et les locataires n'avaient pas en tant que tel, dans la législation, aucun pouvoir dans la gestion des HLM. Et les expériences au fil des ans ont démontré que, plus grande était l'implication des locataires, meilleure était la qualité de vie dans des HLM et puis meilleure était la diminution, importante, des coûts liés au vandalisme. Moi, je l'ai vécu à Boyce-Viau, dans mon quartier. Je le sais, je peux en parler; je l'ai vécu et je l'ai vu. Et donc, la Loi sur la SHQ va maintenant assurer que les locataires puissent élire deux représentants au conseil d'administration des offices. Puis, nous avons aussi prévu des comités consultatifs de résidents, et, pour les OMH qui gèrent plus de 2 000 logements, les comités de secteur. Alors donc, des locataires élus au niveau du conseil d'administration des offices, des comités consultatifs des résidents dans les logements et les comités de secteur également lorsqu'il y a plus de 2 000 logements. Alors, on y reviendra sûrement; on vous entendra à ce sujet-là.

Il y a aussi la délégation de pouvoir à un tiers pour l'administration des programmes. Finalement, on se croise les doigts pour se rappeler que, contrairement à six autres provinces qui ont déjà signé, le Québec n'a pas obtenu encore le transfert du parc immobilier fédéral — c'est à peu près 40 000 logements, ça — qui est géré par la SCHL. J'étais contente, à la fin de notre commission parlementaire sur la Régie du logement, d'entendre Mme la députée de La Pinière indiquer son

appui au gouvernement pour obtenir que ce transfert se fasse dans l'intérêt du Québec. Ce qui nous est proposé actuellement, c'est à rabais. Ce serait comme un plat de lentilles pour un droit d'aînesse. Alors, c'est 18,5 %, puis on est 24,5 % de la population, puis toutes les autres provinces ont obtenu beaucoup plus. Alors, on n'a pas de raison, nous, d'en obtenir moins. Donc, on est en négociation. Puis, pour juste avoir notre juste part, juste notre juste part, il nous manque 100 millions par année. Imaginez tout ce qu'on pourrait faire avec 100 millions par année, pour équivaloir à ce que les autres provinces ont obtenu.

Bon. Alors donc, ce qu'on a proposé dans le projet de loi, c'est la délégation de pouvoir à un tiers. On dit: Ça va arriver. Et on peut l'anticiper, il faut s'organiser d'avance, là. Et, ce qu'on prévoit, c'est la création d'une agence de gestion des coopératives d'habitation pour pouvoir, lorsque ce transfert va se faire — si on se met ensemble, on va l'obtenir — quand ce transfert va se faire, pour être capable d'avoir une agence des coopératives qui va gérer comme celle que le fédéral veut mettre en place, l'Agence canadienne pour les coopératives d'habitation, que des provinces comme l'Ontario ne veulent pas gérer, par exemple, et d'autres, certaines autres provinces.

Alors, je termine là en vous disant qu'en vertu de la Loi sur la réorganisation municipale, c'est donc dorénavant les villes de Montréal, Québec, la ville de Gatineau, la ville de Lévis, les villes de Longueuil, Saguenay, Sherbrooke, Trois-Rivières, Rimouski, Shawinigan, Saint-Jérôme, Matane, Val-d'Or, toutes ces villes vont maintenant constituer un fonds de développement du logement social. Et je pense qu'avec tous ces outils on va être en mesure de relever un très gros défi — très, très gros — qui est de construire 9 000 nouveaux logements puis d'en rénover 26 000. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Vallières):** Alors, Mme la ministre, merci. Finalement, vous aurez pris les 15 minutes qui étaient allouées. Alors, peut-être de proposer à la députée de Rimouski, tantôt, peut-être de débiter son intervention par quelques courtes remarques préliminaires.

**Mme Harel:** C'est bien.

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Mme la députée de La Pinière, pour vos remarques préliminaires.

**Mme Fatima Houda-Pepin**

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, M. le Président. Alors, tout d'abord, vous me permettez de saluer la ministre, le directeur général et président-directeur général de la Société d'habitation du Québec qui est parmi nous, M. le Président, aussi mes collègues. Et c'est avec plaisir que j'entreprends cette consultation, qui a été d'ailleurs demandée par l'opposition officielle, sur le projet de loi n° 49, Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

La ministre a fait référence aux négociations fédérales-provinciales suite à la conférence qui s'est

tenue à Québec la semaine dernière en rapport avec le transfert des fonds fédéraux pour le logement abordable, et, dès les débuts, M. le Président, depuis que je suis dans ce dossier, j'ai assuré la ministre de la collaboration de l'opposition officielle pour aller chercher à Ottawa les ressources qui nous manquent pour mettre de nouveaux logements sur le marché afin d'aider à résorber la crise du logement.

Vous me permettez aussi de vous dire que je me réjouis de voir que, lorsque le gouvernement travaille véritablement dans les intérêts des citoyens et qu'il met de côté les dimensions et les aspects partisans, on arrive toujours à faire fonctionner ce système dans lequel on est une partie intégrante, agissante et importante. Cette approche de cogestion entre le fédéral et le Québec et également les autres provinces démontre la capacité aussi des élus d'unir leurs forces lorsqu'ils veulent vraiment s'asseoir pour négocier de bonne foi et trouver des solutions originales dans l'intérêt des citoyens et citoyennes du Québec.

Dans ce cas-ci, nous sommes aux prises avec des difficultés réelles et sérieuses en matière de logement, qui constitue d'ailleurs un besoin essentiel de la population, un droit fondamental, diraient d'autres, dans une société démocratique et pleine de ressources. Mais, avant de me réjouir complètement de la dernière rencontre qui a eu lieu ici, à Québec, la semaine dernière, j'attendrai dans ce dossier la signature de l'entente bipartite que la ministre espère conclure d'ici quelques jours, voire d'ici l'ajournement des Fêtes. J'aurai donc l'occasion, M. le Président, durant la période des fêtes, d'annoncer la bonne nouvelle et d'expliquer en quoi est-ce que le fédéralisme peut fonctionner dans l'intérêt du Québec et des citoyens du Québec quand le gouvernement du Québec travaille en coopération avec nos vis-à-vis fédéraux.

J'invite donc la ministre à continuer son travail en gardant toujours à l'esprit qu'il y a urgence d'agir. Elle a énuméré tantôt les chiffres concernant les investissements à venir. Je me réjouis de ces annonces, M. le Président; je pense que ça a trop tardé dans ce dossier. Et le fait que le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec décident de mettre l'épaule à la roue ne fera, M. le Président, qu'aider à résorber cette crise du logement, parce que cette crise est réelle.

Alors, le projet de loi n° 49, qui vient modifier la Loi sur la Société d'habitation du Québec, arrive à point nommé, puisque le gouvernement fédéral va transférer 162 millions de dollars au Québec pour le logement abordable. En effet, M. le Président, ce projet de loi propose plusieurs modifications à la Loi sur la Société d'habitation du Québec, notamment pour modifier certains pouvoirs et modifier le rôle des offices municipaux d'habitation. Parmi ces modifications, soulignons une plus grande participation des locataires de logement à loyer modique, les HLM, dans la gestion de leur milieu de vie. Nous sommes d'accord avec ce principe, car cela implique une plus grande responsabilisation des locataires. Notons aussi des pouvoirs accrus pour la Société d'habitation du Québec dans le contexte de circonstances dites exceptionnelles où la Société pourra exercer un pouvoir d'exception afin de répondre rapidement à une situation de crise. Nous voulons en savoir plus sur les critères entourant

l'exercice de ces nouveaux pouvoirs par la Société d'habitation du Québec, sur la nature des circonstances exceptionnelles qui permettraient à la Société de proposer ces mesures d'exception.

Il y a aussi au cœur de ce projet de loi un élargissement du rôle des offices municipaux d'habitation du Québec afin de mettre à contribution la formidable expertise des travailleurs et des travailleuses de ces offices en regard d'une clientèle démunie et vieillissante. Ce changement survient dans le contexte de l'arrivée prochaine de nouveaux fonds pour la construction de logements abordables. Est-ce que les paramètres de cette entente que nous attendons tous permettront la construction d'unités de logement à propriété publique pour réduire la liste d'attente? À cet égard, nous aurons plusieurs questions à débattre, M. le Président.

En tant que nouvelle structure mise en place suite aux nouvelles villes fusionnées de force, on pense notamment au fonds de développement en matière de logement dont on ne connaît pas grand-chose. Comment seront administrés ces fonds? Qui siégera comme administrateur pour la gestion des sommes qui seront mises à la disposition du logement? Quels sont les rapports plus ou moins intimes qui existent ou qui existeront entre les gestionnaires de fonds, les fonctionnaires de la municipalité et les offices municipaux d'habitation? Qui décidera de l'acceptation ou du refus d'un projet, de l'octroi des contrats, des normes à respecter, de l'inspection et de la vérification du respect de ces normes? Est-ce que la procédure sera transparente? Est-ce que la participation des villes est garantie? Est-ce que la procédure sera accélérée et simplifiée dans la confection et le montage financier d'un projet? Est-ce que ces fonds seront soumis à l'application de la Loi d'accès à l'information? Est-ce que ces fonds pourront faire l'objet d'une vérification du Vérificateur général du Québec?

● (11 h 40) ●

Est-ce qu'il existe, oui ou non, un risque de favoritisme institutionnel entre les municipalités et les offices municipaux d'habitation qui pourront présenter, si notre lecture est bonne, des projets pas seulement pour les clientèles les plus démunies, mais également des projets pour les clientèles admissibles au Programme de logement abordable dont nous attendons toujours le dévoilement des paramètres? Quel sera l'effet de ces modifications sur les listes d'attente gérées par les offices municipaux et sur les 20 000 personnes qui attendent toujours, depuis longtemps, une place dans un HLM au Québec? Quelles sont dans la réalité les activités que les offices ne pouvaient pas réaliser avant, qui pourront dorénavant être de leur ressort si le projet de loi est adopté dans sa forme actuelle? Quels sont les impacts de ces changements sur les coûts de gestion et de réalisation de projet, M. le Président? Quels sont les impacts de ces changements sur les travailleurs et les travailleuses des offices municipaux concernés?

Est-ce que la ministre envisage la création d'emplois ou de perte d'emplois notamment suite aux fusions des offices? À quel endroit et dans quel secteur? Qu'est-ce qui arrive avec les conditions de travail des différentes organisations? Est-ce que les nouveaux pouvoirs seront confiés à des travailleurs à temps partiel

ou à temps plein, syndiqués ou non? Est-ce que la ministre a l'intention d'étatiser les services communautaires dans le domaine de l'habitation pour les confier à une fonction parapublique à la recherche de défis nouveaux? Quels sont les impacts de ces changements pour le secteur communautaire lui-même? Pourquoi la ministre fait-elle disparaître le mot «groupe» à l'article 2 de son projet de loi?

Voilà, M. le Président, quelques-unes des questions qui nous sautent aux yeux lorsqu'on lit attentivement le projet de loi n° 49, car une bonne idée sur papier et en principe peut déboucher sur un cafouillage monstre du côté administratif et opérationnel. C'est ce que l'opposition souhaite éviter dans l'intérêt des personnes qui sont en attente d'un logement, M. le Président.

Parce qu'il y a un équilibre à respecter entre les forces vives du milieu; parce qu'il ne faudrait pas perdre de vue le travail remarquable, l'expertise des groupes communautaires, des organisations sans but lucratif, des coopératives d'habitation qui ont tenu littéralement à bout de bras le logement à loyer modique et le logement abordable depuis une vingtaine d'années; parce que nous voulons que l'agrandissement du rôle de l'un n'empiète pas sur le travail de l'autre; parce que nous voulons tout mettre en oeuvre, comme formation politique, pour que cette crise du logement locatif se résorbe et que tous les Québécois puissent avoir accès à un logement convenable dans la dignité et dans le respect des droits fondamentaux; parce que nous voulons que tous les acteurs institutionnels, communautaires et privés puissent travailler ensemble en complémentarité au service de cette cause de l'habitation; parce que la population vieillit et s'appauvrit et que les besoins à combler en cette matière sont énormes, le gouvernement doit livrer ses engagements et ça urge.

Mais il ne doit pas non plus sortir le rouleau compresseur et sombrer dans l'obsession de la livraison à tout prix. Il doit prendre le temps d'entendre et d'écouter ce que les spécialistes du milieu, ce que les principaux acteurs du milieu et les intervenants apportent, M. le Président, et apporteront à cet édifice commun.

Est-il possible, M. le Président, que le projet de loi soit modifié de façon à ce qu'il réponde à toutes ces questions? Nous allons entendre plusieurs groupes aujourd'hui. Je crois que c'est très important de les écouter avec beaucoup d'attention. Les fonds publics ne sont pas suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins. Dans ce contexte, plusieurs se posent les questions suivantes: Quelles seront les priorités du gouvernement: les sans-abri, les hommes et les femmes qui souffrent de problèmes de santé mentale, les familles à faibles revenus avec enfants, les personnes âgées en légère perte d'autonomie, le béton ou la personne, la propriété publique, collective ou privée?

Voilà bien des questions, M. le Président, qui méritent des réponses et des précisions, si nous voulons exercer notre travail de législateurs avec discernement et jugement. À notre avis, M. le Président, le projet de loi n° 49 est perfectible et nous allons travailler, M. le Président, avec les groupes qui vont nous aider aujourd'hui avec leur éclairage à le bonifier et à le modifier de façon à le rendre dans l'intérêt des citoyens.

Alors, je céderai, M. le Président, la parole pour que les groupes puissent se faire entendre et nous éclairer sur leur positionnement par rapport au projet de loi n° 49.

### Auditions

**Le Président (M. Vallières):** Bien. Alors, merci, Mme la députée de La Pinière, pour ces quelques remarques préliminaires. Alors, je prierais maintenant les représentants du Front d'action populaire en réaménagement urbain de bien vouloir prendre place. Alors, peut-être demander à M. Saillant, qu'on voit souvent par les temps qui courent dans nos travaux, de s'identifier, de même que la personne qui l'accompagne, et de débiter la présentation de votre mémoire.

### Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

**M. Saillant (François):** Oui. François Saillant, je suis coordonnateur au FRAPRU. Je suis accompagné de Jean-Claude Laporte, qui est membre du conseil d'administration du FRAPRU et qui intervient dans un comté que la ministre connaît bien, le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal.

Peut-être juste, au départ, dire que, pour nous autres, l'étude du projet de loi n° 49 survient à un moment important. Avec la publication des données la semaine dernière — on n'en a pas parlé, on a parlé de ce qui s'était passé à la fin de la semaine avec la Conférence des ministres de l'habitation — il y a eu une autre chose qui est survenue au début de la semaine dernière, qui est la publication des données du rapport sur le logement locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui malheureusement ont démontré que la crise du logement, loin de se résorber, s'aggrave sérieusement. On a parlé par exemple que les taux de logements inoccupés à Montréal et la nouvelle ville de Gatineau, en tout cas la région métropolitaine de Hull, atteignaient 0,6 %, qui est la deuxième pire performance au Canada derrière la région métropolitaine de Victoria.

Québec, où le taux de logements inoccupés est rendu à 0,8 %, et plusieurs autres villes qui sont touchées, ce n'est pas juste un phénomène de Montréal, Québec et Hull, comme on pouvait le croire, mais on parle de villes comme Sherbrooke, Magog, Drummondville, Saint-Hyacinthe, Granby — la liste pourrait continuer — qui sont touchées par la rareté de logements. Or, cette rareté de logements là, je pense que c'est important de rappeler que, aussi grave qu'elle soit, c'est juste un aspect de la crise du logement qui force, rappelons-le, près d'un ménage locataire sur quatre à consacrer plus que la moitié de ses revenus pour se loger.

Donc, dans un contexte comme ça, c'est important de se demander si les instruments dont on dispose sont adéquats ou s'ils sont suffisants pour faire face à cette situation-là. C'est donc avec ouverture que le FRAPRU accueille le projet de loi. On est généralement d'accord avec le contenu du projet de loi, sauf qu'il est évident qu'on souhaiterait qu'il y ait certaines bonifications, certaines améliorations qui lui soient apportées.

Pour y aller sur les articles mêmes du projet de loi, il y a l'article 3 du projet de loi sur les circonstances exceptionnelles, ce qu'on appelle les circonstances exceptionnelles. On en a vécues l'été dernier, des circonstances exceptionnelles, avec la pénurie de logements locatifs et le fait que des centaines de familles n'arrivaient pas à se loger dans des villes comme Montréal, Hull et Québec. On aurait dû voir venir cette crise-là, malheureusement on ne l'a pas fait. On agit maintenant. Il n'est jamais trop tard, sauf qu'il reste quand même qu'il y a eu des torts qui ont été commis l'année dernière, qui ne seront pas réparés. Même là, ce qu'on annonce cette année, même si c'est encourageant, ça demeure très largement insuffisant pour faire face aux besoins.

Dans ce contexte-là, de crise de l'année dernière, il y a un programme d'urgence qui a été mis sur pied, qui est un programme de supplément au loyer de 500 logements. Ça a permis effectivement de réduire les effets de la crise pour un certain nombre de ménages. Je n'ai pas vu les derniers chiffres mais les derniers que j'avais vus, on parlait d'environ 300 ménages qui avaient reçu du supplément au loyer alors qu'il y en avait 500 disponibles. C'est sûr que ces 300 familles-là, on les a sorties, temporairement à tout le moins, du trouble.

Sauf qu'il demeure des problèmes avec ce programme-là. D'abord, ce n'est pas appliqué partout, et, là-dessus, je pense qu'il y aurait avantage à avoir des directives claires qui viennent du gouvernement québécois. Il y a des offices municipaux d'habitation qui ont appliqué le programme — je pense à celui de Montréal en particulier; il y en a d'autres qui ne l'ont pas du tout appliqué, qui ne se sont pas du tout servis de ce programme-là alors pourtant qu'il y avait des besoins urgents dans leur municipalité. Je pense qu'on aurait avantage à faire en sorte que, quand il y a des circonstances comme ça, que les directives soient extrêmement claires pour que l'aide vienne et qu'elle vienne complètement et qu'on ne nous lâche pas en chemin aussi, parce que c'est un des problèmes qu'on rencontre présentement.

● (11 h 50) ●

Par ailleurs, il y a des gens qui ont été exclus par ce programme d'aide là parce qu'on devait... Les unités étaient attribuées uniquement à des gens qui étaient accessibles à un logement HLM normal. Donc, il y a des gens comme des réfugiés qui n'ont pas eu droit à un programme d'aide, même s'ils étaient extrêmement mal pris; des personnes en attente de statut; des ménages dont les revenus étaient légèrement supérieurs au seuil de besoins impérieux qui donnent accès ordinairement aux HLM. Or, on ne parlait pas de HLM permanents, là, on ne parlait pas d'une aide permanente au logement, on parlait d'une situation exceptionnelle et d'une aide temporaire pour faire face à cette situation exceptionnelle là. Donc, on souhaite effectivement que cet article-là de la loi soit adopté et que, très rapidement, une fois la loi adoptée, qu'on corrige les situations et qu'on fasse en sorte que les gens qui ne seront pas admissibles à l'heure actuelle aux programmes d'urgence le deviennent, et je pense particulièrement, de façon urgente, aux familles réfugiées et en attente de statut qui sont des situations extrêmement pénibles à l'heure actuelle.

Sur l'article 9, qui permet un rôle de développement par les offices municipaux d'habitation, je veux donner la parole à Jean-Claude Laporte.

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Alors, M. Laporte.

**M. Laporte (Jean-Claude):** Oui, merci. Alors, oui, on est heureux de voir que, dans le projet modifiant la Loi sur la SHQ, il y ait enfin une ouverture pour du logement public en permettant aux offices municipaux d'habitation de pouvoir développer et gérer de nouveaux logements publics. Ça fait quand même huit ans que, par le désengagement du fédéral, il n'y a plus de nouveaux logements publics qui se font. Par contre, tel qu'écrit dans le projet de loi, il lui manque quelque chose pour que ce soit un peu mieux... que ce soit plus efficace et pour répondre mieux aux besoins des personnes en attente d'un HLM. Il faudrait rajouter, comme on le stipule dans le mémoire, à la suite de l'article 9.2a, «à condition que cela permette de répondre aux besoins de ménages se trouvant sur une liste d'attente créée en vertu du règlement sur l'attribution des logements à loyer modique». Si cet article-là n'est pas modifié tel qu'on le demande, n'importe qui, de n'importe quelle manière, va pouvoir bénéficier du Programme de logement abordable à 300, 350, 500 \$ et il faut s'arranger pour que les gens que ça fait des années qui attendent un HLM puissent avoir droit, enfin accès à un logement qu'on dit abordable.

Aussi, ça a peut-être créé un peu d'espoir pour les gens qui ne se mettent pas sur les listes d'attente. Et pas parce qu'ils n'en ont pas besoin, mais plutôt parce qu'ils se disent: Ça ne vaut pas la peine, jamais je n'aurai un HLM. Autant les personnes âgées que les familles à faibles revenus. Plusieurs viennent nous voir puis ils nous disent: Moi, je n'applique pas pour un HLM, ça ne vaut pas la peine; je ne l'aurai pas, je vais avoir un tombeau avant d'avoir un HLM. Alors, c'est important quand même que les personnes sur les listes d'attente soient là.

Autre chose qui viendrait bonifier le Programme de logement abordable. Le mot «abordable» est vaste comme terme, ce qui veut dire qu'un logement de 350 \$, plusieurs, plusieurs, plusieurs familles à faibles revenus, qui sont en attente d'un HLM, ne pourront pas se payer ce logement, même s'il est abordable. C'est vrai que c'est moins cher que sur le marché privé, mais 350 \$ pour une famille qui est sur l'aide sociale, une femme monoparentale avec deux enfants, elle va quand même consacrer au moins 40 % de son revenu pour se loger dans le programme dit abordable. Alors, il faut absolument introduire un supplément au loyer permanent — et j'insiste sur le mot «permanent» — pour que le logement abordable soit vraiment abordable aux familles qui en ont de besoin. Ça ferait aussi en sorte que le gouvernement et la ministre pourraient répondre à une promesse électorale qui date d'il y a trois ans, c'est-à-dire de créer 3 000 nouvelles places en supplément au loyer; et là on exclut les 500 de cet été, qui étaient un cas exceptionnel, mais on pourrait prendre les 3 000 suppléments au loyer annoncés à la dernière campagne électorale et les mettre dans le Programme de logement abordable, ce qui ferait qu'on

pourrait prendre les gens sur les listes d'attente et on pourrait en même temps faire bénéficier à plus de monde possible. Des gens à très faibles revenus et des gens à revenus modestes pourraient en bénéficier.

Le Programme de logement abordable aussi est essentiel par rapport à ce qui est du logement public, entre autres, parce qu'il y a des listes d'attente qui sont longues, mais aussi parce qu'il y a des demandes dans le milieu. Si on prend dans d'Hochelaga-Maisonneuve et dans notre quartier voisin, Rosemont, il y a déjà des projets concrets qui sont sur la table; on attend juste que certaines choses soient finalisées. Dans Rosemont, il y a un projet HLM pour personnes âgées qui existe déjà, mais il y a un terrain de disponible, adjacent, qui appartient à l'Office municipal, et le Comité logement Rosemont de la place avec les partenaires du quartier voudraient prolonger, faire une rallonge à ce HLM-là. Donc, on pourrait le faire dans le cadre du Programme de logement abordable; évidemment, avec du supplément au loyer, ce serait meilleur.

Dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve — Mme Harel est au courant — il y a les terrains de l'usine Lavo qui devraient être démolis, décontaminés un de ces quatre. Un programme de logements publics sur le terrain serait le bienvenu. Je sais que les personnes qui viennent nous voir attendent avec impatience de voir quel va être le résultat et des consultations mais aussi de qu'est-ce que le gouvernement et la ville de Montréal vont décider par rapport à ça.

Je vais insister un petit peu plus sur le supplément au loyer parce que dans le cadre... Quand on parle de lutte à la pauvreté, je sais que le gouvernement met beaucoup d'emphase sur la création d'emplois et on ne nie pas que ça ne l'est pas, important, mais avant de penser à pouvoir s'engager dans une démarche pour avoir un emploi, c'est important d'avoir un loyer, un logement qui a de l'allure. Et il n'y a personne qui est mal pris qui va faire des démarches pour l'emploi s'il n'est pas capable de se défaire de son stress, de son emprise malsaine quand tu n'as pas un bon logement. Et le fait d'avoir un logement dans le cadre du Programme de logement abordable avec du supplément au loyer fait en sorte que les gens sont mieux équipés pour ensuite se chercher un emploi. Et ça, on le voit dans le cadre du programme AccèsLogis. Les gens qui bénéficient du supplément au loyer — malheureusement encore pour cinq ans et on espère que ça va être plus longtemps à l'avenir — les gens qui bénéficient du supplément au loyer, plusieurs, depuis trois ans, se sont dénichés un emploi tout simplement parce qu'ils n'avaient plus le stress de savoir comment arriver à la fin du mois pour boucler le budget. Et c'est ça qui est important. Ce n'est pas une question de quête, c'est un investissement tant au niveau de la santé physique et mentale qu'au niveau de la création d'emplois. Il faut être en mesure de se chercher un emploi pour en trouver un. Ce n'est pas une pensée magique, l'emploi. Il faut être dans des dispositions mentales et physiques pour se trouver un emploi. Et si on est dans un logement qui ne vaut rien, c'est clair qu'on n'en aura pas.

Concernant les offices municipaux d'habitation, on l'a dit tantôt, qu'on est contents qu'ils soient revenus dans le décor, ce qui n'empêche pas quand même une collaboration avec les groupes de ressources techniques

pour la mise en oeuvre des programmes de logement abordable et même public. Par contre, concernant le programme AccèsLogis, on aimerait bien que les groupes de ressources techniques continuent à être les maîtres d'oeuvre du développement des coopératives d'habitation et des OSBL d'habitation. On considère que l'office municipal pourrait en avoir assez à faire avec le Programme de logement abordable.

En terminant, je dirais que malgré les investissements annoncés et malgré l'ouverture qui est faite par rapport au logement public, ça n'empêche pas qu'il y a un grand besoin. Et notre revendication du grand chantier, ce n'est pas un slogan, c'est une réalité. Donc, 8 000 logements sociaux par année, dont la moitié HLM, est toujours une nécessité.

**M. Saillant (François):** Très brièvement sur deux autres articles du projet de loi, d'abord sur l'article — oui — l'article 11. Le FRAPRU se réjouit de la création des comités consultatifs de résidents, de résidentes et des comités de secteur dans le cas des offices municipaux d'habitation plus importants. On veut par contre dire qu'on est d'accord avec les revendications qui sont portées par la Fédération des locataires de HLM quant à la nécessité de reconnaître les associations de locataires, qu'il y ait obligation pour les offices de reconnaître les associations de locataires lorsqu'elles sont conformes aux normes et aux directives de la SHQ.

Moi, je voudrais juste profiter de l'occasion pour féliciter les locataires pour leur courage, leur ténacité, des associations de locataires qui se battent pendant des années — je pense à celle de Longueuil, par exemple — qui doivent se battre pendant des années pour se faire reconnaître. Ça prend un courage — sans moyens là, ces gens-là n'ont pas de moyens — ça prend un courage que, je pense, il faut féliciter. Le projet de loi avance dans ce sens-là. Il faut aller plus loin, donc reconnaître les associations de locataires.

On souhaiterait aussi qu'on modifie l'article 10 du projet de loi pour revenir à l'esprit de l'article initial 57.1 de la loi actuelle pour assurer la tenue d'assemblées d'élection de locataires pour choisir leurs représentants au C.A. de l'Office. J'ai eu l'occasion de présider une de ces assemblées-là à Montréal, l'année dernière, et pour moi c'est une chose qui est extrêmement importante, qu'il faut préserver.

● (12 heures) ●

Par ailleurs, sur l'article 15, qui permet la création de l'agence pour le logement coopératif, on a un certain nombre de questions. Au FRAPRU, on n'est pas contre; on n'est pas a priori non plus pour cet article-là. Il manque de précisions à l'article. On a un certain nombre de questions. Je vous épargne de vous les lire, à la page 8 de notre mémoire, mais on a un certain nombre de questions, je pense, qui devront être répondues puis savoir qu'est-ce qu'on veut avec cette agence-là, c'est quoi exactement, ses objectifs, comment ça va fonctionner, à qui ça va rendre des comptes, est-ce qu'il n'y a pas des dangers, là, de conflits d'intérêts entre le rôle de défense des coopératives d'habitation, qui revient aux fédérations de coopératives d'habitation. Il y a un rôle de gestionnaire. Dans le même domaine, est-ce qu'il n'y pas un danger de conflit, là?

En tout cas, il y a un certain nombre de questions qui sont posées là.

Je terminerais juste en vous disant, c'est la deuxième fois en deux semaines que j'ai l'occasion de venir à la commission parlementaire, sur le projet de loi n° 26 d'abord, maintenant sur celui-ci, c'est intéressant de pouvoir discuter sur des bouts de politique, ce qu'on souhaiterait, à un moment donné, c'est avoir une vraie discussion sur une véritable politique d'habitation et avoir une vision d'ensemble de cette question-là et un débat d'ensemble sur la question du logement. Il me semble que ça s'impose. Merci.

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Merci, messieurs. Ceci nous amène à la période d'échange et de questions avec les membres de la commission, et on a 30 minutes, total, donc 15 minutes de chaque côté. Alors, je débute par Mme la ministre.

**Mme Harel:** Alors, merci, M. le Président. Bienvenue à nouveau, M. Saillant, et je pense que c'est la première fois que vous venez, M. Laporte?

**M. Laporte (Jean-Claude):** J'étais venu comme spectateur.

**Mme Harel:** À l'Assemblée. Mais ce n'est pas la première fois qu'on se voit dans mon bureau de comté.

**M. Laporte (Jean-Claude):** Non, non.

**Mme Harel:** Dehors et dedans.

**M. Laporte (Jean-Claude):** Dehors et dedans.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** Alors, bon, d'abord...

**M. Laporte (Jean-Claude):** Ça donne une vision globale.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** Oui, n'est-ce pas, hein? Vision d'ensemble, débat d'ensemble. Vous serez là sûrement vendredi prochain, le 7 décembre, à l'occasion de ce colloque organisé par la Société d'habitation du Québec, où nous recevrons également la responsable française pour le gouvernement français, la secrétaire d'État responsable du dossier...

**Une voix:** ...

**Mme Harel:** Ah! Elle ne vient plus finalement? Ah! c'est triste. Vous n'allez avoir que moi comme invitée.

Bon. Alors, ceci dit, je pense que ça va être vraiment une occasion vraiment intéressante, avec tous les participants à cette rencontre du 7 décembre, là, de voir des choses à plus long terme. Je voudrais y revenir tantôt d'ailleurs rapidement. Alors, je vais... Je sais que mes collègues veulent vous poser des questions.

Il y a cependant 424 millions d'argent neuf, hein, ça, c'est, au départ, du Québec seulement, auxquels il faut ajouter les 160 millions d'Ottawa. Donc, ça fait longtemps qu'on n'a pas été dans une situation comme celle-là, même si le Québec a été la seule des provinces à poursuivre la construction de logement social. Vous n'avez pas idée, jeudi et vendredi passés, les compliments qu'on a pu recevoir. Je pense que vous êtes un peu conscient, M. Saillant, pour avoir rencontré les coprésidents de la Conférence, rencontres auxquelles j'assistais. Et se sont succédés des organismes canadiens, notamment la Fédération canadienne des municipalités, notamment l'ACHRU, et plusieurs autres, qui ont, devant le ministre fédéral et le coprésident du Manitoba, félicité le Québec pour ce qu'ils considèrent être exemplaire comme intervention.

C'est toujours la théorie du verre à moitié vide, à moitié plein. Ce matin, vous venez pour dire qu'il est encore pas tout à fait, pas totalement plein. Mais il faut voir que, en comparaison, il est loin d'être à moitié vide, hein! On est comme en bonne voie.

Je pose la question, parce que, regardez, à ce moment-ci de la session parlementaire, si le moindre des gens qui se succèdent toute la journée viennent nous dire: Dans le fond, on a bien des récriminations contre le projet de loi, l'indication que ça va laisser à l'opposition, qui a toujours beaucoup d'influence — je le sais, j'ai vécu neuf ans d'opposition — dans les fins de session, c'est que ce n'est pas urgent d'adopter la loi. Alors, à tous, je vais toujours poser la même question: Est-ce que...

Là, je comprends que vous avez trois amendements, un qui concerne l'obligation d'une élection des représentants des locataires. Et, tantôt, la Fédération viendra, et je pense que ça, on peut y donner droit. Je m'engage en tout cas à en faire la proposition de modification au Conseil des ministres à ce sujet-là. Ensuite, vous en avez un autre, c'est l'obligation de reconnaître les associations de locataires lorsqu'elles se conforment aux normes et directives de la SHQ. Ça aussi, de prime abord, là, moi, je voudrais donner droit à ça, et je m'engage à faire des propositions au Conseil des ministres. Les propositions d'amendements, il faut toujours les faire au Conseil des ministres avant de les présenter ici.

Alors, ceci dit, la troisième, ça, je suis plus réservée, puis je vais vous expliquer pourquoi, M. Lalonde. Parce que, juste au moment où vous en parliez...

**Une voix:** Laporte.

**Mme Harel:** Excusez, Laporte, Laporte. Excusez, M. Laporte. Juste au moment où vous en parlez, justement M. Saillant nous faisait part des difficultés qu'ont eues des familles, cet été, qui étaient juste au-dessus du seuil de besoins impérieux et qui n'étaient donc pas admissibles au supplément de loyer, mais qui ne l'étaient pas non plus à un HLM. Et vous, vous voulez que les 9 000 logements qu'on va construire soient exclusivement réservés aux ménages qui satisfont le seuil de besoins impérieux.

Alors, quelque part, là, ça, je vais vous dire, moi, mon intention, c'est qu'il y en ait un, règlement

d'attribution pour le logement abordable, mais qu'on discute avec le Fonds québécois d'habitation communautaire, qu'on discute avec les coopératives, qu'on discute avec les OSBL aussi. Alors, ça va être une discussion, mais c'est un règlement d'attribution. Alors, c'est sûr qu'un règlement d'attribution, ce n'est pas dans la loi qu'on va le mettre, ça. De toute façon, tous les règlements ne sont pas dans la loi, même ceux sur les besoins impérieux, puis il vaut mieux que ce soit comme ça parce qu'on peut s'ajuster aux besoins, justement.

Alors donc, avec les informations que je vous donne, là, la question que je vous pose: Faut-il que ce projet de loi soit adopté avant Noël ou pas?

**M. Saillant (François):** La réponse, c'est oui. C'est très rare qu'au FRAPRU on est venu en commission parlementaire pour dire qu'on était d'accord avec un projet de loi. On l'a fait aujourd'hui, ça m'étonne que vous ne l'ayez pas noté. Donc, oui, on souhaite l'adoption du projet de loi.

Il y a des articles qui, pour nous autres, représentent des urgences, notamment:

L'article 3 sur les circonstances exceptionnelles. Il y a une urgence là;

L'article qui va permettre aux offices municipaux d'habitation de contribuer au développement de logements sociaux, compte tenu qu'on espère, tout le monde, que le Programme de logement abordable va être disponible dès le début de 2002. Effectivement, là, on souhaite, là aussi, que... on pense qu'il y a une urgence là;

Les pouvoirs donnés aux locataires de HLM, la démocratie qui s'instaurerait au niveau des HLM, c'est, là aussi, une urgence compte tenu que les nouvelles municipalités, si ça accompagne... tout ça, vont être mise sur pied au début de 2002. Bien, oui, il y a une urgence et, oui, on veut que ce soit adopté.

Sur la question de... Je note avec plaisir que vous êtes d'accord avec les revendications aussi qui sont portées par la Fédération des locataires de HLM et qu'on appuie.

Sur la question du rôle de développement par les offices, je pense qu'il faut bien comprendre ce dont on parle. D'abord, quand on dit: Les gens qui sont au-dessus des seuils des besoins impérieux, on demande que, de façon exceptionnelle, dans des circonstances exceptionnelles, ils puissent rentrer... avoir une aide, c'est différent pour moi que de dire: Ces gens-là, on dit qu'ils doivent rentrer tous azimuts dans les logements sociaux. On est en train de réviser les règlements d'attribution, on verra si les seuils de besoins impérieux sont suffisants. Ça, c'est un autre débat pour moi.

Dans ces circonstances-là, ce qu'on souhaite, par exemple, ce n'est pas que les offices municipaux d'habitation développent n'importe quoi. Ce qu'on pense, c'est qu'ils ont des besoins sur leurs listes d'attente et, s'il y a une pertinence pour laquelle les offices municipaux d'habitation devraient être mis à contribution, c'est pour répondre aux besoins des gens qui sont sur les listes d'attente. C'est dans ce sens-là que... Pour nous autres, c'est ça qui justifie que les offices municipaux d'habitation jouent un rôle. À ce moment-là, pourquoi on ne le précise pas tout simplement dans l'article?

Il faut voir aussi que, dans les listes, il y a des gens qui ont de très, très, très, très bas revenus, et c'est pour ça qu'on pense que ça prend le supplément de loyer pour ces gens-là, dans le cadre du Programme de logement abordable. Mais il y a des gens qui ont des revenus plus près de la limite et ces gens-là pourraient se payer un loyer... Par exemple, à l'heure actuelle, on parle de loyers qui pourraient, dans certains cas, atteindre 500 \$. Il y a, au bout de la liste d'attente, des gens qui seraient en mesure de payer ces loyers-là.

C'est évident, par contre, que les loyers à 700 \$, ce n'est pas pour les gens sur les listes d'attente. Mais je ne pense pas non plus qu'ils reviennent aux offices municipaux d'habitation de développer des logements à 700 \$ par mois.

**Mme Harel:** Bon, écoutez, je vais aller très vite, là, parce que j'ai des collègues qui veulent parler avec vous. Je me réjouis aussi que ce projet de loi vous satisfasse, mais j'étais contente de vous entendre le dire pour le bénéfice des membres de la commission, des deux côtés de cette table, d'une part.

D'autre part, il est certain que ce qui est dans le projet de loi, c'est la modification. C'est qu'auparavant les OMH devaient offrir exclusivement à des personnes, disons, à faibles revenus. Là, c'est «principalement». Ça ouvre la possibilité de l'ouvrir. C'est «principalement», mais ça ouvre la possibilité. Il faut que ce soient des familles, par exemple, nombreuses qui peuvent avoir un revenu au-delà du seuil impérieux, mais, c'est difficile, avec plusieurs enfants, de se trouver un logement. En fait, c'est la souplesse qui est introduite là-dedans. Mais c'est sûr qu'un règlement d'attribution de logement abordable, c'est avec le fonds québécois que je veux, moi, le discuter et l'aborder.

● (12 h 10) ●

D'autre part, je veux juste vous rappeler la chance qu'on a eue, dans Hochelaga-Maisonneuve, pour les trois dernières années, d'avoir 225 logement AccèsLogis dont la moitié sont avec supplément au loyer. Mais, ceci dit, c'est certain que ce qu'on va appliquer dans le logement abordable, c'est l'allocation-logement. Ça, on le paie à 100 %, l'allocation-logement. On paie 106 millions par année, tout seul, le gouvernement du Québec. Parce que le gouvernement fédéral, dans le logement abordable, ne veut pas dépasser une moyenne de 25 000 par unité, il ne veut pas le dépasser. Vingt-cinq mille, ce n'est pas assez, même si nous, on double ça puis ça fait 50. C'est peut-être assez en région-ressource, mais ce n'est pas assez dans les milieux urbains. À Rimouski, ce n'est pas assez non plus. Alors, bon, j'aurais dit d'autre chose, mais on va poursuivre avec mes collègues. Merci.

**M. Laporte (Jean-Claude):** Si vous permettez, juste pour par rapport aux grandes familles, il y a beaucoup, beaucoup, beaucoup de familles nombreuses qui sont sur les listes d'attente et qui ont un revenu, comme a dit François, qui est juste sur la limite du seuil d'admissibilité, qui sont sur les listes d'attente et qui pourraient très bien profiter du programme à 450, 500 \$ parce qu'ils en auraient les moyens, ça ferait grosso modo le quart de leurs revenus. Par contre, pour d'autres personnes qui sont sur le seuil de revenus beaucoup plus

bas, eux ne pourraient pas se le payer. Donc, il y aurait un équilibre à y avoir, et c'est pour ça que le supplément au loyer serait intéressant, parce que l'allocation-logement, entre vous puis moi, ça ne donne pas grand-chose aux individus, là.

**Mme Harel:** Ça peut donner jusqu'à 80 par mois.

**M. Laporte (Jean-Claude):** Oui, c'est rare, c'est rare qu'on le reçoit.

**Mme Harel:** Ça veut dire qu'à ce niveau-là des fois ça peut être intéressant. En tout cas, la moyenne, c'est 45. Quarante-cinq par mois, ça fait quand même presque 550, ça se prend.

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Ça complète, Mme la ministre?

**Mme Harel:** Oui. Bien, c'est-à-dire que...

**Le Président (M. Vallières):** Mme la députée de... Je vais aller à Mme la députée de La Pinière et je reviendrai à Mme la députée de Rimouski.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, M. le Président. M. Saillant, M. Laporte, soyez les bienvenus. C'est toujours intéressant pour nous de vous entendre et de vous lire parce que vos mémoires sont toujours bien fouillés, bien documentés.

À la page 6, vous dites oui à l'élargissement du rôle des offices municipaux d'habitation, mais que cet élargissement ne doit pas se faire au détriment des groupes communautaires. Qu'est-ce qui vous préoccupe? Est-ce que vous pouvez élaborer davantage? Parce que c'est une pièce maîtresse dans le projet de loi n° 49 que de donner plus de pouvoirs aux offices municipaux d'habitation.

Et je comprends que les groupes qui sont sur le terrain depuis de nombreuses années et qui ont développé une expertise dans le domaine du logement, du logement social en particulier, soient également préoccupés. Alors, si vous voulez élaborer d'abord sur ce point-là.

**M. Saillant (François):** Oui. Bien, d'abord dire que, nous autres, on pense qu'il y a de la place pour tout le monde, là. Et, d'ailleurs, au FRAPRU — ça fait vingt et quelques années qu'on existe, au FRAPRU — on a toujours défendu la nécessité qu'il y ait du logement social sous la forme de coopératives d'habitation, sous la forme de logements sans but lucratif, mais aussi sous la forme de HLM. Donc, on voit d'un bon oeil le fait que les offices municipaux d'habitation puissent à nouveau jouer un rôle actif dans le développement de nouveaux logements. Et on pense que le nombre de logements qui est sur la table avec l'arrivée du Programme de logement abordable va permettre à tout le monde à la fois de ne pas pénaliser les coopératives et les OSBL qui pourraient se voir réserver le programme AccèsLogis et d'avoir pour les offices une place dans le Programme de logement abordable, place qu'ils pourraient partager par ailleurs avec les coopératives et les OSBL. Donc, on ne peut pas dire que, parce que les offices rentrent dans le

décor, qu'ils prennent toute la place. Je pense que ce n'est pas l'intention. On faisait juste cette mise en garde là.

Par ailleurs, on souhaite très fortement qu'il y ait une collaboration étroite qui soit faite, même dans le Programme de logement abordable, pas uniquement d'AccèsLogis, même dans le Programme de logement abordable, entre les offices municipaux d'habitation qui ne sont pas nécessairement des développeurs — c'est des gens qui sont gestionnaires et qui connaissent bien ça — et les groupes de ressources techniques qui, eux autres, sont des développeurs. Et, entre autres, sur toute la question, la préoccupation de prise en charge par les locataires, le rôle plus actif des locataires, je pense que les groupes de ressources techniques pourraient avoir un rôle important à jouer.

Donc, ce qu'on fait, c'est de dire... on dit: On est d'accord avec le rôle des offices, on est d'accord qu'ils jouent un rôle plus grand dans le développement. On pense qu'il faut préserver, par contre, ce qui était déjà coopératif et sans but lucratif et on encourage à ce qu'il y ait une collaboration très étroite qui soit faite entre les offices municipaux d'habitation, là où ils vont jouer un rôle, et les groupes de ressources techniques qui ont développé une expertise depuis 1977, entre autres sur la question de la prise en charge par les locataires où, malheureusement, du côté des offices, c'est un petit peu plus récent comme acquis.

**Le Président (M. Vallières):** Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Merci, M. le Président. En effet, c'est facile et simple de dire: Il y a de la place pour tout le monde. Mais, au moment où on se parle, on ne connaît pas les paramètres de l'entente relative au logement abordable. Est-ce que... Et je ne peux que spéculer. Peut-être que la ministre pourra nous éclairer tantôt. Est-ce qu'une partie de ces argents-là va aller au logement social, par exemple, au sens qu'on l'entend, ou est-ce que ça va être une fourchette plus haut? Et, à ce moment-là, qu'est-ce qui, à votre avis, vous qui avez l'expertise dans ce domaine et vous connaissez un peu tout ce qui bouge comme organismes... Quels sont les organismes, à votre avis, qui ont l'expertise, la compétence, les ressources nécessaires pour s'en aller dans l'un ou l'autre des volets, dans le logement social versus le logement abordable, au sens où on l'entend, là? Un logement abordable, c'est un logement qui est un peu... où le loyer est plus élevé — mettons le double — que 350. Alors, le partage des eaux va se faire comment?

**Le Président (M. Vallières):** M. Saillant.

**M. Saillant (François):** Bien, d'abord, moi, je continue à penser que, s'il y a trois formules de logement social, c'est parce qu'il y a des besoins pour trois formules de logement social. Les coopératives d'habitation répondent à des besoins de gens qui veulent prendre leurs conditions en main, qui ont la capacité et la volonté dans l'immédiat de le faire.

Les organismes sans but lucratif, historiquement, se sont développés surtout en s'adressant à des

clientèles particulières et en leur... en accompagnant ça de services de soutien communautaire. On pense, par exemple, soit à des personnes âgées en perte d'autonomie ou des personnes itinérantes, des gens fragilisés, des personnes fragilisées. Et les HLM ont toujours répondu plus à un besoin financier d'amélioration des conditions de logement, d'arriver à payer ton loyer. Et, de plus en plus, ce qui arrive, c'est qu'on... que les gens aient la capacité là-dedans de se prendre plus en main, mais ce n'est pas une obligation, contrairement aux coopératives d'habitation.

Et moi, je pense que, compte tenu du nombre de logements qu'on a, il y a moyen de s'organiser dans la... quand on va discuter plus des programmes, de comment on va travailler ces programmes-là, de laisser une place pour chacune de ces formules là. Et, pour moi, c'est faisable. Et, en tout cas, de ce qui a été signé, vendredi dernier, entre le gouvernement fédéral et l'ensemble des provinces, il me semble que, quand j'ai lu le texte, je me disais: Bien, ça ne nous empêche pas, au Québec, de faire à peu près ce qu'on veut faire, donc avoir une partie à tout le moins de logement social là-dessus, sauf, effectivement, la limite de 50 000 \$ de subvention qui risque d'être une entrave et obliger à faire des loyers, une partie des loyers à 500 \$, alors qu'on s'en serait passé. Je ne pense pas qu'il y ait des besoins de ce côté-là.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Sur l'article 3, les circonstances exceptionnelles, vous avez été au cœur de la crise du logement à la veille du 1er juillet. Vous avez été très actifs, vous avez alerté l'opinion publique et vous nous avez aussi alertés que, si les choses ne vont pas rapidement, on risque, au 1er juillet prochain, de se retrouver dans la même situation. Et vous avez donc parlé du Programme de supplément de loyer, et vous avez relevé deux problèmes avec ce Programme-là: d'abord, il n'est pas appliqué partout, puisque les offices municipaux d'habitation ne l'appliquent pas partout et, deuxièmement, parce qu'il y a des exclus.

S'il fallait reconduire ce Programme-là, quelles sont les barrières qu'il faut lever pour le rendre plus accessible et plus efficace, finalement? Parce que le Programme existe, on sait même que c'est un programme... je pense que c'est une enveloppe dans laquelle il y a des surplus, hein, à la fin de l'année financière. Alors, comment est-ce qu'on peut vraiment utiliser de façon maximale le supplément au loyer?

**M. Saillant (François):** Oui, ce que je comprends à l'heure actuelle, c'est qu'il reste quelque chose comme 200 unités disponibles, dans le Programme de supplément au loyer, qui peuvent encore être utilisées. Et là je pense que... nous autres, à tous les jours — et moi, je suis tout seul à la permanence du FRAPRU, mais s'il y avait de nos groupes membres qui étaient là, ils vous diraient la même chose — à tous les jours, ces temps-ci, on a des cas de familles qui n'arrivent pas à se trouver de logement. Donc, il faut absolument que ces familles-là au moins soient éligibles au Programme. Il y a des gens... et, ce qu'on espère avec l'article 3, c'est qu'ils vont être éligibles — je pense aux réfugiés, par exemple, aux personnes en attente de statut — donc, qu'on les rende éligibles.

Et l'autre chose, c'est: Il faut absolument que l'ordre passe, que les directives passent que tous les offices municipaux d'habitation qui sont aux prises avec ces problèmes-là y répondent adéquatement. On a encore des cas d'offices municipaux d'habitation qui refusent de traiter ces cas-là ou encore des offices — je pense à celui de Montréal — qui s'en occupent, mais, de fois en fois, une personne appelle, on lui dit: Ah, O.K., je vais vous mettre sur la liste d'attente régulière pour un HLM, alors que les gens sont dans une situation d'urgence. Là, on est obligé de faire des démarches, puis, en bout de ligne, on réussit à sauver le cas, mais c'est toujours pièce par pièce, personne par personne. Il faudrait qu'il y ait des directives claires, d'autant plus qu'il reste de l'argent, comme vous le dites.

● (12 h 20) ●

Par ailleurs, il faut voir que le Programme de supplément au loyer, malheureusement, a atteint un peu ses limites. Tu ne trouves plus, entre autres dans la région de Montréal, à l'heure actuelle, de grands logements familiaux. Donc, des personnes, des familles qui sont en attente d'un logement, le Programme de supplément au loyer ne permet plus de répondre à leurs besoins. C'est pour ça qu'on a lancé un appel d'urgence à la fin de l'été pour qu'il y ait mise en chantier rapide de 1 000 logements. Malheureusement, là-dessus, on ne nous a pas écoutés. Il y a des annonces dans le budget, mais dont les fruits risquent malheureusement d'arriver un peu tard par rapport au 1er juillet prochain.

**Mme Houda-Pepin:** Oui, parce que — vous le soulevez d'ailleurs dans votre mémoire lorsque vous parlez des listes d'attente — je ne sais pas où est-ce qu'on est rendu sur les listes d'attente, mais on parle déjà de 20 000 personnes sur les listes d'attente. Et, avec toute la bonne volonté du gouvernement, les nouvelles unités de logement tourneraient autour de 9 000. Donc, on aura toujours un manque à combler au niveau du déficit de logements abordables ou de logements à loyer modique accessibles à la population.

Sur l'article 9, là, lorsque vous parlez de la liste d'attente qui doit être considérée, est-ce que — je veux bien vous comprendre — est-ce que vous souhaitez que l'on passe d'abord et avant tout par la liste d'attente avant d'élargir aux autres demandes qui viendraient par d'autres sources, ou vous rendez la liste d'attente comme un passage obligé, là, nécessairement, ou bien on pourrait aller sur la liste d'attente et regarder aussi les besoins qui viendraient?

Parce qu'il y a plusieurs personnes qui, connaissant l'état de la crise, ne se donnent même pas la peine de s'inscrire sur une liste d'attente parce qu'ils savent que, comme vous l'avez dit M. Laporte, ils ont le temps d'être dans une tombe avant d'avoir un logement. Donc, qu'est-ce qu'on fait? Quelle est votre opinion là-dessus, si je veux bien la comprendre de façon claire?

**Le Président (M. Vallières):** M. Laporte.

**M. Laporte (Jean-Claude):** Oui, merci. Si on exclut les loyers inutiles à 700 \$, la liste d'attente devrait être un passage obligé. Et il y aurait quelque chose de tout à fait facile et pas tellement compliqué à faire, c'est que, quand les logements vont se réaliser, on le sait, un

coup que la construction commence, on sait à peu près qu'un logement va être disponible à partir de telle date. On peut très bien, soit par téléphone ou par lettre, commencer par les premiers sur la liste et puis leur dire: Il y a un logement, 350, est-ce que tu le veux? Il y a un logement à 500, est-ce que tu le veux? évidemment, selon les typologies de logement, et les gens pourront refuser s'ils ne veulent pas, évidemment sans être pénalisés. Parce que, là, il faut s'entendre qu'on n'est plus dans le domaine du logement social tel qu'on le concevait auparavant, à moins que le gouvernement décide de faire ce qu'il devrait faire, c'est-à-dire de rajouter du supplément au loyer dans le cadre du Programme de logement abordable, ce qui serait encore plus intéressant.

Mais on pourrait très bien juste passer par les listes, ce n'est vraiment pas compliqué à gérer. La première qui est sur la liste, on l'appelle, on lui envoie une lettre, ou un des deux, ou les deux, peu importe. Ça ne coûte pas cher à faire, et la personne, on peut lui donner quelques jours de réflexion puis, merci, bonjour, c'est tout. C'est simple. Et il y a assez de monde sur la liste d'attente que les 9 000, là, qui vont se faire, ils vont trouver preneur sur les listes d'attente. C'est garanti qu'ils vont trouver preneur.

Et, même des gens qui auraient le droit à un supplément au loyer, qui ont des très bas revenus... Il y a des gens qui payent tellement cher de loyer que peut-être que, même un loyer à 300 \$, ils vont vouloir le prendre quand même parce qu'ils vont peut-être trouver ça moins pénible, puis ça risque de leur coûter moins cher de chauffage aussi, fait qu'ils vont économiser aussi là-dessus parce que, théoriquement, une construction neuve devrait permettre une isolation meilleure.

**M. Saillant (François):** Puis la question, c'est pourquoi on veut que les offices municipaux d'habitation jouent un rôle si ce n'est pas parce qu'ils ont des listes d'attente et, que ce serait injuste dans une situation où tu as plus de logements qui se font, que les gens, les 20 000 ménages qui sont sur les listes d'attente, souvent depuis des années, ne bénéficient pas du tout de ça. La raison qui motive le fait que les offices jouent un rôle, c'est les listes d'attente. Donc, pourquoi qu'on ne spécifie pas que ça doit servir à ça, aux besoins des gens sur les listes d'attente?

**Mme Houda-Pepin:** D'accord.

**Le Président (M. Vallières):** Mme la députée de La Pinière, en deux minutes, s'il vous plaît.

**Mme Houda-Pepin:** Très bien, M. le Président. Alors, sur la question de l'agence, on sait que le projet de loi permet la mise sur pied d'une agence afin d'assurer la gestion du secteur du logement coopératif suite au transfert du parc fédéral. Et, dans votre présentation, vous avez allumé quelques lumières en nous disant qu'il y aurait éventuellement un conflit d'intérêts. Est-ce que vous pouvez élaborer davantage sur ce point-là?

**M. Saillant (François):** Je ne sais pas si le terme «conflit d'intérêts» est tout à fait adéquat, mais, d'un côté, on ne connaît pas la composition...

**Mme Houda-Pepin:** C'est ce que j'ai annoté, M. Saillant, dans vos propos.

**M. Saillant (François):** Oui. C'est ça. On ne connaît pas... Oui, oui, tout à fait. C'est ce que j'ai dit. On ne connaît pas tout à fait la composition à l'heure actuelle. Ça va être quoi, cette agence-là? On ne sait pas qui va la composer. On peut soupçonner qu'il y a des gens du mouvement coopératif qui vont en faire partie. En tout cas, c'est ce qui est souhaité par les gens du mouvement coopératif: d'au moins en faire partie possiblement, même plus que ça, en avoir la majorité. Or, ces gens-là, c'est les mêmes gens qui ont pour rôle de défendre les coopératives d'habitation. Alors, comment tu vas faire pour être à la fois la personne qui va défendre les coopératives d'habitation quand ils vont avoir des difficultés avec leur gestionnaire et que le gestionnaire, ce soit quelqu'un du mouvement coopératif. C'est le problème qu'on a.

Et, par ailleurs, parmi les questions qu'on se pose, c'est: Pourquoi qu'on l'instaure pour les coopératives d'habitation et pas pour les OSBL dans l'habitation qui, eux autres aussi, ont un certain nombre d'OSBL en habitation qui vont être transférés? Si c'est bon pour un, pourquoi ce n'est pas bon pour l'autre? On arrive mal à comprendre tout ça. On arrive mal à comprendre leur rôle. Est-ce qu'on veut juste que ce soient des gestionnaires? Est-ce qu'on veut que cette agence-là joue un rôle dans le développement? Si oui, ça va être quoi, le lien entre ce rôle de développement là joué par l'agence et le Fonds québécois d'habitation communautaire, qui a été créé par le gouvernement? On arrive mal à la placer, l'agence. Et ce qu'on souhaite à tout le moins, c'est qu'il y ait des précisions qui soient apportées dans le projet de loi.

**Mme Houda-Pepin:** Très rapidement, M. le Président.

**Le Président (M. Vallières):** Dernière courte question.

**Mme Houda-Pepin:** Dernière courte. Je sais que cette agence aussi est réclamée au niveau du Canada, parce que, sur le plan canadien aussi, cette demande a été faite, mais, nous, au Québec, comme on est une société distincte, on a une Société d'habitation du Québec. Est-ce que vous ne pensez pas que la Société d'habitation du Québec pourrait remplir le rôle que jouerait l'agence ailleurs au Canada?

**M. Saillant (François):** En tout cas, elle pourrait sûrement jouer le même rôle que la Société canadienne d'hypothèques et de logement joue présentement avec ces logements-là. Je ne vois pas de différence. Ces logements-là sont présentement gérés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. S'il y avait un transfert, pourquoi ils ne pourraient pas être gérés par la Société d'habitation du Québec? C'est une des questions qui se posent: En quoi la gestion de cette agence-là va être plus efficace, va être plus transparente? En quoi elle va protéger mieux les logements coopératifs qui, à l'heure actuelle, sont aux prises souvent avec des difficultés d'ordre financier, des

difficultés de réserves qui sont insuffisantes? En quoi cette agence-là va jouer un rôle qui va permettre que ça va aller mieux après? On n'en est pas convaincu. C'est des questions qu'on pose.

**Le Président (M. Vallières):** Bien. Alors, merci. Mme la députée de Rimouski, pour les 4 min 30 s, mettons, les cinq minutes qui nous restent.

**Mme Charest:** Oui, cinq minutes, M. le Président. Merci. Je commencerai par un commentaire et, ensuite, je vous poserai une question. Premièrement, moi, je vous remercie de votre mémoire. Je vois qu'il y a un accord tout à fait... très clairement exprimé par rapport au projet de loi n° 49, en tout cas à plusieurs éléments de ce projet de loi. Il y a de l'ouverture. Et ça m'amène à faire le commentaire suivant: Je pense qu'avec les projets de loi n° 26 et 49 le gouvernement actuel, le gouvernement du Parti québécois, reconnaît que le logement, c'est un bien essentiel, au même titre que la nourriture, et ces projets de loi là en font la démonstration. Mais on sait par ailleurs et on est conscient que c'est aussi un objet de spéculation, d'investissement, et là on a le dilemme d'équilibrer les choses.

Je continuerais le commentaire en disant que la qualité puis l'accessibilité du logement, ce n'est pas juste pour les centres urbains. C'est très important aussi en milieu rural et c'est une problématique qui est différente. Et, vous savez, l'accessibilité et la qualité d'un logement, ça fait la différence entre garder une école ouverte ou parfois qu'une école d'une municipalité rurale ferme, parce que la famille, si elle ne trouve pas de logement adéquat, elle va déménager dans un centre urbain, ce qui n'est pas toujours adéquat et approprié pour le monde rural. Et ça, je voudrais le souligner, parce que c'est très important dans des comtés que nous défendons à la grandeur du Québec, qui font partie des régions.

Je suis d'accord avec l'obligation de reconnaître les associations de locataires et que les élections soient tenues pour avoir des représentants de locataires. Moi, j'appuie ces deux... Et j'appuie Mme la ministre, là, qu'elle fasse la démarche au Conseil des ministres. Je pense que ça va rendre encore les choses plus transparentes, plus démocratiques et que ce ne sera pas toujours les mêmes qui auront le haut du pavé dans la détermination, là, de ce que devra être ou devront être les logements sociaux et qui devrait y avoir accès.

● (12 h 30) ●

Ma question, c'est: On a investi beaucoup d'argent, là, dans le logement social et, avec toute la reformulation ou la réorganisation municipale, on a, dans plusieurs projets de fusion municipale, mis sur pied des fonds municipaux pour le logement social. Et, dans le projet n° 49, le projet de loi, on ouvre la possibilité de permettre aux MRC du Québec qui le désirent d'avoir des compétences en matière de logement social puis de créer des offices régionaux de logement. On ne s'en tiendra plus, là, à des limites de municipalités: parce que tu ne restes pas dans x municipalité, tu n'as pas accès, là, à du logement social. Alors, je voudrais vous entendre là-dessus. Êtes-vous d'accord? Êtes-vous contre?

**M. Saillant (François):** Au FRAPRU, on a été des partisans, on est même des gens, je pense, qui ont avancé l'idée les premiers, que les fonds de développement du logement social soient des fonds obligatoires et qu'il y en ait à l'échelle du Québec. Donc, on est tout à fait d'accord avec ça. Là où il y a un problème à l'heure actuelle, c'est que beaucoup de villes, Mme Harel en faisait la liste tout à l'heure, en lisait la liste, beaucoup de villes maintenant ont des fonds de développement obligatoires du logement social. Dans la région de Montréal, la communauté urbaine a comme rôle de payer pour l'ensemble du développement du logement social. Sauf qu'il reste des coins au Québec qui n'ont pas ce type de fonds là. Et là il faut trouver des mécanismes, et ça peut être par le biais des MRC qui fassent en sorte que, ces régions-là, le développement du logement social ne leur passe pas au-dessus de la tête, tu sais. Tu vas avoir des régions où d'un côté des municipalités vont être obligées de payer et d'autres où les groupes des ressources techniques et les groupes du milieu vont être obligés de démarcher, faire des démarches pour qu'il y ait une contribution qui vienne. Ça prend du temps, et les logements risquent de leur échapper. Il faudrait, pour éviter qu'on ait un peu un développement du logement social qui se fasse à deux vitesses, trouver des mécanismes qui facilitent la tâche. C'est par le biais des MRC pour avoir quelque chose de ce côté-là.

**Mme Charest:** L'ouverture par rapport aux MRC pour avoir des offices régionaux, ça apparaît quand même...

**M. Saillant (François):** Oui, et avec un fonds, un mécanisme quelconque. Je ne sais pas si c'est le fonds le bon mécanisme, mais un mécanisme quelconque qui fasse en sorte qu'il y a de l'argent qui vienne aussi de ce milieu-là.

**Mme Charest:** Oui. Parce que, moi, je défends le fait qu'il faut qu'il y ait des fonds municipaux pour le logement social, parce que ce n'est pas d'aujourd'hui que ce n'est pas toutes les municipalités qui investissent dans le logement social. Souvent, on fait des vœux en période électorale, mais après ça on oublie, hein, les engagements, et les citoyens défavorisés n'ont pas les ressources qu'il faut pour aider à construire leurs logements sociaux. Alors, je pense que Mme la députée de l'opposition va être d'accord avec moi, que c'est un sujet suffisamment sérieux pour reconnaître le bien-fondé de cette proposition.

Et, moi, je voudrais quand même vous entendre sur qu'est-ce que vous entendez par «nouvelle génération de HLM», d'une part, par rapport à ce qu'était l'ancienne génération des HLM. C'est quoi, les nuances importantes que vous apportez, là, d'une génération à l'autre? Quelles sont les orientations différentes que vous vous voudrez voir prises? Et je voudrais également vous entendre sur pourquoi les GRT devraient être mis au service des offices municipaux d'habitation.

**Le Président (M. Vallières):** Bien. Alors, M. Saillant, ce sera en terminant sur cet échange, puisque le temps imparti est déjà dépassé avec Mme la députée de Rimouski. M. Saillant.

**M. Saillant (François):** Oui. La nouvelle génération de HLM, d'abord parce qu'il y a une image qui est collée aux HLM, malheureusement souvent à tort. Il y a du vrai. Il y a des choses qui se sont faites qui ne sont pas nécessairement obligatoires. Par exemple, les déficits d'exploitation étaient sur... les emprunts se faisaient sur une période de 35 ans, emprunts hypothécaires. Tu avais des liens sur une période de 35 ans, qui est peut-être pas obligatoire, que le financement des HLM se fasse sur une période comme ça. Ça, c'est dans les choses qui peuvent être remises en question.

Tu as l'image des HLM qui a changé. Dans les faits, et malheureusement ça reste collé: des gros blocs; souvent, on utilise l'expression «ghetto», les gens qui n'ont pas de prise en charge. Déjà, la réalité des HLM n'est plus celle-là. Et je pense qu'il faut corriger le tir. Et évidemment, quand on va faire de nouveaux logements publics, on ne souhaite pas revenir à de gros blocs. On souhaite des blocs de petite taille. Et il y a une certaine mixité sociale qui existe où il y a une très grande prise en charge par les locataires, parce que les locataires veulent plus de pouvoirs. Donc, c'est un peu tout ça. Dans les acquis qu'il faut absolument conserver, pour nous autres, il y a le fait que les locataires à faibles revenus, et l'ensemble, ne paient pas plus que 25 % de leurs revenus pour se loger, ça, c'est un acquis obligatoire, et la propriété publique.

Sur le rôle des GRT, je pense que c'est des gens qui, depuis 25 ans, sont des gens qui livrent des logements, qui développent des logements. Ils ont cette expertise-là et ils ont une expertise particulière, qui est de faire en sorte que, quand ils travaillent avec des gens, les gens aient leur mot à dire sur les projets qui se réalisent...

**Mme Charest:** Ce qui n'est pas le cas toujours avec les OMH.

**M. Saillant (François):** ...et ça, je pense qu'il faudrait se servir de cet acquis-là que les GRT ont.

**Le Président (M. Vallières):** Bien.

**Mme Charest:** Merci.

**Le Président (M. Vallières):** Merci, M. Saillant, M. Laporte. Alors, ceci met fin à votre présentation. Alors, je demanderais maintenant aux représentants de la Fédération des locataires de HLM du Québec de bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

**Le Président (M. Vallières):** Alors, je pense bien que c'est M. Doyon qui agit à titre de président. Un Estrien, je crois bien?

**M. Doyon (Jean-Marie):** Oui.

**Le Président (M. Vallières):** Oui. Alors, bienvenue à nos travaux. Alors, je vous prierais, M. Doyon, de présenter les gens qui vous accompagnent, et vous disposez de 15 minutes pour votre présentation et ensuite 30 minutes d'échange avec les membres de la commission. La parole est à vous.

### Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)

**M. Doyon (Jean-Marie):** Merci beaucoup, M. le Président. Bonjour, madame. Je me présente, je suis Jean-Marie Doyon, de Sherbrooke. Je suis le président de la Fédération des HLM du Québec. Je tiens tout d'abord à remercier Mme la ministre, Mme Harel, de l'occasion qu'elle nous donne, avec son projet de loi n° 49, de venir nous parler de la situation vécue dans nos HLM du Québec et surtout du mouvement qui s'y développe chez les locataires pour participer nombreux à l'administration de nos logements.

Je vous présente les gens qui m'accompagnent: à ma droite, vous avez M. Gilles Dion, de Lévis, qui est secrétaire de la Fédération; M. Claude Gelderblom, à ma gauche, la deuxième personne, il est de Rivière-du-Loup, il est vice-président; Mme Desjardins, à côté de moi, qui est de Montréal, elle est trésorière et vice-présidente de notre nouvel office de l'île de Montréal; ainsi que M. Robert Pilon, coordonnateur à la Fédération. Et j'aimerais aussi vous présenter Mme Jackie Cimon, de Joliette, présidente de l'Association des locataires pour personnes âgées de Joliette.

Nous avons partagé la présentation du mémoire entre quatre personnes assises à la table, ici. Et je terminerai... Il y a un petit changement un petit peu dans nos recommandations. On avait marqué quatre sur notre mémoire, mais on va en avoir une cinquième qui sera présenté par M. Pilon, à la dernière minute. Ça s'est rajouté, là, mais ce n'est pas...

**Le Président (M. Vallières):** Tout ça en 15 minutes, maximum.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Doyon (Jean-Marie):** On va faire notre possible. Au nom des 228 associations de locataires de HLM qui sont membres de notre Fédération à travers le Québec et de nos 35 000 ménages qu'elle représente, nous tenons à vous remercier de l'énorme avancé démocratique que représentera l'adoption du projet de loi n° 49. En plus de permettre aux OMH de développer une nouvelle génération de logements publics, votre projet de loi a le grand mérite de moderniser la gestion des 65 000 logements à prix modique existants en créant un espace démocratique pour permettre aux résidents et résidentes de s'impliquer dans l'administration de leur immeuble. À nos yeux, il s'agit d'une minirévolution tranquille qui permettra aux citoyens et citoyennes à faibles revenus qui habitent les HLM de participer à la vie de leur OMH, comme cela se fait déjà depuis plusieurs années dans beaucoup d'autres domaines publics, comme les écoles, les CLSC, les hôpitaux, etc.

Depuis plusieurs années le gouvernement discute de l'avenir des HLM avec les municipalités parce que celles-ci contribuent à payer 5 % de la facture totale, soit 23 millions de dollars annuellement. Sans vouloir minimiser le rôle des villes dans le financement du logement social, nous pensons qu'il était plus que temps que l'on accorde au moins la même considération dans le débat à la centaine de milliers de personnes qui

y habitent et qui constituent collectivement le principal actionnaire en payant 47 % de la facture.

● (12 h 40) ●

Une tournée récente auprès de nos associations dans toutes les régions du Québec nous permet d'affirmer que plusieurs centaines de locataires ont hâte de s'impliquer bénévolement dans les comités consultatifs de résidents et résidentes qui seront créés dans chacun des 550 offices municipaux d'habitation pour améliorer leur qualité de vie de mille et une façons. C'est ce que fait le projet de loi n° 49 en venant préciser que, l'article 58 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, à l'exemple de la Loi sur l'instruction publique, où les comités de parents et les conseils d'établissement exercent un véritable pouvoir de représentation, les associations de locataires dans le logement public pourront également se réunir en comité consultatif des résidents et résidentes avec des pouvoirs reconnus. On créera ainsi de façon durable un véritable partenariat entre les administrateurs, administratrices, les gestionnaires et les associations de locataires.

Dans la pratique, les locataires dans plusieurs des nouvelles municipalités ont déjà pris l'initiative de mettre en place de tels comités consultatifs. En plus, depuis près d'un an le principe des comités consultatifs a déjà reçu le soutien de l'Association des offices municipaux du Québec, de l'Association des directeurs d'offices municipaux du Québec, du FRAPRU et de la Société d'habitation du Québec. Il restait à la ministre à donner une assise légale à cette volonté. Non seulement la ministre des Affaires municipales, Mme Harel, la ministre municipale, Mme Harel, mais également tous les membres de l'Assemblée nationale pourront aussi être très fiers du mouvement de prise en charge qu'ils et elles auront ainsi su encourager et qui changera au cours des prochaines années, de façon très positive, le visage des HLM.

**Mme Desjardins (Monik):** Monik Desjardins, de Montréal. Dans le cas des agglomérations urbaines de Montréal, Québec, Hull, Gatineau, Longueuil et Chicoutimi, Jonquière, où le regroupement de plusieurs dizaines d'offices entraîne la constitution d'offices à très grande taille, les associations de locataires sont heureuses qu'on ait prévu, à l'article 58.5, la mise en place de comités de secteur pour ainsi s'assurer que les décisions sur les services de proximité ne s'éloignent pas trop d'elles. Ainsi, les locataires et gestionnaires pourront discuter de la gestion quotidienne de leur immeuble, identifier ensemble les programmes et travailler ensemble à trouver des solutions. En fusionnant des municipalités et en régionalisant la contribution de 10 % des municipalités au déficit d'exploitation des HLM à travers les communautés métropolitaines ou à travers les MRC, le gouvernement a élargi l'accessibilité des HLM à l'ensemble de la population des différents territoires.

Cette accessibilité risque cependant de demeurer passablement théorique si rien n'est fait pour augmenter le nombre de logements sociaux existant au Québec. Depuis 1993, suite au retrait unilatéral d'Ottawa, il ne se construit plus aucun HLM au Québec, comme d'ailleurs dans le reste du Canada. Dans toutes les agglomérations urbaines, il existe pourtant de fortes listes d'attente,

souvent de plusieurs milliers de personnes. C'est pourquoi nous avons applaudi à l'obligation qui a été faite aux nouvelles municipalités de constituer des fonds de développement du logement social afin de garantir que les villes contribueront aux initiatives gouvernementales en habitation.

Le dernier budget du Québec et les discussions prometteuses avec le fédéral nous permettent d'espérer que le gouvernement du Québec pourra très bientôt prendre de nouvelles initiatives en matière de logement social. Nous appuyons donc entièrement la modification de l'article 3.1. de la Loi de la SHQ, qui permettra aux OMH d'acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre d'un programme d'habitation mis en oeuvre en vertu de la Loi de la SHQ. Si, avec la réorganisation municipale, des dizaines de milliers de ménages s'inscrivent sur des listes d'attente des OMH dans l'espoir d'obtenir un logement à prix modique, il est de la responsabilité des OMH de se montrer à la hauteur. On doit donc donner aux OMH la capacité de répondre aux besoins des ménages qui s'adressent à eux un peu partout à travers le Québec.

Certains dans le mouvement des coopératives et des OSBL en habitation ont critiqué l'arrivée des offices municipaux d'habitation dans le développement du logement social. De deux choses l'une: ou les logements abordables produits par les OMH ne seront pas bons, et alors qu'on nous explique pourquoi, ou le mouvement coopératif et OSBL a peur de la compétition et préfère garder tout le gâteau pour lui. Du point de vue des ménages qui attendent la réalisation de logements sans but lucratif dans les meilleurs délais, et si possible avant le 1er juillet de l'an prochain, il faudra de bons arguments pour défendre le bien-fondé de l'instauration d'un monopole dans la construction des logements sociaux.

Les coopératives et les OSBL en habitation ont du mérite, et plusieurs locataires à faibles revenus souhaitent y habiter. C'est pourquoi il est heureux que le gouvernement ait renouvelé le programme AccèsLogis pour les cinq prochaines années. Ce programme permettra de réaliser plusieurs milliers de logements sous forme de coopérative et d'OSBL, mais des dizaines de milliers de ménages attendent depuis des années pour habiter un logement sans but lucratif public. Et ce choix est tout aussi légitime, puisque 89 % des locataires de HLM se disent satisfaits de leur logement, selon une enquête récente réalisée par notre Fédération auprès de 3 500 locataires des HLM, le printemps dernier.

Comprenons-nous bien: construire des HLM n'a pas constitué une erreur historique, loin de là, puisqu'on dispose aujourd'hui d'un parc évalué à 2 milliards de dollars, qui permet de loger convenablement près de 65 000 ménages. Par contre, ce qui fut une erreur dans les années soixante-dix, c'est de les construire très gros, de les isoler dans le champ et d'étaler leur financement sur 35 ans. Les HLM construits dans les années quatre-vingt passent aujourd'hui inaperçus, car ils ont été mieux intégrés aux quartiers populaires. Malheureusement, dans l'imagerie populaire les gros HLM demeurent les plus visibles. Les améliorations apportées aux diverses réglementations sur l'allocation et l'attribution des HLM et sur le pouvoir des locataires dans ces immeubles, notamment par la loi n° 49, contribuent à en

faire des milieux de vie agréable et dont le gouvernement peut être fier.

Nous sommes donc convaincus que les OMH peuvent poursuivre sur la lancée des années quatre-vingt et réaliser de beaux petits projets pour les familles. Nous souhaiterions cependant que les locataires de ces projets soient également assurés de profiter des retombées positives de la loi n° 49, notamment en termes démocratiques. C'est pourquoi nous souhaiterions que l'article 58.3 ne s'applique pas seulement aux locataires qui habitent des immeubles à loyers modiques, mais aussi aux locataires qui habitent les autres immeubles acquis et gérés par les offices.

En conclusion sur cette question, nous croyons que les ménages à faibles revenus ne pourront que bénéficier du fait que plusieurs organismes sans but lucratif rivaliseront pour formuler de beaux projets d'habitations à des coûts réalistes. Il reviendra à la Société d'habitation du Québec d'évaluer au mérite ces différents projets sans parti pris et sans préjugé pour ainsi assurer une diversité et une complémentarité dans les réponses offertes aux mal-logés, qui sont si nombreux.

**M. Dion (Gilles):** Bonjour, Gilles Dion, de Lévis. Même si la mentalité des gestionnaires de HLM a beaucoup évolué au Québec au cours des 30 dernières années et que la majorité des directions d'office sont maintenant heureuses lorsque les locataires désirent s'impliquer dans la gestion de leurs immeubles, il demeure que, dans une minorité de cas, chaque année des résidents, résidentes, remplis de bonne volonté, se voient refuser le droit de s'organiser en association. Des personnes âgées et des femmes monoparentales ont dû, au cours des dernières années, mener des luttes épiques à Longueuil, Bromont, Cap-de-la-Madeleine, Chicoutimi, Waterloo, Thetford Mines, Fortierville, Sainte-Croix de Lotbinière, et encore aujourd'hui à Joliette, pour simplement gagner le droit de pouvoir dire un mot sur l'administration de leurs immeubles et formuler des suggestions ou des projets d'amélioration.

Nous avons avec nous, parmi notre délégation, Mme Jackie Cimon, présidente de l'Association des locataires de HLM pour personnes âgées de Joliette. Mme Cimon pourra, si vous le désirez, témoigner des représailles et de l'intimidation qu'elle et ses compagnes doivent vivre pour avoir osé former une association de 250 personnes âgées alors que le directeur a, lui, décidé que les locataires n'en ont pas besoin.

Les directeurs, par leur position, ont un énorme pouvoir de pression sur les locataires. Ils représentent le gouvernement aux yeux des locataires. Même si la majorité des OMH n'abusent pas de leurs pouvoirs et ont des rapports de partenariat avec leurs associations de locataires, la Loi de la SHQ doit donner des recours aux locataires dont le droit d'association est bafoué.

Comme l'article 58.3 précise que les membres des comités consultatifs sont nommés par les associations de locataires reconnus par l'office ou, par défaut, par ce dernier, un directeur nous a affirmé récemment que les directeurs, s'ils sont intelligents et suffisamment de mauvaise foi, n'avaient qu'à refuser de reconnaître des associations de locataires pour ainsi

pouvoir nommer eux-mêmes, par défaut, les locataires qui seront au comité consultatif de leur OMH.

● (12 h 50) ●

Actuellement, les associations de locataires n'ont aucun recours légal lorsqu'un directeur mal intentionné refuse d'avoir une association dans son office ou s'il ne consent à les accepter qu'à la seule condition de pouvoir les contrôler. Il existe bien depuis 1998 une directive administrative de la SHQ précisant les conditions à respecter pour former une association de locataires, mais il faut croire qu'elle n'est pas suffisante, car les cadres de la SHQ ne sont jamais parvenus à venir en aide à aucune de nos associations en lutte pour faire reconnaître leur droit d'exister. C'est pourquoi nous demandons que la loi fasse une obligation aux OMH de respecter le droit d'association des locataires si ceux-ci respectent les normes et directives de la SHQ. Au lieu d'être à la remorque des fonctionnaires, nous pourrions nous-mêmes, si c'est nécessaire, aller devant les tribunaux et nous battre pour obtenir justice.

**Le Président (M. Vallières):** Alors, M. Dion, 30 secondes. Je vous arrête — ça va vous permettre de prendre un peu d'eau — puisque nos 20 minutes, le 15 minutes est déjà atteint. Alors, je vais faire une proposition aux membres de la commission pour qu'on puisse déborder quelque peu.

**Mme Harel:** Je peux déborder. Je me suis arrangée finalement et j'ai reporté le corps consulaire, là, à 2 heures. Ça fait qu'on peut finir avec vous si vous voulez.

**Le Président (M. Vallières):** Bon. Alors, on va déborder dans votre présentation, je pense, d'environ quatre minutes, là, trois à quatre minutes, et mon collègue de Duplessis a gentiment accepté de remplacer la présidence à compter de 13 heures, ce qui nous amènerait vers 13 h 15 pour la fin de nos travaux, si ça convient à tout le monde. Et Mme la députée de Rimouski aura, j'espère, la parole aussi pendant le temps qui nous reste, là. Alors, à vous maintenant de terminer.

**M. Gelderblom (Claude):** Claude Gelderblom, Rivière-du-Loup. Le projet de loi n° 49, à l'article 10, prévoit éliminer une clause de l'article 57.1 stipulant que les deux représentants de locataires sont élus «au cours d'une assemblée de locataires tenue à cette fin» pour le remplacer par «selon des modalités déterminées par ces derniers». Un tel amendement risque fort de nous ramener au temps où ce sont les directeurs d'OMH qui choisissaient qui allaient être les deux locataires au C.A. Si le mode d'élection n'est pas clairement établi dans la loi, les locataires, surtout loin des villes-centres, n'auront pas le choix... n'auront pas toujours la force nécessaire pour exiger la tenue d'une assemblée générale des locataires, et nous reviendrons aux élections manigancées par la direction.

Dans combien d'OMH le directeur annonçait qu'il n'y avait que deux locataires d'intéressés et qu'il ne valait donc pas la peine de tenir des élections? Jamais les locataires ont demandé à la SHQ de modifier la formule. Au contraire, nous sommes fiers des résultats

obtenus et de l'intérêt et de la mobilisation que cela a suscités chez des locataires. Dans les derniers mois, les locataires ont tenu avec grand succès des assemblées d'élection dans plusieurs villes. Dans tous les cas, 10, 30, 50 ou 130 locataires intéressés et impliqués dans leur HLM ont échangé et débattu de ce qu'ils attendaient de leurs deux représentants d'OMH. Ces assemblées ont permis de créer un lien direct de collaboration avec les associations de locataires et leurs deux élus au C.A. de l'office. Dans tous les cas, cette démarche a également permis d'intéresser les locataires à la gestion de l'OMH et de susciter plusieurs candidatures de locataires. C'est un acquis important dans l'apprentissage de la participation des locataires, et nous ne voulons pas le perdre.

Nous sommes cependant d'accord pour qu'on ajoute à la loi un amendement précisant que des modalités de la tenue d'une telle assemblée d'élection doivent être définies par le comité consultatif des résidents.

**M. Doyon (Jean-Marie):** En résumé, je vous ferai part des... on avait marqué quatre recommandations, c'est rendu à cinq, on essaiera de modifier ça.

La première recommandation, nous demandons que l'article 58.3 sur les comités consultatifs ne s'applique pas seulement aux locataires qui habitent des immeubles à loyer modique, mais aussi aux locataires qui habitent des immeubles acquis, construits et rénovés par l'Office.

Deux, nous appuyons la demande du FRAPRU à l'effet que l'article 57 précise que les OMH puissent acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre d'un programme d'habitation mis en oeuvre en vertu de la présente loi par la Société, soit complétée par «à condition que cela permette de répondre aux besoins des ménages se trouvant sur une liste d'attente créée en vertu du règlement sur l'attribution des logements à loyer modique».

Trois, nous demandons que la loi fasse obligation aux OMH de reconnaître les associations de locataires lorsque celles-ci se conforment aux normes et directives de la SHQ et offre un recours légal aux locataires dont le droit d'association est bafoué.

Quatre, nous demandons que soit maintenu l'article 57.1 de la présente loi, qui assure aux locataires le droit d'élire leurs deux représentants ou représentantes au conseil d'administration lors d'une assemblée d'élection tenue à cette fin, avec, comme ajout, «selon les modalités déterminées par le comité consultatif de résidents et résidentes».

La cinquième, je vais laisser notre coordonnateur vous l'exposer. M. Pilon.

**M. Pilon (Robert):** Elle est toute simple. C'est à l'article 11 du projet de loi, où on dit, à l'article 58.4, que... on définit un peu le rôle d'un comité consultatif. Et on dit que le rôle du comité consultatif, c'est de promouvoir «la participation des personnes habitant les HLM aux activités à caractère social et communautaire mises en oeuvre ou reconnues par l'Office». Ce qu'on souhaiterait, c'est un ajout à cette formulation-là, puis on dise que le rôle des comités consultatifs, c'est de

promouvoir la participation des personnes qui habitent les HLM à la vie associative et aux activités communautaires ou sociales reconnues par l'Office. Donc, selon nous, la base, si on veut que, dans un immeuble de 100 logements ou de 500 logements ou de 400 logements, les gens puissent s'impliquer, ça passe d'abord et avant tout par le fait qu'ils se regroupent en association pour organiser des activités, faire des projets.

Donc, on souhaiterait que la vie associative y soit indiquée. Pourquoi? Bien, prenons l'exemple de Rimouski où il y a un comité consultatif puis il y a plusieurs associations de locataires. Mais dans certains HLM il n'y en a pas. Donc, un des rôles des locataires réunis en comité consultatif, bien, ça serait de contribuer à ce que les locataires des immeubles pas organisés puissent s'organiser. Donc, ça serait un des mandats du comité consultatif des résidents, parce qu'on pense que c'est aux locataires eux-mêmes de se prendre en main et de s'organiser. Donc, c'est un ajout qu'on propose.

**Le Président (M. Vallières):** Bien. Alors, merci. Je pense que c'était M. Pilon — pour les besoins du *Journal des débats*. Ce qui nous donnerait environ 10 minutes de chaque côté pour terminer nos travaux de cette matinée. Alors, je débute par Mme la ministre.

**Mme Harel:** Merci. Alors, bienvenue à vous tous. Et puis on va tout de suite entendre la représentante de Joliette. Et je voudrais, juste avant, vous dire, Mme Desjardins: Vous devez sûrement faire la fierté des associations de locataires d'avoir été élue vice-présidente du nouvel Office municipal d'habitation de l'île de Montréal, de la nouvelle ville, qui va regrouper quand même 23 OMH. Alors, bravo.

**Le Président (M. Duguay):** Merci, Mme la ministre.

**Mme Cimon (Jackie):** C'est à mon tour? Bonjour, mesdames, bonjour, messieurs. Moi, je vois ici que l'association des locataires est absolument nécessaire. Est-ce que vous m'entendez bien?

Des voix: ...

**Mme Cimon (Jackie):** Rebonjour, mesdames, rebonjour, messieurs. Je vois, moi, tout ce qui se passe à Joliette. Je pense qu'une association des locataires... À un moment donné, nous, nous avons fait... Il y avait une grosse tempête cet hiver-là — on ne l'a pas voulue, mais c'était comme ça — au mois de janvier, puis on a réussi quand même à avoir 82 % des locataires qui étaient pour un regroupement des gens qui habitent les HLM. Et M. Laporte, notre directeur, ne l'a pas reconnu. Il ne veut rien savoir de ça. Et, quand on a voulu faire... On a dit d'accord. Il nous a dit: Il faut qu'on fasse quelque chose de tous les HLM pour personnes âgées et qu'ils se décident eux autres mêmes d'avoir un représentant. Nous, nous avons accepté. M. Pilon était venu, d'ailleurs. Et puis c'était entendu qu'il ne devait pas prendre la parole, M. Laporte, parce qu'il fait peur aux gens. Mais, quand nous sommes arrivés là-bas, là, c'est lui qui a commencé par dire: Moi, là, c'est mon poste, c'est mon travail, puis, eux autres, tout ce qu'ils viennent

faire ici, là, c'est vous arracher de l'argent puis mener votre vie à votre place. Alors, nous, on n'a pas pu ajouter un mot, on avait l'air des vrais niaisoux.

Pour ne pas se chicaner, nous avons tout simplement entendu M. Laporte et nous sommes repartis. Depuis ce temps-là, les gens viennent nous voir parce qu'ils ont beaucoup de problèmes. Ils n'osent pas parler à M. Laporte parce qu'ils ont peur. Comme la majorité, c'est des femmes seules. nous autres, qui habitent dans... alors, pour se donner du courage, bien, ils prennent un verre, hein? Ce qui fait que présentement l'association des AA — je ne sais pas si vous connaissez ça — ils disent qu'il y a une recrudescence de personnes de 60 ans et plus qui les fréquentent parce qu'ils ont des problèmes, et une majorité viennent de HLM. Ce qui est incompréhensible.

● (13 heures) ●

Alors, j'ai fait une petite tournée. Mais ils ont dit: On ne peut toujours pas descendre voir Michel à jeun, il va nous mettre dehors. J'ai, moi, accompagné des gens. Et puis, il a dit à un gars en particulier: Coudon, là, si tu n'est pas content — je ne vous dirai pas le vrai mot, là, mais — il a dit: Tu t'en vas, là, hein! Puis il m'a dit à moi d'aller faire du bénévolat ailleurs si je n'étais pas assez occupée. Je lui ai dit: Je fais du bénévolat présentement; j'accompagne des gens pour leur donner confiance.

Et, à une autre personne qui souffre de... — c'est une maladie très grave des poumons, elle ne peut pas supporter des tapis dans son logement — elle lui a demandé si elle pouvait... Et, devant moi, il lui a dit: Vous autres, les hum! d'assistés sociaux, vous n'êtes jamais contents de rien. Il dit: Dans ton logement où tu étais, où il y avait de la glace partout, là, il dit: Il ne t'en avait pas posé, là, des prélaris, ça fait que hum! ton camp d'ici. Puis il dit: Toi, là, tu perds ton temps puis... Et c'est comme ça que nous sommes traités quand nous demandons quelque chose, là. C'est moi ici, as-tu l'intention de gérer ma place? J'ai dit: Non, ça ne m'intéresse pas. Je voudrais vous aider, M. Laporte. Vous recevez des grosses piles de papiers comme ça. Moi, je n'ai rien à faire, alors je les lis puis je renseigne les gens. Je vais voir les gens, puis je les renseigne, puis je leur dis des choses qui peuvent les intéresser.

Et puis, à un moment donné, il y a une personne qui habite un quatre et demi, son mari meurt, il l'oblige à s'en aller dans un trois et demi. La fille est d'accord. C'est parfait. Mais seulement, elle, là, elle a son téléphone à déménager, elle a le câble à déménager, elle ne supporte pas les tapis. Or, pas question: ou tu prends le trois et demi tel qu'il est là, puis c'est sale comme... moi, je ne laisserais pas mes cochons là, puis tu le prends, là, ou bien... Voilà!

Alors, nous autres. ce qu'on veut, là, c'est d'être reconnus, reconnus comme assemblée de locataires par M. Laporte et avoir des droits. Parce que, autrement ça ne nous sert à rien. Ici, on dit, là: Le comité va être reconnu...

**Une voix:** ...

**Mme Cimon (Jackie):** Bon. Oui, mais par le directeur. Mais, si c'est lui qui les nomme, ses membres, pensez-vous qu'il va me prendre sur sa gang?

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**Mme Cimon (Jackie):** Alors, franchement, ça nous prend une loi, nous autres, qui nous confirme, qui dit: Oui, l'association des locataires, là, ça a du bon sens. On ne veut pas nuire à personne, on veut au contraire leur faire connaître leurs droits puis les accompagner, le cas échéant, pour que le directeur, que ce soit M. Laporte ou n'importe qui, soit certain, quand on arrive là, que ce n'est pas pour lui nuire, c'est simplement pour lui présenter un cas que peut-être lui n'a pas eu le temps de voir ou de bien analyser. C'est ça, notre idée.

**Le Président (M. Duguay):** Merci.

**Mme Harel:** Bien, Mme Cimon, là, s'il fallait avoir une plaidoirie, je pense que la vôtre est la plus convaincante qu'on pouvait imaginer. Je pense qu'il y en a qui ont le goût de vous applaudir en arrière; ils n'ont pas le droit. Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Duguay):** On va le permettre.

**Mme Harel:** Alors, le temps est compté, puis je sais que Mme la députée de Rimouski...

**Mme Charest:** Bien, moi, j'aurais question.

**Mme Harel:** ...veut poser une question. S'il me reste une petite minute après, je reviendrai.

**Le Président (M. Duguay):** Il y a peut-être... Peut-être juste avant, Mme la députée de Rimouski, il y avait Mme la députée de La Pinière qui avait demandé aussi. Alors, Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, M. le Président. Alors, M. Doyon, mesdames et messieurs de la Fédération des locataires des HLM du Québec, je vous souhaite la plus cordiale de bienvenues. Je vous remercie d'être venus pour nous éclairer un peu sur ce que vous vivez, Mme Cimon, et ce qui nous a été dit dans votre mémoire, mais aussi dans d'autres... par d'autres groupes. Je vous trouve bien courageux de lutter pour faire valoir vos droits puis faire entendre votre voix. J'en profite aussi pour féliciter Mme Desjardins, que j'ai eu le bonheur de rencontrer à d'autres occasions, pour votre nomination comme vice-présidente à l'Office municipal d'habitation de l'île de Montréal.

En fait, votre mémoire s'articule autour de deux éléments, là. Vous défendez le point de vue de la Fédération des associations de locataires HLM. Et, sur le fond, votre mémoire est très limpide, il est très clair, largement documenté. Donc, on ne reviendra pas sur les points comme tels, ils sont clairs dans votre mémoire, vous l'avez bien dit.

Moi, je voudrais revenir sur la clientèle des HLM. Je sais que les personnes âgées en particulier, elles rentrent dans les HLM, elles sont autonomes, mais, au fil des ans, ces personnes-là, leur qualité de vie se détériore, leur état de santé se détériore. Donc, dans les HLM, comme vous les avez expliquées si bien, là, la

génération soixante-dix puis la génération quatre-vingt où, dans un premier temps, on a investi dans le béton, dans le gros, dans l'isolé, dans le lointain et on a d'une certaine manière ostracisé les clientèles des HLM, là, on revient à la nécessité de mettre des logements à loyer modique à la disposition des personnes et des familles qui sont en attente d'un logement et on parle de peut-être de HLM à dimensions humaines avec une certaine qualité de vie.

Donc, les personnes âgées avec lesquelles vous traitez, ceux que vous représentez comme association, pourriez-vous nous dire quelles sont les modifications, les transformations que vous avez vues dans ces clientèles-là? Et comment, comme association, comment vous gérez toutes les difficultés et les réalités nouvelles avec lesquelles vous devez composer et pour lesquelles peut-être vous n'êtes pas équipés en termes de ressources?

**Le Président (M. Duguay):** Est-ce que, M. Doyon, c'est vous qui répondez ou...

**M. Doyon (Jean-Marie):** Si ça ne vous fait rien, je vais laisser M. Pilon répondre à ces questions.

**M. Pilon (Robert):** C'est une question qui est toute simple, mais qui est vaste quand même parce qu'il y a toutes sortes de réponses. Mais c'est clair que, dans les HLM-personnes âgées — parce que, vous savez, il y a deux types de HLM; il y a les HLM-familles puis les HLM-personnes âgées — bon, dans les HLM-personnes âgées, premièrement, on a... la plupart des grandes municipalités ont abaissé l'âge d'accès aux HLM-personnes âgées, ce qui fait maintenant qu'il y a des gens de 60, 55 ans ou même 50 ans qui peuvent entrer dans les HLM-personnes âgées.

C'est une bonne chose d'ailleurs. Tout est dans la façon, là, de... que ce ne soit pas un choc brutal de voir des gens de 75 ans, 80, 85 ans vivre avec des gens de 55 ou 50 ans; ça peut se faire très bien. Des fois, ça amène du sang neuf dans les habitations pour faire... et on bénéficie finalement de ces ressources-là, de ce bénévolat-là pour aider les personnes plus âgées à... dans toutes sortes de façons, là, les aider à sortir à l'extérieur, à aller à l'hôpital, organiser des repas communautaires à l'intérieur, aller cogner aux portes le matin pour être sûr que tout le monde est levé et en forme.

Donc, il y a beaucoup de bénévolat dans les immeubles pour personnes âgées et c'est ça qui permet de maintenir les gens à domicile le plus longtemps possible. Sauf que c'est sûr qu'à un moment donné il y a des choses que les voisins, voisines ne peuvent pas faire. Quand les cas deviennent trop lourds, bien, c'est au CLSC, c'est aux institutions gouvernementales de venir en aide individuellement aux gens qui ont des problèmes. Les offices municipaux peuvent jouer aussi un certain rôle pour faciliter l'accès aux services. C'est ce qui se fait généralement et avec de très bons résultats. Parce que c'est clair que, dans les HLM-personnes âgées, bien, les gens vieillissent.

Je vous dirais, là où ça devient difficile, c'est: Quand est-ce qu'on met la ligne? C'est-à-dire que, même si, avec toute la bonne volonté des voisins, voisines, de

l'office, avec le soutien du CLSC, on veut que les gens restent le plus longtemps possible dans leur logement, c'est ça que les gens souhaitent, c'est quand que ce n'est plus possible, c'est quand que les gens sont devenus si peu autonomes, les cas sont tellement lourds que les voisins n'arrivent...

Tu sais, Jean-Marie qui est à côté de moi tous les matins allait à Rock Forest lever... sortir des gens de leur lit parce que, sans ça, les services sociaux ne l'auraient pas fait, les gens seraient restés dans leur lit. Bien, à un moment donné, Jean-Marie, physiquement, il vieillit lui aussi puis il n'est plus capable. Donc, c'est clair que les services sociaux ont une responsabilité à assumer et ce n'est pas aux locataires puis à leurs voisins puis grâce à l'entraide qu'on peut tout assumer. Donc, il y a un partage des responsabilités à établir et c'est clair que les services sociaux pourraient nous être d'un plus grand secours dans certaines municipalités.

**Le Président (M. Duguay):** Merci, M. Pilon. Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Merci, M. le Président. Toujours sur ce point-là, dans le projet de loi, effectivement, on fait référence au rôle du comité consultatif qui pourrait entre autres mettre de l'avant des activités à caractère social et communautaire dans la mesure où elles sont reconnues par l'office municipal d'habitation. Est-ce que vous estimez que les associations de locataires dans les HLM ont les moyens justement pour remplir ce type de mandat? Est-ce qu'ils ont les ressources?

**Mme Cimon (Jackie):** C'est à moi que vous vous adressez, madame?

**Mme Houda-Pepin:** J'adresse la question à la Fédération; vous choisissez votre porte-parole.

**Le Président (M. Duguay):** Mme Desjardins, oui, à vous la parole.

● (13 h 10) ●

**Mme Desjardins (Monik):** Bien, moi, je crois que oui. Oui, parce que, plus on a l'aide de la Fédération, on a l'aide de toutes sortes d'organismes aussi, mais plus on travaille, moi, je pourrais dire, plus on travaille sur le terrain, plus on apprend. Et, si — un exemple — moi, je suis rendue, comme je l'ai dit tantôt, au comité... au nouvel office, bien, j'ai des locataires avec moi qui... je représente les locataires, ce n'est pas mon opinion à moi. Ça fait que, automatiquement j'apprends, les locataires me parlent, m'expliquent des choses et, ensuite de ça, j'arrive à l'office, je demande à l'office, on discute ces choses-là. C'est pour ça que c'est important de pouvoir discuter, de savoir ce que les locataires pensent, veulent et aussi pouvoir, dans un comité consultatif, pouvoir aller à l'office et en discuter aussi.

**Mme Houda-Pepin:** Donc, vous voulez partir des besoins des locataires et puis avoir votre place autour de la table pour pouvoir exercer une influence sur les décisions qui se prennent de façon à ce que ça corresponde justement à ces besoins-là.

Dans votre mémoire, à la page 4, je vous trouve un peu dure à l'égard du mouvement coopératif et des OSBL — paragraphe en haut. Vous dites: «Certains dans le mouvement des coopératives et des OSBL en habitation, ont critiqué l'arrivée des offices municipaux d'habitation dans le développement du logement social. De deux choses, l'une: Ou les logements abordables produits par les OMH ne seront pas bons, et alors qu'on nous explique pourquoi, ou le mouvement coopératif et OSBL a peur de la compétition et préfèrent garder tout le gâteau pour lui.»

Je trouve que c'est une affirmation qui est quand même assez sévère. Vous traitez quasiment ces gens-là de vouloir garder un monopole sur le domaine de l'habitation, alors... Je sais personnellement, pour avoir été à la rencontre des groupes sur le terrain, que le mouvement communautaire en habitation n'est pas monolithique, qu'on a différents groupes qui ont différentes missions. Mais c'est la première fois que je vois de façon claire et nette exprimer un point de vue aussi, je dirais, radical. Alors, pourriez-vous nous éclairer puis nous expliquer ce qui vous motive à faire une affirmation aussi lourde, là.

**Le Président (M. Duguay):** Merci, Mme la députée. Dans une minute, on apprécierait une réponse.

**M. Pilon (Robert):** Robert Pilon. Bien, écoutez, nous, on a l'habitude d'appeler un chat un chat. Et on a eu, nous aussi, des discussions avec le mouvement coopératif, avec le mouvement des OSBL en particulier. Et, nous, c'est clair qu'on est fâchés, on n'est pas d'accord avec le fait qu'on dise que, dans les nouveaux programmes en habitation, on va exclure les offices municipaux. On trouve ça scandaleux. On trouve qu'il ne doit pas y avoir de monopole, et la question n'est pas de... et on ne doit pas partir de l'intérêt des groupes. Moi, je me fous de l'intérêt du mouvement coop; je me fous de l'intérêt des offices; je me fous de... Ce que je dis, c'est qu'on doit partir de l'intérêt des gens qui sont mal logés, qui ont besoin de logement. Ces gens-là ont besoin de logement. Il y a des gens qui veulent des coopératives, il faut leur en donner. Il y a des gens qui veulent des OSBL...

**Mme Houda-Pepin:** Vous conviendrez avec moi...

**Le Président (M. Duguay):** Mme la députée...

**Mme Houda-Pepin:** ...M. Pilon, que ces groupes-là, que ce soient les associations des coopératives ou des OSBL, ils représentent aussi les intérêts des citoyens qu'ils représentent, comme vous, vous représentez les gens des HLM.

**M. Pilon (Robert):** Tout à fait. C'est pour ça que je dis que, si les gens veulent des OSBL, il faut que le mouvement des OSBL puisse leur en donner. S'il y a des gens qui veulent des HLM, il faut que les offices puissent leur en donner et, s'il y a des gens qui veulent des coopératives, il faut que le mouvement coop puisse lui en donner.

Et l'exemple que je donnerais, il est simple, c'est prenons l'exemple des écoles: il y a un réseau d'écoles publiques, il y a toutes sortes d'écoles. Il y a des gens qui disent: L'école alternative, c'est ce qu'il y a de mieux, les parents s'impliquent, c'est formidable. Mais ce n'est pas tous les enfants qui sont aptes à aller à l'école alternative. Je n'ai rien contre les écoles alternatives, bravo! Je n'ai rien contre les coopératives, bravo! Mais ce n'est pas tout le monde qui peut vivre dans ce type de logement là, ça en prend pour tout le monde. Donc, c'est pour ça qu'on dit: Ça prend des HLM, ça prend des coops, ça prend des OSBL. Il ne faut pas accorder le monopole à personne. Nous, ce qu'on souhaite, c'est une compétition, que tous ceux qui sont intéressés fassent des projets et qu'on prenne les meilleurs.

**Le Président (M. Duguay):** Merci, M. Pilon. Merci, Mme la députée de La Pinière. Mme la députée de Rimouski.

**Mme Charest:** Merci, M. le Président. Madame, messieurs, merci d'être venus. Je pense que c'est très éclairant, le témoignage de Mme Cimon, parce que, au départ, quand vous avez commencé à lire votre mémoire, j'avais écrit rapidement une question: Avez-vous le sentiment d'être suffisamment représentés et écoutés par les directions de vos OMH? Et là j'ai eu la réponse un peu, beaucoup, fortement, exprimée par Mme Cimon.

Je dois vous dire Mme Cimon: Courage! Ne baissez pas les bras, parce que je pense qu'il y a beaucoup de personnes en situation de vulnérabilité qui comptent sur vous qui avez l'énergie pour les représenter dignement auprès de ces instances.

Et le témoignage de Mme Cimon me ramène à la réflexion suivante: La violence verbale, la violence psychologique ne doit pas être tolérée, et le gouvernement ne peut pas permettre que cela existe, surtout pas dans des logements subventionnés par les sous de l'État. Et ça, je pense que c'est majeur et que le message doit être transmis à toutes les directions de tous les offices municipaux d'habitation. Et soyez assurés que, moi, je vais y voir personnellement pour que ces situations-là ne soient pas présentes. Il n'y en aurait qu'un, M. Laporte, et c'est inadmissible.

Et, là-dessus, le gouvernement du Québec a une politique gouvernementale pour contrer la violence et les abus faits aux personnes âgées et j'entends bien qu'elle soit appliquée autant dans les offices municipaux d'habitation que partout ailleurs dans tous les types de logement que le gouvernement du Québec soutient d'une façon ou d'une autre.

Ceci étant dit, j'aimerais qu'on revienne sur l'Association des locataires. Est-ce que vous demandez que les associations soient reconnues? Mais je ne vois pas, à l'intérieur de votre mémoire, de demande pour vous assurer que l'Association des locataires ait un lieu physique et que l'OMH soit supportante dans l'organisation de vos assemblées générales pour vous assurer qu'il y ait délégation de représentants aux instances. Est-ce que vous avez pensé à quelque chose là-dessus ou si, non, ce n'est pas nécessaire et ça ne vous rejoint pas, cette préoccupation?

**M. Gelderblom (Claude):** C'est parce que ça fait...

**Le Président (M. Duguay):** Mme la députée, merci. Votre nom, s'il vous plaît.

**M. Gelderblom (Claude):** Claude Gelderblom. C'est parce que...

**Le Président (M. Duguay):** Une réponse dans une minute et demie à peu près. Merci.

**M. Gelderblom (Claude):** Ça fait déjà partie des normes de la SHQ. Dans les directives, ça fait déjà partie des normes qu'il y ait un lieu pour que les associations puissent se développer, un local.

**Mme Charest:** O.K. Mais, si ça fait partie déjà des normes, expliquez-moi comment se fait-il que vous dites que la Société d'habitation du Québec n'a jamais réussi à vous aider à faire respecter ces normes-là? Alors, ça veut dire que ça n'a pas de dents? Ça n'a pas de... C'est quoi, là, que ça prend?

**M. Pilon (Robert):** Vous répondez... Robert Pilon. Vous répondez à la question.

**Le Président (M. Duguay):** M. Pilon, allez-y.

**M. Pilon (Robert):** Oui. C'est-à-dire, il existe une directive qui dit que, lorsqu'un office reconnaît une association de locataires, elle doit lui fournir de l'aide.

**Mme Charest:** Lorsqu'elle le reconnaît.

**M. Pilon (Robert):** Lorsqu'elle le reconnaît. Donc, c'est pour ça que, dans la majorité des cas, ça va très bien. Mais, lorsqu'un office ne veut pas reconnaître une association et donc ne lui fournit aucun support, c'est là qu'il y a un os qu'on souhaite que vous nous aidiez à résoudre.

**Mme Charest:** C'est à nous à obliger les associations à reconnaître. O.K. Merci, M. Pilon.

**Le Président (M. Duguay):** Alors, mesdames, messieurs, merci beaucoup. Mme la ministre, est-ce que vous avez quelques petits mots.

**Mme Harel:** Ah! J'en aurais eu plusieurs. Ah! J'aurais voulu vous parler...

**Le Président (M. Duguay):** Trente secondes. Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** ...du genre, disons, de logements sociaux dans de plus petits édifices que vous souhaitez, le recyclage possible, l'arbitrage que la SHQ peut faire. Peut-être que c'est sous cette forme-là qu'il faut introduire l'arbitrage lorsqu'il y a mécontentement, etc. Mais merci beaucoup et soyez certains qu'on va prendre très, très, très au sérieux, là, les recommandations que vous nous faites, y compris l'élection des locataires, du logement abordable.

**Le Président (M. Duguay):** Alors, merci beaucoup, la commission suspend ses travaux et les reprend à 15 h 30. Merci. Bon appétit!

*(Suspension de la séance à 13 h 18)*

*(Reprise à 15 h 41)*

**La Présidente (Mme Doyer):** Mesdames, messieurs, la commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je vous rappelle que le mandat de la commission est de tenir des consultations particulières sur le projet de loi n° 49, Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Je vous demande aussi, aux membres de la commission ainsi qu'aux personnes présentes dans la salle, de bien vouloir fermer leur téléphone cellulaire pendant la séance. Et j'invite les personnes représentant le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation à s'asseoir pour présenter leur mémoire et peut-être de se présenter au tout début de votre présentation. Vous avez, messieurs, 15 minutes pour faire votre présentation.

**M. Johnston (John):** C'est très bien.

**La Présidente (Mme Doyer):** Bienvenue.

#### **Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH)**

**M. Johnston (John):** Merci beaucoup. Bonjour, Mme la ministre, membres de la commission et Mme la Présidente, maintenant. Bonjour. Je me présente: John Johnston, de l'Accueil Bonneau. Je travaille à l'Accueil Bonneau, mais, aujourd'hui, je parle à titre de président du Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Donc, on a un petit mémoire à vous présenter, puis, en même temps, j'aimerais ça présenter mon collègue, M. Serge Bergeron, du Foyer Laurentien qui est un centre pour personnes âgées en perte d'autonomie. Il est aussi administrateur du Réseau québécois des OSBL d'habitation et membre de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal. Donc, c'est un des OSBL.

Donc, nous souhaitons que notre présentation soit la plus brève possible. Il est possible qu'elle soit parsemée de réflexions qui vont au-delà du texte précis du projet de loi. Vous voudrez bien nous en excuser. Nous souhaitons que ce dialogue soit notre premier exercice d'échanges avec les membres de l'assemblée générale sur ce si vaste sujet. Donc, on est un petit réseau, on est nouveau, mais on a beaucoup d'expériences en arrière à partager avec vous.

Donc, nos efforts, souvent, c'est bénévole, consentis par nos membres. Nous avons à ce jour un certain nombre d'objectifs que nous nous étions donnés en septembre 2000. Et nous tentons modestement d'être présents sur toutes les tribunes pour pouvoir promouvoir notre modèle unique d'habitation.

Donc, le Réseau. Depuis une quinzaine d'années, nous avons assisté à l'émergence d'une nouvelle pratique en matière d'habitation sociale et communautaire: les

organismes sans but lucratif. Ces organismes reposent sur le dévouement de professionnels, d'employés, d'intervenants communautaires et de bénévoles. Ceux-ci ont travaillé à la mise en place d'une solution originale à la question du logement social. À côté du parc de logements constitué d'habitations à loyer modique et de coopératives s'est en effet constitué un parc de logements gérés par les communautés locales dans chaque paroisse, village et ville du Québec.

Sous une forme juridique différente des deux groupes précédents — les organismes sans but lucratif sont constitués en vertu de la partie III de la Loi des compagnies — les organismes sans but lucratif gèrent aujourd'hui au-delà de 25 000 unités de logements destinés essentiellement aux groupes sociaux vivant des difficultés particulières à se loger: personnes âgées, dont celles en légère perte d'autonomie, itinérants, personnes seules, membres et familles monoparentales.

La méthode de l'OSBL est aujourd'hui devenue le véhicule privilégié pour l'implantation du logement social. Dans le cadre du seul programme actuel de logement social géré par la Société d'habitation du Québec, le mode d'organisation sans but lucratif domine largement en termes d'unités les quatre premières années de programmation du programme AccèsLogis.

Les OSBL ont la particularité d'être gérés par les intervenants de la communauté locale. En effet, les membres du conseil d'administration proviennent de toutes les couches de la société: résidents, intervenants communautaires et sociaux, représentants des milieux professionnels, etc.

Autre particularité importante, les OSBL d'habitation offrent souvent aux clientèles qu'ils abritent une impressionnante gamme de services sociaux et communautaires à partir, d'une part, des ressources bénévoles et des employés de chaque organisation, mais aussi, d'autre part, des partenaires locaux. Ces caractéristiques des OSBL d'habitation sont le reflet de l'avancement de la société québécoise dans son ensemble. Les citoyens se prennent en main; la responsabilisation des communautés est de moins en moins théorique et de plus en plus visible.

Même si notre mission de loger des gens démunis est au coeur de nos organisations, les organismes sans but lucratif offrent aux résidents beaucoup plus qu'un toit. C'est un milieu de vie au sein duquel ils sont partie prenante. C'est au-delà de la brique et du béton. Il y a des gens qui y vivent, une communauté qui y oeuvre. Les valeurs que nous portons sont issues des communautés locales et ont pour fondement l'autonomie, le partenariat et la démocratie. Nos organismes sont l'expression de cette prise en charge par ce milieu. Aucune bureaucratie ne saurait remplacer cette dynamique. Je passerais maintenant la parole à mon cher collègue, M. Bergeron.

**M. Bergeron (Serge):** Merci, John. Mme la ministre, M. le Président, mesdames, messieurs, les membres du comité, je vais poursuivre en vous présentant un peu la création et la mission du Réseau québécois, comme John vous a expliqué, les OSBL. On se permet un peu de vous les expliquer parce qu'on est un nouveau partenaire, on peut dire, là, sur la scène nationale. Il y a une très grande variété dans les OSBL,

ceux qui nous connaissent savent que c'est une mosaïque de recettes toujours basées sur le tissu local pour répondre aux besoins du milieu.

Alors, le Réseau québécois, justement, a été créé de cette façon-là, tout d'abord, à partir des deux fédérations qui existaient à l'époque: la FOHM à Montréal et la FROHCQ dans la région de Québec, Chaudières—Appalaches. Et on doit mentionner, à ce titre-là, la collaboration, c'est-à-dire la participation de l'Association nationale des OSBL pour personnes âgées, l'ANOHPA, qui existait à l'époque et qui regroupait une trentaine d'organisations à travers la province et qui a choisi finalement de s'amalgamer au Réseau québécois. Le Réseau québécois a choisi aussi un mode de réseau de fédérations pour respecter justement les couleurs régionales.

Quelle est la mission du Réseau québécois? En fait, c'en est une de faire reconnaître les interventions des OSBL d'habitation, ce qu'on fait auprès de vous aujourd'hui, dans le contexte de la loi n° 49, de mobiliser les membres et les partenaires, de tout essayer d'organiser et d'appuyer cette expérience de logement social très particulière qu'est la formule OSBL, d'échanger avec les divers intervenants dans le domaine et de promouvoir la qualité des services et d'inspirer dans la mesure du possible les politiques gouvernementales — ce que nous aimerions faire aujourd'hui, là, humblement.

D'ailleurs, à ce titre-là d'échanger avec les divers intervenants dans le domaine, même si ça fait seulement un an qu'on existe, on doit mentionner qu'on a eu quand même une couple de colloques et d'assemblées générales où on a tenu en même temps des échanges avec des partenaires. D'ailleurs, la semaine dernière, on était à Québec, ici même, et il y a eu un panel, un débat avec de représentants des GRT, des représentants des coops. Et on avait le plaisir d'avoir même M. Claude Poulin, qui était dans la salle, qui a participé à ce débat. Alors, nous, je pense que c'est une formule qu'on privilégie et qu'on vous dit, d'entrée de jeu, ce qu'on veut, c'est de partager aussi avec les partenaires, c'est de trouver une solution ensemble.

Alors, les dossiers à l'agenda du Réseau, c'est effectivement de faire reconnaître et de partager notre expérience clientèle. J'aimerais ajouter, là, en parlant de notre intérêt à participer à des débats avec des partenaires, il y a une idée très intéressante qui a été amenée ce matin par le FRAPRU, par M. François Saillant, à l'effet d'éventuellement s'asseoir ensemble, tous les partenaires, pour vraiment, là, parler du partage du gâteau dont il a été question ce matin pour trouver une solution ensemble. Et c'est ce qu'on préconise.

Alors donc, les dossiers à l'agenda du Réseau, c'est de faire reconnaître l'expertise clientèle, mais aussi de vous sensibiliser au fait que nous ne sommes pas uniquement une tenue qui s'adresse aux clientèles spécialisées. J'amènerais à votre attention le fait qu'environ 20 % des membres OSBL ne sont pas des clientèles, entre guillemets, comme telles, et c'est la tenue OSBL qui intéresse ces gens-là de se prendre en charge eux-mêmes à l'intérieur de leur milieu, mais sans avoir de problématique particulière.

● (15 h 50) ●

Malgré tout, évidemment, notre expertise au niveau des clientèles est quand même ce qui est notre force et ce qui a été développé au cours des années, notamment pour les personnes âgées. Je crois utile de mentionner à ce stade-ci que le phénomène du vieillissement des personnes âgées, il existe dans les HLM. Comme on l'a mentionné d'ailleurs ce matin, autant la Fédération des locataires de HLM que, je pense même, le FRAPRU, c'est qu'on retrouve ça aussi, cette problématique-là, dans les HLM. Et c'est cette continuité du vieillissement des populations, que ce soit dans un parc HLM ou dans un parc OSBL, sur laquelle on aimerait amener votre attention, parce que, si on s'apprête à réviser la Loi de la SHQ pour intervenir notamment auprès de cette clientèle-là, je pense qu'il faut garder ça à l'esprit.

Alors, un autre des dossiers évidemment du Réseau, c'est le financement du support communautaire. Je souligne que le Réseau québécois participe à un comité conjoint de la Société d'habitation du Québec et du ministère de la Santé et des Services sociaux pour justement clarifier cette grande problématique là. Parce que la difficulté qu'on rencontre tous à l'intérieur de nos OSBL, et j'imagine que c'est la même chose dans le parc HLM et même coop, c'est que, les personnes, on navigue dans une zone grise qui se situe entre la mission de deux ministères: l'habitation d'une part et le ministère de la Santé. Sauf que les gens demeurent chez nous; il faut bien être présents, être capables de leur donner le support dont ils ont besoin. On ne peut pas tout faire sous-traiter par le Réseau. Il y a des choses qu'on doit apporter nous-mêmes, notamment, souvent, le support alimentaire pour les personnes qui en ont besoin. Alors donc, c'est quelque chose qu'on tente de faire reconnaître de plus en plus, c'est-à-dire le support communautaire et son financement.

Alors là on aimerait s'attarder un petit peu plus sur le chapitre 2, c'est-à-dire nos remarques générales sur le projet de loi. En fait, d'entrée de jeu, on vous dirait que c'est des interrogations et des inquiétudes qu'on a. Ce n'est pas des récriminations. Ce n'est pas, comment dire, des commentaires négatifs qu'on veut faire. Nous, ce qu'on veut, c'est protéger les acquis des recettes qui ont été développées dans les OSBL pour attacher les services entre autres qu'on y donne au milieu. Ça, c'est notre force et c'est quelque chose qu'on voudrait ne pas perdre, là, dans la réorganisation qui pointe à l'horizon. Surtout avec les 9 000 logements qui s'en viennent, on s'interroge sur la question de: Est-ce que ça va brouiller les cartes au niveau des acteurs?

Alors — je vous lis rapidement le texte — pour ce qui est de l'Agence, finalement, on est sympathiques à cette idée-là. On pense que c'est une proposition qui est expérimentale et qu'on pourrait éventuellement discuter de ce qu'une telle agence pourrait représenter pour les OSBL. On garde à l'esprit le fait qu'il ne s'agit pas de gestion de projets, parce que les OSBL qui sont du fédéral sont déjà gérés par des corporations, c'est plutôt de gérer le programme.

En fait, nos interventions, nos interrogations sont surtout sur l'article 9, comme on l'illustre, là, à la page 9. Si on donne la permission aux HLM d'acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation, la question qu'on se pose est un peu la suivante. C'est

qu'on dit: Bon. Bien, c'est le parc public, c'est différent des OSBL, des clientèles. Bien, on vous a soumis tout à l'heure que, non, il y a une continuité dans les clientèles. Je pense qu'il faudrait qu'on mélange plutôt nos deux expertises pour avoir une approche cohérente face aux clientèles, par exemple, de personnes âgées. Et c'est ce qui est notre force finalement.

Quand on voit aussi «administrer les immeubles d'habitation appartenant à la Société immobilière [...] ou à un organisme sans but lucratif dont la gestion lui est confiée suite à une entente intervenue avec cette Société ou organisme», on se pose la question: Qu'est-ce que ça veut dire, ça? Est-ce que c'est un mandat qui sera illimitée? On s'explique. C'est qu'il peut arriver qu'un OSBL... Pardon?

**Une voix:** Deux minutes.

**M. Bergeron (Serge):** Deux minutes. Alors, il peut y avoir un OSBL en difficulté, et je pense que c'est les OSBL qui sont mieux équipés pour intervenir auprès de projets en difficulté. Et c'est dans la perspective aussi générale de la fusion des offices municipaux et même au niveau des municipalités régionales de comté. Nous, c'est l'ancrage milieu, c'est la réponse du milieu à ces besoins. Et on est en présence d'une dynamique: alors qu'on veut donner de plus en plus de pouvoirs aux offices municipaux, on les voit qui deviennent de plus en plus gros et de plus en plus éloignés de la clientèle peut-être, tout simplement du fait du territoire ou du nombre du logement. On voit même percer à l'horizon, et c'est l'article 9.1 qui le permettra, des offices régionaux d'habitation. Alors, nous, l'interrogation qu'on a là-dedans, et elle n'est pas négative, c'est: Comment est-ce qu'on va garder un ancrage milieu dans les projets?

Et on vous soumettra qu'on gère aussi, à l'intérieur du programme AccèsLogis, déjà, dans le volet I... des OSBL ont été développés. Les OSBL gèrent également la clientèle volet I, qui est la clientèle, là, si on veut, ordinaire. Alors donc, on a une expertise à ce niveau-là. Donc, on se demande: Il y a un nouveau joueur qui est quand même le pionnier du logement social, qui sont les offices municipaux, qui reviennent sur le décor, d'accord, mais comment et à quel niveau? Alors, je vais repasser la parole à John.

**M. Johnston (John):** Il reste 30 secondes?

**Le Président (M. Vallières):** Oui, c'est ça.

**M. Johnston (John):** Bien, effectivement, je vais juste dire rapidement qu'on n'est pas nécessairement contre le développement des... le futur développement avec les HLM, mais que plutôt on veut travailler plus avec. On veut que le terrain soit mieux balisé. Pour le moment, c'est un mandat très large qu'on donne, et on aimerait ça, s'asseoir ensemble pour mieux baliser le terrain de développement qui s'en vient. Il y a beaucoup... Comme, dans notre texte, vous voyez différentes questions — à la page 18 — différents domaines, qu'on aimerait ça, clarifier le plus possible, comme j'ai dit, les balises.

Donc, en ce moment, je vais juste arrêter. Je vous remercie tout le monde pour l'attention que vous

apportez à notre dossier. Comme on a dit, on est nouveau un peu autour de cette table, mais en même temps, on a beaucoup d'expérience. On aimerait ça, bien entendre vos questions et avoir la chance de parler de qu'est-ce que, nous, nous aimerions promouvoir. Donc, merci beaucoup.

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Merci, messieurs. Alors, on pourra tenir des échanges et des questions. J'ai plusieurs demandes d'intervention. Je débiterai par Mme la ministre.

**Mme Harel:** Merci, M. le Président. Alors, bienvenue, M. Johnston. J'ai eu l'occasion de vous rencontrer lorsque nous avons fait ensemble l'inauguration...

**M. Johnston (John):** Claire-Ménard.

**Mme Harel:** C'est ça, c'est à l'Accueil Bonneau. En fait, on l'appelle la Maison...

**M. Johnston (John):** Claire-Ménard, au nom de...

**Mme Harel:** Claire, c'est ça, au nom de la religieuse qui est décédée.

**M. Johnston (John):** ...dans l'explosion à l'Accueil Bonneau. C'est ça.

**Mme Harel:** Absolument.

**M. Johnston (John):** Et c'est un projet qui est très bien réussi, d'ailleurs. On a eu... Ici, on a un objectif, c'est la stabilité résidentielle avec le support communautaire; on a eu un déménagement depuis un an.

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Johnston (John):** Donc, pour une clientèle qui bougeait beaucoup, je pense que...

**Mme Harel:** C'était à Noël l'an dernier ou autour, hein, de Noël.

**M. Johnston (John):** C'est ça.

**Mme Harel:** Vous avez eu un seul déménagement. Puis, la durée de résidence, c'est un an, je pense, hein?

**M. Johnston (John):** Ah, la durée de résidence est — dépendant à qui on parle puis de la définition qu'on donne à quels mots — c'est temporaire, mais c'est le locataire qui décide.

**Mme Harel:** D'accord.

**M. Johnston (John):** O.K. D'accord. Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** D'accord, tant qu'il est capable de supporter la vie de groupe. Ha, ha, ha!

**M. Johnston (John):** C'est ça. C'est ça...

**Mme Harel:** Alors, M. Bergeron, est-ce que c'est la résidence qui est dans le centre-ville, ça, de Montréal?

**M. Bergeron (Serge):** Oui, sur la rue Tupper, près de l'ancien Forum.

**Mme Harel:** Oui, oui, oui, celle avec laquelle on a eu quelques difficultés et où il y a des services qui étaient chargés à des résidents qui n'en voulaient pas. En fait...

**M. Bergeron (Serge):** C'est ça.

**Mme Harel:** Il y avait un conflit de mission, en fait, à quelque part, hein?

**M. Bergeron (Serge):** Bien, en fait, c'est le problème des charges additionnelles qui ne sont pas reconnues comme telles, mais qui existent dans plus de 130 projets, notamment dans les OSBL.

**Mme Harel:** Ça, c'est des charges additionnelles pour les repas?

**M. Bergeron (Serge):** Pour les repas et pour le support communautaire, où on charge actuellement 20 \$ par mois.

**Mme Harel:** Mais j'ai compris qu'il y avait eu un changement de mission en cours de route, parce que les gens du début n'étaient pas des gens qui cherchaient ces services, alors qu'au fur et à mesure les gens qui reentraient étaient ceux-là même qui en avaient besoin?

**M. Bergeron (Serge):** Le Foyer Laurentien existe depuis 28 ans, a toujours donné ces services-là, sauf qu'il les a développés pour s'ajuster à une clientèle de plus en plus en perte d'autonomie. C'est un peu ce que j'expliquais malhabilement tout à l'heure. C'est qu'il faut à un moment donné être capable de répondre à ça, et il faut intégrer peut-être les services et les coûts afférents. Alors là, ça prend un accommodement, il faut être encadré au niveau réglementaire pour être capable de le faire, et on espère justement... C'est parmi les représentations qu'on fait, au Réseau, pour que ça soit fait éventuellement.

**Mme Harel:** Bon, il y a plusieurs questions, mais, le temps étant tellement restreint, je vais aller peut-être au plus pressé. D'abord, avez-vous des comités consultatifs de résidents dans vos résidences?

**M. Johnston (John):** Oui.

**Mme Harel:** Comme sur le modèle de ceux qu'on va implanter dans les OMH?

**M. Johnston (John):** Moi, je le vois plutôt... On a des locataires au conseil d'administration. On les fait en conseil d'administration. Donc...

**Mme Harel:** En avez-vous sur tous les conseils d'administration?

**M. Johnston (John):** Oui, à ce que je sache. Je ne sais pas...

● (16 heures) ●

**M. Bergeron (Serge):** Pratiquement, et je pense que c'est requis par le programme AccèsLogis, entre autres.

**M. Johnston (John):** Dans les programmes plus récents d'AccèsLogis, c'est une demande, une requête. Mais, dans les plus anciens programmes, on reçoit...

**Mme Harel:** On m'indique qu'il y aurait juste quelques résidences qui auraient des locataires qui siègeraient sur leur conseil d'administration. Mais, en fait, j'apprécierais beaucoup si vous pouviez me faire parvenir l'information — peut-être que tous les membres de la commission, d'ailleurs, l'apprécieraient — via notre secrétaire.

**M. Bergeron (Serge):** Bien sûr.

**Mme Harel:** Parce qu'il y a... Donc, c'est la question qui m'est venue à l'esprit après la présentation des locataires. Les porte-parole de locataires ont, comme vous le savez, plaidé pour que la famille s'élargisse aux OMH et pour qu'on fasse de l'oecuménisme, qu'on ne choisisse pas entre les catholiques et les protestants et qu'on soit, finalement, pour tous ceux qui veulent pratiquer la religion du logement social. Alors, c'est un peu ça, finalement, si je résume leur position.

Et c'est pour ça que vous me surpreniez tantôt, M. Bergeron, quand vous parliez des OMH qui, étant regroupés dans les MRC ou étant regroupés dans les nouvelles villes en regroupement, s'éloignent de leur clientèle. Je peux vous dire que ce n'est pas le discours qu'on a eu ce matin, à la présentation qui a été faite par des gens qui venaient de différents milieux. En fait, j'ai jansé après coup avec eux et ils m'ont dit: Quelle belle dynamique ça a créé, le fait que, dorénavant, on siège de manière assurée sur tous les conseils d'administration. Il y a même une dame qui est vice-présidente de l'OMH de Montréal, du nouvel office, qui expliquait combien les comités consultatifs de résidents et puis les comités de secteurs seront importants. Alors, ça ne m'apparaît pas être une dynamique... Heureusement, vous avez dit «peut-être».

**M. Bergeron (Serge):** Bien sûr. Je pourrais...

**Mme Harel:** «Éloignés de la clientèle peut-être.» Alors, vous avez été prudent.

**M. Bergeron (Serge):** Je pourrais vous répondre, si vous le jugez à propos.

**Le Président (M. Vallières):** Oui, allez-y, M. Bergeron.

**M. Bergeron (Serge):** Oui, en fait, là, d'accord, il y a une présence des locataires, mais là on parle d'un

encadrement de certaines populations, là. L'encadrement et la représentation des locataires, c'est deux choses peut-être différentes. C'est d'être près de ces locataires, d'avoir des bureaux. Comme, au Foyer Laurentien, bon, on a un bureau sur les lieux, on est près de nos gens. Quand il se produit des problématiques, on est là pour y répondre.

**Mme Harel:** Juste... Je veux vous dire, au Foyer Laurentien, sur votre conseil d'administration, est-ce qu'il y a des locataires?

**M. Bergeron (Serge):** Il y a deux locataires sur leur conseil d'administration.

**Mme Harel:** D'administration. Qui sont élus par une assemblée?

**M. Bergeron (Serge):** Par l'Association des locataires.

**Mme Harel:** Par l'Association.

**M. Bergeron (Serge):** Oui.

**Mme Harel:** D'accord. Il va falloir clarifier ça, je pense, par rapport... Parce que, dans le projet de loi, ils nous ont fait valoir que ça ne valait que pour les OMH, mais qu'il faudrait que ça vaille aussi, y compris dans le cadre du logement abordable, pour les locataires qui vont occuper ces bureaux. D'autant plus que vous mentionniez que la tenure n'appartient pas à une clientèle spécialisée à 100 %. Il y a même des gens qui n'ont pas de problématique particulière qui sont dans les OSBL, auquel cas, il leur faudrait aussi envisager de pouvoir, comme locataires, avoir un mot à dire dans leur environnement. Je pense que vous êtes d'accord avec ça?

**M. Bergeron (Serge):** Tout à fait. On est proinclusion et participation de tous, des gens du milieu et des locataires qui seront évidemment visés par les services et par le projet résidentiel.

**Mme Harel:** Parfait. Excellent. Alors donc, il y a aussi la question des services communautaires. C'est une des grandes contributions que vous avez eue à cette réflexion de société sur la question du logement, cette réflexion que vous avez documentée sur les services. À la page 7 de votre mémoire, vous parlez d'une absence de collaboration du réseau de la santé, et vous considérez que c'est d'autant plus étonnant qu'il est connu qu'il y aura de plus en plus, avec notamment le vieillissement de la population, besoin de ces ressources communautaires. Évidemment, actuellement, c'est cyclique. Ça dépend des CLSC. Pour être allée à Jonquière avec, je pense, une de vos porte-parole sur votre Réseau...

**M. Bergeron (Serge):** ...Laflamme.

**Mme Harel:** Voilà! Alors, et j'allais inaugurer deux projets magnifiques qui ont été réalisés avec le CLSC, le CHSLD. C'étaient même des gens qui étaient

hospitalisés au CHSLD qui sont venus habiter dans cette résidence. Alors, il y a donc... dépendamment des milieux. C'est parce que ça dépend beaucoup, beaucoup des milieux. C'est ça, finalement, qu'on peut constater parce qu'il y a des milieux où la relation est très, très, très, très étroite collaboration et d'autres où, finalement, il y a une ignorance de part et d'autre.

Qu'est-ce que vous diriez si on envisageait de travailler avec le réseau de la santé et des services sociaux, par exemple, au niveau de la région régionale à Montréal ou chacune des régions en leur disant: Voilà, on est prêt à construire tant d'unités, on va faire un protocole avec vous sur les services que vous allez y mettre, mais ça va être avec vous que la clientèle va être... que l'attribution va se faire? Comment vous verriez les choses? Et ça les impliquerait dès le départ dans l'obligation de livrer des services puis des ressources communautaires.

**M. Johnston (John):** Moi, j'aurais dit que ça se fait, ça se fait à Montréal évidemment d'une façon très à la pièce, là. Ce n'est pas nécessairement... il n'y a pas d'entente ou politique générale. C'est un peu ça quand on dit qu'il n'y a rien. C'est ça qu'on va dire, c'est que ça se fait, mais ça ne se fait pas d'une façon générale assez pour qu'on puisse compter dessus.

**Mme Harel:** C'est ça. Parce que, vous, monsieur, vous en avez, de l'appui, je pense, du CLSC, hein, de...

**M. Bergeron (Serge):** Oui, mais, en fait, le problème est aussi de quel genre de lourdeur de clientèle qu'on veut. Si on veut... Il y a des ressources intermédiaires qui sont dans certains projets PAPA pour un certain nombre de logements, mais ça, c'est des clientèles lourdes. Est-ce que c'est vraiment ce qu'on veut? Au même moment où on parle de projets PAPA, entre autres, Personnes âgées en perte d'autonomie, on parle maintenant de personnes âgées en perte légère d'autonomie. Alors, ça dépend quel genre de clientèle on cible. C'est des clientèles locataires, ce n'est pas des clientèles patients, alors, qu'on a.

**Mme Harel:** Non, c'est vrai. J'ai inauguré à Côte-Saint-Paul, dans une ancienne école, un projet, justement, de PAPA, là.

**M. Bergeron (Serge):** Oui. Lachine.

**Mme Harel:** C'est un projet pour personnes âgées en perte d'autonomie, c'est ça? Et c'était très étroitement organisé avec le CLSC aussi, ce projet.

**M. Johnston (John):** Ça peut se faire... Je veux dire... Bien, je vous coupe, je m'excuse, là.

**Mme Harel:** Il faut le faire à une plus grande échelle, hein, M. Johnston?

**M. Johnston (John):** Bien, c'est ça...

**Mme Harel:** C'est ça que je retiens de ce que vous dites. Dans le fond, j'ai retrouvé des documents

échangés, une correspondance entre M. Ryan et M. Marc-Yvan Côté qui souhaitent le faire à l'échelle de la santé et des services sociaux et, finalement, à l'échelle des affaires municipales. Mais ils ne sont pas arrivés, si vous voulez, à le faire en signant puis en mettant en branle le processus. Je crois que, dans la mesure où... Il faudrait comme des ententes entre vraisemblablement la SHQ, la santé et les services sociaux et entre les OMH, les OSBL, les régions régionales. Mais la meilleure façon d'y arriver, c'est que les régions régionales et tout ce réseau de la santé et services sociaux sentent qu'on porte aussi avec eux leur fardeau. En d'autres termes, on peut construire pour eux et puis on peut avec eux offrir des services à des clientèles fortement en difficulté. Allez-y.

**M. Johnston (John):** C'est une de nos revendications qu'on forme, c'est d'avoir... ajouter une petite coche au niveau des demandes de financement du SOC, Soutien aux organismes communautaires, une place pour le support communautaire, donc un peu officialiser ce support communautaire là dans le développement des différents projets d'habitation.

**Mme Harel:** Oui, mais ce n'est pas suffisant, parce que beaucoup de ces gens ont besoin de services additionnels aussi, que ce soient les services du CLSC, que ce soient les services... parce qu'on ne va pas se dédoubler non plus. Il y a déjà des services offerts par la région régionale, par les CLSC. Alors, il faut aussi que ces services-là puissent servir à la communauté, y compris dans les résidences.

**M. Bergeron (Serge):** Il y a des choses qu'on ne peut pas sous-traiter, Mme la ministre, au CLSC. Il ne peut pas être là tout le temps. L'encadrement quotidien, la surveillance sécurité, le support alimentaire, c'est toutes des choses qu'on est capables d'apporter et qu'on fait dans les OSBL. La question, c'est que, dans la perspective du logement abordable qui va être lancé, comment est-ce qu'on va adresser cette situation de personnes âgées là? Vous voulez redonner des mandats à l'Office municipal d'habitation dont c'est moins l'expertise que les OSBL. Est-ce qu'on ne pourrait pas trouver une solution commune, ensemble? C'est ça, notre grosse interrogation, parce qu'on a développé ces choses-là. La solution ne se trouve pas nécessairement au réseau de la santé; une partie de la solution se trouve là.

**Mme Harel:** Oui. Mais l'autre partie peut se trouver aussi dans l'économie sociale.

**M. Bergeron (Serge):** Oui.

**Mme Harel:** Dans l'exemple que je vivais à Jonquière, il y a deux personnes en permanence dans cette résidence, là, pour personnes vraiment en perte d'autonomie, et puis ce sont deux personnes qui appartiennent au réseau, là, de maintien à domicile en économie sociale. Elles sont là en permanence le jour. Alors, ça peut être aussi des arrangements avec l'économie sociale. Ça ne veut pas dire nécessairement qu'il faille soi-même s'autoconstruire ses propres services. On peut aussi utiliser les services, par exemple, dans

une entente spécifique qu'on pourrait signer: régie régionale, Office municipal d'habitation. Il peut y avoir l'économie sociale, il peut y avoir les CLSC, il peut y avoir les centres de jour. En fait, ce n'est pas nécessairement en mettant de l'argent dans le SOC que... en utilisant peut-être des services qui vont se développer, y compris en économie sociale.

● (16 h 10) ●

**M. Johnston (John):** Tout ce que je vous ai dit pour le SOC, c'est l'officialiser, pas nécessairement le type de financement qu'est le SOC, mais d'officialiser pour voir que le support communautaire existe, donc subventionnons-le.

**Mme Harel:** Oui. Je pense que, pour y arriver, on a la chance avec les 9 000 logements qu'on doit construire sur deux ans. C'est un immense défi. Je vois que vous prenez pour acquis les 4 200 dossiers, mais, attention, on aura l'occasion d'en reparler. Évidemment, dans ces 4 200, un premier aperçu, un premier examen fait par la Société d'habitation du Québec nous révèle qu'à peu près la moitié seraient prêts, là, sur un processus de plusieurs mois. Parce que plusieurs, finalement, ce sont des idées qui sont sur la table, y compris des belles idées, mais qui peuvent prendre un certain temps parce qu'il n'y a pas de terrain pour les réaliser; il n'y a pas d'acquisition de terrains ou il n'y a pas de décontamination. En fait, il y a diverses... Je ne sais pas... J'aurais bien aimé, moi aussi, que le 4 200, ce soit pour maintenant, là. Mais on me dit que le 4 200, c'est sur une table à dessin, mais il manque encore... C'est comme une peinture à numéros, il manque encore pas mal de numéros pour terminer, là, le dessin.

**Le Président (M. Vallières):** Mme la ministre, il resterait une minute, incluant la réponse à donner.

**Mme Harel:** Ah!

**Le Président (M. Vallières):** Puis il y avait le député de Roberval et Mme la députée de Matapédia.

**M. Bergeron (Serge):** En fait, ces 4 200 là sont déjà au moins à un état d'avancement, alors que notre questionnement est le suivant: c'est que vous venez de tracer un portrait, là, qui montre qu'il y a beaucoup de zones grises et d'ombres dans le paysage, entre autres, là, du logement social pour personnes âgées. Et, dans cette perspective-là, d'ouvrir le terrain aux offices municipaux, je pense qu'on aurait avantage plutôt à s'asseoir tous ensemble, avoir un moratoire pour être capables de raffiner nos interventions, savoir qui va faire quoi et comment on va pouvoir mieux se coordonner. C'est ça, nos représentations.

**Mme Harel:** Je pense qu'il va falloir faire les deux en même temps parce que je peux vous dire qu'on n'est pas en situation de faire aucun moratoire à ce moment-ci. On est juste dans l'obligation de résultat. Alors, il y en a pour tout le monde, là, dans les 9 000. Et puis je dois vous dire que, sur deux ans, ça va être même difficile en mettant toutes les contributions de toutes les bonnes volontés, y compris des OMH, y compris des OSBL, des coopératives. Ça ne sera pas si

simple d'y arriver et puis d'engager... parce que vous savez qu'il faut engager ces sommes-là dans les deux prochaines années.

Ce qu'on va discuter, par exemple, ça va être certainement les règlements d'attribution. Il va falloir discuter des règlements d'attribution du logement abordable. Il va falloir aussi certainement que, dans chaque milieu, sur chaque territoire, les gens commencent à se parler sur les projets qu'ils veulent réaliser et qu'ils peuvent réaliser dans les deux années. Parce qu'il n'y a pas d'engagement par rapport aux 4 200. Il y a plusieurs... peut-être 2 000 de ces projets-là qui sont plus des idées, si vous voulez.

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Alors, merci, Mme la ministre. Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, M. le Président. Alors, M. Bergeron, M. Johnston, bienvenue. Merci pour le mémoire que vous nous avez présenté au nom du Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation, un organisme nouveau, en fait, un organisme parapluie qui a été créé en septembre dernier — donc, il y a quelques mois, un an — dans le but, j'imagine, de favoriser la concertation et la cohésion à l'intérieur des groupes que vous représentez.

Vous avez, dans votre mémoire, soulevé pas mal de questions très pertinentes auxquelles, en tout cas, je me suis attardée, notamment toute la problématique de la santé dans l'habitation, particulièrement dans le Réseau des OSBL. Et vous avez également souligné à juste titre que le réseau de la santé et services sociaux n'est pas bien coordonné avec les services communautaires que vous offrez pour finalement offrir un panier de services complets, en complémentarité, sans nécessairement empiéter les uns sur les autres, mais en complémentarité. Et ça, c'est une réalité, effectivement, que j'ai constatée sur le terrain. Il y a comme une désarticulation entre la façon traditionnelle de fonctionner du réseau de santé et services sociaux et la réalité des besoins tels que vous les vivez, vous, dans les logements communautaires.

Et vous avez également soulevé la question du manque de collaboration au niveau de la planification des projets et au niveau de l'exploitation des projets. Est-ce que vous pouvez élaborer un peu davantage là-dessus pour nous dire en quoi est-ce que ce manque de collaboration est plus percutant à ce niveau-là, au niveau de la planification, au niveau de l'exploitation des projets?

**M. Bergeron (Serge):** Vous voulez dire avec les autres partenaires du logement social? Bien, écoutez, je peux vous donner l'exemple, encore une fois, du Foyer Laurentien où, à peu près à 100 m de nous, il y a un HLM pour personnes âgées où, nous, on organise de temps à autre des repas communautaires. Il y a à peu près dans un environnement... À l'intérieur d'un rayon de 1 km, on a calculé qu'il y a environ 700 logements dans des sociétés parapubliques et publiques, donc des logements de l'OMH, des logements de la Société d'habitation et de développement de Montréal et des logements d'OSBL, des logements comme le Foyer Laurentien. Et il y a comme un clivage complet, il n'y a

pas de collaboration, puis on ne blâme personne, là, la culture n'est pas encore là. C'est ça qu'on vous soumet, là.

Avant de rouvrir les vannes et à recontinuer à redévelopper, pourquoi ne pas s'attarder — ou en parallèle, comme dit Mme la ministre, tout ça parce qu'on comprend l'urgence de la situation à laquelle vous êtes tenus — pourquoi ne pas trouver une façon de mieux se coordonner? Cette culture-là est à créer. Nous, la solution ultime, ce n'est pas OSBL versus OMH, ce n'est pas les bons OSBL versus les mauvais OMH, c'est de trouver ensemble une formule ultime qui pourrait même — c'est peut-être loin dans le temps — mais qui pourrait être même des OSBL de quartier qui intégreraient ces différents partenaires-là finalement et qui seraient vraiment ancrés selon les besoins et qui refléteraient le milieu. Donc, c'est d'intégrer ces forces-là plutôt que de se battre.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Est-ce que, dans le milieu communautaire — qui est un milieu très diversifié, soit dit en passant — est-ce que vous avez discuté de ces questions-là et est-ce qu'il y a des consensus qui se sont dégagés pour dire: Comment est-ce qu'on peut offrir des services complémentaires qui tiennent compte des besoins de la personne? Et les besoins de la personne, c'est d'avoir un toit sur la tête, cela va de soi, mais aussi d'avoir également autour d'elle, dans son environnement immédiat, des services de nature communautaire, services de santé, etc. Est-ce que vous avez réfléchi, entre vous, dans les milieux communautaires, sur cette problématique-là? Et quels sont les consensus auxquels vous êtes arrivés et avec lesquels vous pouvez vous présenter devant nous pour nous aider à mieux vous aider finalement dans ce que vous nous réclamez?

**M. Bergeron (Serge):** Bien. En fait, je pourrais donner encore l'exemple du territoire du Foyer Laurentien où on a créé, avec l'aide du CLSC, le Regroupement des organismes de services aux personnes âgées du centre-ville. Alors, on apprend aussi, là, à développer une approche commune et une culture commune et à créer une table de concertation pour être capable de donner de la continuité de services, notamment aux personnes âgées.

**Mme Houda-Pepin:** Ça, je peux comprendre, mais on ne peut pas fonctionner, de façon réaliste, cas par cas, parce que ça prendrait une éternité. Et vous avez dit, à juste titre, qu'il faudrait développer une nouvelle culture.

**M. Bergeron (Serge):** Voilà!

**Mme Houda-Pepin:** Ça veut dire qu'il faut changer les mentalités, changer les structures, changer les façons de faire. Est-ce que ce que vous demandez ne peut pas se retrouver dans une politique globale d'habitation? Parce qu'on a entendu des groupes qui sont venus nous dire: Écoutez, ça urge, là. On travaille à la pièce, on fait des choses par ci puis on fait d'autres choses par là, les impacts ne sont pas nécessairement mesurés. Est-ce que ça ne serait pas mieux de prendre le

temps de dire: Où est-ce qu'on en est dans le domaine de l'habitation? Où sont les besoins? Comment on peut y répondre? Quelles sont les réponses pour ces besoins-là et comment on peut les mettre ensemble pour travailler à répondre à cette diversité de besoins?

**M. Bergeron (Serge):** Tout à fait. C'est exactement le sens de nos représentations et on pense que ça doit se faire à deux niveaux. On pense que ça doit se faire, d'accord, au national, avec les partenaires nationaux, l'Association des OMH, la Fédération des locataires de HLM, etc., tous les partenaires nationaux, mais aussi au niveau local, parce que c'est là qu'est la solution. Et il y a peut-être des structures qui s'imposent. Plutôt que de l'imposer de l'extérieur, c'est de permettre au milieu de faire cette concertation et de trouver la structure appropriée. À Montréal, ça pourrait être des organismes d'arrondissement qui auraient une approche intégrée face aux besoins en logements de toutes clientèles confondues. Mais là je ne parle pas nécessairement au nom du Réseau, c'est des réflexions en devenir qu'on est en train de faire nous-mêmes, à la FOHM et au niveau du Réseau.

● (16 h 20) ●

**Mme Houda-Pepin:** En fait, vous êtes plus en avance que le gouvernement parce que ces réflexions sont déjà en train de mûrir et de se partager sur le terrain, vous êtes rendus déjà là, alors qu'au gouvernement on fonctionne encore par silo. La santé, c'est à part, l'habitation est à part. Il faudrait, d'une certaine manière, décroiser pour pouvoir communiquer et développer une approche globale qui tienne compte, encore une fois, des besoins de la personne.

Vous avez des relations assez fréquentes avec la Société d'habitation du Québec, c'est votre partenaire. Que pensez-vous de l'article 4 du projet de loi n° 49 qui semble ouvrir la porte à des frais d'utilisation ou à une taxe sur l'expertise de la Société d'habitation du Québec? Et je vous lis très rapidement l'article 4:

Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 3.2, du suivant:

«La Société peut fournir à tout intervenant du secteur de l'habitation, qui en fait la demande, moyennant considération et dans un objectif d'autofinancement, l'expertise requise afin de faciliter la réalisation, par l'intervenant concerné, de projets, d'activités ou d'opérations particulières s'inscrivant dans le cadre des objets de la Société.»

**Le Président (M. Vallières):** Alors, M. Johnston.

**M. Johnston (John):** Oui, je vais vous répondre. C'est une question... C'est ni plus ni moins que, dans tout le projet de loi, on donne des mandats larges, parce que, effectivement, c'est le mandat qui est donné large à la société SHQ pour mandater pratiquement n'importe qui pour faire quelque chose qui est dans les objectifs de la Société d'habitation. On a toujours un peu peur des mandats très larges, et donc c'est pour ça qu'on...

**Mme Houda-Pepin:** C'était quelque chose sur lequel vous vous êtes arrêtés? Ça vous préoccupe?

**M. Johnston (John):** Non, pas particulièrement. Nous, le projet de loi qui nous préoccupe le plus, c'est la section 9.

**Mme Houda-Pepin:** La section... Alors, j'arrive...

**M. Johnston (John):** Mais la 4, on n'a pas... On ne s'est pas attardés dessus, mais c'est peut-être quelque chose à regarder. Et ce que je voulais mentionner plus tôt, juste rapidement, c'est que, souvent, les organismes communautaires, où on a beaucoup de difficulté, c'est juste survivre. Souvent, juste le quotidien est assez difficile. Donc, au Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal, ce qu'on travaille beaucoup plus, c'est dans nos objectifs et notre plan communautaire qu'on a travaillé avec... grâce aux exigences du BAPE, c'est surtout ça.

**Mme Houda-Pepin:** À la page 14 de votre mémoire, vous soulevez la question de la capacité de livrer, et vous dites: «Les membres de la Commission peuvent évidemment se poser la question de la capacité de livrer les unités requises par les intervenants communautaires.» Et vous faites ici allusion aux unités de logement, les nouvelles unités qui sont à construire, etc. Qu'est-ce qui vous amène à questionner la capacité de livrer vous-mêmes? Est-ce que c'est le fait par exemple que, puisque l'argent est là et qu'il arrive en vrac et qu'il arrive sur deux ans, que cela puisse amener peut-être des difficultés au niveau de l'accessibilité à la propriété, aux terrains, aux logements désaffectés? Est-ce que vous pensez à la spéculation? Qu'est-ce qui vous vient à l'esprit quand on parle de la capacité de livrer?

**M. Johnston (John):** Bien, effectivement, c'est une de nos grosses inquiétudes, surtout au niveau de la ville de Montréal, l'île de Montréal. C'est que l'OMH qui sera développé sur l'île va avoir des pouvoirs et des pouvoirs, pas d'exploiter, mais des pouvoirs d'agir beaucoup plus importants que le mouvement des OSBL. Ça peut ressembler quasiment comme un rouleau compresseur à côté des OSBL. Donc, c'est un peu ça qu'on a, nos inquiétudes face à l'article 9 ou ces nouveaux pouvoirs aux OMH, parce que ça donne un chantier large. Donc, c'est ça qu'on... On travaille beaucoup plus cet équilibre à travailler, on parle souvent d'un «level playing field» ou un niveau de terrain égal. Au niveau des expertises, on les a toutes. Donc, c'est une question d'équilibrer les chances de développer ces unités de logement.

**Mme Houda-Pepin:** Toujours sur l'article 9, puisque vous y référez et au-delà du moratoire — parce que, vous, vous avez demandé un moratoire — le dernier article dans le projet de loi, c'est l'article de mise en vigueur, c'est l'article 19: «La présente loi entre en vigueur le — indiquer ici la date de la sanction de la présente loi.» La date de sanction de la présente loi, ça veut dire qu'elle entrerait en vigueur immédiatement. Si vous êtes assez inquiets de cette disposition du projet de loi, est-ce que, si on demandait que la date d'entrée en vigueur soit fixée par décret ultérieurement, ça vous

donnerait peut-être le temps d'attacher vos fils, de voir comment ça peut s'harmoniser, le rapport avec les offices municipaux d'habitation? Est-ce que c'est une solution qui pourrait vous satisfaire si jamais l'opposition officielle voulait faire une proposition à la ministre?

**Le Président (M. Vallières):** M. Bergeron.

**M. Bergeron (Serge):** Pardon?

**Le Président (M. Vallières):** Oui.

**M. Bergeron (Serge):** Oui. Merci. En fait, on comprend le désir de Mme la ministre de procéder le plus rapidement possible à livrer ces logements-là. Nous reconnaissons qu'il y a une urgence dans le logement. Alors donc, on ne voudrait pas retarder toute intervention. Cependant, comme on le dit, on aimerait que ce soit fait en parallèle avec une réflexion accélérée, une concertation qui pourrait se faire, comme même Mme Harel l'a mentionné tout à l'heure.

Alors, la formule reste à trouver, c'est à nous que... Ce n'est pas à nous de dire comment le gouvernement pourrait gérer cette situation-là, mais on aimerait que le champ d'action soit clarifié avant que cette loi entre en vigueur.

**Mme Houda-Pepin:** J'ai beaucoup de questions, mais le président me rappelle à l'ordre, il me dit que mon temps est fini. Le recours au Fonds de...

**Le Président (M. Vallières):** 1 min 30 s, 1 min 30 s.

**Mme Houda-Pepin:** 1 min 30 s.

**Le Président (M. Vallières):** Oui.

**Mme Houda-Pepin:** Alors, le recours au Fonds de développement... Qu'est-ce que vous avez dit?

**Une voix:** ...

**Mme Houda-Pepin:** Non, non, la députée de Rimouski, là... C'est assez? Si vous avez quelque chose à dire...

**Le Président (M. Vallières):** Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** ...vous le direz quand votre temps viendra. O.K.?

**Le Président (M. Vallières):** Mme la députée...

**Mme Houda-Pepin:** Pour le moment, vous écouterez respectueusement, de la même façon que, moi...

**Le Président (M. Vallières):** S'il vous plaît!

**Mme Houda-Pepin:** ...je vous écoute, même quand vous dites des âneries.

**Le Président (M. Vallières):** S'il vous plaît! Alors, bon, Mme la députée de La Pinière, vous avez la parole pour la prochaine minute et demie.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup. Le recours au Fonds de développement, à la page 15, vous dites qu'il faudrait qu'il soit balisé de manière à permettre un accueil semblable pour les projets émanant des autorités municipales et ceux provenant du milieu. En effet, ce Fonds de développement, là, c'est le Fonds de développement qui est issu des municipalités, hein? Et, ailleurs, vous avez parlé aussi de problématique de conflit d'intérêts. Est-ce que vous pouvez élaborer sur cette dimension-là?

**M. Bergeron (Serge):** Bien, le mot «conflit d'intérêts» est peut-être un peu fort, là. C'est qu'on demande à quelqu'un une très grande discipline parce qu'on va demander... on va donner un chèque en blanc ou une capacité d'intervention très, très, très large à l'acteur municipal en logement, c'est-à-dire à l'office municipal, et il va avoir aussi les cordons de la bourse pour ce fonds-là. Alors, on ne veut pas préjuger de malveillance et pas du tout, là, parce que ce n'est pas notre expérience, sauf qu'on se dit qu'on crée des situations un petit peu inconfortables et on aimerait qu'il y ait au moins des «guidelines», là, des lignes de conduite ou des capacités d'assurer qu'il y aura une chance égale pour tous les gens qui voudront développer si on rouvre le champ à tous les intervenants.

**Le Président (M. Vallières):** Bien. Alors, merci, MM. Johnston et Bergeron. Ça nous amène au prochain groupe, soit le Chantier de l'économie sociale du Québec.

(Changement d'organisme)

**Le Président (M. Vallières):** Bien. Alors, je demanderais aux gens de s'identifier et de nous présenter leur mémoire dans les 15 prochaines minutes.

### Chantier de l'économie sociale du Québec

**M. Guindon (Charles):** Alors, bonjour, M. le Président, Mme la ministre, messieurs, mesdames. Mon nom est Charles Guindon. Je suis, au Chantier de l'économie sociale, responsable de la question de l'habitation. Je suis accompagné de M. Marcellin Hudon, qui est membre de notre comité exécutif.

Nous vous avons remis — je pense que ça a été distribué — des notes de présentation. Écoutez, l'histoire récente du Québec est jalonnée de partenariats fructueux entre le secteur public et les acteurs de l'économie sociale afin d'offrir des services collectifs à la population du Québec: les garderies, devenues les centres de la petite enfance, les entreprises d'aide domestique. En habitation, ces acteurs ont appuyé sinon forcé la main pour que les gouvernements investissent dans la réponse aux besoins des ménages mal logés du Québec.

● (16 h 30) ●

En début de présentation je pense qu'il est important de situer que l'économie sociale... Je vous laisse le bénéfice de lire la définition, mais

essentiellement ce qu'il faut retenir pour la présentation, c'est que c'est des OSBL et des coopératives qui sont indépendantes, qui sont du secteur collectif, indépendantes de l'État.

Au Sommet sur l'économie et de l'emploi de l'automne 1996, ces acteurs ont fortement contribué à faire du Québec un acteur majeur pour le développement du logement social, à contre-courant des tendances qu'on a observées ailleurs au Canada et en Amérique du Nord. Ce qui a également relancé la SHQ.

Il est intéressant de voir que, dans la mission de la SHQ, un des éléments de sa mission, de ses mandats, c'est d'encourager l'initiative communautaire en habitation pour favoriser une nouvelle approche d'intervention, en partenariat avec le milieu communautaire». Particulièrement depuis la deuxième moitié de l'année soixante-dix, elle a développé un partenariat fluctuel avec les acteurs de l'économie sociale permettant la mise en place de programmes adaptés aux besoins des mal-logés et le maintien des préoccupations face aux besoins de centaines de milliers de ménages. La participation majoritaire des acteurs d'économie sociale au Fonds de développement de l'habitation communautaire au Québec fait foi de cette reconnaissance du gouvernement. Sous plusieurs aspects, ce partenariat est unique et exemplaire et aurait avantage à inspirer d'autres ministères. C'est dans ce contexte que nous tenons à apporter notre contribution à cette commission.

D'abord, un peu sur le thème de ce qu'on appelle, nous, l'économie plurielle. L'économie sociale s'articule à l'intérieur d'une économie plurielle dans laquelle elle côtoie le secteur privé et le secteur public. L'économie sociale s'avère un partenaire de l'État et des autres acteurs de la société civile pour maximiser la propriété collective. Le conseil d'administration du Chantier de l'économie sociale — j'ai excusé la coquille — considère que l'économie sociale et le secteur public ne se retrouvent donc pas en situation de compétition. Bien structurés, ils se renforcent mutuellement et oeuvrent en complémentarité afin de garantir l'intérêt collectif.

En habitation, depuis environ huit ans, l'économie sociale était le seul véhicule permettant de développer des logements sociaux au Québec. L'économie sociale n'était pas là en attendant que le secteur public revienne. Des milliers de locataires au Québec font le choix de la propriété collective et cela depuis des dizaines d'années, ne se reconnaissant ni dans les projets publics ni dans le secteur de la propriété privée traditionnelle. Ils favorisent la participation active, ils contrôlent, par les membres, des projets particuliers du mouvement dans son ensemble. Cependant, il n'est pas dans notre intention d'opposer le logement public au logement communautaire. Les deux ont leur légitimité propre.

Cependant, il est important de ne pas confondre les genres. Le secteur public devra se concentrer sur la réalisation de logements sous propriété publique et laisser les projets d'économie sociale aux acteurs de l'économie sociale. Les acteurs de l'habitation communautaire ont mis en place leur propre expertise de développement de projets, seule garantie d'un développement viable et respectueux des formules coopératives et OBNL.

Le gouvernement reconnaît dans tous les secteurs de soutien à l'économie sociale qu'il ne peut y avoir de financement de projets sans que les promoteurs de l'économie sociale n'en soient les maîtres d'oeuvre. L'habitation ne fait pas exception et a même inspiré cette politique.

Vous comprendrez donc que, dans le cas du projet de loi n° 49, à la lumière des propos qui précèdent, nous ne proposons pas de modifications au projet de loi n° 49. Nous voulons quand même nous attarder à certains éléments, par exemple l'article, le fameux article qui touche la question de l'entrée des offices dans le développement de logements.

Il faut reconnaître la place du secteur public, mais un secteur public évidemment qui priorise la résolution des problèmes, comme d'autres sont venus le dire, je pense, aujourd'hui, qui priorise la résolution des problèmes des ménages à faibles et modestes revenus et qui maximise la participation des locataires dans ces projets.

Il faut également maximiser la synergie entre le secteur public et le secteur communautaire afin d'éviter la mise en place d'un système à deux vitesses où le secteur public, gestionnaire de fonds des municipalités pour l'habitation sociale et partenaire privilégié des régions régionales de santé, prioriserait ses propres projets au détriment des projets du secteur communautaire. Au contraire, il faut maximiser les synergies afin de faire sauter les obstacles qui nuisent depuis un certain temps au bon fonctionnement des projets, tant pour le secteur public que le secteur communautaire. Et on a une opportunité en ce moment. On a 9 000 unités à réaliser dans deux ans. On continue à penser qu'on a 4 250 qui sont sur la table à dessin des groupes de ressources techniques qui sont des projets sérieux et qui peuvent être mis en chantier dans les prochains six mois. Il importe donc de tout mettre en oeuvre pour réaliser.

Pour ce qui est de l'article 11, participation des locataires, en tant qu'organisation qui fait la promotion de la propriété collective, nous ne pourrions qu'applaudir toute proposition qui maximisera la participation des locataires tant pendant la phase de réalisation des projets que dans la gestion des opérations des propriétés. Il importe pour cela de satisfaire les demandes des locataires de HLM et de leur regroupement.

Une agence. On salue aussi l'ouverture faite à la création d'une agence qui pourrait être gérée par le secteur communautaire. Il faut reconnaître — et je pense que le passé peut être garant de l'avenir — il faut reconnaître aux communautés une grande préoccupation quant à la survie de son parc de logements.

En conclusion, il est important de reconnaître que nous sommes actuellement conviés à relever un défi emballant, soit la réalisation de 9 000 unités de logements d'ici deux ans, et ce, principalement pour des ménages à faibles et modestes revenus. Nous devons joindre nos forces et agir rapidement. Aucun retard ne sera toléré. Des milliers de ménages en situation de détresse comptent sur nous. Mais évidemment on n'acceptera pas de vivre un système à deux vitesses. Merci.

**Le Président (M. Vallières):** Merci, M. Guindon. Cela nous amène à Mme la ministre.

**Mme Harel:** Merci. Alors, je vous salue, M. Guindon. Est-ce que c'est votre première commission parlementaire de plain-pied, comme porte-parole?

**M. Guindon (Charles):** Oui.

**Mme Harel:** Oui, hein? J'avais l'impression que vous étiez ici souvent, mais souvent avec Nancy...

**M. Guindon (Charles):** Avec Nancy, oui.

**Mme Harel:** Alors, bienvenu doublement.

**M. Guindon (Charles):** Qui aurait aimé être ici.

**Mme Harel:** Et puis bienvenu doublement aussi, M. Hudon, parce qu'on vous entendra ce soir aussi.

Bon. Alors, écoutez, il y a de la sagesse dans votre affaire. Je ne sais pas si vous avez compris, j'ai dit: Il y a de la sagesse dans votre mémoire. Alors, peut-être pouvons-nous le prendre à la page 4, quand vous dites: «Il ne faut pas confondre les genres.» Bon. Parce que, dans tout ça, savez-vous l'impression que j'ai? Chacun finit toujours par penser là où on a les pieds. Vous avez remarqué? Des gens avec des idées souvent très, très, très, très généreuses, mais qui finissent... On le voit plus ici parce qu'il faut voter. Tu sais, à un moment donné ici on ne peut pas être une chose et son contraire. Il y a un oui ou il y a un non. Ça ne peut pas être gris. Et ça, ça oblige à trancher. Ça oblige souvent à trancher. Parce que les opinions, c'est souvent diversifié: peut-être bien que oui, peut-être bien que non, tu sais. Mais, quand tu prends une décision, il faut que tu décides.

Et, dans ce dossier-là, savez-vous l'impression que j'ai? J'ai l'impression que les OMH sont elles-mêmes un peu fébriles, comme inquiets. Parce que ça fait longtemps qu'ils n'ont pas essayé... Vous savez, comme quand on sort depuis longtemps, puis qu'on n'a pas... Disons qu'on a une «date» puis ça fait longtemps qu'on n'a pas essayé — ha, ha, ha!: bien, bien fébriles. Est-ce qu'ils vont y arriver? Et, vous, vous les voyez, hein, comme... vous les voyez venir. Même que j'ai entendu tantôt, c'était M. Bergeron qui disait «rouleau compresseur». Et vous les voyez venir.

C'est un peu l'image, c'est le mot que vous avez utilisé peut-être des fois en répondant à des questions. Ça se passe de notre côté aussi, là. Tout n'est pas joué d'avance. On échange aussi dans ces commissions. Mais le mot «rouleau compresseur», c'est un peu l'image qui circule dans les milieux. Et ça donne l'impression qu'un rouleau compresseur ça écrase, alors que l'idée, c'est de construire, bâtir, pas d'écraser. Et puis, donc, les OMH aussi, je pense, elles-mêmes sont fébriles parce qu'elles se demandent, avec leur propre réorganisation interne, les OMH, si vous voulez, surtout les plus importantes, elles sont dans des milieux en réorganisation, c'est des milieux en regroupement, puis elles se demandent elles-mêmes comment elles vont livrer. Et je suis sûre qu'elles sont elles-mêmes en situation de se demander: Est-ce qu'on va y arriver? Est-ce qu'on va être capable? Est-ce qu'on va pouvoir y arriver?

Alors, il me semble que vos deux inquiétudes devraient se rencontrer pour faire une certitude. Si on

pouvait à la fois connecter l'inquiétude des OMH puis vos inquiétudes à vous, puis en faire des projets. Parce que, avant de se demander si ça ne marchera pas, on peut-tu essayer que ça marche? Dans le fond, tant mieux, comme dit M. Gariépy à côté de moi, là, le président de la Société d'habitation du Québec, tant mieux si vous pensez en six mois réaliser vos 4 250 projets. Tant mieux. Bien, essayons-les. Partons-les. Faisons-les. Bon, si, au fur et à mesure, vous voyez que, bon, il y a des terrains dont c'est difficile de faire l'acquisition, puis... on les réglera, les problèmes, au fur et à mesure. Je vous jure que, si, moi, j'avais décidé de tout régler avant de commencer la réorganisation municipale, bien, on continuerait d'être comme on était organisé dans les années cinquante.

● (16 h 40) ●

Alors, il faut commencer, mais qu'il y ait des paramètres, des paramètres. On pourrait, avec le Fonds québécois d'habitation communautaire, peut-être faire la même chose qu'on a faite avec le gouvernement fédéral. Alors, on a signé un cadre, une entente-cadre de référence dans lequel il y a des paramètres. Comme ça, chaque province n'aura pas à recommencer dans un rapport de force diminué à négocier. Il y a des paramètres à l'intérieur desquels on va signer des ententes bilatérales.

Peut-être qu'avec le Fonds québécois, où tout le monde est représenté, autant les OMH que les locataires, autant les GRT que le FRAPRU, le monde municipal, les caisses populaires, la Banque Nationale, enfin, peut-être qu'on pourrait se fixer justement un cadre de référence avec des paramètres, et ça, ça pourrait servir au niveau de chaque territoire peut-être de régie régionale, ou de chaque territoire d'office municipal, chaque territoire de nouvelles villes, ou des MRC, ou d'anciennes villes. En fait un cadre de référence, c'est peut-être ça.

Vous dites que «le secteur public devra se concentrer sur la réalisation de logements sous propriété publique et laisser les projets d'économie sociale aux acteurs de l'économie sociale». Je vais poser la question plus tard aux OMH. J'ai l'impression qu'ils vont être d'accord avec ça. Ça va faire un problème de réglé;

Ensuite, «les acteurs de l'habitation communautaire ont mis en place leur propre expertise en développement de projets — j'imagine que c'est les GRT, c'est ça? — seule garantie d'un développement viable et respectueux des formules coopératives et les OBNL». O.K. Je ne pense pas qu'il y ait de problème avec ça;

Ensuite, «le gouvernement reconnaît dans tous les secteurs de soutien à l'économie sociale qu'il ne peut y avoir de financement de projets sans que les promoteurs de l'économie sociale n'en soient les maîtres d'oeuvre». Je ne pense pas qu'il y ait de problème avec ça.

Alors, vous voyez bien que, au fur et à mesure, on va voir que ce qui va rester, par exemple, le grand défi, c'est de livrer, pour tout le monde, pour tout le monde, tout le monde, tout le monde. Les OMH, dans le cadre d'une propriété publique, puis les OSBL, les coopératives, dans le cadre d'une propriété coopérative ou communautaire. Bon.

Là où il y a un problème, c'est si on veut que les GRT construisent tout. Là, il y a un problème, parce que

les GRT ne sont pas partout et aussi parce que les GRT vont en avoir plein les bras à doubler en une année. C'est une habitude qui se prend, ça. Alors, il en font 1 325. Là, il va y en avoir 1 425 pour la programmation annoncée il y a trois semaines puis 1 325 au mois de mars. Ça, ça fait 2 800. Bien, 2 800, là, commençons, là. Puis à ce moment-là ça, c'est un problème si on veut donner un monopole d'exécution, si on veut donner un monopole d'exécution, y compris aux logements abordables. Mais si... Vous avez l'air de dire qu'il n'y en a pas, de problème. Donc, il n'y a pas de problème. Aie! ça va bien, notre affaire. Ha, ha, ha! Il ne nous restera plus de problème à la fin de votre...

Bon. L'autre question qui reste, par exemple, qui est en suspens — puis on va se parler franc, là, faut avancer notre affaire — c'est que dans le fond les coopératives, ce que j'entends, moi, voudraient faire du logement abordable et que les OMH voudraient faire de l'AccèsLogis. Aussi. Oui, oui, oui. Aussi, aussi, aussi. Je regrette, les OSBL n'ont pas le monopole de AccèsLogis. Ils ne peuvent pas être... Franchement, là, pourquoi il y aurait des monopoles?

L'idée, c'est de répondre à des besoins. Ces besoins-là sont diversifiés. Il y a des besoins... Il y a des gens qui n'ont pas de problème de toxicomanie, qui n'ont pas de problème de perte d'autonomie, puis qui ont besoin de logements aussi parce que c'est un support dans leur vie qui est essentiel, bon. Alors, comment on fait? Je ne vous dis pas que les OMH doivent mettre la main sur tout AccèsLogis ni que les coopératives doivent faire juste du logement abordable. Je vous dis comment est-ce qu'on ne met pas la poussière dessous du tapis puis qu'on se pose les vraies questions. Parce que, M. Guindon, si on veut être conséquent, quand vous dites partout dans votre mémoire, avec raison, que les OMH, le secteur public doit se concentrer sur de la propriété publique — c'est bien ça que vous dites — et pour les clientèles les plus démunies, ménages à faibles et modestes revenus, bon, ça, c'est plus la clientèle d'AccèsLogis. Allez-y.

**Le Président (M. Vallières):** M. Guindon.

**M. Guindon (Charles):** Bon. Je vais le reprendre par la fin, puis on... Enfin. Il y a eu beaucoup de choses que vous avez dites. Écoutez, la première chose, c'est... Je voudrais partir de la question du monopole. Je veux juste dire que je trouve que le communautaire a le dos large. Parce que ça fait, mettons, mettons, là, sur une période des derniers 30 ans, là, où il s'est fait... les offices ont commencé, les GRT, puis des projets communautaires ont commencé. Il y avait une cohabitation. Et on parle des derniers huit ans où le communautaire s'est retrouvé seul. Bon. Par déduction, on peut appeler ça un monopole, mais c'est parce qu'il y en a d'autres qui ont quitté. Ce n'est pas... Ce que je veux dire par là, c'est que...

**Mme Harel:** Non, non. Je suis obligée de vous dire ça, là. Excusez, mais ce n'était pas de mon temps, mais je suis obligée de vous dire qu'il y a eu exclusivité pour AccèsLogis aux GRT. Les OMH ne pouvaient plus construire, sauf s'ils mettaient en place des OSBL.

**M. Guindon (Charles):** O.K. Mais comprenez-moi bien, là. Pour moi... O.K. Bien, à ce moment-là je vais faire une remarque préliminaire, là. La question, ce n'est pas de savoir, à la limite, si AccèsLogis va à un ou si tel autre programme va à l'autre. Il y a un certain nombre d'unités à réaliser au Québec, et, pendant une période de temps, ce certain nombre... Puis il y en a eu jusqu'à 8 000 par année, hein, au début des années quatre-vingt, dont 4 000 qui se faisaient par le communautaire, puis 4 000, en gros. Mais ce que je veux dire, c'est qu'il y avait une certaine quantité d'unités, et il y avait une cohabitation, puis un travail qui se faisait.

Est venu un temps où il y avait un seul joueur qui réalisait, indifféremment du programme. Là, je ne m'attarde pas sur le programme. Et là on dit: Bon, on réintègre un autre joueur. Ce qu'on dit, c'est: Ça vaut la peine de... On ne veut pas... Nous autres, on pense de toute façon que la beauté de l'habitation, c'est que c'est dans l'action que ça se fait. De toute façon, il y a des passages obligés. Alors, c'est à ce moment-là que tu vois si ça passe ou ça casse ou s'il y a un traitement qui est correct ou pas correct de un par rapport à l'autre.

Donc, ce qu'on dit, c'est qu'il faut travailler ensemble, avoir des synergies de développement, mettre tous les projets sur la table, puis de dire: Bon, on a un objectif de 9 000. Et évidemment à un moment donné il va falloir tirer une petite ligne pour dire: O.K., il y en aura tant pour vous autres et tant pour nous. Mais je ne veux pas qu'on... C'est dans ce sens-là, dans l'esprit où je vous dis... Il y a eu une époque.

Alors, la question du monopole, ce n'est pas... Il faut voir les questions que les groupes posent, certains avec plus de... enfin, plus d'inquiétude que d'autres. C'est qu'effectivement il y a des choses à régler. Ce n'est pas dans les derniers mois. Il y a eu des discussions pour répartir un peu, de dire: Est-ce qu'on ne pourrait pas répartir le nombre d'unités? Bon, là, après ça, c'est l'inquiétude. Ah oui, mais, si on répartit puis un groupe n'est pas capable de livrer sa partie, on n'est pas plus avancé. Donc, on disait: O.K., allons-y dans l'action. Mais mettons tout le monde autour de la table. Et, s'il faut aller régler des problèmes pour certains types de projets avec des régies, utilisons le levier.

Et c'est dans ce sens-là qu'on dit: On met ces questions-là sur la table. On nous dit après coup que l'économie sociale veut un monopole. On dit juste qu'on n'est pas... on est différent, on existe, on existait, on va continuer. Puis pendant un bout de temps les OMH en feront. Est-ce qu'ils vont en faire longtemps? On ne le sait pas. Nous, on le sait qu'on va continuer à en faire parce qu'on en a toujours fait. Puis, quand il y aura moins d'argent, bien, on fera plus de corvées puis, quand il y aura plus d'argent, il y aura plus d'entrepreneurs sur les chantiers.

C'est dans ce sens-là qu'on pose la question puis qu'on dit: Il faut y aller, là, il faut y aller rondement, puis plus vite on va se mettre devant les problèmes, plus vite on devra les régler. Puis dans ces périodes-là, là, de certaine excitation puis fébrilité parce qu'il faut livrer, habituellement ça va un peu mieux pour régler des petites questions, hein? Je ne sais pas, on a l'impression qu'il faut qu'on livre, là. Donc, c'est dans ce sens-là qu'on ne s'inquiète pas nécessairement beaucoup. Puis je

ne sais pas si je réponds à toutes vos inquiétudes, mais j'essaie de ramasser un peu ce qui...

**Mme Harel:** Oui, oui. C'est sûr, sûr que dans le fond il y a 600 millions sur la table pour les deux prochaines années, en comprenant le renouveau urbain puis le renouveau villageois. Alors, dans ce contexte-là toutes les bonnes volontés peuvent être mises à contribution. Alors, est-ce que c'est sur deux ans? Puis l'inquiétude, c'est aussi qu'est-ce qui arrive après, hein? Pour certains des OSBL et des coops qui sont prêts à voir l'OMH dans le décor pour les deux prochaines années mais qui se disent après: Qu'est-ce qui arrivera? Bon, etc.

Alors, de toute façon l'important à ce stade-ci... Parce que vous avez eu une contribution exemplaire. Moi, je suis convaincue que, sans l'apport du Chantier sur l'économie sociale et de Phyllis Lambert aussi au Sommet sur l'économie et l'emploi, on n'en sortait pas avec le plan d'action en matière d'habitation, qui nous a distingués du reste du Canada, hein? Parce que, là, on discute de qui va faire quoi, mais ailleurs, là... Vous savez qu'on est les seuls, les seuls qui le faisons faire par d'autres que par l'entreprise... les entrepreneurs privés, sur le marché locatif privé. Je ne sais pas, avec les deux jours qu'on a passés, que personne ne se soit avancé pour dire que ça serait fait sur un mode d'OSBL, ou de coopérative, ou de logement public, là. Je pense qu'on est les seuls, là, qui... Hein? Je ne pense pas me tromper, là. À date, en tout cas. Espérons qu'on pourrait influencer, mais il n'y en a pas d'autres, là.

● (16 h 50) ●

Alors, tant mieux! Tu sais, on peut dire: Bon, on a des problèmes à résoudre. Il y en a quelques-uns qui sont quand même réglés. Et là la question, c'est de savoir, bon, comment on va prioritairement répondre aux besoins des gens. Il y a toutes sortes de besoins différents, y compris ceux qui ont des besoins de services. Donc, il faut attacher ça fort avec le réseau de santé et de services sociaux. Il faut y arriver par en haut puis il faut y arriver sur le terrain. Mais comment on le fait aussi dans vos relations avec les OMH? Vous craignez beaucoup que les fonds municipaux ne vous servent pas à vous, mais servent seulement aux projets des OMH, hein? Parlons des vraies affaires, là.

**M. Guindon (Charles):** Bien, c'est ce qu'on dit.

**Mme Harel:** Oui.

**M. Guindon (Charles):** Bien, écoutez, ce n'est pas — comment je dirais — «la crainte». Ce qu'on dit, c'est: On n'a pas intérêt à ne pas s'occuper de ces questions-là d'entrée de jeu, mais en mettant sur la table les délais puis les échéanciers. Puis réglons rapidement ces choses. De toute façon, il faut qu'elles se règlent. La journée où tout le monde arrive avec 12 000 unités, évidemment, il va falloir forcer une forme de règlement, hein? Il ne s'en fera pas... Bon. Mettons que je prends un exemple pour illustrer un peu, un peu court, mais c'est sûr que ces questions-là, ces questions-là doivent être adressées, de toute façon, et on dit: Faisons-le rapidement. Quand on l'exprime comme ça, c'est une façon... on l'illustre, parce que ces questions-là sont là.

On n'a pas vécu ça dans les 30 dernières années parce qu'il y avait des enveloppes séparées. Bon. Alors, est-ce que c'est encore une solution ou simplement développer une synergie puis une... un pourcentage de répartition d'unités, mais de forcer... Est-ce qu'on est mieux de se retrancher comme on était avant ou de travailler beaucoup plus à favoriser, par exemple... Il y a un intérêt à ce que les offices profitent de l'expertise sur la prise en charge qui s'est développée dans le communautaire, puis ça, c'est intéressant. Donc, l'idée, c'est: On assoit... Et c'est pour ça qu'on croit qu'effectivement le Fonds d'habitation est un endroit intéressant pour ça. On pense que... ces affaires-là, on les prend une par une, puis effectivement on les règle.

**Le Président (M. Vallières):** Bien. Alors...

**M. Guindon (Charles):** On ne voit pas fondamentalement une grande inquiétude...

**Le Président (M. Vallières):** ...merci, M. Guindon. Ça nous amène à...

**M. Guindon (Charles):** ...comme des questions réglées.

**Le Président (M. Vallières):** Ça nous amène à Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, M. le Président. M. Guindon, M. Hudon, bienvenue au Chantier de l'économie sociale. Je pense que l'économie sociale est un partenaire majeur dans le développement de l'habitation, on le voit justement via le travail du GRT. Et, moi, je diverge, avec la ministre, d'opinions sur ce point-là en particulier parce que ce n'est pas parce qu'on veut élargir les pouvoirs d'une instance qui s'appelle les offices municipaux d'habitation qu'il faille nécessairement minimiser, dénigrer ou diminuer le travail des groupes existant sur le terrain, en disant: Bon, il y a un monopole, etc.

Je pense qu'on doit être reconnaissant à tous les groupes du milieu communautaire, de l'économie sociale, notamment les GRT, qui ont développé une expertise extraordinaire. Moi, je suis allée faire mes classes dans un GRT. Donc, je peux vous en parler, de ce que j'ai appris. Et j'ai été réellement impressionnée, hein? Je vous inviterais à faire de même. Vous allez voir...

**Mme Harel:** ...moi, ça fait 20 ans. Ça fait 20 ans.

**Mme Houda-Pepin:** Bon, alors, peu importe, il faut le reconnaître, ce travail-là. Je pense que c'est important de dire que ce n'est pas parce que nous avons une pièce de législation devant nous que tout d'un coup on va accuser les gens d'avoir fait le monopole. Si le gouvernement avait pris ses responsabilités, peut-être qu'il aurait été plus actif sur le terrain.

Ceci étant dit, je pense que le gouvernement, la ministre en particulier, doit se servir de cette occasion que nous avons, de l'étude du projet de loi n° 49, pour simplifier les procédures et finalement accélérer le

processus de décision en ce qui a trait justement au montage des projets. Parce que, ce que je comprends, c'est que ça prend parfois des années avant qu'un projet soit réellement concrétisé et prêt à être mis en chantier.

Est-ce que le fait, selon vous, que ça soit les OMH qui vont faire ce travail, est-ce que, selon vous, ça va aller plus rapidement, ça va être... Le montage financier évidemment les argentés sont là. Mais ça prend quand même la contribution d'autres partenaires. Est-ce que, selon vous, le fait que ce soit les OMH qui s'impliquent dans ce dossier-là, ça va aller plus rapidement que ce que vous avez d'expérience vécu?

**Le Président (M. Vallières):** M. Guindon.

**Mme Houda-Pepin:** Ou M. Hudon.

**Le Président (M. Vallières):** Ou M. Hudon. M. Hudon.

**Une voix:** ...répondre.

**Mme Houda-Pepin:** Merci.

**M. Hudon (Marcellin):** Le développement d'un projet, ça répond... en tout cas, ça... Il y a une dynamique propre à chacun des projets dans son processus de développement. Chaque projet a des... va rencontrer des difficultés. Bon. Mme Harel a parlé précédemment d'un problème de pollution. Ça peut être l'achat du terrain, ça peut être... En tout cas, il y a un paquet de choses qui rentrent en ligne de compte, qui fait que chaque projet n'est pas pareil.

Nous, c'est sûr qu'on développe du logement qu'on dit communautaire, coopératif sans but lucratif, c'est-à-dire qu'on va développer avec les gens. On va les organiser, c'est-à-dire on va les aider à former une structure associative, et à fonctionner là-dedans, et à les aider à prendre les décisions tout le long du projet. C'est évident que, ça, ça demande une énergie qui est importante, qui, pour nous, est un facteur de pérennité dans le temps. Et ça, il y a un certain prix, entre guillemets, pour ce travail-là, pour cette approche-là.

Est-ce que développer... Un promoteur privé, c'est évident, quand il n'a pas besoin de travailler avec les gens, il va acheter son terrain, il n'a pas besoin de faire de demande de subvention. Il va aller à la banque, il va mettre son argent, ça, ça va très vite. C'est peut-être le facteur qui est le plus rapide. Par contre, il faut savoir aussi le produit, il faut voir le produit que ça réalise en bout de ligne. Et de toute façon il ne s'adresse pas aux mêmes gens auxquels on s'adresse de façon générale.

Est-ce qu'un OMH va développer plus vite qu'un, mettons, qu'une coop OSBL? Parce qu'il faut dire que, nous, on parle des GRT beaucoup, mais en fait on travaille avec les coops puis les OSBL. Ce n'est pas nous, même si on est... on prend une place importante dans le développement. Personnellement, je ne le crois pas. En tout cas ça serait... Il me semble qu'ils vont se buter aux mêmes difficultés de base auxquelles on se bute actuellement, c'est-à-dire: bon, c'est sûr qu'il y a une rareté de terrains; il y a une rareté d'immeubles, surtout qu'ils sont très chers; il y a des coûts de

réalisation extrêmement élevé; il y a les structures de subvention qui sont... en tout cas, à prime abord, il me semble qu'elles vont être à peu près les mêmes, d'après ce que j'ai compris jusqu'à maintenant dans les discussions; il y a l'apport du milieu qui est peut-être le principal facteur actuel de ralentissement, entre guillemets, là, des développements des projets.

Ça fait que j'imagine qu'ils vont se retrouver avec les mêmes difficultés par rapport à ça, à moins qu'ils aient, bénéficient — et c'est là un peu l'intervention du Chantier, finalement — c'est que, à moins qu'ils bénéficient d'un «fast track», pour parler grec, à ce moment-là que les autres n'auraient pas, c'est-à-dire que les coops et les OSBL n'auraient pas. Là, à ce moment-là effectivement il y aura un avantage que les autres n'auraient pas, et ils pourraient aller plus vite. C'est à peu près, là, le genre de situation que je pourrais voir qui pourrait faire la différence dans l'état actuel de la situation.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Vous avez, dans votre mémoire, à la page 5, fait référence justement à 4 250 unités de logement qui sont sur les tables à dessin. Donc, ça, c'est des projets. La ministre a dit que c'est des idées. Est-ce qu'on est à l'étape des idées ou est-ce qu'on est à l'étape intermédiaire, c'est-à-dire des projets qui ont été analysés, qui ont été conçus et qui, si on avait les ressources financières, pourraient démarrer demain matin ou dans les semaines qui suivent? On parle de quoi?

**M. Hudon (Marcellin):** Quand on fait cet inventaire-là, c'était en assemblée générale. Et ce qu'on avait demandé aux gens, on a dit: Écoutez, faites un exercice honnête, c'est-à-dire identifiez-nous les projets qui, d'ici, là, un certain nombre de mois... si on n'avait pas les problématiques notamment de subvention et notamment de contribution du milieu, si on n'avait pas ces problématiques-là qui retardent beaucoup, combien d'unités, là, l'année prochaine, là, on aurait, là, les gens rentreraient ou seraient sur le bord de rentrer dans leur logement? Et les gens ont fait l'exercice spontanément. La plupart des... Là, on est train de... Bon, naturellement, c'est un premier jet, c'est une première liste que... La SHQ a eu une liste assez partielle de ces projets-là, finalement. On est en train de la compléter au niveau des détails, c'est-à-dire... Bon, puis naturellement, depuis ce temps-là, il y a des projets qui se sont ajoutés, hein, on est un... il y a quelques projets qui s'ajoutent depuis ce temps-là.

● (17 heures) ●

On est en train d'identifier exactement ceux... autant que possible, l'adresse où ils vont, c'est quoi, les difficultés qu'ils rencontrent. Et, sans vous donner les statistiques exactes, parce que ce n'est pas encore complété, la vaste majorité des problématiques qu'on rencontre, c'est notamment la question de la contribution du milieu, c'est notamment la question de la subvention. Bon, il y a certains projets qui nous... certains groupes qui nous parlent de pollution, mais ce n'est pas la majorité. C'est surtout dans les grands centres urbains qu'ils rencontrent ces problèmes-là, mais tout le monde va rencontrer ces problèmes-là dans les grands centres urbains.

Ça fait que, pour moi, les 4 250 unités ne sont pas des unités théoriques, là. C'est des projets réels, pour nous autres.

**Mme Houda-Pepin:** Donc, déjà, là, sur les 9 000 nouvelles unités qu'on veut construire, il y a presque la moitié qui sont déjà suffisamment avancées pour être réalisées si on avait des fonds, et ça, c'est une réalisation du milieu finalement des GRT et de tous les partenaires des logements communautaires. Les OMH ne sont pas encore dans le coup.

**M. Hudon (Marcellin):** Non, dans ces projets-là, c'est essentiellement le réseau des membres de l'Association des GRT.

**Mme Houda-Pepin:** Ah! d'accord. Bien, voyez-vous, c'est...

**M. Hudon (Marcellin):** Parce qu'il y en a d'autres aussi qui ne sont pas membres chez nous qui développent des projets, là.

**Mme Houda-Pepin:** Tantôt, vous avez parlé effectivement des difficultés de réalisation qui pourraient survenir. Est-ce qu'à votre avis ou selon vos connaissances, parce que vous êtes sur le terrain, il y a des inquiétudes concernant la spéculation, par exemple, sur la vente de terrains et des immeubles actuellement? Est-ce que, ça, ça pourrait être un facteur qui pourrait d'une certaine manière ralentir la poussée vers la vente pour la réalisation de ces unités de logement?

**M. Hudon (Marcellin):** C'est sûr que notre principale difficulté, c'est les coûts. Et notre premier concurrent actuellement, c'est le privé. On est dans un marché qui est extrêmement actif, et c'est notre principale difficulté, c'est de mettre la main, entre guillemets, sur les terrains. Bon. Quand les terrains appartiennent aux municipalités, généralement, c'est un peu plus facile, on a plus de temps pour agir. Par contre, il faut aussi convaincre la municipalité de participer au projet, ce qui n'est pas toujours acquis. C'est acquis dans certains endroits, mais ce n'est pas acquis partout.

Bon, là aussi encore là ça dépend comment... Bon, on parle de plus de programmes, mais on parle aussi de plus d'acteurs. Ça va beaucoup dépendre... Il faut savoir qu'un programme généralement a des objectifs en termes de clientèle, mais aussi des objectifs en termes de... en tout cas, la façon qu'est «designé» le programme va, on pourrait ainsi dire, diriger les projets, c'est-à-dire qu'il y a des immeubles ou il y a des types de projets qui fissent mieux dans le programme que d'autres. C'est comme ça qu'on a... qu'on vit beaucoup à AccèsLogis. À Montréal, dans les dernières années, ça a été beaucoup ça.

Et ce qui a été difficile, c'est de trouver le bon immeuble avec le bon monde au bon endroit, parce que souvent, c'était même sur le coin de rue ou dans un quartier bien spécifique, il fallait réaliser un projet. Donc, il fallait trouver le... Puis en plus il fallait négocier avec le propriétaire puis acheter le bâtiment. Donc, sur peut-être 30 immeubles qui étaient, qui faisaient l'objet d'une identification, après il y en avait

peut-être une dizaine qui faisait l'affaire dans le programme. Puis, après négociation avec le propriétaire, il y a peut-être un immeuble qui faisait en bout de ligne... qui rentrait dans un projet.

Est-ce que le programme de la façon qu'il va être modifié... on a commencé à discuter avec la SHQ là-dessus, il y a espoir. Je ne sais pas si ça va faire toutes les étapes, mais en tout cas les premières auditions qu'on a eues donnent espoir que le programme va être à mon avis peut-être un peu plus large, donc va nous permettre d'aller un peu plus largement dans l'intervention. Ça, j'espère. Donc, on va peut-être pouvoir faire plus de projets plus rapidement par rapport à ça. S'il y a plus d'acteurs, bien là ça va dépendre aussi beaucoup comment les programmes vont être «designés». Si le programme, il permet de faire ça puis qu'on est plus de monde pour essayer de faire ça, bien, c'est sûr qu'on risque de se piler sur les pieds, entre guillemets, un moment donné, là. Ça peut arriver. Il y a des cas à certains endroits où on peut... il y a des choses qui ont été retardées à cause de ça. Mais, bon, on verra avec le temps. Comme disait Charles, c'est dans l'action qu'on va vraiment voir le poids ou l'élément qui fait que ça avance ou ça n'avance pas, puis si on règle ou on ne règle pas les problèmes.

**Mme Houda-Pepin:** Les GRT sont présents un peu partout au Québec, donc vous avez déjà une structure qui vous permet de vous déployer partout où il y a des besoins, j'imagine. Quel est l'élément, le chaînon manquant, pour vous, pour réaliser finalement des unités de logement que vous avez déjà dans vos cartons? Est-ce que les GRT sont suffisamment bien financés pour faire le travail qu'ils ont à faire ou est-ce que vous manquez vous-même dans l'exécution de vos travaux de ressources pour vous permettre d'être aussi efficaces que les offices municipaux d'habitation?

**M. Hudon (Marcellin):** Il faut savoir... Il me semble qu'on déborde un peu du Chantier, mais, si tu permets, Charles, je peux répondre.

**M. Guindon (Charles):** ...

**M. Hudon (Marcellin):** Le financement du... Bon, on est en économie sociale. C'est pour ça que je suis assis ici aujourd'hui. Nous, on se définit comme des organisations d'économie sociale, c'est-à-dire qu'on a une mission, ou on a une structure, on agit dans l'économique, avec des principes de l'économie, mais pour une mission sociale, c'est-à-dire, on développe des... Puis on a fait ce choix-là il y a déjà très longtemps, de travailler auprès des ménages à revenus faibles et modestes et de le faire de façon économique.

Donc, s'il faut que les projets viables, il faut que notre intervention soit viable. Donc, notre mode de financement est beaucoup lié à la réalisation de projets. Mais il y a une partie, puis ça, on le voit... Le privé, lui, il réussit à être viable parce que, bon, il fait des économies sur certaines choses, il ne donne pas de services, entre guillemets, sur certaines affaires; lui, il va vendre, il va louer ses logements puis il va faire son profit avec ça, mais il ne fait pas participer les résidents, il ne travaille pas avec eux. Ce que, nous autres, on fait.

Pour nous donc, autrement dit, notre financement est un peu... Pris un à côté de l'autre, en gros, quand on calcule tous les coûts, on en vient à réaliser des projets à peu près au même coût que le privé, dans les faits. La différence, c'est que les revenus que, nous, on fait en termes d'honoraires, c'est grosso modo le profit que le propriétaire va faire dans ses projets. Mais, nous, on la prend, puis ce qu'on fait, c'est qu'on fait de l'organisation avec les gens.

C'est sûr que plus on fait de projets et plus on fait des projets qui sont viables... Parce que, comme je disais tantôt, nous, on a une obligation de résultats quand on fait un projet. On va partir avec le groupe, puis on va le laisser quand, normalement, il est en mesure de se gérer lui-même. Bon. Il y a des choses, c'est sûr, il arrive toutes sortes de pépins en cours de route, mais, de façon générale, ça fonctionne plutôt bien, cette approche-là. Mais... Oups! Je vais arrêter... O.K.

**Le Président (M. Vallières):** Oui, le temps imparti, le temps imparti...

**Des voix:** ...

**Le Président (M. Vallières):** Alors, de consentement, on vous laisse aller. Oui? Ce sera la dernière intervention. Allez-y. M. Hudon, en terminant, allez-y.

**Mme Houda-Pepin:** ...les OMH font des déficits, vous n'en faites pas!

**M. Hudon (Marcellin):** On n'a pas le droit de faire de déficit.

**Mme Houda-Pepin:** Très bien...

**Le Président (M. Vallières):** Est-ce que, M. Hudon, vous voulez terminer votre réponse ou si vous aviez terminé? C'était terminé. Très bien.

**Mme Harel:** ...c'est pour ça que vous êtes là, ça fait qu'on vous pose vos questions à vous, là.

**Mme Houda-Pepin:** Non, non, mais...

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Commentaire rapide. On termine là-dessus.

**Mme Houda-Pepin:** Est-ce qu'on a terminé ou je peux poser une question?

**Le Président (M. Vallières):** C'est terminé. C'est terminé.

**Mme Houda-Pepin:** Très bien. Merci.

**Le Président (M. Vallières):** Ça va aller. Merci. Alors, je demanderais aux représentants de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec de prendre place.

(Changement d'organisme)

**Le Président (M. Vallières):** À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. Je demanderais au représentant de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec de bien vouloir s'identifier et procéder à la présentation de votre mémoire.

**Association des offices municipaux d'habitation du Québec (AOMHQ)**

**M. Poulin (Claude):** Bonjour. Claude Poulin. Je suis directeur de l'Association des offices d'habitation. Et je vous présente, donc, à ma gauche, au centre de la table, Bernard Tanguay, qui est président de l'Association des offices, qui est également président du nouvel office de Sherbrooke et qui est également conseiller municipal à la nouvelle ville de Sherbrooke.

**M. Tanguay (Bernard):** Bien des chapeaux.

● (17 h 10) ●

**M. Poulin (Claude):** Et M. Bigras, à mon extrême gauche, qui est directeur général du nouvel office d'habitation de Québec et également directeur de la SOMHAC, de la Société municipale d'habitation de Québec.

Donc, sans plus tarder, je voudrais dès le départ donc remercier les membres de la commission de nous recevoir à l'occasion de cette commission et d'entrée de jeu vous dire que, si les offices d'habitation n'ont pas été dans le développement au cours des dernières années ou peu, ce n'est absolument pas par manque d'intérêt, au contraire, c'est que la loi ne nous le permettait pas, et que malgré ça il y a des offices d'habitation qui ont réussi en fait à développer des immeubles, et dans le cadre d'AccèsLogis et même à l'intérieur du programme Achat-Rénovation par le biais de corporations à but non lucratif, sans que, dans le fond, directement on puisse le faire par la loi. Donc, l'intérêt était là, c'est des possibilités, dans le fond, qui nous étaient offertes, qui étaient très, très, très minces, et ce qui a fait que nous n'avons pas été dans le développement autant que nous l'aurions souhaité.

D'autre part, je voudrais, peut-être pour répondre à une question que la ministre évoquait ce matin, vous dire que nous souhaitons imminemment l'adoption de ce projet de loi, avant Noël autant que possible. Nous avons bien hâte de nous lancer dans l'action. Ça a été évoqué à plusieurs reprises au cours de cette commission, et nous pensons être, et le président tout à l'heure en fera état, nous pensons d'être prêts pour l'action comme telle.

Je voudrais également signaler que dès le départ nous souhaitons, et depuis plusieurs années effectivement, c'est le cas, une plus grande implication des locataires dans la gestion de l'administration des offices. Déjà, dans tous les conseils d'administration d'office, il y a deux locataires de représentés, et, les comités consultatifs qui ont été évoqués à cette commission, nous avons donné notre aval à ce type de comité consultatif. Nous souhaitons vivement une plus grande implication et sommes convaincus que cette implication-là est bénéfique pour notre réseau et peut apporter beaucoup.

Donc, sur ce je voudrais vous rappeler que: les offices, le réseau des offices existe depuis déjà plus de 30 ans; l'Association des offices a été créée en 1972; que nous administrons, donc, près de 600 offices, 63 000 unités de logement et 7 000 unités de supplément en loyer privé, donc et nous hébergeons plus de 100 000 personnes au Québec dans notre parc de logements; que les offices d'habitation regroupent un peu plus de 4 000 administrateurs et administratrices, incluant des élus municipaux et des locataires, comme je l'évoquais tout à l'heure, au sein de tous les conseils; et on emploie environ 2 000 travailleurs à temps partiel et à temps plein.

Les offices sont un partenaire évidemment naturel du gouvernement et des municipalités depuis toujours, et par un statut qu'ils ont de paragouvernemental ou de paramunicipal — on est toujours un petit peu là-dessus, entre les deux entités politiques. Nous sommes présents également, et c'est important de le signaler dans le cadre de la commission, partout au Québec, dans toutes les régions du Québec et dans près de la moitié des municipalités du Québec. Les offices ont été les premiers mandataires désignés par les gouvernements pour gérer les habitations à loyer modique. On s'adresse à des ménages à faibles revenus mal logés ou qui consacrent au logement une part trop importante de leur budget.

Donc, il faut rappeler également que le Programme d'habitation à loyer modique constitue le plus important programme de logement social et également le seul à s'adresser exclusivement aux ménages à faibles revenus. Donc, sur ce je vais passer la parole au président de l'Association.

**Le Président (M. Vallières):** Allez-y, M. Tanguay.

**M. Tanguay (Bernard):** D'entrée de jeu, je vous dirais que pour nous la loi n° 49, c'est une loi qui est nécessaire, c'est une loi qui est essentielle et réclamée depuis plusieurs années par l'Association des offices, particulièrement sur les volets que je vais évoquer tout à l'heure. Le manque chronique d'unités de logement sur le marché de même que l'impossibilité pour des dizaines de milliers de ménages québécois de se loger convenablement à un coût raisonnable interviennent en ce sens.

Dans un premier temps, l'Association est pleinement d'accord avec l'article 3 du projet de loi, qui permet à la Société d'habitation d'intervenir lors de circonstances exceptionnelles pour mettre en oeuvre tout programme spécial ou apporter toute modification à un programme existant. La crise du logement de juillet dernier, les inondations au Saguenay, la crise du verglas, etc., démontrent la pertinence de cette prérogative qui serait accordée à la Société d'habitation du Québec, à notre avis.

Secondo, en accordant aux offices municipaux d'habitation, telle que stipulée à l'article 9, la possibilité d'administrer tout programme d'habitation ou immeuble dont l'administration provisoire est confiée au Curateur public en plus d'administrer des immeubles ou organismes sans but lucratif dont la gestion relève de la Société immobilière, SHQ, le gouvernement confie

alors au réseau des OMH, principal acteur du logement social et seul intervenant oeuvrant auprès des ménages à très faibles revenus, un outil majeur de consolidation et de développement. Par le fait même, le gouvernement accorde à son partenaire du secteur public la capacité de l'aider à résoudre les problèmes actuels du logement en complémentarité avec les autres acteurs du logement social. J'insiste sur le mot «en complémentarité».

L'Association des offices remercie le ministre des Affaires municipales et de la Métropole, responsable de l'habitation, Mme Louise Harel, d'avoir présenté ce projet de loi. Elle témoigne ainsi sa confiance envers ses partenaires que sont les offices municipaux d'habitation du Québec. L'Association des offices municipaux d'habitation réclame depuis plusieurs années de tels pouvoirs pour répondre aux besoins de ses clientèles. Or, depuis plus de 30 ans, les OMH sont confinés au seul Programme de logement à loyer modique et à son extension, le Programme de supplément au loyer privé. Néanmoins, plusieurs offices ont réussi à développer des unités de logement et même à intervenir dans le programme AccèsLogis malgré les contraintes actuelles.

En troisième lieu, l'Association des offices appuie la participation des locataires, en accord avec l'article 10 du projet de loi qui prévoit que ceux-ci seront élus au conseil d'administration des offices «selon les modalités déterminées par ces derniers». Actuellement, les élections se tiennent au cours d'une assemblée de locataires tenue à cette fin. Or, la pratique a démontré que la participation a fortement diminué dans plusieurs endroits. Le vote par boîte de scrutin dans les immeubles ou par scrutin postal, tel que pratiqué auparavant, permettrait, selon nous, une plus grande participation des locataires. Le projet de loi fournit maintenant aux locataires la possibilité de décider eux-mêmes de leur mode d'élection.

L'Association souscrit également à l'article 11 du projet de loi quant à l'obligation d'un office municipal d'habitation d'assurer à ses locataires des services d'accueil et d'information accessibles et de qualité. Les offices ont fait de la qualité des services et de l'accessibilité une priorité depuis de très nombreuses années. Ce souci d'accueil et de qualité des services est demeuré au premier plan lors des fusions d'offices qui ont eu lieu au cours de la dernière année. La création de bureaux de secteur pour desservir la clientèle des nouveaux offices en témoigne.

De plus, toujours à l'article 11, le projet de loi consacre la création de comités consultatifs de résidents et de comités de secteur pour les offices d'habitation de plus de 2 000 unités de logement. Plusieurs offices municipaux d'habitation ont déjà mis en place de tels comités consultatifs. Nous souscrivons à ces comités parce qu'ils permettent un véritable partenariat entre administrateurs, gestionnaires et locataires des offices municipaux d'habitation ainsi qu'un renforcement de la participation des locataires. Le rôle accru des locataires permettra une meilleure prise en charge de leur milieu de vie et améliorera encore leur condition au sein des HLM. Nous sommes toutefois d'avis que les comités consultatifs devraient être formés d'un maximum de 15 membres plutôt que de 25 tel qu'inscrit dans le projet de loi, ceci pour une question d'efficacité desdits comités.

Quatre, aux comités de secteur qui devront être créés dans les OMH administrant plus de 2 000 logements, ils seront dédiés à l'amélioration des services directs aux résidents et concordent avec les objectifs de qualité des services que se sont fixés les offices.

Les offices municipaux d'habitation sont des organismes publics, tel qu'on l'a mentionné à maintes reprises, présents partout au Québec et fortement impliqués dans leur milieu pour loger des ménages à faibles revenus. Plus de 4 000 administrateurs et administratrices bénévoles, incluant les élus municipaux, siègent sur les différents conseils d'administration des offices. Parmi ceux-ci, on retrouve plus de 1 000 locataires résidents qui apportent leur connaissance de ces milieux de vie qui constituent les offices.

Par leur statut public, les OMH sont soumis à des normes et des directives strictes de la part de la Société d'habitation du Québec. Cela garantit la transparence dans l'attribution des logements et dans la gestion des fonds publics qui leur sont confiés. Partenaires du gouvernement et des municipalités, ils sont imputables face à ces organismes.

Au fil des ans, les offices ont acquis une crédibilité certaine auprès des gouvernements et des municipalités en ce qui a trait à la gestion des logements sociaux. Depuis plus de 30 ans, les offices municipaux d'habitation sont les seuls organismes à héberger une clientèle de ménages à très faibles revenus et particulièrement démunie. Cette clientèle est en outre très diversifiée. On y retrouve des familles, principalement monoparentales, des personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie, des personnes handicapées, des personnes avec des problèmes de santé mentale, des personnes violentées, des personnes aux prises avec des problèmes de toxicomanie, des clientèles que ni le secteur privé ni les autres acteurs du logement social ne veulent nécessairement héberger.

● (17 h 20) ●

Au fil des ans, la problématique que constitue en elle-même la clientèle des offices s'est alourdie amenant ces derniers à développer de nombreux projets de soutien social et de développement communautaire avec l'aide des associations de locataires et de nombreux organismes du milieu. Ainsi, plusieurs offices ont pu mettre en place des cuisines collectives, des haltes-garderie, des services d'aide pour les leçons et les devoirs, des services de transport pour les personnes âgées, etc. À titre d'exemple, mentionnons qu'à l'Office municipal de Montréal, qui gère 23 000 unités de logements, l'équipe de développement communautaire compte six employés et que 75 organismes communautaires logent dans les immeubles de l'Office pour y dispenser divers services aux locataires.

Depuis 1993, année où le gouvernement fédéral a cessé d'investir dans la construction de logements sociaux, il ne s'est plus créé de nouvelles unités de logement à loyer modique. Seuls les programmes Achat-Rénovation et AccèsLogis ont permis la réalisation de quelques milliers d'unités pour les clientèles à faibles revenus et à revenus modestes.

Pendant ce temps, les besoins ont continué d'augmenter et le nombre d'unités de logements vacants disponibles a diminué. Les listes d'attente des offices municipaux d'habitation se chiffrent autour de 20 000

logements dont 11 000 pour le nouveau Montréal, 2 000 pour la nouvelle ville de Québec et plus de 700 pour chacune des villes de Gatineau et de Sherbrooke, ainsi que d'autres municipalités qui sont prises avec exactement le même problème.

Si personne ne remet en cause l'intervention des offices municipaux d'habitation dans le logement social, nul ne peut non plus nier le peu d'intérêt du secteur privé à mettre en marché de nouvelles unités de logements locatifs pour la clientèle démunie. Pourtant, les besoins sont évidents. La capacité des milliers de citoyens constitue un enjeu de taille, tout comme l'est l'absence de nouvelles unités de logement. À nous d'agir.

La capacité d'intervention des offices municipaux dans d'autres programmes d'habitation est bien réelle. Une centaine d'offices gèrent actuellement suffisamment de logements sociaux pour posséder une structure administrative et des ressources humaines leur permettant d'intervenir autrement. Sans compter que les fusions d'offices auront permis de rendre ces structures encore plus efficaces et les ressources plus diversifiées.

Le Programme de logement abordable actuellement à l'étude s'inscrit dans un continuum de services pour les offices municipaux d'habitation. Bref, il s'agit de nouvelles alternatives permettant de répondre aux besoins de la clientèle. L'Association des offices soutient que les offices municipaux peuvent intervenir rapidement pour la livraison de nouvelles unités d'habitation compte tenu de leur expertise de 30 ans et de leur implication régulière dans des réparations majeures d'immeubles, des projets qui nécessitent plans, devis et appels de propositions. Le passage à la construction ou à la rénovation serait relativement facile pour plusieurs d'entre eux.

À titre d'exemple, l'Office municipal d'habitation de Montréal a réalisé pour plus de 17 millions de dollars de réparations majeures au cours de la dernière année. Il s'agit là d'une expertise enviable qui peut rapidement être mise à contribution pour le développement de nouvelles unités. L'Association a entamé tout récemment des pourparlers avec l'Association des GRT portant sur une entente de services avec un certain nombre d'OMH pour la réalisation de nouvelles unités de logement.

Par ailleurs, au cours de la dernière année quelques offices ont réussi à réaliser divers projets d'habitation, dont quelques-uns dans le cadre du programme AccèsLogis, en créant des corporations sans but lucratif. À titre d'exemple, Gatineau, Sherbrooke, Mont-Joli ont souscrit à ces initiatives-là.

Toujours au chapitre de la livraison de nouvelles unités, nous pouvons déjà annoncer la capacité des OMH à livrer rapidement des logements en raison de terrains disponibles dans leur... leur appartenant. L'Office municipal d'habitation de Montréal dispose de sept terrains sur l'île de Montréal — les fusions ont créé de nouvelles possibilités à ce chapitre — et pourrait livrer à court terme de 3 à 400 unités de logement.

L'Office municipal d'habitation de Québec dispose de son côté de cinq terrains disponibles immédiatement pour des logements abordables. Pour sa part, l'OMH de Sherbrooke a à sa disposition trois terrains, tandis que l'Office de Gatineau a déjà un projet de 40 unités en chantier.

Plusieurs autres offices ont manifesté auprès de l'Association leur intérêt pour les logements abordables et ont démontré l'intérêt de leur municipalité et leur accès à des banques de terrains municipaux.

L'Association tient à réaffirmer haut et fort que les offices municipaux peuvent fournir une contribution majeure dans la livraison de nouvelles unités de logement. Concrètement, les offices sont en mesure de participer de façon importante à la réalisation d'ici deux ans des quelque 6 000 unités prévues de logement abordable.

Compte tenu des difficultés qu'ont rencontrées les coopératives et les OSBL pour la livraison de 1 200 unités de logement par année dans le cadre du programme AccèsLogis, il est permis de s'interroger sur leur capacité à livrer seuls plus de 6 000 unités de logement abordable en sus du programme AccèsLogis. Les offices arrivent donc à point nommé comme intervenants.

Dans le respect des autres acteurs que sont les coopératives et les OSBL, à titre de leaders en habitation sociale ils doivent participer au développement. Les municipalités doivent allouer des sommes importantes dans les nouveaux programmes, et nous sommes persuadés qu'ils prêteront une oreille attentive aux OMH, leur partenaire de longue date, d'autant plus qu'ils ont des représentants au conseil d'administration des offices.

En conclusion, nous considérons que le projet de loi n° 49 ouvre de nouvelles avenues d'intervention aux offices municipaux d'habitation en ce qui a trait au logement social et au logement abordable, et ce, avec une participation accrue des locataires grâce au comité consultatif de résidents et au comité de secteur. Grâce à la flexibilité que leur permet l'accès à de nouveaux programmes, les offices seront ainsi mieux outillés pour répondre aux besoins de leur clientèle. Cela se fera toutefois dans le respect des autres intervenants en matière d'habitation sociale.

L'Association est convaincue que les OMH ont un rôle à jouer pour résorber la crise du logement. Ceux-ci souhaitent prendre leur place sans prendre toute la place. Le plus important finalement, c'est l'individu dans le besoin. Il ne s'agit donc pas de s'arracher les pauvres, mais ensemble, offices municipaux d'habitation, coopératives et organismes sans but lucratif, d'assurer des conditions de logement décentes pour les Québécois et les Québécoises. À cette fin, une pluralité d'acteurs nous apparaît la meilleure formule pour livrer rapidement les unités de logement souhaitées. Je vous remercie de votre attention.

**Le Président (M. Vallières):** Merci. Alors, on a accordé quelque deux minutes de plus, là, pour pouvoir conclure. Ça va aller? Mme la ministre.

**Mme Harel:** Alors, merci, M. le Président. Bienvenue, M. Tanguay, M. Poulin et M. Bigras. Bienvenue à cette commission parlementaire, qui, je le sais, vous intéresse au plus haut point. Je comprends que, quel que soit le mode de tenure — secteur public, coopérative, OSBL — en fait, tous, vous convenez de la nécessité d'impliquer le locataire. Du côté de l'économie sociale, des projets de coopératives, particulièrement de

coopératives, ce sont finalement des sociétaires, mais qui sont identifiés avant le projet et qui le réalisent. Vous, vous dites: Nous, on réalise le projet, mais on les implique après, notamment par des services communautaires, la présence de 75 organismes communautaires, la mise en place — je l'ai vu d'ailleurs à Boyce-Viau dans mon quartier — de cuisines collectives, pour parents, pour enfants, et en fait les devoirs, leçons après l'école, en fait tout ce qui fait que c'est un milieu de vie qui accompagne des gens souvent plus mal pris.

Alors, bon, c'est ce que l'Association en tout cas des offices municipaux d'habitation recommande. On ne peut pas être certain que ça se fait partout, mais, pour avoir assisté à vos derniers congrès, les trois derniers, je vois bien que durant plusieurs jours vos ateliers portent là-dessus essentiellement: comment faire ce développement autour de la famille, puis de la personne, puis des enfants, bon.

J'ai ici des copies que je vais, M. le secrétaire, demander de distribuer aux membres de la commission parlementaire. C'est le plan d'action pour les deux prochaines années, 2002-2003. Vous allez voir, toutes les mesures sont là. On pourrait en avoir des copies... on en aura pour le Fonds québécois d'habitation communautaire. C'est tout chaud, ça m'a été remis cet après-midi.

Alors, revenons avec vos projets. Là, vous nous dites: On pourrait, là, réaliser, notamment sur des terrains, est-ce que ce sont, pour la plupart, des terrains adjacents à des offices déjà... à des résidences, à des HLM déjà existants et que vous pourriez finalement construire?

**M. Bigras (Jocelyn):** Pour la plupart des cas, c'est ça. Par contre, il y a aussi des offices qui gèrent, comme à Québec, disons, la Société municipale d'habitation Champlain, et Montréal gère aussi, la Société d'habitation de développement de Montréal. Donc, il y a des terrains aussi qui sont sur les sites de ces habitations-là qui font partie de ces organismes-là.

**Mme Harel:** Bon, là, vous, vous ne parlez que de logements abordables, hein? Vous vous êtes résigné à ce que ce soit seulement le logement abordable ou...

**M. Bigras (Jocelyn):** Pas dans mon idée, à moi, parce... bien, je pense que c'est la même chose pour le groupe. Parce que, si on analyse comme il faut la situation, l'AccèsLogis, c'est un programme qui pourrait desservir aussi très bien les offices municipaux, dans le sens qu'actuellement les coopératives, elles ont un peu un malaise, et je le comprends, de venir piger dans la liste d'attente des offices municipaux, parce que, quand on parle de coopératives, on parle d'implication, et les gens qui sont sur les listes d'attente des offices, ce n'est pas nécessairement du monde qui veulent s'impliquer nécessairement au départ lorsqu'il y a un nouveau projet qui se construit. Il faut les amener lentement à s'impliquer.

Donc, l'AccèsLogis pourrait nous aider, nous autres, à venir chercher, sur la liste d'attente de l'office, des clients qui seraient desservis par les projets que l'office municipal construirait.

Par contre, je pense que dans le projet, les... Ce que je connais du projet à prix abordable, là aussi ça peut desservir les clientèles de l'office.

● (17 h 30) ●

**Mme Harel:** Parce qu'actuellement les règlements d'attribution, y compris dans le cadre d'AccèsLogis, c'est d'obliger à avoir une clientèle, si vous voulez, ou des familles qui ont droit, donc qui sont en deçà du seuil des besoins périlleux. Alors, ça, c'est l'obligation qui est faite aux coopératives présentement. On aura sûrement ce soir l'occasion d'en parler. Parce que souvent la coopérative, elle va reposer sur des familles qui veulent participer à la gestion, ce qui n'est pas... On peut en trouver dans tous les milieux, remarquez, mais là le fait de les obliger à ne les recruter que dans ce milieu-là semble créer, en tout cas ils s'en expliqueront ce soir, mais semble créer une forte pression sur la vie coopérative, finalement.

Mais, dans le logement abordable, comment vous voyez... Il y a deux questions en fait avant que mes collègues puissent échanger avec vous. La première. Vous avez commencé des pourparlers avec l'Association des GRT portant sur une entente de services avec un certain nombre d'OMH pour la réalisation de nouvelles unités. Donc, vous n'excluez pas de pouvoir procéder en collaboration avec les GRT. À ce moment-là, est-ce que cela vaut pour les grosses GRT... pour les grosses OMH?

**M. Poulin (Claude):** Écoutez, pas nécessairement. En fait, ce qu'on pense, on va examiner avec les GRT la possibilité d'un protocole. Il y a des offices qui nous ont mentionné clairement qu'ils pourraient être intéressés de travailler avec des GRT, et il y en a déjà d'ailleurs qui l'ont fait à ce moment-ci, et donc... Par contre, pour des plus gros offices, je pense à Montréal, Québec ou Sherbrooke, Trois-Rivières, c'est peut-être plus facile pour eux de faire du développement directement. On ne s'obligera pas, mais je pense qu'il y a intérêt dans certains cas à le faire. Et les GRT, on le reconnaît, ont développé au niveau du logement social une expertise qui est réelle, et on pense que des offices sont intéressés à le faire. Et on va examiner avec eux ces possibilités-là.

**Mme Harel:** Dans les règlements d'attribution, le logement abordable, c'est prévu comme s'adressant à des personnes à moyens ou modestes revenus, mais ça ne signifie pas pour autant qu'ils... que ces personnes sont en dessous du seuil de besoin impérieux qui donne accès aux HLM et donne accès au supplément loyer d'AccèsLogis, hein? Comment on va faire le règlement d'attribution de logement abordable?

**M. Poulin (Claude):** C'est pas simple.

**Le Président (M. Vallières):** M. Bigras.

**M. Bigras (Jocelyn):** O.K. Bien, on peut... Je vais donner un parallèle ou un exemple avec la Société municipale d'habitation Champlain, qui... De la manière que je comprends le Programme de logement à prix abordable, parce que je n'ai pas eu toutes les règles évidemment, ce n'est pas encore connu, mais ce qu'on

peut anticiper, c'est qu'avec la Société municipale d'habitation Champlain ce qu'on fait, c'est que, les sommes d'argent qu'on dégage en profit, on s'en sert pour subventionner un certain nombre de locataires. Et, dans le cas de la SOMHAC, c'est 30 % des logements qui sont subventionnés à 25 % du revenu, comme un HLM, et on vient piger dans les listes d'attente de l'office des clients pour les affecter aux logements subventionnés.

Donc, c'est un peu le même principe que je peux voir, dans le sens qu'avec les sommes d'argent qu'on va dégager — parce que je suppose qu'il va y avoir un loyer qui va être à peu près un petit peu en bas du marché — et avec les subventions on va calculer une certaine rentabilité, et les surplus qu'on va avoir vont nous permettre de subventionner. Donc, la possibilité est à étudier, à regarder si on ne pourrait pas aller chercher, dans les listes d'attente de l'office... des offices municipaux, les personnes pour les logements subventionnés. C'est un peu comme ça que je le vois et c'est comme ça qu'on pourrait appliquer à ce moment-là les règlements d'attribution, dépendamment, là, de ce que les offices vont vouloir faire.

**Mme Harel:** La difficulté, c'est que ça supposerait qu'il y ait des loyers aux coûts du marché, mais... alors qu'on veut, pour la plupart des loyers, les réaliser en subventionnant, dans le cadre du Programme de logement abordable, de telle manière qu'il y en ait une majorité qui soient à 350 \$ par mois. Alors, à ce moment-là évidemment il faut qu'ils le soient... Parce que, vous savez, on est corseté quand même, là, avec une moyenne de 25 000. Ça, c'est un paramètre qui n'a pas bougé. On est content, là, d'avoir gagné un certain nombre de choses — c'était 7 500 en partant, après on l'a fait augmenter à 12 000, puis là finalement on a obtenu 25 000 — mais c'est quand même le 25 000 qui nous oblige à faire des contorsions, parce que c'est un 25 000 de moyenne. Évidemment, on ne peut pas construire du deux chambres à 50 000. Donc, dépendamment du coût, dépendamment aussi de là où on construit, c'est certain qu'il faut subventionner plus que 50 000 pour avoir même un loyer de 350. M. Gariépy est bien au fait de tout ça.

Puis 1 000 de moins, 2 000 de moins, 3 000, 5 000 de moins, et puis ça augmente le coût du loyer par mois beaucoup, hein, étonnamment, là. On va sortir les chiffres quand on va aller au Fonds québécois d'habitation communautaire, là. On pense faire la rencontre tout de suite après la prochaine rencontre avec la partie fédérale. Parce que évidemment on ne veut pas jouer à *Perrette et le pot au lait*, là, puis vendre le pot au lait avant de l'avoir signé. Mais tout de suite après...

**Mme Honda-Pepin:** Moi, je vais continuer de t'appuyer pareil, ha, ha, ha!

**Mme Harel:** Oui, oui. Ha, ha, ha! Mais, c'est bien évident que, dans les grandes ententes, on ne définit pas les modalités. C'est avec le Fonds québécois qu'on doit les définir. Mais, ceci dit, est-ce que...

Bon, comment vous envisagez de pouvoir travailler? Est-ce qu'il serait préférable, un intervenant a évoqué ça plutôt, de réserver — il en avait été question à

un moment donné — de réserver des unités pour les OMH, réserver des unités pour les OSBL, des unités pour les coopératives? Il en faudra pour les sociétés acheteuses aussi. Alors, de réserver des unités, puis de dire: Bon, bien voilà, vous avez tant d'unités, réalisez maintenant. Est-ce que c'est ça qu'il faudrait faire ou bien est-ce que c'est de...

**M. Poulin (Charles):** Ça pourrait être effectivement une façon de faire qui soit acceptable, en fait, en faisant un certain pourcentage sur les différentes tenures. Parce que ça va être difficile si on ouvre complètement puis on laisse aller les tenures. Évidemment, on ne connaît pas, comme disait tantôt Jocelyn, les paramètres exacts du programme, puis il nous manque des éléments pour savoir vraiment où on va. Mais ça pourrait être effectivement une voie que le gouvernement trace en nous donnant un certain pourcentage, par exemple, puis en nous disant: À l'intérieur de ça, vous y allez et vous essayez de développer au maximum d'unités de ce côté-là.

**Mme Harel:** Parce que étonnamment, si on peut en faire quelques milliers, mettons pas peut-être milliers, mais un millier à 700 par mois, peut-être particulièrement là où on va faire du renouveau urbain ou de la revitalisation, renouveau villageois, là, bien ciblés, surtout en recyclant des usines désaffectées dans des milieux résidentiels... Parce que, si on n'en fait pas du tout à 700, on ne pourra pas en faire beaucoup à 350. Vous comprenez? C'est un système de vases communicants. Parce que la moyenne de contribution du fédéral, c'est 25 000. Alors, c'est 25 000 par unité, mais, si on en fait, mettons, quelques centaines à 700, peut-être...

Prenons l'hypothèse de 15 000, ou de 10 000 de subvention, ou 15 000 de subvention, par exemple, ça réduit de 100 \$ à peu près le loyer mensuel. Ça veut dire qu'on peut en faire 35 000 de plus, ajoutés aux 50 000. Vous me suivez, là, hein? C'est le jeu des vases communicants. Bien, évidemment à ce moment-là tout doit se faire à l'intérieur d'une moyenne de 25 000 par unité. La moyenne de 25 000 par unité, appliquée carrément par unité sans moyenne, c'est un coût de 500 \$ par mois. Alors, vous voyez un peu... C'est bien ça?

**Une voix:** Oui.

**Mme Harel:** Alors, vous voyez un peu dans quels paramètres on est un peu coincés à l'intérieur de ça, mais ce sont les paramètres au maximum de ce qu'on a pu gagner au cours d'une année. Mais là je pense que c'est le temps de signer, même si on aurait voulu, nous, faire... si vous voulez, ne pas avoir ce plafond de 25 000. Oui? Avez-vous quelque chose...

**M. Tanguay (Bernard):** Est-ce que je peux poser une question? Juste...

**Mme Harel:** Oui, oui. Allez-y! Oui, oui. Certainement.

**M. Tanguay (Bernard):** C'est un éclairage qu'on aurait de besoin.

**Mme Harel:** Oui.

**M. Tanguay (Bernard):** Le 25 000 dont vous parlez, c'est-u le 25 000 de coûts de réalisation ou si c'est le 25 000 de l'hypothèque qui pourrait affecter le...

**Mme Harel:** C'est le 25 000... Si vous voulez, c'est deux fois 25 000. C'est le programme à frais partagés.

**Une voix:** Subvention.

**Mme Harel:** C'est de subvention.

**M. Tanguay (Bernard):** O.K.

**Mme Harel:** 50 000 de subvention. 50 000 de subvention...

**Une voix:** Moyenne.

**Mme Harel:** Moyenne. Nous, on a fait ajouter «moyenne». Parce que 50 000 de subvention, programme à frais partagés, en partant on ne pouvait pas faire en bas de 500. Vous savez, hein, vous construisez vous-même, vous le savez. Alors que là, si on veut en faire des 350, il faut qu'il y ait un jeu d'équilibre, hein?

● (17 h 40) ●

Bon, à ce moment-là il faut décider où est-ce qu'on peut les faire, notamment les 700. Je l'ai dit déjà à M. Saillant et je le dis bien honnêtement, si on est pour essayer vraiment une tornade parce qu'on en fait 700, bien on va tous les faire à 500. Mais, si on veut en faire à 350, bien on ne peut pas éviter, c'est comme ça les paramètres du programme. Mais...

**Le Président (M. Vallières):** C'est terminé, Mme la ministre. Peut-être, en terminant, sur le dernier commentaire.

**Mme Harel:** Bien. Alors donc, vous êtes: soit une répartition ou soit une discussion. Rien ne vous empêche d'aller souper ensemble tantôt, là, tu sais. Ce serait excellent, il me semble. Ha, ha, ha! Vous reviendriez à 8 heures. Moi, j'ai un caucus malheureusement, sinon je serais allée souper avec vous. Mais vous reviendriez peut-être en mettant sur la table des idées. Il faut absolument, il faut absolument que les gens... Vous êtes tous dédiés pour la même chose. Je vous ai vus dans vos congrès, vous êtes tous dédiés pour la même chose. Il faut absolument que vous commenciez à vous faire confiance. C'est extrêmement important.

**M. Tanguay (Bernard):** Nous, on partage ça. Si vous me permettez de commenter vos derniers propos, cette vision-là, on la partage. Sauf que ce qu'il ne faut pas perdre de vue, c'est, vous le savez, des nouvelles unités de logement pour la clientèle démunie, il n'y en a pas eu depuis de très nombreuses années. Vous connaissez les listes d'attente qu'on a, elles sont importantes. Et les offices ont dû être créatifs pour être capables de mettre sur le marché des nouvelles unités de logement pour être capables au moins de répondre partiellement aux besoins de leurs clientèles. À

Sherbrooke, à titre d'exemple, ça fait trois immeubles qu'on achète, puis qu'on rénove, puis qu'on a utilisés par l'intermédiaire d'un OSBL qu'on a créé, qui s'appelle Le parallèle en habitation sociale. On a acquis des immeubles pour nous permettre un peu de réaliser notre mission.

Puis ces exemples-là, de Sherbrooke, et d'ailleurs, là, ce n'est pas typique à Sherbrooke, et d'ailleurs ont motivé les administrateurs des offices à insister auprès de l'Association des offices pour faire les représentations nécessaires pour qu'on ait accès au même titre que les autres — on ne cherche pas à avoir l'exclusivité — qu'on ait accès à AccèsLogis, excusez le lapsus, aux logements abordables, etc. La mécanique, comment la réaliser? Je comprends les priorités du gouvernement de le faire rapidement. La mécanique, je pense que là-dessus on pourrait peut-être essayer de trouver un terrain d'entente qui soit intéressant pour autant les partenaires qui auront à livrer des logements que pour le gouvernement qui, lui, aura à les subventionner.

Bon, est-ce qu'on doit réserver un certain nombre à chacun des groupes? Est-ce qu'on ouvre une banque large, puis que chacun des groupes propose ses projets, puis il y a quelqu'un quelque part dans la structure qui arbitrera tout ça? Moi, là, je ne suis pas capable de répondre à ça. Je pense que c'est une... On peut trouver rapidement une espèce de terrain d'entente là-dessus. Mais ce qui est fondamental, c'est de permettre aux offices, qui sont les seuls intervenants qui s'occupent des plus démunis... Ce n'est pas compliqué, là, ces gens-là généralement parlant, si les offices... s'ils ne sont pas récupérés par les offices, ils sont difficilement récupérables ailleurs.

Puis je lisais encore dernièrement dans le quotidien *La Tribune* — puis probablement que ça a été publié ailleurs — ça venait de l'Association des propriétaires d'immeubles locatifs, etc., où, quand on parlait du taux de vacance, ils disaient: C'est tellement coûteux maintenant de construire des immeubles que ce n'est plus rentable pour l'entreprise privée d'en construire des nouveaux. Ce qui explique en partie pourquoi que les taux de vacance sont si peu... les taux de vacance sont si bas. Ça fait qu'à cet égard-là ce que vous avez inscrit dans la loi pour nous permettre de jouer un rôle là-dessus, c'est crucial, c'est fondamental. Ça fait des années qu'on le dit, de permettre aux offices d'être créatrices, d'essayer de profiter de ce programme-là pour être capables de répondre aux besoins de leurs clientèles qu'ils ne sont pas capables de desservir au moment où on se parle.

Moi, comme élu municipal, j'ai souvent des téléphones. Ils savent que je suis président de l'office, ça fait cinq ans — j'achève, M. le Président — ça fait cinq ans que je suis président de l'office municipal. Ils m'appellent: Bien là j'ai besoin d'un logement, je suis malade, je ne peux plus rester là, puis je peux-tu en avoir un? Pouvez-vous intervenir? Si j'interviens, je pénalise quelqu'un qui lui est rendu en haut de la liste. De quel droit, moi, je vous ferais passer en avant de ces personnes-là? Ce qu'on veut dire par là, c'est que les listes d'attente sont importantes puis ça prend du temps avant d'avoir un logement. Ça fait que de grâce qu'on maintienne exactement ce qui a été prévu dans le projet

de loi, quitte à peaufiner ensemble la mécanique pour le réaliser, mais qu'on maintienne ce qu'il y a dedans pour permettre aux offices de réaliser leurs missions, qui sont d'offrir du logement intéressant aux personnes qui sont les plus démunies de notre société.

**Le Président (M. Vallières):** Merci, M. Tanguay. Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Merci, M. le Président. Alors, M. Tanguay, M. Poulin, M. Bigras, merci pour votre présentation, pour votre mémoire. Je pense que vous êtes au cœur du débat concernant le projet de loi n° 49, et vous m'avez appris des choses. À la page 6 et la page 13 de votre mémoire, vous avez parlé que vous êtes déjà impliqué dans le développement des unités de logement et vous êtes intervenu aussi dans le programme AccèsLogis. Est-ce que vous pouvez élaborer un petit peu plus sur les expériences que vous avez eues avec les corporations sans but lucratif que vous avez créées parallèlement aux structures existantes?

**Le Président (M. Vallières):** M. Poulin.

**M. Poulin (Claude):** Les quelques exemples qu'on a. Bien, tout à l'heure, le président a évoqué le cas de Sherbrooke. Depuis déjà quatre ou cinq ans, Sherbrooke a utilisé dans le fond, avec sa corporation, qu'il a appelée «parallèle en l'habitation», a développé des logements dans le cadre d'AccèsLogis et dans des logements qu'on pourrait qualifier pratiquement d'abordables parce que c'est des logements qui se louent un peu en bas du marché privé, des loyers qui sont un peu en bas du prix du marché privé. Également, l'office de Mont-Joli a également créé une corporation à but non lucratif à côté de l'office pour intervenir dans le cadre d'AccèsLogis, à Mont-Joli. Ils sont actuellement à leur deuxième phase. Il y a une deuxième phase qui est actuellement démarrée à Mont-Joli, toujours dans le cadre d'AccèsLogis, pour des personnes âgées. Donc, dans cet esprit-là, c'est deux exemples, là, clairs, qui démontrent l'intervention. Il y aurait également Gatineau qu'on pourrait souligner, qui aussi est intervenue dans le cadre d'AccèsLogis à peu près dans les mêmes.. dans le même modèle.

Ça fait que c'est pour ça qu'on vous disait tout à l'heure d'entrée de jeu que les offices, même si la loi ne leur permettait pas d'intervenir, on a... les offices voulaient tellement intervenir compte tenu des listes d'attente et des besoins de notre clientèle qu'on a cherché des moyens en créant une corporation parallèle pour essayer de trouver des solutions, comme le disait le président tout à l'heure, à des gens qui attendent des logements.

**Mme Houda-Pepin:** Très bien. Donc, vous avez déjà une expertise dans le développement du logement et...

**M. Tanguay (Bernard):** Me permettez-vous de compléter, peut-être, votre question?

**Mme Houda-Pepin:** Je vais vous donner la chance de la compléter.

**M. Tanguay (Bernard):** Merci.

**Mme Houda-Pepin:** Donc, étant donné que vous avez déjà une expertise de développer parallèlement à votre rôle traditionnel et que vous êtes capable de mettre en tout cas sur le marché des unités de logement dans le cadre d'AccèsLogis, ces expériences ont été concluantes, n'est-ce pas, elles étaient positives?

**Une voix:** Oui, oui.

**Mme Houda-Pepin:** Bien, à ce moment-là pourquoi est-ce que vous avez besoin d'un projet de loi n° 49 si vous êtes déjà sur le terrain, si vous l'occupez déjà, si vous avez une expertise que vous pouvez élargir tout simplement parallèlement à ce que vous faites dans votre mandat habituel?

**M. Poulin (Claude):** Bien, écoutez, je vous dirais là-dessus que c'est des cas isolés. Alors, on a été d'une certaine façon un peu délinquant. On a été obligé de passer par la porte d'en arrière ce qu'on ne pouvait pas faire par la porte d'en avant directement comme office d'habitation. On a été obligé, en fait, de se créer une corporation à côté qui fait en sorte qu'on puisse intervenir. Nous, ce qu'on souhaite — et le président l'a dit tout à l'heure — c'est que, comme organisme public, comme partenaire du gouvernement depuis plus de 30 ans, qu'on puisse intervenir par la porte d'en avant, dans le fond, et faire officiellement ce qu'on fait depuis quelques années, que quelques offices font depuis quelques années dans le cadre du logement, là, de quelques logements abordables ou d'AccèsLogis, mais qu'on le fasse directement. Donc, c'est dans cet...

**Mme Houda-Pepin:** Autrement dit, bien amicalement, vous voulez que les législateurs, finalement, légalisent votre délinquance. C'est ça?

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Vallières):** M. Tanguay, vous vouliez ajouter...

**M. Tanguay (Bernard):** Oui, un peu compléter. Dans le fond, ça fait juste démontrer, ce que ça prouve... Tu sais, il y en a qui se questionnent sur notre capacité, les offices, de participer à ce programme-là, sur nos capacités par rapport à ça...

**Une voix:** De livrer.

**M. Tanguay (Bernard):** De livrer. Ce qu'on vient vous dire, c'est qu'on le fait déjà, on le fait déjà. Ce n'est pas... on ne révolutionne pas la planète, c'est déjà... les offices se sont déjà initiés là-dedans. Ils ont déjà démontré qu'ils étaient capables de le faire. Là, le gouvernement a des objectifs bien, bien précis: il faut qu'il livre des logements. Puis je pense que tout le monde convient de ça. Puis à cet égard-là on vient juste vous dire que ce qui est prévu à l'intérieur de la loi, de nous permettre de jouer ce rôle-là, c'est tout à fait crédible parce qu'on le fait déjà. On était peut-être

délinquant, mais on le faisait. Puis on a prouvé qu'on était capable de le faire.

**Le Président (M. Vallières):** Mme la députée de La Pinière.

**Mme Houda-Pepin:** Oui, M. le Président. À la page 14 de votre mémoire, vous dites que vous êtes capable de réaliser et de participer activement à la réalisation de 6 000 unités de logement pour les deux prochaines années. Nous avons entendu aussi le chiffre de 4 250, qui nous a été fourni par les GRT, qui eux ont déjà ces projets-là qui sont montés ou en cours de finalisation, et ils nous ont dit que c'est sur la base d'une consultation auprès de leurs membres qu'ils ont réussi à colliger ces données-là.

Sur quoi est-ce que vous vous basez, vous, pour dire que demain matin, dans les deux prochaines années, vous êtes capable de livrer 6 000 nouvelles unités de logement, d'une part? Et, deuxièmement, est-ce que vous incluez là-dedans les projets qui sont montés par les GRT?

● (17 h 50) ●

**M. Poulin (Claude):** Dans le mémoire, on dit qu'on est en mesure de participer de façon importante, on ne dit pas qu'on pourrait livrer nécessairement 6 000. En fait, nos consultations jusqu'à maintenant nous démontrent qu'on est capable, d'ailleurs le mémoire en témoigne, là, d'un certain nombre, mais on est capable pour déjà plusieurs centaines. Mais on ne peut pas vous mettre de chiffre à ce stade-ci. C'est très important pour nous autres de faire des analyses sur le terrain de ce qu'on peut faire, de déterminer très précisément les terrains qui sont disponibles, d'aller voir avec les municipalités la banque de terrains de la municipalité, etc. Mais on vous dit qu'on peut contribuer de façon importante.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord.

**M. Tanguay (Bernard):** Moi, je veux vous répondre de façon différente, si vous me permettez. Il y a 20 000, au moins 20 000 ménages, au sens large du terme, qui sont en attente de recevoir des logements. Ces 20 000 ménages-là, ils sont à Montréal, ils sont à Sherbrooke, ils sont à Québec, ils sont partout dans la province. Les offices sont en attente depuis de nombreuses années pour qu'il soit initié des programmes qui leur permettraient de s'investir dedans pour être capable de répondre à cette demande-là. La réponse, elle est là. Elle n'est pas ailleurs que là.

Puis, comme on a développé une expertise par rapport à ce que j'ai dit tantôt, puis je ne veux pas être redondant puis me répéter, comme d'ailleurs la majorité des offices importants mettent des sommes dans les sept chiffres pour faire de la rénovation... Vous savez, faire de la construction ou de la rénovation, c'est les mêmes paramètres au départ, hein? C'est exactement la même logistique qui guide en arrière de ça. Ça fait qu'à cet égard-là la réponse, elle se trouve là.

Nous autres d'ailleurs, au sein de l'Association, on a déjà demandé à nos offices d'être prêts, que le projet de loi, on souhaitait qu'il soit adopté avant le 31 décembre, puis qu'il fallait être prêts, puis qu'il fallait

être capables de livrer ces unités de logements. Puis, eu égard au fait que la majorité d'entre eux ont déjà des banques de clients qu'ils veulent desservir, mais qu'ils ne sont pas en mesure de le faire, je peux vous assurer que les gens vont être proactifs pour participer à ce beau défi là de réaliser cet objectif-là.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord, M. Tanguay. J'ai bien compris que vous me donnez une réponse d'ordre général parce que vous parlez des listes d'attente. Ça, on s'entend là-dessus, les besoins sont là. Moi, ma question était beaucoup plus précise: Est-ce que, dans les deux prochaines années, vous êtes capable réellement de livrer les 6 000, en y participant activement?

Parce que vous êtes très, très diplomate. Vous ne dites pas que c'est vous qui allez faire ça, mais vous dites que vous allez participer activement. Alors, je cherche à voir comment tout ça va s'articuler avec les autres partenaires qui sont déjà sur le terrain, qui ont déjà identifié les projets, qui les ont déjà travaillés. Et je sais que ça prend beaucoup de temps pour monter un projet. Vous le savez aussi, puisque vous avez une expérience, délinquante, mais vous allez l'élargir maintenant de plus en plus... Donc, ça prend du temps pour préparer ces projets-là. Alors, quand on avance le chiffre de 6 000, moi, je veux, dans deux ans, vous rencontrer et vous dire: Félicitations, là, ce que vous nous avez dit en commission parlementaire, vous avez livré.

Alors, voyez-vous, la nuance, elle est à ce niveau-là. Et je n'hésite pas, je connais des gens dans les offices municipaux d'habitation, y compris dans mon propre comté. On travaille avec eux dans les limites qu'on connaît. Puis je suis capable de reconnaître votre travail, ne vous inquiétez pas.

Maintenant, qu'est-ce qui arrive de votre déficit annuel d'exploitation de logements gérés par les offices municipaux d'habitation? Le dernier chiffre que j'ai, moi, pour 1999, c'est 237 millions de dollars. Dans le contexte du logement abordable et de l'élargissement de votre champ d'action, là, comment vous allez gérer ça, là, ce déficit? Il est rendu à quoi déjà maintenant?

**M. Poulin (Claude):** Vous avez le chiffre, c'est 237 millions, le dernier qu'on a de la Société d'habitation. Mais comment? En fait, c'est deux choses distinctes. Le Programme d'habitation à loyer modique, c'est un programme tout à fait distinct en fait du Programme de logement abordable. Et dans ce sens-là il ne faut pas mêler les choux et les carottes, dans cet esprit-là.

Le Programme d'habitation à loyer modique est un programme de logements publics subventionné depuis une trentaine d'années, va continuer à l'être, parce que le gouvernement veut en faire un programme pour les gens à très faibles revenus, subventionné à hauteur de 25 % des... où les gens contribuent au maximum de 25 % de leurs revenus. Donc, ça, ça demeure. Et le déficit effectivement va demeurer dans ces ordres-là.

Alors que le Programme de logement abordable, dont on ne connaît pas les paramètres encore, est d'un tout autre ordre. Donc, à ce moment-là ce sera un autre type en fait de déficit qui sera autant pour les offices

que pour les coops ou les OSBL. Mais il ne faut pas en fait confondre les deux programmes, c'est des choses tout à fait distinctes.

**M. Tanguay (Bernard):** Mais le déficit d'exploitation annuel dont vous parlez, là, dans le fond, c'est le prix politique que la société a été prête à payer pour venir en aide aux personnes démunies puis leur donner accès à un logement. Écoutez bien, là, il n'y en aurait pas, de déficit dans les offices, si on chargerait le coût normal d'un loyer à tous les locataires. Sauf que les gens, au lieu de mettre maximum 25 % de leurs revenus, ils en mettraient peut-être 40, 45 puis 50. Je ne suis pas sûr, moi, que, socialement parlant puis politiquement parlant, on serait très heureux d'un résultat semblable.

**Mme Houda-Pepin:** Maintenant, nous avons entendu des groupes, notamment le FRAPRU, qui ont proposé un amendement, un amendement à l'article 3.1 a afin qu'on ajoute: «à condition que cela permette de répondre aux besoins des ménages se trouvant sur une liste d'attente créée en vertu du règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.» Cet ajout viendrait à la fin de l'article 3.1 a. Qu'est-ce que vous dites à cet amendement-là? Est-ce que vous êtes d'accord avec?

**M. Poulin (Claude):** Écoutez, on ne connaît pas les paramètres encore du programme. Il est très difficile pour nous de répondre à ça, à ce stade-ci.

**Mme Houda-Pepin:** Attendez. Avant de connaître les paramètres... Moi, je ne vous parle pas des paramètres. Je vous parle du libellé du texte de loi. L'article 3.1 a, dit ceci: «Un office — c'est-à-dire un office municipal d'habitation — ainsi constitué peut également: a) acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre d'un programme d'habitation mis en oeuvre en vertu de la présente loi par la Société ou la municipalité.» Point, ça s'arrête là. Les groupes demandent d'ajouter à la suite de cela, ce qui suit: «à condition que cela permette de répondre aux besoins de ménages se trouvant sur une liste d'attente créée en vertu du règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.» Vous tenez des listes d'attente, vous connaissez les besoins. Alors, est-ce que vous pouvez me donner une réaction?

**Le Président (M. Vallières):** Oui. Alors, M. Tanguay.

**M. Tanguay (Bernard):** ...répondre, écoutez bien, je mets ça entre guillemets parce qu'on n'a pas étudié la question. On vient d'avoir l'énoncé que vous venez d'exprimer. Moi, ma réaction de base, c'est, en ajoutant ce qui a été mentionné là, c'est qu'on vient dire aux offices: Vous autres, vous vous occupez strictement de la clientèle des très démunis, là, puis c'est tout. Vous vous ne vous occupez pas d'autres choses.

Mais ce n'est pas ça qu'on veut. Ça fait des années qu'on dit qu'il y a une clientèle, c'est vrai, de gens très démunis, mais il y a une autre clientèle aussi qui a un vacuum, puis, dans notre esprit, par l'intermédiaire du logement abordable, entre autres choses, on

est capable de répondre à ce besoin-là. On vient d'enlever la substance de l'article en ajoutant ça. Moi, je ne suis absolument pas d'accord avec ça. On vient de dénaturer l'article, là.

**Mme Houda-Pepin:** Je voulais avoir votre réaction parce que vous étiez concerné au premier chef. À la page 8 de votre mémoire, vous recommandez de baisser le nombre des comités consultatifs de 25 à 15 et vous dites que c'est pour des raisons d'efficacité. En quoi 15 membres, c'est plus efficace que 25?

**M. Poulin (Claude):** Parce qu'un groupe de 25... En fait on en a discuté avec la Fédération des locataires de HLM, et eux nous ont dit que, dans la pratique effectivement, on tournerait davantage autour de 12 à 15 membres et que ce serait... C'est très, très rare que ça va dépasser ce nombre-là. Et, donc, ils étaient jusqu'à un certain point assez en accord avec la proposition qu'on faisait, parce qu'ils nous disent que, dans le pratico-pratique, 25, c'est beaucoup. C'est dans cet esprit-là qu'on l'a amené.

**Mme Houda-Pepin:** Alors, si on réduit de 25 à 15, ce seraient les représentants de quel secteur qui sauteraient, autour de la table?

**Le Président (M. Vallières):** Nous allons conclure avec cette réponse.

**Une voix:** Les locataires.

**M. Bigras (Jocelyn):** C'est les locataires.

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Merci beaucoup.

**M. Tanguay (Bernard):** ...on a de la misère à avoir 25 personnes en assemblée générale pour élire les représentants au conseil d'administration.

**Le Président (M. Vallières):** Très bien. Merci, M. Tanguay. Alors, merci beaucoup. La commission va maintenant suspendre ses travaux à ce soir, 20 heures.

*(Suspension de la séance à 17 h 59)*

*(Reprise à 20 h 13)*

**La Présidente (Mme Doyer):** J'inviterais les collègues députés de la partie ministérielle à prendre place, ainsi que Mme la ministre.

*(Consultation)*

La commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je vous rappelle que le mandat de la commission est de tenir des consultations particulières sur le projet de loi n° 49, Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

Merci beaucoup, celui ou celle qui a fait ça. Ha, ha, ha!

Je vais demander aux membres...

Une voix: ...

**La Présidente (Mme Doyer):** Oui, ah oui. J'ai demandé ça parce que, là, après une journée sous cet éclairage, on aspire à peut-être même des chandelles. Mais là on n'ira pas jusque-là, on va garder ça pour le temps des fêtes. Alors, je vous remercie, parce que, là, on commence à avoir des yeux de souris. Merci.

Alors, je vais demander aux membres de la commission ainsi qu'aux autres personnes présentes dans la salle de bien vouloir fermer leur téléphone cellulaire pendant la séance.

Et je vais inviter les personnes — attendez un petit peu — M. Laberge et Mme Bilodeau, de l'Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec à prendre place, peut-être à vous présenter. Je crois que c'est monsieur... En tout cas, je vous laisse le faire. Bienvenu. Vous avez 15 minutes pour votre présentation.

#### Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec (ADOMHQ)

**Mme Bilodeau (Sonia):** Je me présente, Sonia Bilodeau, la directrice de l'Office municipal d'habitation de Val-Bélair. Je tiens tout de suite en commençant à excuser le président de l'Association des directeurs, qui est directeur de l'Office municipal d'Alma. Il a été retenu dans sa région, présentement.

Alors, comme je vous disais, je suis la directrice de l'OMH de Val-Bélair. Je gère présentement 155 logements. Par contre, d'ici peu, à cause des fusions, on nous a nouvellement nommés dans une nouvelle fonction: à partir du 1er janvier, je vais avoir le titre de directrice de secteur. Alors, je vais gérer 3 000 logements dans la région de Québec. Alors, on fait face déjà à un nouveau défi. On est en pleine restructuration. Ça me fait plaisir d'être ici avec vous ce soir.

**M. Laberge (Marc):** Bonsoir. Moi, je suis Marc Laberge. Je suis directeur général de l'OMH de Charlesbourg. Je gère 631 logements. Dès le 1er janvier, j'occuperai le poste de directeur du développement des habitations et de la vie communautaire dans nos immeubles. Je vous remercie de nous laisser s'exprimer ce soir au nom de l'Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec. Je peux y aller? Oui.

L'Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec est un organisme sans but lucratif fondé en 1982. Elle a pour objet de favoriser le bien-être et la reconnaissance de ses membres, d'assurer leur développement collectif et individuel tout en contribuant à promouvoir et à maintenir les liens professionnels entre eux. L'ADOMHQ, consciente de l'expertise administrative et sociale de ses membres, est leur porte-parole afin de soutenir leur engagement et leurs convictions. Elle compte 280 membres actifs qui gèrent près de 90 % du parc immobilier HLM au Québec.

L'Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec souscrit aux propos de l'Association des offices municipaux, propos qui ont été tenus, je crois, juste avant la pause cet après-midi. Nos

membres sont des gestionnaires qui oeuvrent sur le terrain et gèrent le parc immobilier qui leur a été confié par les municipalités et la Société d'habitation du Québec. À ce titre, ils désirent apporter certains commentaires supplémentaires.

Les OMH sont des organismes imputables et transparents. Les municipalités nomment entre trois et cinq représentants socioéconomiques, trois à cinq représentants au conseil d'administration, les locataires, eux, en nomment deux, ainsi que les deux représentants socioéconomiques qui sont nommés par la ministre responsable de l'habitation.

En plus d'être imputables, les offices ont l'obligation de résultat, puisque notre financement provient des fonds publics. Les offices sont répartis dans toutes les régions administratives du Québec, et un grand nombre de ceux-ci sont des organisations opérationnelles et bien structurées. Les offices sont des organismes transparents qui répondent de leur gestion auprès de la Société d'habitation du Québec et des élus locaux via les municipalités.

Le projet de loi n° 49 confirme à notre avis des orientations déjà prises par des offices dans le développement du logement social. Il reconnaît enfin le rôle important que peuvent jouer les locataires de HLM dans la gestion de leur immeuble, leur vie communautaire, leur environnement, etc. Depuis maintes années, les directeurs affirment ne pas être que des gestionnaires de bâtiment. Comme disait mon président souvent au conseil d'administration: On ne gère pas que des poignées de porte. Beaucoup d'humains sont dans nos immeubles. Des personnes habitent ces logements et elles ont des besoins, des attentes et des ambitions.

La venue des comités consultatifs de locataires ne fera qu'enrichir notre compréhension des besoins spécifiques de notre clientèle. Ils sont le prolongement naturel de la participation des locataires au sein du conseil d'administration et de leurs associations de locataires ou comités d'immeubles. Nous sommes donc très heureux de constater cette reconnaissance dans le cadre du projet de loi n° 49.

La raison d'être des différents organismes impliqués dans le logement social repose en premier lieu sur nos clientèles respectives. Nous devons répondre à leur besoin premier de se loger adéquatement tout en tenant compte de leur capacité de payer. Il faut être conscient que les OMH, dans l'application du règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, ne peuvent discriminer des candidats que le marché privé, les coops ou les OBNL peuvent exclure. Les OMH sont souvent pour ces laissés-pour-compte le dernier recours pour l'obtention d'un logement.

De même, lorsqu'un locataire est en difficulté de paiement ou qu'il cause des préjudices à son entourage, l'office doit envisager toutes les solutions possibles pour éviter qu'il ne se retrouve à la rue. Les offices ont la vocation de venir en aide à cette clientèle et sont fiers de cette responsabilité qui leur a été confiée par la Société d'habitation du Québec et les municipalités.

● (20 h 20) ●

Aussi, nous croyons nécessaire que le gouvernement tienne compte de la réalité des OMH qui logent une clientèle unique, une clientèle qui a des problèmes particuliers, découlant, entre autres, d'une

situation financière très précaire, une clientèle évitée par le secteur privé, mais aussi par d'autres types d'organismes gérant les logements sociaux.

Il est de plus important de préciser que les OMH sont tenus de respecter un processus de sélection rigoureux et transparent encadré et reconnu légalement par le gouvernement et qu'ils sont imputables envers leurs élus. Il est important de permettre aux OMH de développer d'autres logements pour ces clientèles, d'autant plus que la pénurie actuelle de logements sur le marché locatif privé et le taux de vacance, qui ne devrait pas augmenter d'ici quelques années, rendront encore plus précaire la situation des personnes actuellement visées par les OMH.

Sans développement depuis près de 10 ans, les offices ont connu un alourdissement de leur clientèle. En effet, chaque locataire qui a quitté son logement au cours de cette période a été remplacé par celui qui se trouvait en tête de notre liste d'admissibilité. Cette dernière favorise non seulement les plus démunis, mais aussi ceux qui vivent les conditions les plus pénibles de vie et de santé. Devant cet alourdissement des clientèles, les OMH ont dû développer des partenariats avec les organismes de santé et des services sociaux ainsi qu'avec les organismes communautaires.

Les locataires des HLM ont souvent besoin d'être supportés et orientés. D'autre part, l'office peut fournir un bon habitat selon leur capacité de payer et, d'autre part, il doit leur fournir le support et les outils nécessaires afin de le conserver et d'y trouver ce qui est essentiel à leur développement. Nous sommes heureux de trouver la confirmation de ce rôle à l'intérieur du projet de loi n° 49 qui donne aux offices le pouvoir de mettre en oeuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle.

Notre réseau existe depuis 30 ans et il a fait ses preuves. Nous comptons présentement 63 000 logements HLM et plus de 7 000 unités de logement dans le cadre du Programme de supplément au loyer. Près de 20 000 ménages sont en attente de recevoir une offre de logement. Nous croyons que le besoin réel de logements de type HLM est plus élevé que ne l'indiquent nos listes d'attente. En effet, nous sommes convaincus qu'un nombre important de ménages se sont découragés d'attendre l'obtention d'un HLM et qu'en conséquence ils ne figurent plus sur nos listes d'admissibilité. La venue de nouveaux champs d'intervention pour les offices ne pourra qu'inciter à nouveau ces ménages à postuler pour l'obtention d'un logement et leur offrira une alternative intéressante.

L'expertise développée au fil des ans dans le réseau des OMH rend nos organisations capables de développer de nouvelles avenues. En effet, au cours des années quatre-vingt-dix, les directeurs d'OMH ont continué à maintenir le parc de logements sociaux en bon état, et ce, malgré la conjoncture économique dans laquelle ils avaient à évoluer. Pour nous, passer à une phase de développement ne représente pas d'obstacles majeurs. D'ailleurs, à ce jour, certains OMH ont réussi à développer des projets d'habitation dans le cadre de formules nouvelles qui ont été mises sur pied entre autres par le biais des programmes Achat-Rénovation et AccèsLogis.

Fait à noter, les OMH sont présents dans toutes les régions administratives du Québec, soit dans plus de 600 municipalités, ce qui les distingue des coops, des GRT et des OBNL. Les OMH sont des partenaires des municipalités. À ce titre, ils ont accès à des banques de terrains des villes et disposent également de terrains disponibles pour la construction de nouvelles unités d'habitation. En plus, l'expertise technique de leurs ressources humaines les situe au premier plan dans le développement des nouveaux programmes.

La contribution des locataires dans la gestion de nos organisations jointe à l'expertise développée au fil des ans fera en sorte que les offices soient en mesure de livrer un nouveau programme rapidement et répondent aux besoins de logements d'une clientèle que nous retrouvons exclusivement dans les offices. C'est pourquoi nous sommes en accord avec le projet de loi n° 49 qui permet aux offices de développer de nouveaux logements publics.

En conclusion, le projet de loi n° 49 modifie le mandat des OMH et ouvre de nouvelles perspectives de développement tant au point de vue des services à offrir aux locataires qu'au point de vue des réalisations de nouveaux programmes d'habitation. La crise actuelle du logement est là pour durer. Les offices sont certes un partenaire à privilégier pour la résoudre. Les nouveaux outils mis à la disposition des gestionnaires du réseau permettront de développer des formules adaptées aux besoins de la clientèle, qu'elle se retrouve dans les grands centres ou dans les régions. Notre réseau est prêt et il n'attend que le feu vert pour aller de l'avant dans la réalisation de ces nouveaux défis. Merci.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, M. Laberge. Alors, je comprends que vous avez terminé votre présentation. Mme la ministre des Affaires municipales et de la Métropole.

**Mme Harel:** Merci, Mme la Présidente. Bienvenue, M. Laberge, et vous-même, Mme Bilodeau. Je vous souhaite le meilleur dans les tâches nouvelles qui vous attendent au 1er janvier prochain. C'est un beau défi cependant, et ça permet une sorte d'explosion d'énergie présentement, m'ont dit les locataires qui vous ont précédé plus tôt, ce matin.

Alors, vous représentez, à l'Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec, 90 % je pense, hein, des 280 membres actifs qui gèrent... c'est-à-dire, vous représentez 280 membres actifs qui gèrent 90 % du parc immobilier.

Je vais tout de suite aux questions étant donné qu'on est toujours un peu comprimé dans le temps. Il y a 540 de ces OMH qui gèrent cependant moins de 100 logements. Est-ce qu'ils sont en mesure de faire du développement? Premièrement. Deuxièmement. Depuis 1994, la plupart des OMH ont démantelé leur service de développement. Alors, comment vous voyez, là, la livraison, comment va se réaliser la mise en opération, là, des unités?

Et puis, dans votre mémoire, vous abordez aussi la question de l'équité dans l'attribution. Vous dites: «Les OMH sont des organismes transparents qui rendent compte de leur gestion.» Et vous dites: Une clientèle... vous insistez sur votre clientèle particulière,

en fait, et vous dites: Cette clientèle peut se trouver discriminée sur le marché privé ou même par des coopératives ou organismes sans but lucratif. Et je voudrais vous entendre là-dessus, parce que certains vont dire: Tout le programme ne devrait pas du tout aller dans les OMH. Évidemment, vous, vous dites: On veut une place, pas toute la place. C'est bien ça?

Mais, moi, j'essaie d'avoir le point de vue des gens qui ont besoin si... Dans un sens, ces besoins peuvent être assez diversifiés pour qu'il y ait des organismes différents qui viennent les combler. Mais, quand vous nous dites: «du point de vue de la clientèle», j'aimerais que vous nous en parliez et que vous nous indiquiez comment ils peuvent être discriminés, par exemple, sur le marché privé si on a passé trois jours ici à l'étude du projet de loi sur la Régie du logement. Mais, dans les coopératives ou dans les OSBL? C'est par rapport à la sélection, à ce moment-là?

**M. Laberge (Marc):** Bon. Par rapport à cette affirmation-là, on s'appuie sur le règlement d'attribution que l'on doit respecter dans les offices municipaux d'habitation à la grandeur de la province, un règlement qui est édicté par la Société d'habitation du Québec où est-ce qu'il y a un classement des requérants qui est fait en fonction des revenus qu'ils ont, en fonction du loyer qu'ils paient, du pourcentage de leurs revenus qu'ils doivent mettre pour se loger, en fonction aussi des déficiences d'habitabilité qu'il peut y avoir dans leur logement actuel, ainsi que des points qui sont attribués pour les facteurs psychosociaux de santé et aussi certains points qu'on accorde dans certains cas, bon, on pense à des victimes de violence conjugale, etc., différents problèmes sociaux qu'on vit.

Donc, ces gens-là sont classés sur une liste, et on a un comité de sélection qui vérifie le travail des fonctionnaires régulièrement pour s'assurer que le pointage a été bien calculé et que les listes sont tenues à jour. Nos listes sont affichées dans chacun de nos halls d'entrée. C'est obligatoire. On doit se conformer à la loi. Donc, chez nous — je prends l'exemple de Charlesbourg — à l'entrée de l'office municipal, il y a trois gros pads noirs, puis chacun des secteurs de la ville est séparé dans ça. Puis les noms ne sont pas inscrits, c'est le numéro du requérant qui est inscrit. Donc, tous les requérants peuvent venir régulièrement au bureau vérifier leur pointage sur cette fameuse liste là qui doit être affichée.

Donc, ce qu'on dit dans ça, c'est que, nous autres, on prend les gens qui sont vraiment le plus démunis, assez qu'à la conférence qu'il y a eu à l'ACHRU, la Fédération des locataires, M. Pilon, entre autres, disait craindre qu'on allait perdre une certaine mixité qu'on avait dans nos logements. Dans nos logements sociaux, dans nos HLM — on le dit dans notre texte — depuis 10 ans tous nos locataires qui s'en vont sont remplacés par des gens qui sont vraiment en tête de liste, donc qui sont des gens très démunis et qui ont aussi souvent toutes sortes de problèmes reliés des fois à leur état de santé ou à leur condition économique.

Donc, c'est pour dire que, nous autres, les offices municipaux, ayant ce règlement-là, on se doit toujours d'aider les plus démunis. C'est un petit pour ça qu'on avance cette position-là.

● (20 h 30) ●

**Mme Harel:** Parce que, par exemple, dans une coopérative, il n'est pas dit que le comité de sélection va choisir les personnes qui ont, par exemple, des problèmes de comportement. C'est dans ce sens-là.

**M. Laberge (Marc):** C'est ça. Le comité de sélection, à ce moment-là, d'une coopérative pourrait prendre des gens qui ont réellement un besoin. Mais je sais que, au début des années quatre-vingt-dix, on nous avait dit: L'office municipal, s'il vous plaît, faites profiter votre liste d'attente aux coops et aux organismes à but non lucratif qui sont sur votre territoire. On les a ouvertes, mais jamais personne est venu nous en demander, des noms. Les gens sont capables d'aller chercher eux-mêmes les gens qui ont des besoins, mais ils ne prennent pas les premiers de liste sur nos listes d'attente, les gens qui sont en tête de liste sur nos listes d'attente.

Pour ce qui est des régions — quand vous avez parlé des régions, tantôt — c'est sûr que, dans le document qu'on vous présente, on stipule que les offices qui ont des structures... C'est sûr qu'un office municipal qui gère 12 logements dans une région peut être avoir des difficultés à mettre en place du développement. Par contre, dans le projet de loi, on parle d'offices régionaux aussi. On ouvre une porte à faire avancer peut-être ou à faire développer des organisations plus structurées puis plus structurantes aussi pour le milieu. Donc, ça aussi, c'est un plus qu'on trouve dans la loi n° 49.

Vous avez parlé aussi de développement. C'est vrai que, depuis 1992... La dernière fois, je me rappelle, j'étais avec un fonctionnaire de la SHQ qui s'occupait de développement, un ingénieur, M. Binette, puis on visitait des terrains à Charlesbourg. On était dans son camion, puis il faisait froid, puis on allait voir des terrains, puis on avait déjà des idées. Puis, bon, quelques mois plus tard on a appris que le fédéral se désengageait puis que les programmes allaient plus ou moins tomber. Donc, ces terrains-là sont toujours là. Il y en a quelques-uns qui sont encore là.

L'OMH de Montréal, depuis... l'OMH de Montréal... Le directeur de l'OMH de Québec, qui est mon nouveau patron, M. Bigras, a été directeur du développement à Montréal pendant plusieurs années, puis à l'époque où il livrait 6 à 700 logements par année. Donc, je pense que ça me faire un bon coach à Québec, puis je pense que ça va faire... on va être capable, dans le réseau, de faire connaître puis de mettre en place des choses.

Puis déjà les offices qui sont déjà structurés ont fait la preuve, par le biais d'AccèsLogis, parce qu'ils ont réussi à... Certains offices ont monté des projets AccèsLogis en... je ne dirais pas en «framant» les OBNL, mais en organisant des organismes à but non lucratif dans leur milieu pour pouvoir répondre aux critères AccèsLogis. Puis il y en a qui en ont monté, il y en a qui ont pris des gestions, il y en a qui ont développé différents projets, là, à la grandeur de la province. Il y en a des exemples comme ça.

Puis, les offices les plus gros, les plus structurés, je pense que le projet de loi sur les fusions municipales avait comme objectif aussi de donner une masse critique à des organisations, à des villes ainsi qu'à ces organismes pour pouvoir prendre le leadership dans

certain dossier. Puis là on a la masse critique, en tout cas à Charlesbourg. Si on ne l'avait peut-être pas dans certains OMH, comme à Cap-Rouge ou à Saint-Augustin, maintenant, avec la nouvelle ville de Québec, c'est une possibilité qu'on a, puis on a des ressources, puis on a du monde pour le faire.

**Mme Harel:** Dans une ville comme Val-Bélair, il y avait combien de logements HLM? 125?

**Mme Bilodeau (Sonia):** On avait 116 logements HLM, 39 logements supplément au loyer, plus des logements de personnes handicapées, alors pour un total de 155.

**Mme Harel:** Pour une population de combien?

**Mme Bilodeau (Sonia):** Mon Dieu! dernier recensement... près de 20, 25 000, peut-être un peu plus.

**Mme Harel:** Et qui était assez démunie quand même, hein, je pense?

**Mme Bilodeau (Sonia):** Bien, assez démunie, faut dire que c'était particulier, Val-Bélair, parce que, dans la région, à l'ouest, en fait, le secteur ouest, très peu de logements famille étaient construits. La particularité de Val-Bélair, c'est qu'il y avait eu des logements famille effectivement, alors on répondait à la population. Il y a eu beaucoup d'exode de la part des villes avoisinantes. Les gens qui avaient besoin venaient finalement habiter Val-Bélair pendant 12 mois pour après ça être admissibles chez nous pour avoir un logement. Alors, effectivement on a eu beaucoup de population de l'extérieur de la ville. Ce n'étaient pas nécessairement des gens qui étaient nés à Val-Bélair, c'étaient des gens d'Ancienne-Lorette, Sainte-Foy, Loretteville, même, à la rigueur. Alors, on a eu à combler ce besoin-là.

**Mme Harel:** Avez-vous des projets de développement à Sainte-Foy?

**Mme Bilodeau (Sonia):** On en parle, on en parle.

**M. Laberge (Marc):** En tant que nouveau directeur du développement à l'OMH de Québec, déjà j'ai ramassé de l'information de mes confrères et consœurs des OMH de la région, puis on a déjà commencé à constituer une banque de terrains. Oui, on a déjà des...

**Mme Harel:** Vous êtes incorporés distinctement, c'est-à-dire que dans le fond vous n'êtes pas des employés municipaux au sens des unités d'accréditation, vous êtes vraiment des employés de l'office. Est-ce que vous pouvez cependant compter sur la collaboration des services municipaux? Comment s'y fait, par exemple, en termes de loisirs ou en termes social. Enfin, est-ce qu'il y a une certaine synergie, là, qui peut se développer?

**M. Laberge (Marc):** Je peux vous dire que, bon, pour ce qui est de Charlesbourg, les bureaux de

l'OMH sont dans l'hôtel de ville. Donc, on a une synergie qui est assez intéressante. Le nouveau directeur du développement à la ville de Québec, qui est Bertrand Goulet, il est mon voisin de palier en ce moment. Il s'occupe du CLD à Charlesbourg et du développement économique. Bertrand s'en va au développement à la ville de Québec. Donc, on a un lien.

Notre patron, M. Bigras, est membre de l'Association des cadres de la ville de Québec, puis peut-être que ce sera la même chose qui se passera avec les cadres, les collaborateurs à l'OMH de Québec. Mais il y a vraiment des contacts qui s'établissent facilement avec les fonctionnaires. Je suis présentement à monter, pour la première fois, un programme AccèsLogis, un projet AccèsLogis, puis j'ai eu des téléphones à faire, hein, les fonctionnaires à la communauté urbaine, etc., puis, bon, ça va très bien, les gens collaborent bien avec l'office municipal parce que, bon, on sait qu'on a les mêmes objectifs de desservir notre population. Puis ça va bien pour les terrains, pour les taxes, pour ci pour ça. On a toutes les informations qu'on veut.

**Mme Harel:** C'est un programme pour quelle clientèle?

**M. Laberge (Marc):** À l'AccèsLogis, on espère que le projet... on vise la clientèle des femmes entre 40 et 54 ans, seules.

**Mme Harel:** Les plus mal prises?

**M. Laberge (Marc):** Les plus mal prises. Parce que, sur nos listes d'attente, à Québec, on a estimé à 2 000 noms, notre liste d'attente, puis, juste dans le quartier Limoilou, là, on a 178 personnes qui attendent pour un une chambre à coucher. Puis on peut dire, sans me tromper, parce que, là, je ne l'ai pas calculé, mais qu'il doit y avoir au moins 80 % de nos requérants dans cette partie-là qui sont des femmes.

**Mme Harel:** Oui, parce que après 55 ans elles ont le droit à l'allocation-logement.

**M. Laberge (Marc):** Elles ont le droit, c'est ça, puis elles peuvent être accueillies dans nos HLM de personnes retraitées. Puis cachons-nous pas que dans la région de Québec, puis en province, il y a beaucoup de logements de personnes retraitées, puis les gens, quand ils ont 55 ans, ils sont avantagés versus une dame — je dis une dame, parce que c'est souvent des dames — une dame de 65 ans, parce qu'elle, elle commence à être pensionnée, etc., elle a le supplément, donc les gens de 55 ans, là... Ça, c'est une autre chose qu'il va falloir réfléchir dans nos organisations, parce que la — j'allais dire la petite madame, je m'excuse là...

**Mme Harel:** Le règlement d'attribution...

**M. Laberge (Marc):** C'est ça.

**Mme Harel:** À cause du revenu.

**M. Laberge (Marc):** La dame de 65 ans, c'est ça, elle a des revenus un peu plus élevés que la dame de

56 ans, puis elle est souvent désavantagée, puis là elle attend son temps, son rôle, son tour, son tour. Ça, c'est quelque chose qui... Par contre...

**Mme Harel:** Bien, c'est le temps de nous en parler, justement parce qu'on est à revoir la règlement d'attribution.

**M. Laberge (Marc):** Par contre, la loi nous permet de cibler des immeubles, puis de les cibler, dire: Ceux-là sont réservés pour les 65 ans. Donc, des organisations plus grosses vont pouvoir se permettre de dire: Bien, on garde certains immeubles peut-être pour desservir une clientèle d'un certain âge.

**Mme Harel:** Une dernière question sur le recyclage: si vous avez l'intention de faire du recyclage de bâtiments, par exemple, barricadés.

**M. Laberge (Marc):** Il y a des presbytères en masse dans Charlesbourg puis dans la région de Québec. Il y a des écoles aussi.

**Mme Harel:** Est-ce que vous travaillez avec les GRT? Par exemple, votre AccèsLogis, qui le fait, là?

**M. Laberge (Marc):** C'est moi avec, c'est ça, des gens de l'office. C'est ça.

**Mme Harel:** Oui, mais qui va le construire, qui va le...

**M. Laberge (Marc):** O.K. Bien là dans le dossier on a associé un architecte, on a un ingénieur au bureau, on a un dessinateur, puis, moi, j'ai fait le montage financier, là, avec...

**Mme Harel:** Ça va s'adresser à combien de personnes?

**M. Laberge (Marc):** C'est un 24 logements. C'est un recyclage de terrain décontaminé, qui était contaminé, qui vient d'être décontaminé, puis on est...

**Mme Harel:** Dans le quartier Limoilou? Pour des femmes seules, là, isolées, et tout?

**M. Laberge (Marc):** Oui.

**Mme Harel:** Bien, je vous remercie.

**La Présidente (Mme Doyer):** Mme la députée de La Pinière. Merci.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, Mme Bilodeau, M. Laberge, bienvenue. Merci pour le mémoire. Je vais continuer sur la question que ma collègue la ministre vous a posée. Vous avez dit que vous faites le montage vous-même. En fait, vous devenez une sorte de GRT, là. Vous vous appropriez l'expertise que le GRT a déjà sur le terrain dans le moment, mais vous faites ça sous le couvert de l'office municipal. C'est bien ça?

**M. Laberge (Marc):** Bien, l'office municipal, oui, on a... Je pense qu'on a une expertise pour le faire aussi.

• (20 h 40) •

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Dans votre conception des choses, quelle est la place qui doit être laissée aux intervenants du milieu communautaire et de l'économie sociale en matière d'habitation? C'est sûr que le projet de loi n° 49 vous donne plus de pouvoirs, élargit votre champ d'intervention, d'autant plus que vous êtes présents, comme vous l'avez dit, dans toutes les régions du Québec, et ça, ça peut peut-être avoir un effet bénéfique au niveau de la décentralisation. Mais, compte tenu que sur le terrain, depuis de nombreuses années, il y a des groupes qui sont actifs, qui ont développé une expertise, et qui ont développé des projets concrets, et qui actuellement même ont des unités de logement montées prêtes à être construites s'il y avait des ressources au bout, vous travaillerez comment avec ces groupes qui sont déjà autour de vous?

**M. Laberge (Marc):** Je pense qu'on peut prendre... Je pense que la manne est là, là. Il y a des logements à construire, il y a des besoins, les citoyens ont des besoins. Je ne pense pas que les OMH, les directeurs d'OMH sont capables de livrer 7 000 logements en 24 mois, là. Je pense que les offices municipaux pourront livrer la partie de logements qui va desservir leur clientèle. Je pense que les organismes dans le milieu — les GRT, les coops — les gens pourront eux aussi développer du logement puis desservir peut-être d'autres... avoir d'autres créneaux, là. Dans les coops, les gens doivent prendre en main un peu leur milieu. Dans l'office municipal en ce moment on travaille à ce que nos associations de locataires, puis avec la loi, là, ça va permettre à ce que nos associations de locataires puissent avoir un plus grand rôle à jouer. Mais, comme on le disait tantôt, sur nos listes d'attente, ce n'est pas la même clientèle, ce n'est pas les gens qui vont se prendre en main pour développer une coop. Je pense qu'il y a de la place, là, pour les GRT, les coops et l'office municipal.

**Mme Houda-Pepin:** Et actuellement sur vos listes d'attente effectivement, c'est les gens qui sont les plus démunis...

**M. Laberge (Marc):** Oui.

**Mme Houda-Pepin:** ...ça, on le comprend. Mais, avec le logement abordable, cela va vous ouvrir l'opportunité de vous attaquer à un autre marché, à un autre niveau, donc à rejoindre d'autres clientèles. Alors, c'est ça, ma question. Et combien de logements êtes-vous capables de livrer dans les deux prochaines années, là, pour les objectifs que le gouvernement s'est fixés?

**M. Laberge (Marc):** On ne connaît pas tout à fait tous les paramètres qu'il y a dans le projet, on sait qu'à Montréal il a été capable d'en livrer 600, 700 par année pendant un certain temps. Je peux vous dire qu'à Québec, nous autres, on s'attend à être capables de livrer

100 ou 200 logements par année. Si on peut les livrer, on va les livrer, puis il y aura de la place pour... Parce que, si on prend, mettons, la ville de Québec, on dit: C'est 10 % à peu près, là, de la population, s'il y a, je ne le sais pas, là, 4 000 logements à construire, bien, on peut parler de 400, donc on peut en prendre peut-être le tiers ou la moitié.

**Mme Houda-Pepin:** O.K. D'accord. Il y avait 1 000 ménages sur des listes d'attente, et vous avez dit que c'était un chiffre sous-estimé, parce qu'il y a des gens qui ne se donnent même pas la peine de se mettre sur une liste d'attente. Les argentés qui sont sur la table vont nous permettre de mettre 9 000 nouvelles unités de logement. Nous avons 11 000 unités manquantes. Est-ce que vous voyez un rôle pour le secteur privé? Et, si oui, comment ce rôle peut-il s'harmoniser avec les opérateurs communautaires et les offices municipaux d'habitation?

**M. Laberge (Marc):** Dans le marché privé, on a déjà exploré le supplément au loyer, qui a très bien fonctionné. Je pense qu'en ce moment on aurait de la difficulté, pour connaître des gens qui sont dans le marché privé qui gèrent des immeubles, on aurait de la difficulté à relancer une grande quantité d'unités de supplément au loyer parce que le marché est en leur faveur. Puis je crois que les propriétaires sont plus indépendants qu'ils étaient au début des années quatre-vingt-dix, parce que 1987, 1988 et 1992, à Charlesbourg, on a livré des unités de supplément au loyer à coups de 35 et de 50 pour une petite organisation comme nous autres, puis ça se... les appels d'offres, c'était fantastique, les réponses qu'on avait. Les propriétaires... D'ailleurs, les politiciens municipaux dans Charlesbourg faisaient l'exercice pour nos listes d'attente, mais faisaient aussi l'exercice pour les propriétaires d'immeuble sur le territoire qui avaient des difficultés.

En ce moment, avec le taux de vacance qu'on a, je ne sais pas comment on pourrait faire pour associer le privé en partenariat avec nous autres dans ça. On pourrait peut-être les associer dans un type de résidence où est-ce qu'il y aurait... Bon, je pense, dans certains projets d'AccèsLogis, il y a peut-être moyen de... d'associer des gens du privé où il peut avoir des services offerts, il peut avoir des étages avec des services, puis il peut avoir aussi du logement, puis essayer de développer une mixité. Puis avec l'AccèsLogis, bien, le propriétaire prend un risque un petit peu moins grand parce qu'il y a la moitié des unités ou à peu près qui peuvent lui être garanties par le programme AccèsLogis par le biais du supplément au loyer. Ça serait une avenue, là, qu'il pourrait y avoir avec le privé.

**Mme Houda-Pepin:** Merci. À la page 4 de votre mémoire, vous vous réjouissez du fait que l'article 4, en fait, vous donne la possibilité de «mettre en oeuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle». Quelle expertise avez-vous, les offices municipaux d'habitation, pour livrer des services à caractère communautaire et social dans le cadre de la nouvelle restructuration des logements?

**M. Laberge (Marc):** Il faut comprendre que... Bon, on dit: Livrer, là, l'office municipal est beaucoup plus un facilitateur pour que les organismes du milieu, les groupes communautaires prennent leur place dans nos immeubles. C'est beaucoup plus ça, c'est beaucoup plus...

**Mme Houda-Pepin:** Comment ça va s'opérer concrètement? Vous êtes un office municipal d'habitation. Je sais par expérience, pour avoir été dans des offices, qu'il y a des associations de locataires, par exemple. Bon. Ces gens-là peuvent organiser des activités. Est-ce qu'ils vont travailler avec vous comme des sous-traitants, vous allez leur donner, je ne sais pas, moi, des budgets pour leur permettre d'animer la résidence, ou est-ce que vous allez faire appel à des groupes externes pour leur demander de venir faire des activités dans... dans... en tout cas, dans la bâtisse où résident des personnes âgées, par exemple?

**M. Laberge (Marc):** À l'office municipal, la Société d'habitation du Québec nous accorde 10 \$ par logement pour les associations de locataires pour avoir une vie associative. L'office municipal puis la plupart des offices municipaux, puis les directeurs le disent, les directeurs supportent les associations de locataires, vont assister à leur assemblée générale annuelle, mettent en place des choses, puis font même du coaching pour que les associations fonctionnent bien.

Pour vous donner un exemple de mise sur pied de projet, je pense à — je vais parler surtout à Charlesbourg, chez nous — deux projets que je pourrais vous parler rapidement: la maison des jeunes L'Intégrale, qui est un organisme de Charlesbourg qui a une maison de jeunes qui dessert des jeunes à Charlesbourg, et notre association de locataires de Jardin des Thuyas, qui est un 96 logements famille. On avait un problème dans cet immeuble-là puis on vivait des problèmes de vandalisme, de délinquance, etc. Les policiers communautaires, la direction de l'office, l'association de locataires, la maison des jeunes, on s'est mis ensemble puis on a brassé des idées. Puis on a associé les jeunes à ça, à nous autres. Puis on en est venu à la conclusion qu'il fallait ouvrir une maison de jeunes sur le site.

On a demandé l'autorisation à la Société d'habitation du Québec. On a libéré un logement. Puis, après ça, on s'est tassé, nous autres, l'office municipal, on a laissé la place à la maison des jeunes L'Intégrale pour qu'elle anime notre milieu. On a assisté régulièrement à des rencontres pour voir comment ça évoluait, comment ça se développait, mais on a vraiment laissé la place à l'association et à la maison des jeunes pour qu'elles fassent vivre ce milieu-là. En ce moment, la maison des jeunes dessert les ados le soir, l'aide aux devoirs en après-midi. Puis deux après-midi sont réservés pour les adultes, parce que beaucoup de familles monoparentales, des femmes chefs de famille, ont besoin de se rencontrer puis de discuter de sujets ensemble. Puis ça, ce n'est pas l'office municipal qui le fait. L'office municipal a permis à cet organisme-là.

Un autre petit projet qu'on a mis sur pied avec la coop de services de Charlesbourg, dans le Fonds de lutte à la pauvreté, on a engagé conjointement un projet dans

lequel on a une coordonnatrice avec une équipe de sept personnes qui sont dédiées à nos locataires personnes âgées qui sont en difficulté, des fois qui ont des problèmes pour le ménage, les commissions, aller chez le médecin, faire des repas, peindre le logement, nettoyer, faire le grand ménage.

Mais la coordonnatrice, nous autres, on a exigé, à la coop de services, qu'elle ne soit pas juste une coordonnatrice pour faire des chèques de paie puis faire du travail. Ce qu'on lui a demandé aussi, c'est que cette coordonnatrice-là puisse supporter nos associations de locataires. Donc, on a cherché une personne qui avait une formation pour supporter nos associations de locataires. Donc, en ce moment Stéphanie, qui travaille à la coop de services de Charlesbourg, a une équipe qui rend des services à nos locataires pour, quand tu es membre, à peu près 4 \$ de l'heure. Puis en plus Stéphanie aide nos associations de locataires à se structurer, puis à bien fonctionner, puis à organiser des activités.

● (20 h 50) ●

**Mme Houda-Pepin:** C'est très bien comme exemple. Maintenant, vous avez, dans votre mémoire, à la page 5, parlé des avantages que les OMH représentent et, à ce titre-là, vous avez signalé l'accès aux banques de terrains des villes. Vous disposez également de terrains qui sont à votre disposition pour la construction. Dans un marché où il y a plusieurs partenaires, notamment les gens qui viennent de l'économie sociale, des milieux communautaires, est-ce que vous ne trouvez pas que vous avez un avantage ou plutôt, je dirais, une certaine proximité avec les municipalités, qui sont aussi des... qui contribuent également au logement social, et que cette proximité et cet accès à des informations privilégiées vont, d'une certaine manière... vous êtes en train de... vous aller tirer le tapis sous les pieds des autres partenaires qui, eux, n'ont pas accès de la même manière aux informations que, vous, vous allez avoir entre les mains?

**M. Laberge (Marc):** Je ne vous cacherai pas, comme j'ai répondu à Mme Harel tantôt, c'est sûr qu'on a des relations avec certains fonctionnaires. On a nos bureaux souvent dans les mêmes édifices où on... en tout cas, on a souvent des échanges à faire avec les fonctionnaires municipaux, sauf que les écoles, c'est la commission scolaire, puis les presbytères, c'est les fabriques qui les ont, ce n'est pas... C'est sûr que ce n'est pas des terrains, là, mais, quand on parlait d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, c'est plutôt de ce côté-là. C'est sûr qu'on a peut-être un avantage à connaître certains terrains qui vont être... bon, qui sont visés pour le logement social. Mais est-ce qu'on pourrait reprocher à une municipalité d'avoir une vision puis d'avoir une vision de développement de logement social pour mieux équiper, mieux outiller sa population qui est en besoin? Mais je pense que la place...

**Mme Houda-Pepin:** Vous comprenez l'idée?

**M. Laberge (Marc):** Oui, je comprends très bien.

**Mme Houda-Pepin:** L'idée, c'est qu'il y a des gens qui pensent que non seulement vous êtes favorisés,

mais il y a risque peut-être de conflit d'intérêts et que cette proximité-là n'est pas nécessairement saine et qu'il faudrait peut-être mettre des balises autour. On regardera ça lorsqu'on étudiera le projet de loi article par article.

Nous avons entendu ce matin un groupe, un groupe de locataires, qui est venu nous parler de certaines difficultés qu'ils ont avec des directeurs d'offices municipaux, et notamment à Joliette, le cas qui nous a été relaté. Est-ce que votre association peut intervenir, par exemple, en matière disciplinaire? Est-ce que vous recevez des plaintes? Et, si oui, qu'est-ce que ça représente, ces plaintes-là, et comment vous les gérez comme Association des directeurs généraux d'offices municipaux du Québec?

**M. Laberge (Marc):** Je peux vous donner un début de réponse et je vais demander à Mme Bilodeau de compléter, parce qu'elle a été présidente de notre association, en 1992, je crois. Je peux vous dire qu'on a un code de déontologie. Je peux vous dire que l'association défend ses membres, mais l'association, aussi, est un forum où on échange. Puis je pense qu'on a à apprendre, là, entre nous autres en discutant puis en échangeant sur différents sujets. Le cas de Joliette, je ne le connais pas particulièrement. Je connais, par contre, très bien le directeur. Je ne le sais pas, là, s'il y a des mécanismes, là, qui sont mis en place, peut-être Mme Bilodeau pourrait...

**Mme Bilodeau (Sonia):** Habituellement... Pardon?

**La Présidente (Mme Doyer):** Excusez-moi, Mme Bilodeau, je veux vous faire remarquer qu'il reste une minute et demie d'intervention au total.

**Mme Bilodeau (Sonia):** Ça va être très bref. Effectivement, on a un code de déontologie. Par contre, à partir du moment où il y a une plainte qui est formulée par rapport à des agissements du directeur, habituellement les plaintes se rendent directement à la Société d'habitation du Québec, et ce sont ces gens-là qui doivent étudier la plainte conjointement avec l'Association des offices, je vous dirais, parce que, habituellement, ce sont les conseils d'administration qui se trouvent à être les patrons, là, finalement des directeurs d'office. Alors, habituellement la plainte suit son cours, là. Le cheminement, là, c'est vraiment la Société avec l'Association des offices, et ils ont à traiter de ces cas-là. Mais je ne connais pas la particularité de Joliette, là.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Sur le fonds de développement, ça, c'est le nouveau fonds qui va être constitué par l'apport des différentes municipalités, comment vous voyez la gestion de ce fonds-là?

**M. Laberge (Marc):** Vous parlez, avec la loi n° 170, là, le fonds qui va être dédié, là, au logement social?

**Mme Houda-Pepin:** Oui.

**M. Laberge (Marc):** Bien. On espère pouvoir mettre, prendre notre part dans ça, dans le

développement qu'on veut faire. On ne dit pas qu'on veut prendre toute la place, on dit qu'on veut pouvoir enfin prendre notre place. Depuis 1992, on voit des projets se réaliser à gauche et à droite. Depuis 1992, on se dit: On a des listes d'attente, on aimerait mieux desservir notre liste d'attente. Puis on se sent comme les mains liées face à ça, puis on se dit: Bon, bien là, avec le projet de loi n° 49, on aura l'opportunité, nous aussi, de développer puis de mieux desservir notre clientèle, nos requérants. C'est ça.

**Mme Houda-Pepin:** Très rapidement, parce qu'il ne nous reste pas beaucoup de temps.

**La Présidente (Mme Doyer):** ...terminer, madame, oui.

**Mme Houda-Pepin:** Oui. Dernière question très rapidement. Les fusions et la restructuration des offices municipaux d'habitation, ça implique quoi en termes de pertes d'emplois ou de redéploiement des ressources pour vous?

**La Présidente (Mme Doyer):** Très succinctement.

**M. Laberge (Marc):** À Québec, il n'y a aucune perte d'emplois, la loi protégeait les emplois. D'ailleurs, c'est un amendement qu'on a fait par la suite parce qu'il fallait vraiment distinguer que les employés d'OMH n'étaient pas des employés municipaux, puis on l'a fait ajouter à la loi, puis tout semble bien se passer. Nos employés sont même stimulés, là, parce qu'on commence à faire des rencontres avec eux autres puis à les impliquer, là, dans la démarche de restructuration.

**Mme Houda-Pepin:** Très bien, merci.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci.

**Mme Harel:** ... deux secondes. J'espère que la députée de La Pinière n'a pas en tête la défusion, comme son chef... comme le chef de l'opposition, ha, ha, ha!

**Mme Houda-Pepin:** La députée La Pinière, Mme la Présidente, respecte la démocratie locale, tout comme son chef.

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Laberge, Mme Bilodeau, merci.

(Changement d'organisme)

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, messieurs, je vous souhaite la bienvenue. Vous êtes les représentants de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation. Vous avez 15 minutes de présentation. Je vous demanderais de vous présenter.

#### Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

**M. Caron (J. Benoit):** Je me présente, Benoit Caron. Je suis directeur général de la Confédération

québécoise des coopératives d'habitation. Je suis accompagné, à ma droite, de René Daoust, qui est directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises. Il est également membre de la coopérative Nouvelle Ère de Longueuil et le représentant du Québec à la Fédération d'habitation canadienne coopérative, de coopératives canadiennes, il est d'ailleurs, là, vice-président. À ma gauche, Christian Simard, qui est directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation de Québec et de Chaudière—Appalaches.

J'aimerais prendre peut-être un instant pour vous remercier de nos recevoir et nous permettre de vous faire part de nos commentaires concernant le projet de loi n° 49. J'aimerais aussi vous mentionner que la CQCH est très heureuse des derniers acquis pour l'habitation dans le dernier budget provincial puis que nous désirons souligner l'importance du rôle de Mme la ministre Louise Harel dans ces acquis-là, tout comme son rôle au niveau du leadership dans le transfert du logement abordable, dans les négociations logement abordable, aux niveaux du fédéral et du provincial.

Parmi toutes les formes d'habitation collective, sociale et communautaire, la coopérative d'habitation possède des traits distinctifs qu'elle puise à même sa nature coopérative. Avant même la levée de la première pelletée de terre, avant même la première pierre posée ou le premier clou enfoncé, la coopérative d'habitation repose sur la volonté commune et la force constructive d'un groupe d'individus qui font le choix de se prendre en charge, de se mobiliser afin d'assurer pour eux-mêmes, pour leur famille et pour leurs pairs, un milieu de vie et d'habitation enrichissant qui réponde à leurs besoins.

Au Québec, 50 000 personnes ont ainsi choisi de s'approprier de façon collective les quelque 23 000 logements coopératifs existants. Elle contrôle et administre plus de 1 100 entreprises coopératives en habitation réparties sur l'ensemble du territoire, et ce, dans le respect des valeurs positives telles la solidarité, l'égalité, l'équité, l'autonomie et la démocratie qui caractérisent la coopération. Ces entreprises possèdent des actifs de plus de 800 millions de dollars et génèrent collectivement un chiffre d'affaires de 130 millions de dollars.

Le mouvement coopératif en habitation entend continuer d'affirmer sa maîtrise d'oeuvre dans le développement et la gestion du logement coopératif au Québec. La contribution des membres de coopératives à la réussite coopérative en habitation justifie et légitimise cette revendication. Le projet de loi n° 49 modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec s'inscrit dans le contexte d'une crise du logement. Il importe donc que ce projet de loi ait un effet structurant et mobilisateur afin de permettre aux intervenants du secteur de l'habitation de livrer rapidement le plus grand nombre possible de projets d'habitation, des projets dont la qualité et le fonctionnement assureront pour les décennies à venir un milieu de vie sain, valorisant et qui correspondent aux besoins de ceux qui les habitent.

● (21 heures) ●

Au-delà même des besoins pressants et immédiats de ces personnes et de ces familles, les logements sociaux et communautaires doivent, afin de

rencontrer pleinement leur objectif, répondre aux aspirations profondes d'autonomie et de prise en charge qui, croyons-nous, caractérisent une grande majorité d'individus. Le projet de loi n° 49 devrait par conséquent favoriser, voire donner priorité à des formules d'habitation communautaire et à des approches ou des modèles de développement qui permettent le plus possible à ces individus de s'approprier leur lieu d'habitation et leur milieu de vie. Bien que peu nombreuses, les modifications législatives apportées par le projet de loi n° 49 à la Loi sur la Société d'habitation du Québec ouvrent la voie à des réformes qui, mal orientées, pourraient menacer le moteur même du développement coopératif, c'est-à-dire la force constructive des membres, ainsi qu'une partie importante des outils de soutien et de gestion du parc coopératif existant bâti et financé par ces mêmes membres de coopératives d'habitation.

**M. Simard (Christian):** Un mouvement capable de livrer. Le projet de loi n° 49 autorisera les offices municipaux d'habitation à acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre d'un programme d'habitation mis en oeuvre en vertu de la présente loi par la Société ou la municipalité. Le pouvoir, relativement large, octroyé aux OMH de développer des logements sociaux et communautaires pourra avoir des répercussions négatives sur la dynamique actuelle du développement communautaire en habitation au Québec. Le développement de logements à vocation sociale et communautaire, à l'initiative des individus, contrôlé par les groupes qui le constituent et supporté par des organismes issus du milieu, demeure le meilleur gage d'une utilisation optimale des fonds publics et des ressources collectives en plus d'en assurer une meilleure pérennité. À titre d'exemple, la création, le développement et l'accompagnement d'un projet coop en habitation requiert non seulement des compétences dans les domaines de l'immobilier et de la gestion financière, mais également une connaissance et une expérience du fonctionnement et de la dynamique spécifiques à la formule coop en habitation. Il ne suffit pas d'acquérir, de construire ou de rénover un immeuble et d'y placer des locataires pour faire une coop d'habitation.

Depuis plus de 25 ans, les GRT, les groupes de ressources techniques, en collaboration étroite avec le Mouvement coop en habitation et les milieux au sein desquels ils sont implantés, ont développé près de 1 000 projets coopératifs et OSBL, soit plus de 30 000 logements. Nous croyons que la responsabilité des GRT dans le développement des logements communautaires et coopératifs ainsi que l'approche partenariale qui a prévalu jusqu'à ce jour devraient être préservées.

Enfin, ces caractéristiques du développement de l'habitation communautaire au Québec devraient être mieux soutenues et renforcées. Le Mouvement coopératif en habitation et ses partenaires sont disposés à relever le défi de livrer un nombre significatif de projets au cours des années à venir.

**M. Daoust (René):** Ainsi, le 30 novembre dernier, dans le cadre de la consultation du ministère de l'Industrie et du Commerce pour l'élaboration d'une

politique de développement des coopératives, la CQCH a déposé un mémoire comprenant plusieurs mesures concrètes susceptibles d'accroître le développement de nouveaux logements coopératifs et la consolidation du parc existant. Il s'agit principalement de la création d'un fonds de développement des coopératives d'habitation financé par des fonds de provenance diverse, incluant les coopératives d'habitation elles-mêmes et leurs membres, des assouplissements à la Loi sur les coopératives et aux programmes gouvernementaux de développement, l'émergence de modèles coopératifs en habitation actualisés aux fins... c'est-à-dire, afin de mieux tenir compte des besoins en matière de logements, des programmes de soutien aux coopératives existantes, la création d'un fonds de stabilisation pour les coopératives en difficulté et, enfin, l'obtention de mesures favorisant le développement coopératif en habitation en milieu rural.

Nous invitons la commission et le ministre à prendre connaissance de ce document que nous souhaitons déposer en annexe au présent mémoire. La CQCH s'apprête d'ailleurs à présenter à la ministre les détails de son plan de développement dans le cadre d'une proposition de partenariat pour le développement coopératif en habitation. Les GRT et d'autres intervenants des milieux communautaires, coopératifs et de l'habitation seront également invités à prendre part à cet ambitieux projet.

Par conséquent, en ce qui a trait au développement des logements coopératifs, la loi n° 49 et ses modalités d'application doivent tenir compte des orientations déjà prises ou à être prises par le MIC dans le cadre de la politique gouvernementale de développement des coopératives.

**M. Simard (Christian):** On a des copies du mémoire déposé dans le cadre de la consultation sur le projet de développement coopératif, la politique de développement coopératif, et on pourra vous les donner en fin de présentation.

Considérant ce qui précède, le Mouvement coopératif en habitation recommande à la commission ce qui suit: que la loi et les politiques du gouvernement reconnaissent, par des mesures concrètes, le Mouvement coopératif comme seul maître d'oeuvre du développement coopératif en habitation; maintenir la responsabilité exclusive des groupes de ressources techniques en matière de développement de logements communautaires dans le cadre d'AccèsLogis et du programme à frais partagés de logements abordables. Le gouvernement devrait établir des canaux efficaces de concertation entre le ministère responsable de l'habitation et le ministère responsable des coopératives. Le gouvernement, en collaboration avec le Fonds québécois d'habitation communautaire et les milieux coopératifs et OSBL en habitation, devrait prévoir un mécanisme favorisant réellement la mise en oeuvre d'une campagne de promotion des formules de logements communautaires auprès de la population. À l'époque de Corvée-Habitation, il y avait eu une campagne même télévisée qui avait été très, très efficace et très intéressante. On a besoin aussi de livrer 9 000 logements, de le faire savoir et de susciter l'intérêt, l'enthousiasme des clientèles concernées.

**M. Caron (J. Benoit):** Un autre point dans le projet de loi n° 49 qui nous interpelle, c'est ce qui concerne l'agence québécoise de gestion du portefeuille coopératif en habitation. Bien qu'on sache que, au niveau des discussions qui ont eu lieu entre le Québec et la SCHL, bon, ce n'est peut-être pas aussi actif que ça l'est entre la Fédération canadienne et la SCHL... cependant, la deuxième partie de ce mémoire touche particulièrement l'article 15 du présent projet de loi, lequel prévoit l'ajout de l'article 90.0.2 à la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Cette disposition autorise le gouvernement québécois, dans la foulée d'un éventuel transfert de responsabilités relatives aux programmes de logements coopératifs, à créer une agence et prévoir les conditions relatives à sa mise en place et à son fonctionnement. Cette agence est une personne morale à but non lucratif.

En 1998, le Mouvement coopératif en habitation, conjointement avec l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, a présenté une proposition d'agence non gouvernementale, chargée d'administrer et d'appliquer les conventions d'exploitation conclues entre la SCHL et les coopératives d'habitation en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dans l'éventualité d'un transfert du portefeuille coopératif.

**M. Daoust (René):** En proposant un projet d'agence, le Mouvement coopératif en habitation et l'AGRTO souhaitaient simplement que la gestion des conventions d'exploitation soit confiée à un organisme indépendant mais dont les orientations des politiques tiendraient compte davantage de la..., excusez-moi... en tout cas, le caractère spécifique des coopératives et de la réalité coopérative en habitation dans le but de préserver le parc coopératif en habitation. Excusez-moi, la journée est longue.

**La Présidente (Mme Doyer):** Mais vous êtes habile, vous avez changé votre formulation.

**M. Daoust (René):** Oui. J'ai les coops à coeur, voyez-vous, c'est facile. Quelle qu'en soit la forme ou la structure juridique, le mandat d'une éventuelle agence de gestion de portefeuille coopératif doit inclure, premièrement, le développement... doit exclure — excusez-moi, c'est important, je corrige — doit exclure le développement de logements coopératifs et les orientations en matière de développement du logement coopératif dont le Mouvement coopératif en habitation entend demeurer maître d'oeuvre en partenariat avec les GRT, le milieu, notamment le Fonds d'habitation communautaire, et le gouvernement par le biais de la SHQ; deuxièmement, l'administration et la gestion des coopératives d'habitation, laquelle est attribuée exclusivement et de façon autonome aux membres résidents par la Loi sur les coopératives; et enfin, le soutien d'intervention auprès des coopératives d'habitation lesquelles sont actuellement et doivent continuer d'être assumées par les fédérations des coopératives d'habitation et par la CQCH.

**M. Simard (Christian):** Une agence non gouvernementale, indépendante et issue du milieu. Mme

la ministre déclarait, le 15 novembre dernier, que l'agence proposée ne serait pas constituée selon la troisième partie de la Loi sur les compagnies. Ce qui nous amène à penser que, contrairement à notre proposition et contrairement à ce que laisse entrevoir le libellé actuel du projet de loi n° 49, il ne s'agira pas d'un OSBL mais plutôt d'une nouvelle société parapublique ou paragouvernementale spécialisée. Nous sommes surpris et inquiets quant à ce virage technocratique d'un projet de partenariat. Il est peut-être trop tôt pour parler de modalités de mise en oeuvre, mais, si cette piste est favorisée par le gouvernement, on craint la répétition des échecs de la Société de développement coopératif, SDC Habitation, dans les années quatre-vingt, et de coops habitats dans les années 1968, 1971, et qui développaient un peu par le haut, là, sans les noyaux de base.

Considérant ce qui précède, le Mouvement coopératif en habitation recommande à la présente commission ce qui suit:

a) que le développement coopératif en habitation soit clairement exclu des mandats d'une éventuelle agence de gestion de portefeuille coopératif;

b) que le gouvernement réaffirme et appuie la maîtrise d'oeuvre du Mouvement coopératif en habitation en soutenant la création d'outils de développement et de stabilisation, propriété du Mouvement. En fait, c'est simple, on veut le développement par et pour le Mouvement coopératif;

c) que les fonctions d'intervention dans le cadre ou non de la gestion des conventions d'exploitation soient prioritairement dévolues au Réseau coopératif en habitation;

d) qu'une éventuelle agence québécoise de gestion de portefeuille coopératif en habitation soit constituée en OSBL, en vertu de la partie 3 de la Loi des compagnies, et dont les administrateurs seraient majoritairement nommés par le Mouvement;

● (21 h 10) ●

e) que soient réactivés les travaux du groupe de travail SHQ-CQCH-AGRTO portant sur cette agence de gestion de portefeuille. Pour être bien clair, quand on parle de gestion de portefeuille, c'est qu'éventuellement, dans un éventuel transfert du logement du gouvernement fédéral au gouvernement provincial au niveau responsabilités et budget, eh bien, il y a le portefeuille fédéral, c'est-à-dire les coopératives d'habitation qui ont été mises sur pied grâce à des prêts de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Cette gestion du portefeuille serait confiée à cette agence à but non lucratif. Et ça, on pense qu'il y a une place pour une agence à but non lucratif, on en a fait une proposition, mais cette agence-là ne doit pas se substituer au Mouvement dans le développement et la gestion des coops d'habitation. C'est le sens de nos...

Donc, on vous invite à lire le reste de notre mémoire. Sur d'autres dispositions, on fait des commentaires, mais, pour une question de temps, on est un peu limité, on...

**La Présidente (Mme Doyer):** Il reste une minute, M. Simard.

**M. Caron (J. Benoit):** Alors, on va enchaîner très rapidement, Mme la Présidente. En conclusion, le

projet de loi n° 49 prévoit des changements majeurs dans le développement du logement social et communautaire. Il habilite de plus le gouvernement à prendre des mesures importantes pour favoriser le développement de nouveaux logements destinés aux familles à faibles et moyens revenus ainsi que la gestion de l'ensemble du parc coopératif en habitation. Le gouvernement doit pouvoir agir pour faire face à la crise actuelle du logement, et l'adoption d'un cadre législatif souple et pertinent est pertinent. La marge de manoeuvre laissée au gouvernement dans plusieurs des dispositions du projet de loi n° 49... elles sont toutefois porteuses de nombreuses interrogations, voire d'inquiétudes quant à leur application par le gouvernement. Les outils dont dispose ce dernier devront être employés de manière réfléchie dans le cadre d'une stratégie gouvernementale cohérente et en tenant compte des préoccupations des individus et des milieux concernés. Afin d'éviter la répétition des erreurs passées, le gouvernement doit continuer de consulter l'ensemble des intervenants du secteur de l'habitation en élaborant ses politiques en matière de logement. Il doit surtout éviter toute mesure ou entreprise qui risquerait de démobiliser les individus et les organisations impliqués dans l'habitation communautaire depuis plus de 25 ans.

#### Document déposé

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, MM. Daoust, Caron et Simard. Et, avant de passer la parole à Mme la ministre des Affaires municipales et de la Métropole, je vais accepter le dépôt que vous avez fait de votre mémoire du Mouvement coopératif en habitation dans le cadre de l'avant-projet de politique de développement des coopératives, présenté à M. Gilles Baril en tant que ministre de l'Industrie et du Commerce. Merci.

Mme la ministre des Affaires municipales et de la Métropole.

**Mme Harel:** Alors, merci, Mme la Présidente. Bienvenue, nous nous sommes vus encore récemment à l'occasion de la Conférence fédérale-provinciale, M. Caron, M. Simard et M. Daoust. Alors, M. Daoust, vous êtes directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes; M. Simard, vous êtes à la Fédération régionale des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches; et, M. Caron, directeur général à la CQCH. C'est bien ça.

Bon. Vous êtes ici au Fonds québécois d'habitation communautaire. Je veux vous rassurer immédiatement. Le projet de loi n° 49 dit, à l'article 15, je pense, en regard de l'agence québécoise de gestion du portefeuille coopératif en habitation, et je lis: «Créer une agence et prévoir les conditions relatives à sa mise en place et à son fonctionnement. Cette agence est une personne morale à but non lucratif.» Alors, l'intention du législateur est clairement exprimée à cet article 15. Donc, une personne morale à but non lucratif. C'est une indication pour tout de suite, parce que, évidemment, pourquoi établir des modalités alors que le transfert est encore... n'est pas à portée de main, non pas comme le Programme de logement abordable. L'an passé, juste

avant l'élection fédérale, M. Gagliano disait qu'on allait régler ça avant Noël. Là, cette année, il m'a dit, cet été, qu'on allait régler ça tout de suite après le logement abordable. Alors, bon, là évidemment je me dis que peut-être, dans la lancée du logement abordable, on va pouvoir poursuivre sur notre lancée l'impulsion que ça va nous donner pour enfin régler la question du transfert.

Mais, en fait, pour tout de suite, je veux profiter de votre présence pour vous parler d'autres choses. Tantôt, M. Simard, vous disiez: Nous voulons des outils de développement par le Mouvement. C'est bien ça? Oui. Alors, à quand une gestion coopérative de l'équité?

**M. Simard (Christian):** Vous savez, nous avons, et je vous invite à lire le mémoire au ministre Baril qui va tout à fait dans ce sens-là... En fait, ce que veut faire le Mouvement et ce que met en place... Il y a eu des fonds de développement Montréal-Québec. On veut intégrer à l'échelle du Mouvement des outils financiers qui vont se nourrir de diverses sources, qui pourraient même aller jusqu'à gérer une partie des programmes gouvernementaux de démarrage, qui pourraient gérer la contribution des membres et la contribution des coopératives dans le développement, parce qu'on y croit...

**Mme Harel:** Contrairement à ce qui se passe dans le Mouvement coopératif d'habitation, dans les pays européens notamment où les fonds publics investis... Vous parliez tantôt de 800 millions. Bon. Là-dessus, quelle est la part des fonds publics qui ont été investis? À combien l'évaluez-vous?

**M. Simard (Christian):** Sur les 800 millions d'actif, là, on n'a pas... Ça dépendait de la nature des programmes. 70 % à peu près du parc a été fait dans 56.1. L'impact variait selon les pourcentages de taux d'intérêt, là, de participation publique. On ne peut pas vous faire une réponse, là. Chacun des programmes variait, et même à l'intérieur des programmes, selon la nature des taux d'intérêt.

Il faut quand même savoir que la majorité des montants dans tous les programmes ont été investis à même les loyers des membres coopératifs. Je ne vous dis pas qu'il n'y a pas eu une aide de l'État significative dans le démarrage de tous les programmes.

**Mme Harel:** Je pense que ça va être intéressant, il va falloir avoir un vrai portrait de la situation. Et je dirais, moi, que, sur 800 millions, il y a sûrement la moitié de fonds publics.

**M. Simard (Christian):** Je croirais que moins. Moins.

**Mme Harel:** Bon. Bien, en tout cas, mettons, autour... mettons-en 25, mettons-en 25 % de fonds publics. 25 %, c'est quand même 200 millions. Et là, dans le processus actuel, les coopératives qui, pour certaines d'entre elles, ont des coopérateurs depuis 10, 15, 20 ans, 25 ans se trouvent finalement à pouvoir amortir complètement le coût de leur habitation et se trouvent, pour certaines d'entre elles, à profiter, si vous

voulez, sans qu'il y ait d'équité, sauf pour entretenir leur propre habitation, mais sans une équité solidaire qui viendrait permettre de relancer le financement du mouvement coopératif lui-même. Il y a eu, mettons, 100 millions, mettons, 200 millions, mettons, 300 millions d'argent public dans un réseau qui est très éclaté, hein; je pense que c'est une vingtaine de logements par unité actuellement au Québec.

Alors, c'est sûr qu'il y a des grands défis. Moi, dans mon quartier, là... ça fait 20 ans que je suis députée, j'ai... je dis «j'ai», là, j'ai le possessif personnel, là, comme si c'était de la famille, mais il doit y avoir environ 1 600 HLM et pas loin de... certainement un peu plus de 1 200 coopératives et plusieurs centaines d'organismes... de sans but lucratif.

**Une voix:** Vous parlez d'unités, là?

**Mme Harel:** Bien, moi, je parle d'unités. Moi, dans mon quartier, dans Hochelaga-Maisonneuve, c'est certainement pas loin de 2 500, et même plus, logements qu'on appelle social, communautaire et coopératif. Donc, je sais quelle est la clientèle des HLM. J'ai passé des veillées là, à fêter dans les HLM, à fêter la fête des Mères, à fêter Noël, et toutes les occasions. Je sais les organismes, je sais toute l'évolution.

Par exemple, Boyce-Viau, un des plus gros, un des plus gros plans de HLM, comme les gens disaient, là, où il fallait appeler les policiers avec le 9-1-1 à longueur d'année, où il y avait des assassinats, des meurtres. Alors, le HLM... Il faut aller à Boyce-Viau maintenant, là. Je suis certaine que, dans les concours de villages fleuris puis de quartiers fleuris, ils vont gagner. Le sous-sol du stationnement a été transformé pour les adolescents. Un très grand nombre de logements ont été transformés en cuisines collectives. Il y a maintenant les devoirs et leçons après l'école. Et puis il y a un groupe qui s'occupe vraiment de réconciliation... de résoudre les conflits d'une façon non violente dans les écoles où vont les enfants de Boyce-Viau, mais qui opère aussi à Boyce-Viau. C'est une véritable transformation, là. Sur 20 ans... La durée, ce que ça permet, c'est de voir comment les choses ont pu évoluer grâce à la volonté combinée de beaucoup de gens.

● (21 h 20) ●

Mais je sais aussi l'action menée avec les coops pour avoir aussi passé pas mal d'après-midi à profiter du bon temps dans les jardins des cours aménagées de ces coops. Je sais aussi la différence qu'il y a. Et le danger, c'est de confondre. Ce n'est pas exactement pareil. Moi, dans mon quartier, qui est considéré comme un quartier défavorisé, dans lequel je vis depuis 20 ans, que j'adore, je ne le quitterais pas même après ma fonction, je peux vous dire que les gens qui habitent dans les coops, ce sont des gens qui, à bien des égards, ont la capacité de se prendre en main, alors que ceux qui habitent dans les HLM ont plus besoin d'accompagnement. C'est bien évident qu'ils ont plus besoin d'être soutenus, plus besoin d'accompagnement. C'est très exigeant, le niveau coopératif, c'est vraiment exigeant. On est quand même copropriétaire, on est sociétaire solidaire. Et ce qui arrive aussi au niveau coopératif, c'est que, dès que un peu les gens améliorent leur sort, ils quittent puis ils achètent des maisons, alors ils s'en vont propriétaires, ce

qui est légitime aussi, là. Être propriétaire dans la société, c'est légitime. Juste pour voir, habitez-vous des coopératives, vous trois?

**Une voix:** Moi, oui.

**Une voix:** Oui.

**Mme Harel:** Oui. Vous?

**M. Simard (Christian):** Moi, j'ai demeuré 10 ans dans une coopérative. Maintenant...

**Mme Harel:** D'accord, mais, maintenant, vous êtes propriétaire.

**M. Simard (Christian):** Oui.

**M. Caron (J. Benoit):** Moi, je m'en vais dans une coop.

**Mme Harel:** Très bien. C'est très bien. C'est très bien. Moi, j'étais en copropriété indivise, puis là je suis en copropriété divise. Bon. Et c'est ainsi que la vie va. Mais il est certain que actuellement il y a un problème. Moi, les gens viennent me voir, les gens des coopératives, parce qu'ils ont vieilli, souvent ceux qui tenaient les livres puis qui étaient les plus actifs sont partis, ils ont acheté leur propre maison, et là ils n'ont pas le... comment on dit ça, là? pas l'espace critique, mais le nombre... la masse critique. Ils n'ont pas la masse critique pour être capables soit d'engager une firme ou d'engager quelqu'un, et ils sont mal pris.

**M. Simard (Christian):** Vous savez, c'est le rôle des fédérations de former ça, et, même, actuellement, on consolide le nombre...

**Mme Harel:** Oui, quand ils sont membres. Mais il y a 40 % des coopératives qui ne sont pas membres d'aucune fédération. Écoutez, moi, je ne veux pas... je veux voir la vie comme elle se présente.

**Une voix:** Oui, mais je pense que...

**Mme Harel:** Vous faites un magnifique travail. Mais il y a 60 % des coopératives... il y en a 40 %, est-ce qu'elles vivent la vie coopérative laissées à elles-mêmes pendant des décennies? Alors, comment se vit la vie coopérative qui supposerait d'avoir vraiment une impulsion permanente, hein? Bon, ceci dit...

**Une voix:** Bien...

**Mme Harel:** Oui, vous voulez dire quelque chose? Allez-y.

**M. Daoust (René):** Oui, bien, c'est parce que je pense... vous levez des petites choses, Mme Harel, je veux juste me permettre de... Je pense que le mémoire qu'on a déposé à la commission parlementaire... au MIC répond à beaucoup de questions ou à vos préoccupations, par exemple, par rapport à la grosseur des coopératives puis la capacité que les coopératives ont

eue dans le temps de transformer ou de faire suivre l'information d'une génération de coopérateurs à l'autre, hein. Et je pense que... en tout cas, peut-être que votre bureau pourra prendre connaissance du mémoire, puis on fait des suggestions dans ce sens-là, on favorise la création des futures unités coop à partir des coops existantes. On favorise aussi qu'il y ait des coops, actuellement dans des bassins... vous prenez dans la nouvelle ville de Longueuil, que Mme Pepin connaît bien aussi, il y a des quartiers de coops pratiquement. Et il y a des problèmes dans des coops, il ne faut pas se le cacher. Mais la mise en commun de ces ressources-là pourrait favoriser un meilleur fonctionnement.

D'autre part, votre inquiétude par rapport à ce qu'on appelle, nous, la pérennité du parc, c'est-à-dire, à la fin des conventions, qu'est-ce qui va se passer? Là encore, dans notre mémoire, il y a des recommandations qui favorisent qu'il y ait des mesures légales, législatives de prises pour que les coops continuent de fonctionner après la fin de l'hypothèque, même qu'il y ait une certaine responsabilité des membres, dans les subventions, des membres subventionnés, si on veut, parce que, avec ces fins d'hypothèques là et ces fins de conventions là, il y a aussi la fin de programmes de subventions au logement, qui vont prendre fin, particulièrement dans les 56.1.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci.

**M. Simard (Christian):** Je veux juste préciser une chose. Des fois, on présente...

**La Présidente (Mme Doyer):** Très succinctement, M. Simard. Je vais vous laisser vous exprimer, ensuite...

**M. Simard (Christian):** Oui, très succinctement, juste pour corriger peut-être une situation. Il y a 50 000 personnes — ce n'est pas tous des héros, là — qui vivent en coopérative; ça favorise la mixité, il y a de la prise en charge, mais on essaie de faire une gestion la plus simple et la plus souple possible d'unités d'habitations qui sont souvent, comme on le dit, d'une moyenne de 18 unités. Donc, ça se fait. Et ce que je veux dire par là, on n'est pas élitistes, hein, 50 % des ménages de coops d'habitation gagnent 15 000 \$ et moins de revenus de ménage, 95 % gagnent 40 000 de revenus de ménage et moins. Et l'idée, c'est de la mixité, d'être capable de prise en charge. Et actuellement, on développe, puis les OSBL d'habitation développent aussi, et tous les logements qui ont droit à de l'aide au loyer, ce qui n'est pas tous les logements, ça dépend des programmes... mettons, grosso modo, environ de 30 à 40 % des logements qui ont droit à du supplément au loyer, bien, on fait affaire même avec la liste de l'Office municipal d'habitation et les OSBL aussi. Donc, il faut faire attention à ce mythe-là qui dit que les coops et les OSBL, ce n'est pas fait pour tout le monde. On le fait depuis des années, ça fonctionne très bien, et, même dans le logement abordable, ils ne pourront pas utiliser pleinement leurs listes, parce qu'il y a des conditions aussi. Donc, c'est une chose quand même qu'il faut clarifier, là. On ne pense pas qu'on est un mouvement élitiste, loin de là.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, M. Simard. Alors, je vais donner la parole à Mme la députée de La Pinière pour 15 minutes d'intervention. Ensuite, je vais laisser quelques minutes à M. le député de Roberval.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, M. Caron, M. Simard et M. Daoust, soyez les bienvenus. L'heure est tardive, mais vous êtes toujours vigilants. Votre mémoire est très, très bien documenté.

Je voudrais d'abord, M. Caron, vous dire... Dans vos remarques d'ouverture, vous avez félicité la ministre pour son leadership. Je voudrais vous dire que ce leadership-là est partagé avec l'opposition officielle, parce que nous parlons sur ce dossier-là d'une même voix, et l'opposition officielle a apporté son appui à la ministre et au gouvernement pour qu'on puisse aller chercher les argents dont on a besoin au Québec, qui sont à Ottawa, afin de résorber la crise du logement. Et, vous l'avez dit à juste titre, l'étude de ce projet de loi se fait dans le contexte de la crise du logement. Donc, la ministre, elle a des conditions très, très, très favorables, parce qu'elle a une opposition qui la soutient, considérant l'intérêt de la population.

Vous êtes le premier groupe à vous être prononcé de façon claire et indirectement contre l'élargissement du pouvoir des offices municipaux d'habitation. Vous ne le dites pas comme tel, mais vous demandez que l'on puisse préserver l'expérience partenariale qui a prévalu jusqu'à maintenant, notamment la responsabilité exclusive des GRT, les groupes de ressources techniques, en ce qui a trait au développement communautaire du logement communautaire et coopératif. Qu'est-ce que vous craignez tant chez les offices municipaux d'habitation?

**M. Simard (Christian):** Bon, je peux répondre. C'est que ce n'est pas une crainte. Je pense qu'on a une vision sereine. C'est simplement que, au Québec, on a développé une richesse particulière, c'est la propriété par la communauté du logement social, les OSBL, les coopératives. Puis, si on n'a pas fait plus dans les dernières années parce qu'il y avait des limites budgétaires, mais il y a des années où on a fait plus de 2 000 logements coopératifs et OSBL, dans des années de grands programmes, et on revient dans cette direction-là.

Et on se dit: Est-ce nécessaire, la propriété publique? Est-ce que c'est nécessaire, pour faire la job, que les villes soient propriétaires publiquement d'un énorme parc? C'est drôle, j'entendais les gens de la ville de Québec et du futur OMH — et je suis quand même beaucoup la politique municipale de Québec et je vois que, dans les engagements du Renouveau municipal, il n'est aucunement question de développement par des OMH ou des HLM... Et je trouve ça curieux. Je ne sais pas s'ils sont validés auprès des responsables de l'habitation de la ville de Québec, mais, moi, des discussions au plus haut niveau avec... ils disaient: Non, les engagements, c'est de faire 200 par année — le parti politique est maintenant au pouvoir à Québec — des OSBL et des coops d'habitation, et la ville de Québec n'a pas l'intention de grossir son parc immobilier.

J'espère que les gens qui sont à l'emploi de la ville de Québec vérifient quand même au niveau des intentions politiques de leurs dirigeants, parce que c'est assez fondamental.

Donc, l'idée là-dedans, là, les OMH ont développé... des fois, malheureusement, j'entends par des «OSBL framés», là, je trouvais ça drôle, je pensais que c'étaient des vrais OSBL... mais ils pouvaient développer via la création d'OSBL, qui va très bien d'ailleurs avec le Programme de logement abordable. Parce que même la gestion de la liste actuelle, dans un logement abordable, vous comprenez qu'il va vouloir faire une moyenne à peu près à 350 \$, par année, de logement. Ils ne pourront pas prendre leur liste intégrale, ils vont être obligés de découper la liste. Donc, l'intérêt, là... nous, on se sert déjà de la liste des offices municipaux pour référer des suppléments au loyer, et on l'utilise, et il y a des OSBL et des coops. Ça fait que la nécessité absolument, là, un peu, j'allais dire «à la polonaise» dans les anciennes années ou... d'être propriété publique, là, pour être heureux, d'avoir une propriété publique du logement communautaire ou social, on ne la voit pas, cette nécessité-là.

● (21 h 30) ●

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Mais il n'y a pas que le désir de vouloir être propriétaire au sens de la propriété publique. Il y a aussi le désir, peut-être légitime, de la part des offices municipaux d'habitation de vouloir entreprendre un peu plus. On a entendu un groupe avant vous qui est venu nous dire: Les directeurs des OMH, ils veulent être autre chose que des simples gestionnaires de béton. Est-ce que ce désir, vous considérez que ce n'est pas justifié? Est-ce que, pour vous, c'est une question de compétence? Est-ce que vous êtes préoccupés parce que les OMH ne sont pas équipés pour livrer? Est-ce que c'est une question de perte de pouvoir pour vous, parce que vous allez avoir un nouveau joueur qui va venir jouer dans les mêmes dalles que vous? C'est quoi, votre inquiétude réellement?

Parce que, finalement, avec les argents qui sont sur la table... et je salue, avec vous et à travers vous, le travail des groupes de ressources techniques. Je n'ai aucun problème avec ça. Mais est-ce qu'un seul opérateur, comme les GRT, serait capable de livrer la marchandise dans les délais prescrits, d'émettre 1 000 nouvelles unités de logement?

**M. Simard (Christian):** On parle plus de mouvement. Les GRT... Nous, dans notre mouvement, il y a cinq fédérations qui sont aussi des groupes de ressources techniques. On travaille avec les 24 groupes. Ce n'est pas une question de monopole ou quoi que ce soit de corporatif. Nous autres, on veut servir nos membres et nos futurs membres pour trouver les meilleurs logements de meilleure qualité au meilleur prix, là. Là-dedans, c'est ce qu'on veut.

Maintenant, de recréer une expertise, mettons, de fonctionnaires municipaux alors qu'il y a beaucoup de pain sur la planche... On vous l'a dit, dans les projets communautaires, dans la prise en charge par les locataires dans les HLM, il y a beaucoup de travail. Est-ce qu'on doit recréer des entrepreneurs fonctionnaires, entre guillemets, là, puis dire: Bon, vu... Et, dans les

faits, on dit qu'il y a beaucoup, beaucoup de logements, mais, à un moment donné, le choix, par exemple, entre, sur un terrain qui appartient à la ville, de faire un gros immeuble à 100 logements versus faire trois coops de 30 logements, dans un fonds de développement de logements municipaux contrôlé par la ville, et son employé vient lui présenter un projet de 100, on craint d'être marginalisé et de marginaliser des formules riches en prise en charge et en propriété pour revenir un petit peu à du «welfare state», à une protection, là, le papa public qui protège et qui fait ses unités sur ses terrains. J'ai l'impression qu'on recule. Je n'ai pas l'impression que d'être propriétaire, publiquement, là, c'est une nécessité.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. J'ai compris votre message, et vos préoccupations sont tout à fait légitimes, en fin de compte. Vous faites actuellement affaire avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, parce que le mouvement coopératif en habitation, c'est un peu à cheval entre le secteur privé, entre le privé... Vous gérez comme des privés, mais, en même temps, vous avez une vocation sociale, d'une certaine manière, parce que vous avez d'abord un certain nombre de vos logements qui est consacré aux gens qui ont des revenus assez abordables — utilisons le terme — mais en même temps vous avez cette sensibilité. Et vous faites affaire donc avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Vous avez fait allusion tantôt à une entente avec l'Association des groupes de ressources techniques. C'est bien ça? Vous avez une entente avec cette Association-là? Elle consiste en quoi? Est-ce que vous avez une copie ou, si vous ne l'avez pas avec vous, est-ce que vous pouvez nous l'acheminer, pour savoir de quoi ça a l'air, une entente entre le mouvement coopératif et l'Association des GRT?

**M. Daoust (René):** Bien, en fait, on n'a pas... Je ne pense pas qu'on ait une entente signée comme telle. Je pense que c'est plus des... Bien, en fait, c'est un projet de l'agence qui a été fait en 1998. Ça, ça a été fait en... C'est une entente écrite. Il y a trois parties. Il y a évidemment la CQCH et les fédérations membres de la CQCH, il y a l'Association des groupes de ressources techniques et il y a aussi la Fédération canadienne de l'habitation coopérative, que, suite à l'annonce, en 1996, par le ministre Paul Martin, du transfert de la responsabilité du logement social vers les provinces, il y a eu une entente entre le mouvement canadien et québécois des coopératives d'habitation de proposer l'émergence, la création de deux agences de gestion des conventions d'exploitation. Et, pour la question Québec, bien, c'est en partenariat avec l'AGRTQ qu'on s'est entendu de faire une proposition commune. Alors, on a déposé notre proposition d'agence, qui avait été d'ailleurs déposée au gouvernement en 1998.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Sur cette idée d'agence, je sais que le mouvement coopératif a été à l'avant-garde pour réclamer une agence, évidemment en concertation avec les autres... avec le mouvement coopératif en habitation au niveau du Canada. Finalement, ce que le projet de loi n° 49 vous propose

ne vous satisfait pas, de toute évidence, parce que vous avez des préoccupations, et vous les avez exprimées de façon claire dans votre mémoire et aussi dans votre présentation.

**M. Simard (Christian):** Excusez-moi. On doit faire une petite nuance sur ce que vous dites. C'est qu'il y a une crainte d'interprétation. Tel qu'écrit, c'est-à-dire que la SHQ se donne le pouvoir d'avoir une entente avec une agence à but non lucratif. On n'a pas de problème si... La ministre nous a rassurés tout à l'heure en disant que c'était vraiment un organisme indépendant à but non lucratif pour la gestion du portefeuille.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord.

**M. Simard (Christian):** Ce qu'on a dit à la ministre: Pour le développement des coops, on implique l'argent des coopérateurs, l'ensemble des outils économiques possibles pour s'autodévelopper au niveau du mouvement. Et ça, on ne pense pas que ça devrait être fait par l'État dans une agence de développement coopératif. C'est la nuance.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Très bien. Mais on a entendu d'autres groupes, notamment le FRAPRU qui est venu remettre en question cette idée d'agence et il se demande si la Société d'hypothèques et de logement ne pourrait pas jouer ce rôle-là. Qu'est-ce que vous en pensez?

**M. Daoust (René):** Bien, là...

**Mme Houda-Pepin:** Oui, la Société d'habitation du Québec, oui.

**M. Daoust (René):** Bien là, là, écoutez, nous, je pense qu'on vit l'expérience de travailler... Écoutez, moi, je vis dans une coop, puis on fait nos états, on fait notre gestion et on répond à l'agent de portefeuille un petit peu... souvent. Entre autres, à l'exemple que j'ai le plus en mémoire, moi, c'est la SCHL parce que ma coop fait affaire avec la SCHL. Depuis que je suis impliqué dans le mouvement, on voit que les coops qui ont le même pattern ou les mêmes problématiques, avec différents agents de portefeuille... Souvent, la philosophie d'intervention de la Société canadienne d'hypothèques et de logement n'est pas proactive et souvent elle va trouver... va agir trop tard dans le cas des cas problèmes.

Notre proposition d'agence aussi — en tout cas, on vous invite à en faire la lecture — mais elle sous-entend aussi une théorie où on va marcher plus sur les pratiques exemplaires, puis l'agence va être plus proactive, on va aller avec une banque de données plus complète de façon à être... à pouvoir détecter les coopératives qui vont avoir des difficultés plus rapidement.

**M. Simard (Christian):** Puis on peut décentraliser aussi, C'est une optique de décentralisation, être proche de nos membres, faire de la prévention. Mais, techniquement, ça ne serait pas absolument impossible que la SHQ fasse la gestion du portefeuille lors d'un transfert, là. Et ce ne serait pas nécessairement une

catastrophe nationale, mais on pense qu'il y a des moyens autres.

**Mme Houda-Pepin:** Qui va financer cette agence, si elle voit le jour?

**M. Simard (Christian):** Bon. Actuellement, si vous voulez, le gouvernement fédéral, avec ses fonctionnaires et ses fonds, à même la loi nationale sur l'habitation, gère les conventions. Il y a un montant. Je crois que, dans la négociation du transfert, les montants devraient être négociés aussi...

**Mme Houda-Pepin:** Pour venir avec. O.K.

**M. Simard (Christian):** ...parce que actuellement c'est quand même un travail de vérification d'un banquier étatique, la SCHL, et, à ce moment-là, les frais du banquier sont payés souvent à même le prêt et pas... Donc, c'est dans ces conventions-là de transfert que ces sommes-là seraient prévues.

**Mme Houda-Pepin:** Je sais qu'au niveau de la gestion des coops vous avez quelques difficultés, notamment, parce que vous parlez, dans votre mémoire, d'autonomie, de prise en charge. Or, ce n'est pas tous les résidents dans les coops qui ont cette autonomie et cette capacité de s'impliquer, notamment dans la gestion. Et on m'a signalé qu'il y avait des besoins du côté de la formation des résidents. Est-ce que vous pouvez élaborer là-dessus? Qu'est-ce que ça représente comme problème pour le mouvement coopératif en habitation? C'est quoi, les ressources dont vous avez besoin? Et est-ce qu'il y a un moyen que, dans le projet de loi n° 49, on puisse tenir compte de ce besoin-là dans une des dispositions législatives?

**La Présidente (Mme Doyer):** Il reste deux minutes d'intervention.

**M. Simard (Christian):** Oui. Les besoins en formation. On a un devoir de formation comme fédération et on va même souvent au-delà de nos membres, hein, quand on touche même les 40 %, là, qui sont plus disséminés aussi, qui reçoivent des services de groupes de ressources techniques en régions éloignées et qu'il y a une aide pour ça. Donc, ils ne sont pas laissés totalement orphelins, là. Je parle pour nos membres.

Maintenant, on a des besoins, on les a manifestés beaucoup au niveau du projet de politique de développement coopératif auprès de M. Baril. C'est sûr que, dans des ressources, on demande l'appui pour faire mieux notre travail, mais on est conscients de notre rôle à jouer comme mouvement aussi là-dedans. Donc, on a un appui puis on demande à la Société d'habitation de nous donner les moyens de faire la promotion de la formule coopérative, nous aider à aider nos membres à mieux se gérer.

On est conscients qu'on a besoin de ce type de ressources, on l'exprime ...peut venir via la Société d'habitation du Québec, mais on pense que, actuellement, c'était via le projet de politique de développement de coopératives qu'on l'a fait cheminer. On dit, dans notre mémoire: Il doit y avoir des liens

entre ces deux ministères-là. On pense que le projet de loi n° 49 sur la SHQ, pour la formation des coops, n'est peut-être pas là l'outil, là. On l'a fait cheminer via le ministère de l'Industrie et du Commerce, division des coopératives, et c'est sûr que les deux ministères ont à se parler. C'est ce qu'on favorise dans notre mémoire.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Actuellement, il y a 23 000 logements coopératifs au Québec. Compte tenu des ressources qui sont disponibles dans un avenir prévisible, combien le mouvement coopératif peut-il livrer de nouvelles unités de logement?

• (21 h 40) •

**M. Simard (Christian):** Nous, on croit qu'on peut livrer 50 % de l'objectif en coopérative. On sait qu'on ne peut pas et on n'a pas la prétention de livrer en coopérative 100 % de l'objectif. On croit aussi que le milieu communautaire, OSBL spécialisé ou familial, pourrait faire la différence. Donc, nous, on pense qu'on peut aller, dans une grande corvée coopérative, aller jusqu'à 50 %. C'est sûr que c'est un défi qu'on s'impose à nous-mêmes aussi, qui serait énorme. Mais on pense qu'on a déjà livré dans les années passées comme ça et on peut faire des coopératives de très bonne qualité pourvu qu'on nous en donne la possibilité et qu'on ne nous compétitionne pas sur une base, mettons, moins intéressante. Nous, on n'a pas de terrains municipaux ou des choses comme ça, là.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, M. Simard. Mais c'est terminé. Je vais donner la parole, pour quatre minutes qui restent du côté ministériel, à M. le député de Roberval. M. le député de Roberval.

**M. Laprise:** Merci beaucoup, Mme la présidente. Je tiens à vous féliciter, vous avez quand même un bon mémoire. Mais êtes-vous d'accord à dire, par exemple, que ce n'est pas toutes les clientèles qui peuvent aller dans les coopératives? Moi, j'ai vécu dans le monde municipal et puis j'avais des coopératives dans ma ville qui fonctionnaient très bien, mais d'autres, par contre, qui fonctionnaient moins bien, parce que les personnes n'étaient pas...

Je suis un peu d'accord avec Mme la ministre tout à l'heure quand elle disait que des personnes ne sont pas nécessairement aptes à diriger une coopérative, surtout des petites coopératives, là, où tu n'as pas, tu sais, les ressources... probablement un six logements ou un quatre logements ou un cinq logements. Je trouve que nos coopératives, on les a laissées un peu isolées, ces petites-là. Elles n'ont pas de direction commune ou d'un code d'éthique qui pourrait s'occuper davantage du fonctionnement de la coopérative. Je suis allé encore dernièrement d'ailleurs à cette coopérative-là, et on voit qu'il y a un peu de négligence au niveau de l'entretien, au niveau également du fonctionnement de la coopérative. C'est pour ça que je vous dis que je pense que les clientèles ne sont pas toutes aptes à diriger une coopérative.

J'en ai une de 24 logements qui fonctionne très bien. Puis, moi, je suis favorable à cette formule-là aussi, parce qu'on dirait que ça rend les gens plus responsables aussi. Il y a plus d'intérêt qui se manifeste. Les gens s'occupent de leur bâtiment dans la mesure où

ils sont capables de le faire. Et je crois que c'est comme ça que ça...

Alors, est-ce que vous autres... D'après vous autres, est-ce qu'il y aurait des possibilités de vérifier par une organisation, un palier plus élevé, vérifier le fonctionnement des petites coopératives? Parce que, dans certains secteurs, il y a des lacunes de ce côté-là, et ça brise peut-être l'image du succès des coopératives dans certains secteurs.

**M. Caron (J. Benoit):** J'aimerais vous lancer deux messages, un premier message qui est: Naturellement, les fédérations ont un rôle déterminant à jouer. La CQCH, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, est à orchestrer, pour venir en aide justement à ces coopératives-là qui peuvent éprouver des problèmes, éprouver des besoins de support, à mettre en oeuvre une équipe qui pourrait intervenir pour structurer aussi, avec des partenaires, ça peut être que ça, avec des partenaires, vraiment une intervention qualitative, quantitative aussi, là, au niveau de l'intervention.

Par contre, sur la première partie de votre intervention, monsieur, si vous me permettez, au niveau de la capacité de la formule coopérative de répondre — puis ça peut peut-être donner suite aussi à une interrogation de Mme Houda-Pepin — vous savez que la formule coopérative a beaucoup évolué au cours des dernières années, particulièrement depuis 1997, avec l'avènement des coopératives de solidarité qui sont maintenant incluses dans la Loi sur les coopératives, également avec des représentations qu'on fait dans l'avant-projet de loi, de façon à modeler la formule coopérative en fonction des réalités, en fonction des besoins des milieux. Et, dans des milieux peut-être plus ruraux comme peut-être dans certains milieux urbains, il y a des structures de coopératives aujourd'hui qui se prêtent bien à des projets mobilisateurs, à des projets qui peuvent peut-être même s'adresser à des clientèles qu'on pourrait croire peut-être pas nécessairement... qui ne présenteraient pas nécessairement le profil qu'on pourrait s'attendre de coopérateurs, mais qui, avec une association de membres de soutien, par exemple, dans le cas d'une coopérative de solidarité, et d'autres acteurs locaux, peuvent contribuer de façon significative à la mise en place et à l'usage de la formule coopérative.

Puis, moi, je peux vous témoigner... Prenez juste l'exemple de l'avènement au niveau de l'économie sociale, et je termine là-dessus, Mme la Présidente, l'avènement dans le cadre de l'économie sociale, de la place qu'ont prise les coopératives dans la satisfaction des besoins au niveau des services à domicile. Puis, moi, j'ai particulièrement travaillé auprès de clientèles qui étaient des clientèles qu'on aurait pu croire... des gens de 65, de 70 ans, même de 80 ans à l'occasion, qui, pendant des mois, se mobilisaient dans la réalisation d'un projet, mais peut-être avec des structures plus innovatrices que celles plus traditionnelles qu'on connaît dans l'habitation.

Alors, je pense qu'on a des outils au niveau de la formule coopérative, au sens large, qui peuvent permettre justement de sortir peut-être des sentiers battus puis d'innover des projets qu'on n'a pas l'habitude de faire, avec des clientèles qui, quelquefois, on pourrait croire qu'ils n'ont pas le profit d'un coopérant.

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, M. Caron, M. Simard, M. Daoust, je vous remercie.

**M. Caron (J. Benoit):** Plaisir.

(Changement d'organisme)

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, bonsoir, Mme Cyr et M. Hudon. Alors, ça me fait plaisir de vous accueillir ce soir. Et vous avez 15 minutes pour faire votre présentation à partir de maintenant.

#### **Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)**

**Mme Cyr (Édith):** Bonjour. Je suis Édith Cyr, présidente de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec. À ma droite, Marcellin Hudon, coordonnateur de l'Association. J'aimerais remercier les membres de la commission de nous avoir permis de faire part de nos commentaires et de nos interrogations concernant le projet de loi n° 49.

En débutant, j'aimerais expliquer qu'est-ce qu'un groupe de ressources techniques. Un groupe de ressources techniques, c'est une organisation sans but lucratif. Elle est administrée par un conseil d'administration qui regroupe des coopératives d'habitation, des organismes sans but lucratif, des intervenants du milieu, des simples individus citoyens intéressés par la question du logement.

L'Association regroupe 23 membres qui couvrent tout le territoire du Québec, toutes les régions. Ces 23 membres siègent ou participent à plus de 200 lieux de concertation dans les communautés locales.

● (21 h 50) ●

Nous avons participé à développer à peu près 80 % du logement communautaire au Québec. Notre intervention est centrée auprès des clientèles les plus démunies, les familles à faibles et moyens revenus, celles qui sont le plus à risque d'être marginalisées. Quand on parle de notre intervention au niveau de toutes les clientèles, on parle autant des personnes âgées, des jeunes, des personnes ayant des difficultés plus particulières — voyons donc, je vais avoir de la misère à le dire, excusez-moi — ex-psychiatisées, des gens ayant — ex-toxicomanes — des problématiques particulières.

Nous privilégions une intervention auprès... sous la formule coopérative et OSBL, parce que nous croyons que c'est un moyen, un outil de contrôle auprès des locataires, des usagers, des citoyens, un contrôle de leurs conditions de logement. Nous croyons que ces deux formules favorisent aussi une pérennité du patrimoine collectif, une appropriation collective. Dans le développement du logement communautaire, il y a imputabilité aussi au niveau des administrateurs, imputabilité envers les locataires et envers la communauté.

La méthode de travail des groupes de ressources techniques en est une d'accompagnement. Ce que ça veut dire, c'est: Travailler à répondre aux besoins des locataires, des citoyens et des citoyennes dans les communautés où elles sont. Nous travaillons en collaboration avec les organismes du milieu. Ce que ça veut dire, c'est: À partir de l'expression d'un besoin,

nous cherchons une solution. Ce n'est pas le mode de tenue qui nous motive, c'est plus la réponse aux besoins exprimés des gens les plus démunis dans notre société.

Pour répondre un petit peu — parce que, aujourd'hui, on a parlé à quelques reprises d'exclusivité — j'aimerais souligner un petit peu d'histoire. En 1993, le gouvernement fédéral s'est retiré, ne participait plus au développement du logement social. L'Association des groupes de ressources techniques, en compagnie de la confédération coopérative, du mouvement coopératif, nous avons développé un programme d'habitation, de développement du logement communautaire. Nous avons obtenu l'appui des milieux communautaires de deux grandes villes, Montréal et Québec. Nous avons déposé ce projet de programme là. Avec le gouvernement, en accord, nous avons élaboré, ce qui a donné naissance au PARCO et, par la suite, à AccèsLogis. C'était d'un commun accord que ce programme était destiné au développement du logement communautaire. C'était une volonté tant gouvernementale que des milieux de l'axer, de privilégier le développement de ces formules. C'est pourquoi, au mois de novembre dernier, le 15 novembre, quand la ministre, quand Mme Harel, a dit qu'elle réitérait la volonté du gouvernement de diriger AccèsLogis vers le développement du logement communautaire, nous avons été très heureux. Pour nous, c'était une confirmation de la place, du rôle de l'habitation communautaire dans l'habitation au Québec.

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Hudon.

**M. Hudon (Marcellin):** Oui. Nous, on va vous parler de la loi n° 49 en fonction du développement. Je pense que c'est assez éloquent, tout le monde aujourd'hui, et ça transparait, la grande préoccupation, c'est le développement et les objectifs à court terme de développement.

Donc, nous, on a regardé le projet de loi n° 49 et on s'est dit, on a essayé de l'entrer, si on peut dire, de le cadrer, dans ce qu'on appelle «un environnement favorable». C'est sûr que les objectifs sont ambitieux pour les prochaines années et on a essayé d'identifier qu'est-ce qui ferait qu'on va arriver en bout de ligne, tous, à réaliser nos objectifs qu'on se donne en commun, parce qu'on se croit partie prenante, là, du grand objectif que le gouvernement nous met sur la table.

Je l'ai dit un petit peu, là, cet après-midi, développer un projet, c'est assez complexe, ça fait appel à une multitude d'acteurs et parce qu'on travaille notamment dans un marché qui est hyperactif actuellement, surtout dans les milieux très urbanisés.

Donc, on a essayé d'identifier comme six conditions générales, et je vais identifier des endroits où, pour nous, le projet de loi n° 49... en tout cas, il y a des absences dans le projet de loi n° 49, à notre avis.

Bon, premièrement, on pense, puis ça, ça a déjà été évoqué aujourd'hui, c'est que les programmes d'aide qui vont être utilisés doivent être bien adaptés à la situation actuelle du marché. J'avais un petit peu évoqué ça cet après-midi. Il faut absolument que les subventions et le programme tiennent compte de cette réalité-là. Jusqu'à maintenant, honnêtement, ça n'a pas toujours été le cas, et ce qui a provoqué des difficultés, notamment au début d'AccèsLogis. Il a fallu corriger,

entre guillemets, AccèsLogis à un moment donné pour tenir compte de ça.

Deuxièmement, s'il y a plusieurs programmes, ce qui semble être le cas, en tout cas bientôt, lorsqu'on parle de logements abordables et d'AccèsLogis, il faut absolument que ces programmes-là ne se trouvent pas en compétition, il faut qu'ils soient complémentaires. Déjà, d'autres intervenants en ont parlé. C'est extrêmement important parce que, si un programme est, entre guillemets, plus avantageux qu'un autre, on risque de, pendant un certain temps du moins, de détourner la production. Il va y avoir une demande pour un programme plus que l'autre et, au lieu d'augmenter la production, ce qu'on cherche à faire, bien on va peut-être plutôt diriger ou canaliser la réalisation vers un programme plutôt qu'un autre. Ça fait que la complémentarité puis le design des programmes doivent être bien adaptés par rapport à ça.

Les normes des programmes doivent être souples et s'adapter au contexte local, et ça, c'est particulièrement vrai... On parle des centres urbains, mais on parle aussi des régions, et c'est une demande chez nous depuis le début des programmes. Ce n'est pas toujours facile pour les groupes dans les régions de réaliser leurs projets, et le commentaire qu'on se fait souvent dire, c'est: Le programme, il est trop adapté à une situation urbaine. Je pense qu'il y a des gens de régions ici. Vous savez comment ça se passe différemment et pourtant il y a des besoins à combler. Et il faut absolument que les programmes soient assez souples pour s'adapter au contexte local.

La quatrième chose, c'est la part — ce que je pourrais dire la part du lion — c'est la part du milieu, si on peut dire, qui a été et qui est la grande problématique actuelle du programme AccèsLogis. C'est une innovation dans les programmes de développement depuis PARCO et depuis AccèsLogis. C'est qu'on a une obligation du milieu de participer financièrement au programme, ce qu'on n'avait pas autrefois dans les programmes avec le fédéral.

Et ça, ça s'est fait dans un contexte, quand c'est arrivé, difficile, entre guillemets, c'est-à-dire qu'il y avait des... On a parlé d'un transfert de facture à ce moment-là, on a parlé de nouvelles responsabilités municipales, et les gens, les municipalités, n'étaient pas nécessairement prêtes à ce moment-là à accueillir cette responsabilité-là. Malgré tout, on a travaillé à ça et, aujourd'hui, la part du milieu, je pense qu'il n'y a personne qui conteste cette obligation-là. Mais il faut comme l'encadrer ou lui donner en tout cas des fonctions un peu plus justes, c'est-à-dire: elle doit être raisonnable et équitable entre les régions.

On a déjà fait des représentations. Nous, on affirme que l'effort qui est demandé dans certains endroits est trop élevé par rapport à d'autres. Il y a déjà des suggestions là-dessus, mais ça n'a pas, de notre avis, encore été corrigé. Il y a des incitations qui doivent être développées pour susciter la participation d'un plus grand nombre de municipalités, surtout là où il n'y a pas de fonds de développement obligatoire, fonds municipaux de développement.

Et, pour les fonds de développement — et là je pense que des gens ont déjà évoqué ça ici aujourd'hui — il y a une nécessité, à notre avis, d'encadrer cette

pratique-là. Actuellement, il n'y a rien. On oblige la constitution des fonds à les combler. La SHQ dit aux municipalités: Vous mettez tant d'argent, sauf qu'il y a... En tout cas, à ma connaissance, il n'y a aucun règlement ou il n'y a aucune indication sur comment... d'abord, s'ils doivent dépenser l'argent, comment il doit être dépensé, comment ils doivent recevoir les groupes qui font des demandes dans le cadre de ces programmes-là.

Et ça, à mon avis, il y a quelque chose là qu'il faut faire rapidement. Et, suite à une rencontre avec Mme Harel au mois de septembre au Fonds québécois, on avait cru comprendre que le projet de loi n° 49 était peut-être l'occasion de faire une intervention dans ce sens, ce qu'on ne retrouve pas actuellement dans le projet de loi n° 49.

● (22 heures) ●

Cinquièmement, on pense qu'il s'agissait déjà d'une volonté en 1996 au Sommet, après le Sommet. Pour faciliter les projets, il faudrait donner accès aux banques des immeubles gouvernementaux. En 1996, suite au Sommet, on avait dit: Oui, oui, oui. C'est une bonne idée. Sauf que, dans la pratique, ça a abouti pour ainsi dire à presque à rien, notamment à cause des obligations des sociétés ou des ministères à vendre leurs immeubles excédentaires à la valeur marchande aux groupes communautaires, et ça, c'est une difficulté importante.

Sixièmement, les coops, les OSBL doivent avoir accès à des ressources d'accompagnement qui favorisent l'autonomie et la prise en charge. Les mouvements de coop l'ont dit tantôt; je pense les OSBL aussi ont souligné cet aspect. Et un rapport de la SHQ datant d'août 2000 reconnaît cette approche et recommande de s'appuyer sur le réseau actuel des GRT. On pense que c'est un facteur facilitateur dans le développement.

**Mme Cyr (Édith):** En conclusion, nous aimerions nous associer ou réitérer des volontés exprimées ou des soucis exprimés au cours de la journée. Nous nous associons à l'Association des locataires de HLM dans sa préoccupation d'augmenter ou de mettons souligner l'importance du rôle accru des locataires autant dans la gestion que dans le développement de leurs projets d'habitation. Nous nous associons au Réseau des OSBL, entre autres, sur la préoccupation d'un arrimage rapide avec le réseau des affaires sociales. Nous nous associons aussi avec le mouvement coopératif dans la préoccupation de la pérennité du patrimoine collectif, entre autres, par le biais d'une agence.

Et évidemment, j'aimerais resouligner deux points déjà énoncés par Marcellin: la préoccupation et la nécessité d'un encadrement des fonds municipaux dans le développement et la recherche d'incitations ou d'incitatifs pour pallier l'absence de fonds, là, où il n'y a pas d'obligation; on parle entre autres dans les régions.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, Mme Cyr, M. Hudon. Avant de donner la parole à Mme la ministre des Affaires municipales et de la Métropole, juste un point d'information. À la page 2 de votre mémoire, vous parlez que vous êtes «partenaire de l'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale». Qu'est-ce que c'est?

**M. Hudon (Marcellin):** Cette alliance-là, c'est une... En fait, c'est un grand, un vaste projet universitaire avec la communauté. C'est notamment l'UQAM ici, au Québec, qui est le fer de lance de cette histoire-là, et on participe à ça. C'est un projet de trois ans.

**La Présidente (Mme Doyer):** D'accord. Merci. Mme la ministre des Affaires municipales et de la Métropole.

**Mme Harel:** Merci beaucoup. Alors, bienvenue, Mme Cyr et M. Hudon. Je reconnais l'excellent travail que vous réalisez. En fait, la question est de savoir plutôt si — je la pose tout de suite — si vous avez des problèmes avec la présence des OMH dans le développement.

**Mme Cyr (Édith):** On ne place pas les OMH comme un problème. Pour nous, ce qui nous préoccupe, c'est ce que j'expliquais tantôt: on a toujours fonctionné en réponse aux besoins des communautés. Si les communautés locales expriment le besoin d'un OSBL ou d'une coopérative d'habitation ou expriment le besoin d'un HLM, nous, on va respecter les volontés des communautés où on intervient.

**Mme Harel:** Parlez-vous avec des OMH présentement?

**Mme Cyr (Édith):** Dans le développement? À Montréal, non.

**Mme Harel:** Non à Montréal, mais ailleurs au Québec?

**Mme Cyr (Édith):** Dans certaines régions du Québec, oui.

**Mme Harel:** Comme quoi...

**Mme Cyr (Édith):** Il y a des GRT qui ont une collaboration... Il y a des places que c'est plus des collaborations de services: locaux, matériel, etc. Il y a eu d'autres lieux où est-ce que les collaborations étaient un petit peu plus de proximité.

**Mme Harel:** En fait, vous pourriez tout autant... Vous travaillez pour les coops, les OSBL; vous pourriez le faire pour les OMH, en définitive.

**Mme Cyr (Édith):** Les GRT sont des outils de développement. Oui, ils peuvent le faire pour les offices municipaux d'habitation. Évidemment, dans notre particularité, on a toujours privilégié l'approche communautaire en raison de l'appropriation que les locataires, les citoyens, peuvent faire dans cette formule-là. Mais, oui, on peut développer tout type de formule. Dans ce sens-là, on développe des centres de petite enfance.

**Mme Harel:** Parce que, vous savez, on a entendu des locataires, ce matin. Par le biais de leurs porte-parole, ils sont venus plaider pour l'ouverture du

développement aux OMH. Bon. Alors, dans votre mémoire, à la page 5 — je vais les prendre à rebours — le sixièmement, vous dites: «Les coops et OSBL doivent avoir un accès à des ressources d'accompagnement» et doivent s'appuyer sur le réseau des GRT. Mais, depuis l'étude et le rapport qui a mis quelques mois avant d'être terminé, il y a eu création d'un réseau OSBL — c'était en septembre 2001, je pense — et puis il y a eu consolidation du réseau coopératif. Alors, est-ce que ce n'est pas justement ce besoin d'accompagnement à la CQCH pour les coops et à la Fédération des OSBL de donner des services à leurs membres?

**Mme Cyr (Édith):** Je pense que ce qui fait la force du Québec — puis je le disais dernièrement, on m'avait invitée au Vietnam pour expliquer ça, puis c'est bien d'aller ailleurs pour expliquer ce que nous sommes; à mon avis, c'est la force du Québec — c'est d'avoir réussi à développer des spécialités, O.K., dans un respect, sur un territoire donné, en visant... Par exemple, tu as des gens qui sont spécialisés dans le développement puis qui font l'accompagnement de ceux qui veulent prendre en charge leurs conditions de développement. Puis ceux qui ont moins de possibilités de le faire, c'est que la formule coop n'est pas la bonne formule. On le fait sous l'organisme sans but lucratif, sous l'OSBL. Donc, tu as des ressources...

**Mme Harel:** Mais, est-ce que ce n'est pas, dans des mouvements démocratiques, aux gens qui sont élus de décider comment doit se faire l'accompagnement et quelles sont les ressources de leur mouvement? Qu'ils vous donnent... Comment vous dire? Qu'ils vous le délèguent, c'est une chose, mais que vous soyez...

**Mme Cyr (Édith):** C'est la préoccupation qu'on...

**Mme Harel:** ...un mouvement comme tel qui obtiendrait de l'État des fonds pour intervenir avec les coops et les OSBL, ça m'étonne.

**M. Hudon (Marcellin):** Si vous me permettez, nous, on dit que ce sont les groupes, ce sont les gens qui vont décider de la formule qui est appropriée pour leurs besoins. Ce qu'on fait, c'est qu'on les accompagne, on essaie de les aider à prendre une décision à travers ça et à développer leur projet, mais ce sont les gens qui décident s'ils veulent une formule coopérative ou s'ils veulent plutôt travailler sous une formule OSBL. Nous, on est l'outil du milieu. C'est comme ça qu'on se perçoit.

**Mme Harel:** Les ressources d'accompagnement, c'est pour le démarrage, le point 6?

**Mme Cyr (Édith):** Bien, c'est plus que le démarrage. Ce qu'on dit, c'est que, pour nous autres, il nous apparaît qu'une ressource d'accompagnement — enlevons le nom de GRT si vous voulez — une ressource d'accompagnement, qui, à partir d'un besoin exprimé, amène le projet à terme puis qui donne une formation dans le cas d'OSBL ou de coop pour amener à une capacité de gestion, c'est une garantie

supplémentaire que les gouvernements, que les groupes se donnent pour assurer la pérennité d'un projet puis sa réalisation. C'est de cet accompagnement-là, du démarrage aller jusqu'à la gestion.

**Mme Harel:** Regardez, Mme Cyr.

**Mme Cyr (Édith):** Excusez. Ce n'est pas clair?

**Mme Harel:** Mais, en même temps, il faut voir qu'il y a des grands réseaux, le réseau OSBL et le réseau de coops, qui font affaire avec vous. Parce que eux-mêmes pourraient développer leurs propres ressources techniques. Alors, ils font affaire aux groupes de ressources techniques. Mais, en même temps, moi, en tout cas, pour avoir assisté au Congrès de l'ACHRU, je peux vous dire que je n'étais pas si fière même si, par rapport au reste du Canada, on est bien en avance. Mais, dans les faits, par rapport à la France, c'est 10 % de tous les logements locatifs qui est à tenure, si vous voulez, publique ou sociale, alors que, nous, on est juste à 5 %. Et on compte vraiment dans l'ensemble du marché locatif quand on peut représenter, si vous voulez, ou constituer une masse critique, hein, alors que, en Hollande, c'est presque 30 %. Les gens sont propriétaires du logement social, et le logement social favorise la propriété, ce qui apparaît souvent ici comme un scandale quand on a dit ça.

Ailleurs, le mouvement coopératif favorise la propriété. En Afrique de Sud... Je suis allée en Afrique du Sud, et c'est incroyable, c'est le seul pays, pas seulement d'Afrique, le seul pays dans le monde qui fait de l'accès à un logement un droit parce que nulle part, dans aucune des chartes, le droit au logement est un droit reconnu. Il est réclamé mais il n'est pas reconnu dans aucune charte. Mais, eux, c'est parce qu'ils ont été évincés tellement longtemps de la capacité de s'organiser que la première constitution qu'ils se sont donnée, tout de suite après la fin de l'apartheid, ça a été introduit. Mais leur processus, c'est justement de favoriser que les gens soient locataires pendant un certain nombre d'années mais qu'ils deviennent propriétaires. Donc, ils sont comme encouragés à entretenir et à s'occuper de ce qu'il leur appartiendra. Bon. Écoutez, je m'excuse, je ne veux vous parler... mais j'ai trouvé ça tellement passionnant, l'Afrique du Sud, vous ne savez pas comment, pour toutes sortes d'autres raisons aussi. Bon, revenons...

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**Mme Cyr (Édith):** Est-ce que je pourrais me permettre juste...

**Mme Harel:** Oui.

**Mme Cyr (Édith):** Ce n'est pas qu'on a une objection, je pense, personne, dans le mouvement communautaire, de viser l'accès à la propriété si c'était possible, mais peut-être que c'est mal... c'est méconnu de ceux qui habitent les logements communautaires, autant coop qu'OSBL. Tout à l'heure, CQCH a fait part des revenus des gens qui habitaient dans ce réseau-là; ce sont des familles ou des gens seuls

à faibles et moyens revenus. Donc, il y a une difficulté d'accession...

● (22 h 10) ●

**Mme Harel:** Oui, mais c'est parce que c'est juste une question d'organisation, là, parce que ces gens-là vont payer un loyer toute leur vie et puis ils pourraient vraisemblablement, avec la même aide de l'État... L'État met cette aide-là pour que ce soient des grands ensembles gérés autrement que par les gens qui les habitent et qui pourraient être propriétaires. Je vois bien qu'il faut sortir à ce moment-là de la mise de fonds en capital qu'on connaît, etc. Mais, en Afrique du Sud, c'est la même chose. Ce n'est pas des gens riches, là, puis c'est des gens, pauvres, pauvres, pauvres. Mais, on en parlera dans un autre...

**Mme Cyr (Édith):** Oui.

**Mme Harel:** Faisons nos 9 000 logements dans les deux prochaines années. Mais j'ai du regret, j'ai du regret de ne pas pouvoir favoriser l'accès à la propriété des gens à modestes revenus. J'ai du regret. Bon. C'est la mission de l'ISHQ de rendre accessibles les terrains dont ils disposent. Je répète ce que M. Gariépy m'a dit. Alors, c'est La Financière de la SHQ, elle est à votre disposition. Alors, c'est M. Gariépy qui va faire la liaison, d'accord? Bon.

Ensuite, le Fonds de développement du logement social. Le Fonds de développement. J'ai écrit à date à 13 municipalités, celles qui, dans le fond, représentent environ 60 % de la population, pour leur dire de tout de suite prévoir dans leur budget pour l'an prochain les unités, en leur confirmant un certain nombre d'unités, unités de la programmation 2001-2002, unités de la programmation 2002-2003 et unités du logement abordable sous réserve. Mais il fallait le faire pour que des montants substantiels soient mis de côté. La Communauté métropolitaine de Montréal évalue à, quoi, 23 millions dans son budget le logement social?

(Consultation)

**Mme Harel:** Bon. Alors, 13 millions qu'elle répartit entre toutes les municipalités qui préparent leur budget aux mois de novembre et décembre. Donc, ils savent combien d'unités ils vont faire. Ils savent qu'ils auront tant d'unités d'AccèsLogis et tant d'unités de logement abordable, et que, pour les fins de la réalisation de ces unités, ils doivent mettre tant d'argent dans le budget qu'ils vont adopter. C'est bien évident qu'on ne peut pas aller jusqu'à leur tenir la main puis à dire: Ça va être telle sorte d'unités, puis telle sorte d'unités, puis ça va s'installer à tel coin de rue, etc. Il y a aussi telles choses, que le fait que les municipalités ont la gestion par délégation de ce programme. Je vais vous dire ce qui m'apparaît important à ce stade-ci.

Je vous remercie beaucoup, là, de toutes ces belles félicitations que vous faites sur le fait que j'ai confirmé... C'est à la page 1 que ça se retrouve. Vous vous êtes dit: On va le mettre, comme ça... À la page 1, vous dites «POUR et PAR le milieu communautaire», donc AccèsLogis. Parce que, au départ, c'est bien évident que je voyais AccèsLogis, on continue comme

avant, puis logement abordable, on l'ouvre aux OMH. Ça peut toujours être comme ça, mais à l'usage, dans la vraie vie, il y a beaucoup de gens de coopératives qui m'ont dit: Nous, on aimerait ça faire plus de logements abordables que d'AccèsLogis, ça correspondrait plus à ce qu'on voudrait faire. Puis, d'autre part, les OMH nous ont dit: Nous, dans le fond, on voudrait faire plus d'AccèsLogis que de logements abordables, ça correspond plus au seuil de besoins impérieux que l'on veut, si vous voulez, desservir, aux familles sous le seuil de besoins impérieux qu'on veut desservir.

Alors, moi, je dis ceci: Est-ce qu'on est prêts pour un cadre de référence qui encadrerait les discussions qui seraient signées au niveau du Fonds québécois d'habitation communautaire et dans lequel on pourrait s'entendre sur une répartition? Et cette répartition se répercuterait sur les unités déjà annoncées dans les municipalités. Est-ce que je prends?

**Des voix:** Non, non.

**Mme Harel:** Ça va?

**La Présidente (Mme Doyer):** Mme Cyr.

**Mme Cyr (Édith):** Bien, moi, je pense qu'effectivement le Fonds québécois est un bon lieu pour discuter de comment on... On a un objectif, il faut le livrer. Il y a des unités de disponibles puis on offre à l'habitation sociale de le faire puis de le faire rapidement. Moi, je pense qu'effectivement il faut qu'on s'assoit. Puis c'est bien de le faire, au fond, parce que tout le monde y est, au fond, puis qu'on regarde puis qu'on se dit: Comment on peut le faire rapidement? Il y a des besoins, il y a du monde en attente, comment on fait ça puis qu'est-ce qui est la meilleure méthode pour y arriver puis atteindre l'objectif? Donc, là, comment ça va se passer, au fond? Bien, là, c'est avec les autres qu'on pourra en discuter. Mais, oui, je pense que c'est un bon lieu.

**Mme Harel:** C'est parce que tout le monde peut être gagnant dans la formule si on s'entend sur une répartition et qu'on la répercute ensuite sur les unités réparties dans les municipalités. Alors, personne ne va se sentir... va jouer du coude ou se sentir bousculé, puisque la répartition, qui peut être en pourcentage, par exemple, ferait en sorte qu'il y aurait toujours tant d'unités réservées pour coops, tant d'unités pour OSBL, tant d'unités pour les OMH, dans la perspective où ils pourraient cependant faire l'AccèsLogis, et vous pourriez, vous, compter sur le Fonds.

**Mme Cyr (Édith):** C'est à regarder.

**M. Hudon (Marcellin):** C'est à évaluer.

**Mme Harel:** C'est à évaluer, hein?

**M. Hudon (Marcellin):** C'est à évaluer.

**Mme Cyr (Édith):** Mais je dirais que, pour le...

**Mme Harel:** Oui. En fait, il faut que tout le monde soit gagnant dans cette opération-là.

**Mme Cyr (Édith):** Mais je dirais que, pour le premier objectif qui a été lancé, de demander de livrer rapidement et que ça permette de relancer l'économie, dans cet objectif-là, moi, je dirais, ce qu'il faut d'abord regarder, c'est qu'est-ce qu'il est possible de faire vite. Peu importe la source, là, qu'est-ce qu'on peut livrer rapidement ensemble au Québec? Ça devrait être la première étape.

**Mme Harel:** Vous avez raison, Mme Cyr. L'idéal de l'idéal, ce serait, par exemple, que, au niveau du territoire de l'île de Montréal, tous les intervenants — coops, OSBL, OMH, sociétés acheteuses — s'assoient et disent: Qu'est-ce qu'on peut faire? Puis mettent sur la table qu'est-ce qu'ils peuvent faire, mais peuvent faire tout de suite.

**Mme Cyr (Édith):** Oui, le plus vite.

**Mme Harel:** C'est ça. Peuvent mettre en chantier au printemps. C'est ça qui serait l'idéal.

**Mme Cyr (Édith):** Oui.

**Mme Harel:** Alors, ça, ce serait l'idéal, mais, à défaut de pouvoir arbitrer, à ce moment-là, on pourrait, dans un cadre de référence, dire: Bien, s'il n'y a pas d'entente, c'est comme ça que ça va se passer.

**La Présidente (Mme Doyer):** Une minute. Ça vous appartient.

**Mme Harel:** Bien, la question, c'est de trouver une manière que tout le monde soit vraiment gagnant dans ça.

**La Présidente (Mme Doyer):** Mme Cyr.

**Mme Cyr (Édith):** Moi, je dirais: Ce qu'il faut qu'on réussisse, c'est que les programmes soient ciblés vers les familles et les ménages les plus, mettons, on va dire modestes, les bas revenus. O.K. Moi, je suis en accord à dire qu'il y ait une priorité sur les plus démunis, puis, après ça, comment on arrive à une solution pour que rapidement soient livrées des habitations aux gens puis, dans la mesure du possible, partout où les gens ont envie de contrôler leurs conditions, qu'on leur permette de le faire sans exclure personne, là, mais qu'on donne le choix aux gens puis qu'on le fasse rapidement, dans les meilleures conditions, puis qu'on mette à contribution tout le monde pour y arriver, puis qu'on travaille à éliminer tous les obstacles pour atteindre nos objectifs, objectifs qu'on a tous en commun aujourd'hui, je pense.

**Mme Harel:** Vous avez déjà développé toute une expertise avec les centres de la petite enfance, je pense, hein?

**Mme Cyr (Édith):** Oui.

**Mme Harel:** À travers le Québec, je crois.

**Mme Cyr (Édith):** Oui.

**Mme Harel:** Donc, vous pourriez en développer une avec la régie régionale éventuellement ou avec... Les régies régionales. Parce qu'il va falloir aussi s'asseoir aux mêmes tables. J'ai déjà vu M. Villeneuve de la régie régionale à Montréal, notamment, j'ai parlé au ministre de la Santé et des Services sociaux. Mais c'est sûr qu'il faut un protocole en haut, mais il va falloir que les gens s'assoient et demandent: Bon, vous, vous souhaitez combien d'unités et vous êtes prêts à donner quels services dans ces unités? Ça va être difficile de construire des unités avec des gens qui ont besoin... Qu'on pense simplement aux gens lourdement handicapés ou encore à des personnes en grandes difficultés comportementales. Si on n'a pas l'assurance, en partant, qu'il va y avoir des services...

**Mme Cyr (Édith):** Oui, puis ce...

**La Présidente (Mme Doyer):** Pour une dernière intervention, s'il vous plaît.

**Mme Cyr (Édith):** O.K. Oui, il faut que le réseau de la santé s'investisse, mais il faut que, dans cet investissement-là, on reconnaisse puis on ne néglige pas toutes les méthodes alternatives que le réseau communautaire a développées pour répondre à des besoins. Je pense en santé mentale, par exemple. Il y a un réseau d'OSBL qui répondent à ce besoin-là sur des bases différentes, puis ils le font très bien. Donc, dans les négociations ou dans les ententes avec le réseau des affaires sociales, il faut qu'il y ait une reconnaissance aussi de cette autre méthode là de répondre à différents besoins spécifiques des populations.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci. Mme la députée de La Pinière.

● (22 h 20) ●

**Mme Houda-Pepin:** Merci, Mme la Présidente. Alors, Mme Cyr et M. Hudon, l'heure est tardive, mais on est assez vigilants pour vous suivre. Vous nous avez présenté un mémoire fort intéressant. D'abord, je salue le travail qui a été fait par les GRT. Vous nous avez rappelé à juste titre que c'est à l'initiative justement des GRT, entre autres, qu'on a mis de l'avant des programmes novateurs, notamment celui qui est devenu AccèsLogis, et ça, c'est nécessaire de le rappeler parce que les idées viennent aussi du milieu. Et vous n'êtes pas que des opérateurs, vous êtes aussi des générateurs d'idées novatrices. Et ça, c'est tout à votre avantage.

Dans votre mémoire, vous soulevez beaucoup de questions, et ça m'interpelle évidemment parce que vous cherchez des réponses dans le projet de loi, vous ne les trouvez pas, donc légitimement vous les posez. Vous avez, disons, une préférence pour deux modèles. C'est le mouvement coopératif, les coopératives et les OSBL qui vous semblent être les deux formules les plus porteuses, et vous le dites assez clairement dans votre mémoire, mais, en même temps, dans votre mémoire, lorsque vous parlez de l'environnement favorable, vous soulevez un certain nombre de questions, notamment en ce qui a trait aux Fonds de développement. Et vous dites à la page 2: «Il faut encadrer le fonctionnement des fonds de développement, c'est-à-dire qu'il faut s'assurer qu'ils sont comblés et utilisés aux fins pour lesquels ils

sont créés. Il faut également s'assurer que les différents groupes y auront accès équitablement. Nous avons pensé que la loi n° 49 serait l'occasion de répondre à ces préoccupations mais nous n'y trouvons rien à ce sujet. Quelles sont les intentions gouvernementales à ce chapitre?»

Alors, vous posez une question qui est très pertinente, qui est à mon avis centrale au débat du projet de loi n° 49, et je vais vous la reposer. Pourquoi vous questionnez le Fonds de développement et vous réclamez un encadrement? Est-ce que votre expérience, est-ce que votre interaction avec le milieu municipal, avec les offices municipaux d'habitation, vous amènent à penser que le fonds qui va se développer dans les municipalités fusionnées pourrait poser des problèmes au niveau de sa gestion? C'est ma première question.

**Le Président (M. Duguay):** Merci, Mme la députée de La Pinière. M. Hudon.

**M. Hudon (Marcellin):** C'est sûr que, si on pose la question, c'est parce qu'on a des préoccupations par rapport à ça. Ce n'est pas... il n'y a pas de fonctionnement... Ce n'est pas pareil partout, là, on l'a un peu évoqué tantôt. Il y a certains endroits où il y a des collaborations qui se créent entre les OMH et les GRT de la place, ça arrive à certains endroits, et d'autres endroits où ça ne se fait pas, ils s'ignorent complètement. Il y a d'autres endroits où totalement ils ne se parlent pas puis ils ne veulent pas se parler non plus. Tu sais, il y a cet aspect-là. Pour vous donner un exemple, bon, c'est un exemple en Gaspésie. Il n'y a pas de fonds de développement en Gaspésie, à ma connaissance. Bon. Le GRT, au milieu des années quatre-vingt-dix, a fait un colloque et a invité tout le monde du logement social en Gaspésie à s'asseoir puis à essayer de collaborer ensemble. Les OMH ont été invités à cette table-là.

Il y a eu pendant un certain temps un certain nombre de discussions et de collaborations qui étaient faites. Sauf qu'à un moment donné, il y a peut-être deux ans ou trois ans, il y a eu comme espoir, entre guillemets, que les OMH reviennent dans le développement et les OMH qui siégeaient à cette table-là se sont retirés en disant: Bien, nous, ça ne nous donnent pas grand-chose de s'asseoir ici parce que bientôt on va développer. Et c'est une attitude... Bon, ce n'est pas nécessairement tout le monde, mais c'est une attitude qui est là et qui peut se développer à certains endroits. Et naturellement les OMH sont par nature proches des municipalités. Je pense que ça, c'est évident. Et on ne voudrait pas que cette situation-là fasse qu'à certains endroits... naturellement, c'est plus facile pour un OMH, il nous semble, en tout cas... Par expérience, on voit qu'à certains endroits les OMH ont un accès plus direct, plus facile aux élus, donc à la municipalité, aient un avantage qui serait démesuré, entre guillemets, par rapport aux coops et OSBL. On ne veut pas que ça écarte d'autre monde. On pense que, bon, si effectivement le milieu en veut, si le milieu décide qu'il veut avoir du logement public, on ne peut pas empêcher ça, c'est une demande légitime. Mais, à faire ça, en arriver à ça, il ne faudrait pas que ça écarte d'autre monde qui, eux aussi, ont légitimement le droit de réaliser des projets, qu'ils soient

coopératifs et sans but lucratif. Ça fait que c'est un peu ça, là. Quand on fait cette demande-là, c'est un peu encadrer ça. Actuellement...

C'est sûr que la nature a peur du vide, hein. Il va se passer des choses puis il y a peut-être des choses qui vont bien aller à certains endroits puis sans réglementation — ça peut arriver — puis il y a d'autres endroits, parce qu'il n'y a pas de réglementation, bien, il y a du monde qui vont être laissés-pour-compte. Il y a comme un équilibre à trouver, puis c'est une préoccupation qu'on a.

Mme Harel parle, vient de proposer peut-être un genre de cadre. Est-ce que ce sera une possibilité? Peut-être. Peut-être qu'on n'est pas obligé de faire une réglementation. Je ne sais pas. C'est à évaluer. Mais, pour nous, c'est une préoccupation importante.

**Mme Houda-Pepin:** Bien, c'est une préoccupation très légitime. Et ce que je cherche à savoir... Parce que, après cette consultation qui s'achève, nous allons devoir à un moment donné entreprendre la prochaine étape qui est celle d'analyser le projet de loi article par article et c'est le moment idéal pour bonifier le projet de loi. Donc, j'essaie de savoir comment traduire votre préoccupation dans un langage législatif. Je présume que votre réflexion ne s'est pas rendue jusque là, sans ça vous l'auriez déjà dit ou vous l'auriez écrit. Mais, moi, je vous invite à faire ce devoir-là, si vous pouvez y réfléchir et nous revenir avec peut-être une proposition d'amendement ou une suggestion, même si ce n'est pas sous forme d'amendement, clairement, comment vous voulez qu'on encadre cette dimension-là de la gestion du Fonds de développement. Parce que ça me semble extrêmement important.

Et également, toujours dans cette même veine, vous soulignez aussi un autre désavantage que vous aurez par rapport aux offices municipaux d'habitation qui, eux, sont venus nous dire qu'ils ont un accès, par exemple aux banques de terrains, des immeubles, donc qu'ils ont accès aux lieux de décision dans les municipalités qui sont parties prenantes dans ce dossier-là. Et, vous, vous réclamez pour les groupes communautaires accès aux banques des immeubles gouvernementaux, notamment la Société immobilière du Québec, le réseau des affaires sociales, le réseau de l'éducation. Et, du même souffle, vous demandez aussi une réglementation obligeant la vente à la valeur marchande, qui demeure un obstacle majeur. En quoi, est-ce que, ça, ça constitue un obstacle? Et est-ce qu'il y a un moyen pour vous, sans aller vers un amendement législatif, d'avoir accès à ces informations-là que vous réclamez parce que vous les réclamez par souci d'équité, finalement pour vous battre avec les mêmes armes que les autres partenaires, notamment les offices municipaux d'habitation?

**M. Hudon (Marcellin):** Pour ce qui est de l'accès à l'information, M. Gariépy... En tout cas, il y a une partie de l'information qu'on peut avoir de ce côté-là. On avait fait l'exercice, après le Sommet, en 1997, dans les réseaux de l'éducation et dans les réseaux des affaires sociales, et je vous avoue que... En tout cas, ce n'est pas allé très, très loin, malheureusement. Et notamment, la question de la vente à la valeur

marchande, c'est que les organisations sont obligées... les ministères sont obligés de vendre, d'aller en appel d'offres public sur la vente de leurs bâtiments. Ils peuvent faire des ventes gré à gré avec certaines organisations, avec les municipalités ou avec d'autres, c'est comme assez encadré, mais par rapport aux coops, aux OSBL, ils sont obligés d'aller en appel d'offres public, et ça, ça pose un problème. Surtout naturellement quand tu as une belle école, hein. Ces temps-ci, c'est très convoité par les promoteurs, ça fait des beaux condos.

● (22 h 30) ●

C'est difficile pour nous de compétitionner, surtout quand on a des programmes, qu'il faut faire des offres d'achat. Après ça, il faut attendre. Il faut avoir une offre d'achat qui est bonne pour pratiquement six mois avant d'arriver à faire tout le processus du programme. Donc, on est désavantagé par rapport à ça. La demande était: Bien, gelez-vous, donnez-nous le privilège — c'est un privilège, on le conçoit — d'avoir accès à ces immeubles-là en dehors du marché, mais la réglementation actuellement ne le permet pas.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord.

**Mme Cyr (Édith):** L'autre élément, peut-être juste pour ajouter, quand on dit qu'on est préoccupés... Pour donner un autre exemple de quand on dit: On est préoccupés de ne pas marginaliser tout le réseau communautaire, O.K., dans le développement, ce qu'on ne veut surtout pas... Quand on dit qu'on travaille avec les gens, O.K., les résidents, les locataires, les futures banques de coopératives, dans ce processus-là, il y a des choix qu'ils font, O.K., des choix de développement, de manières de comment ils veulent le projet. Évidemment, pour nous, des fois, ça entraîne des conditions de développement qui ne sont pas toujours les meilleures parce que c'est répondre à leurs besoins puis ils nous définissent le projet. On ne voudrait surtout pas que le processus d'appropriation de contrôle des usagers devienne quelque chose qui pénalise... que, ne serait-ce qu'à cause de la rapidité ou, des fois, parce que tu peux remettre en question auprès d'une municipalité certains choix qu'ils font, parce que les gens de la communauté disent: Nous, notre priorité serait plutôt là, puis qu'on ne se retrouve pas pénalisés par rapport à d'autres qui diraient: Bon, bien, on n'a pas cette contrainte qui, pour nous, est notre force dans le réseau communautaire.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Est-ce que vous pouvez nous expliquer votre compréhension de l'article 4 du projet de loi. Si vous ne l'avez pas sous les yeux, je vais vous le lire. Alors l'article 4 se lit comme suit:

Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 3.2, du suivant:

«3.2.1. La Société — ici, on parle de la Société d'habitation du Québec — peut fournir à tout intervenant du secteur de l'habitation qui en fait la demande, moyennant considération et dans un objectif d'autofinancement, l'expertise requise afin de faciliter la réalisation par l'intervenant concerné de projets, d'activités ou d'opérations particulières s'inscrivant dans le cadre des objectifs de la Société.»

Vous êtes un GRT. Vous avez besoin d'une expertise de la Société d'habitation du Québec. Est-ce

que vous comprenez que, dorénavant, si vous en faites la demande, vous devez payer la Société d'habitation du Québec?

**La Présidente (Mme Doyer):** Il reste deux minutes.

**M. Hudon (Marcellin):** Je vous avoue que l'article nous est assez... On ne comprend pas les tenants et aboutissants de cet article-là. On pourrait l'interpréter comme vous le dites. On n'a pas pensé que ça allait jusque-là. J'espère que non. Je ne sais pas, c'est quoi exactement, les intentions des...

**Mme Harel:** C'est non.

**M. Hudon (Marcellin):** C'est non, hein? Bon.

**Mme Houda-Pepin:** Alors, on va travailler à le bonifier de façon à ce que ce soit très clair, qu'on le comprenne de la même façon.

À l'article 2 très rapidement, le terme «groupes» disparaît. À l'article 2, la modification qui est apportée fait disparaître le terme «groupes». Alors, je vous lis très rapidement:

L'article 1.2 de cette loi est modifié par le remplacement, dans les deuxième et troisième lignes, des mots «organismes gouvernementaux ou municipaux, les groupes ou individus intéressés» par les mots «municipalités, les organismes gouvernementaux, régionaux ou municipaux et toute personne intéressée». Donc, «les groupes» disparaît. Est-ce que ça vous interpelle?

**La Présidente (Mme Doyer):** Il reste un minute d'intervention.

**M. Hudon (Marcellin):** On s'est posé la question si ça voulait dire que... si ça voulait éliminer effectivement des organisations comme les nôtres, mais, honnêtement, on y a réfléchi puis on s'est dit qu'on ne pensait pas qu'il y aurait une intention de ce type-là. On n'est pas des juristes. Je vous avoue, on a un peu de difficulté à voir les impacts de chacune de ces petites choses-là dans ces projets de loi là.

**Mme Houda-Pepin:** On dit que le diable est dans le détail.

**La Présidente (Mme Doyer):** Mme Cyr.

**Mme Cyr (Édith):** Peut-être que, si ce n'est pas le cas, il y aurait avantage à le clarifier comme l'autre article.

**Mme Houda-Pepin:** Oui, exactement.

**Mme Cyr (Édith):** Peut-être que Mme Harel pourrait nous rassurer?

**Mme Houda-Pepin:** D'accord.

**Mme Harel:** J'étais encore dans l'article 4. Vous étiez rendus où, là?

**Une voix:** Article 2.

**Mme Houda-Pepin:** Étant donné que le temps... Excusez-moi, mon temps est terminé. Vous savez comment, nous, on fonctionne. Très rapidement, vous êtes capables de livrer combien d'unités de logements dans les deux prochaines années si on vous donnait les moyens?

**Mme Cyr (Édith):** À court terme?

**Mme Houda-Pepin:** Dans les deux prochaines années.

**Mme Cyr (Édith):** Moi, je dirais que ce qu'on nous donne, on est capable de le livrer.

**Mme Houda-Pepin:** O.K.

**Mme Cyr (Édith):** C'est sûr que ça veut dire que ça nécessite, dans certains cas, de l'organisation; c'est une certaine croissance, là. Mais la particularité du milieu communautaire, c'est d'être capable de grossir et de rapetisser — excusez les expressions — rapidement et vite, à cause de notre organisation et de notre structure.

**Mme Houda-Pepin:** Donc, flexibilité.

**Mme Cyr (Édith):** Oui. Donc, bon, une fois ceci dit, de par le passé, on a dit précédemment qu'on questionnait, parce qu'on avait eu de la misère à livrer 1 200 unités. Je pense que Marcellin est revenu là-dessus. Ce qui a rendu difficile, des fois, la livraison, c'était la contribution du milieu qui était difficile à lever. Sinon, quand il y a des unités, c'est la particularité, c'est de dire: Tu ne peux pas perdre une unité qui répond à un besoin. Donc, quand il y en a, on fait tout ce qu'il faut pour arriver à livrer puis à répondre aux besoins.

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, merci, Mme Cyr, M. Hudon.

**Mme Houda-Pepin:** Merci.

#### Remarques finales

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, j'invite maintenant la porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation, Mme la députée de La Pinière, à formuler ses remarques finales. Mme la députée, vous disposez de 15 minutes.

**Mme Fatima Houda-Pepin**

**Mme Houda-Pepin:** Ah! Mme la Présidente, je vais être plus brève que ça. Je sais qu'on est tous... tout le monde est fatigué, là, l'heure est tardive. Uniquement pour dire à ma collègue Mme la ministre que j'ai apprécié beaucoup passer cette journée de consultations avec le groupe. Je voudrais d'abord remercier tous les groupes qui se sont présentés devant nous et qui nous ont finalement informés et partagé avec nous leurs expertises, leurs commentaires, les questionnements et

leurs préoccupations. Ça a été, en fait, un exercice fort utile pour l'opposition. Je suis persuadée que la ministre aussi pourrait dire de même.

Retenons quelques éléments de cette consultation sur le projet de loi n° 49, Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Nous sommes dans un contexte qui est un contexte de crise de logements. Nous avons des groupes qui sont venus réitérer qu'il y avait 20 000 ménages qui sont sur des listes d'attente, enregistrés auprès des offices municipaux d'habitation du Québec, et ce chiffre est très conservateur, parce que plusieurs ménages ne se donnent même plus la peine de s'inscrire sur ces listes-là tellement les délais sont trop longs. Avec la nouvelle entente, qui a été en fait convenue entre le gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral, pour le transfert des enveloppes relativement aux logements abordables, entente que je salue, Mme la Présidente, parce que nous, de notre côté, dans l'opposition officielle, nous avons considéré qu'il y avait là une urgence d'agir, nous avons donc appuyé le gouvernement dans ses démarches et nous l'avons appuyé pas seulement dans les discours, mais aussi concrètement pour pousser sur ce dossier-là.

Donc, je voudrais encore une fois réitérer à la ministre que, pour le reste de la négociation, elle peut toujours compter sur l'appui de l'opposition officielle qui va la soutenir, son travail s'en trouvera facilité d'autant.

● (22 h 40) ●

Alors donc, nous avons 20 000 ménages sur des listes d'attente. Nous avons, avec toute la bonne volonté des deux niveaux de gouvernement et même des municipalités, quelque 9000 nouvelles unités de logement qui seraient mises en chantier dans les deux prochaines années. Il nous reste 11 000 unités de logement si on se base seulement sur ces chiffres-là. Et, si je me base sur le diagnostic qui est fait par les groupes et les experts, on s'attend à avoir des besoins plus grands.

Mais, quoi qu'il en soit, j'ai entendu, lors de cette consultation, ainsi que lors de la consultation précédente sur le projet de loi n° 26, les groupes réclamer une politique globale d'habitation. Et ça, il me semble que c'est un passage obligé parce que, effectivement, nous travaillons un peu à la pièce. On présente des projets de loi pour modifier telle ou telle disposition législative, mais on n'a pas la vue globale, et surtout les problématiques qui sont soulevées ne sont abordées que partiellement.

Donc, j'invite la ministre à regarder de façon très attentive cette proposition d'une politique globale d'habitation qui tiendrait compte, en fin de compte, de toutes les préoccupations qui nous ont été suggérées et élaborées. Par exemple, toute la question de la problématique de la santé en rapport avec l'habitation, c'est majeur.

Et nous avons entendu le groupe, le Réseau, finalement, des organismes communautaires qui est venu nous dire à quel point... le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation qui a développé une réflexion très sérieuse. Et ce n'est pas la première fois que je lis des documents qui proviennent de ce Réseau-là qui nous envoient des signaux très clairs qu'il y a là une urgence d'agir.

Parce que, effectivement, les personnes âgées autonomes s'engagent dans un logement, elles sont

autonomes, elles s'occupent d'elles-mêmes, et, quelques années plus tard, elles ont des besoins qui sont différents. Alors, au début, on leur a fourni un toit, et, progressivement, on réalise que ces personnes, il faut les prendre dans leur totalité et qu'elles ont d'autres besoins. Ça, c'est une problématique qui est relativement nouvelle et qui va aller en croissant, parce que nous avons une population vieillissante. Or, les groupes nous ont signalé qu'il y a un manque de collaboration avec le réseau de la santé et des services sociaux qui n'ont pas encore compris, qui n'ont pas encore développé la culture de la collaboration pour essayer de prendre les besoins de la personne dans leur totalité.

Le projet de loi n° 49 aussi soulève des questions notamment en ce qui a trait à l'élargissement des pouvoirs des offices municipaux d'habitation, et nous avons entendu aujourd'hui le pour et le contre. Nous avons entendu des groupes qui nous ont dit que ça serait une bonne chose d'élargir ces pouvoirs aux offices municipaux d'habitation. Nous avons entendu des groupes représentant les offices municipaux d'habitation qui sont venus nous dire qu'ils sont prêts pour relever ces défis-là, qu'ils ont une structure décentralisée dans toutes les régions du Québec, qu'ils ont même fait une petite entorse à la loi parce qu'ils ont déjà commencé à travailler dans ce domaine pour se faire un peu la main, mais ils sont prêts pour entreprendre plus grand. Et, par ailleurs, nous avons entendu d'autres points de vue qui sont venus nous alerter aux conséquences d'un tel élargissement, notamment en ce qui a trait à la marginalisation des groupes communautaires et coopératifs qui ont développé une expertise très importante dans le domaine du logement, logement social et logement communautaire et qui sont préoccupés de cet envahissement qui va finalement être permis par le projet de loi n° 49, s'il est adopté tel que libellé.

Il y a eu aussi d'autres questions qui ont été soulevées concernant l'iniquité finalement dans le traitement qui va se faire, parce que, maintenant, l'argent est sur la table et puis, bon, tout d'un coup, on voit apparaître un nouvel acteur qui sont les offices municipaux d'habitation et qui vont venir, en fin de compte, jouer dans les terrains, sur le terrain des groupes de ressources techniques, des groupes communautaires, des OSBL, etc. Et il y a des inquiétudes qui ont été exprimées entre autres en ce qui a trait à la perception de situations de conflit d'intérêts, notamment en ce qui a trait aux fonds de développement. Ce sont des fonds qui sont créés dans les municipalités fusionnées de force et il y a aussi le vacuum par rapport aux autres municipalités. C'est des questions qui sont très légitimes et qui sont fort pertinentes.

Alors, Mme la Présidente, moi, je me suis enrichie beaucoup de cette réflexion, et j'ai écouté ce que les groupes nous ont dit. Il y a également des groupes qui nous ont fait des propositions d'amendement, notamment le FRAPRU, les groupes représentant les locataires, notamment les amendements demandés par les locataires et le FRAPRU quant aux listes d'attente des OMH. C'est une recommandation dont j'ai pris bonne note. Toute la question aussi, qui est dans le projet de loi, de créer une agence pour prendre en charge finalement le parc locatif hérité de l'intervention du fédéral dans le logement social, il y a également des

questionnements par rapport à cette agence. Et le texte nécessite d'être clarifié, d'être un peu plus précis.

Et donc, Mme la Présidente, ce sont là des questions fort pertinentes sur lesquelles nous aurons à revenir lorsque nous aborderons l'étude article par article. Je continue, de bonne foi, à offrir ma collaboration à la ministre pour qu'on puisse travailler ensemble à bonifier ce projet de loi.

Je terminerai en lui disant, parce que dans une de ses interventions elle a dit qu'elle regrettait de ne pas pouvoir favoriser l'accession à la propriété, si je lis bien le texte de la fameuse entente, ça s'appelle *Cadre de référence des ententes bilatérales relatives au logement abordables, à l'intention des ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables de l'habitation*; à la page 2, je lis ceci: «L'initiative vise à créer des logements abordables dans chaque province et territoire. Ces initiatives de logements abordables peuvent inclure des interventions telles la construction, la rénovation, au-delà du programme PAREL en vigueur, le recyclage, la conversion, l'accession à la propriété, les nouveaux suppléments au loyer et le logement avec support.»

Donc, Mme la Présidente, l'entente qui est signée n'exclut pas que l'on puisse mettre de l'avant des programmes, des projets favorisant l'accession à la propriété, parce que je pense que c'est aussi un élément important sur lequel il faudrait travailler. Nous n'avons malheureusement pas abordé, lors de cette consultation sur le projet de loi n° 49, le rôle du privé. Or, c'est un rôle qui est important et je crois que, dans le domaine de l'entente fédérale-provinciale qui demeure à être précisée dans ses paramètres les plus précis, le secteur privé va devoir jouer un rôle important, sachant que le gouvernement — les gouvernements, pardon — et les administrations municipales ne pourront pas suffire à elles seules pour répondre à tous les besoins. Donc, il est important que le secteur privé prenne sa place à côté du secteur communautaire, dans le sens le plus large du terme, et à côté du milieu institutionnel.

Alors voilà, Mme la Présidente, les remarques finales que j'avais à dire, finales intermédiaires, disons, parce que — ha, ha, ha! — j'en aurai d'autres à faire lorsqu'on abordera l'étude article par article. Et je salue à nouveau tous les groupes qui se sont déplacés pour nous éclairer avec leurs commentaires et leurs suggestions. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, Mme la députée de La Pinière. Alors, j'invite maintenant Mme la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole à formuler ses remarques finales. Mme la ministre, vous disposez de 15 minutes. Voilà!

#### Mme Louise Harel

**Mme Harel:** Alors, merci. Merci à vous, Mme la Présidente, et à ceux de nos collègues qui se sont succédé au siège que vous occupez ce soir.

● (22 h 50) ●

Je me réjouis de l'offre de collaboration de la députée de La Pinière. Je crois que c'est, dans un contexte de fin de session... Évidemment, on en comprend toute la portée, tout l'intérêt, alors je voudrais la

remercier. Je souhaite qu'on puisse terminer l'étude, à l'Assemblée nationale, en deuxième lecture, qui n'est pas encore complétée. Peut-être peut-elle dire un bon mot à son leader en Chambre pour qu'enfin nous puissions travailler article par article à ce projet de loi. Ce sera sans doute un des premiers projets de loi que je pourrai faire article par article depuis que j'ai la responsabilité des Affaires municipales et de la Métropole, puisqu'il y a toujours... on est toujours resté au premier, au deux, au troisième article, étant entendue l'obstruction systématique de l'opposition. Mais j'espère bien... J'apprécie énormément le travail parlementaire qui se fait en commission, et je dois vous dire que c'est un travail qui, de tout temps, m'aura toujours amenée, dans l'opposition ou au gouvernement, à vraiment faire en sorte que ce travail-là puisse s'enrichir de toutes les contributions qui sont faites au fur et à mesure de la progression des travaux. Alors, je vous offre moi aussi ma collaboration pour commencer l'étude article par article le plus vite possible. Bon.

Il y a des bonnes nouvelles. Dans les bonnes nouvelles, une des bonnes nouvelles, c'est qu'il y a 9 200 logements à construire. C'est une bonne nouvelle, je pense. 9 200. Parmi les bonnes nouvelles, il y a aussi de l'argent pour le faire: le 424 millions du gouvernement du Québec plus le 160 millions du gouvernement fédéral, quand on y inclut le programme de renouveau urbain et de renouveau villageois.

Alors, en plus de ça, parmi les bonnes nouvelles, peut-être a-t-on à réfléchir sur les modalités de la gestion, mais, parmi les bonnes nouvelles, je pense qu'il y a celle de la création de fonds de développement du logement social dans les municipalités. Ça reste une bonne nouvelle. Il faut être capable de ne pas transformer des bonnes nouvelles en mauvaises nouvelles. Alors, imaginez, il y a, quoi, quelques mois de ça, la contribution du milieu était toujours problématique. Maintenant, le fonds doit garantir comme contribution l'équivalent des unités qui sont distribuées. Ensuite de ça, la bonne nouvelle, c'est que, au niveau métropolitain, du moins pour Montréal, même les municipalités qui n'en font pas, on ne les y oblige pas, mais elles doivent contribuer pour celles qui en font. Et ça a donné une sorte d'élan à celles qui n'étaient pas convaincues d'en faire que c'était mieux de les faire, puisqu'elles auraient à payer pour celles qu'elles ne faisaient pas. Ça aussi, je pense que c'est une bonne nouvelle.

Et, parmi les bonnes nouvelles, du moins pour le milieu communautaire, social, coopératif, auquel s'associe Mme la députée de La Pinière, il y a que ce programme à la fois d'AccèsLogis et de logement abordable est en fait attribué à la construction dans le cadre de coopératives, d'OSBL ou de logements pour personnes à faibles revenus, aux OMH, en fait. Finalement, je l'ai dit pendant les travaux de notre commission, mais, ailleurs, avec le même cadre de référence, ce sont essentiellement des promoteurs privés qui vont construire du logement locatif qui sera à loyer abordable pour une durée maximale de 10 ans, alors qu'on va bien au-delà du cadre de référence, là, quand on décide que c'est du logement, qu'il va y avoir une pérennité au sein du réseau des coopératives, ou des OSBL, ou des OMH. Bon. Je pense qu'il y a des bonnes nouvelles là-dedans.

D'autre part, l'accès à la propriété, c'est nous-mêmes qui l'avons introduit, parce que je me suis dit: Peut-être qu'un jour on va trouver des moyens — j'en cherche quelques-uns — ce qui n'est pas exclu. Ce n'est pas exclu. Il faut toujours mettre notre imagination à l'oeuvre, et ce n'est pas exclu... Je pense qu'il va falloir, à un moment donné, se donner cette priorité que même des gens à modestes revenus puissent devenir propriétaires de leur logement. Parce que la propriété d'un logement, c'est à peu près tout ce que vous pouvez gagner dans une vie, et ça, ça permet un héritage qui favorise la richesse des familles parce que ça se transmet.

Alors, ceci dit, parmi les bonnes nouvelles, c'est qu'on a un plan d'action. Évidemment, il en va ainsi parce qu'on est dans un régime où l'opposition doit toujours demander ce qu'elle n'a pas. Elle demande maintenant une politique globale. Mais, s'il fallait que l'on se soit mis à rédiger cette politique globale plutôt qu'un plan d'action, alors là, qu'est-ce qu'on nous aurait dit? On nous aurait dit ce qu'on nous a dit il y a 15 jours ici même, dans cette commission. On nous a dit, et je cite: «Ce problème-là a assez duré. On est dans une situation d'urgence. On a vu, au mois de juillet dernier, des familles dans la rue, à Montréal, à Hull et un peu partout. On l'a vu avec la crise des squatters. Il y a une situation grave qu'il faut reconnaître, parce que le problème, de quelque côté qu'on le tourne et qu'on le retourne, c'est qu'il y a une pénurie de logements. Il manque des unités de logement, et on ne peut pas les inventer par magie. Il faut les construire et, pour les construire, ça prend de l'argent, et cet argent, il va venir du gouvernement.» Alors, etc. Donc, imaginez, c'étaient les propos — fin de la citation — de Mme la députée de La Pinière...

**Une voix:** Oui.

**Mme Harel:** ...donc oui, avec raison, réclamer de l'action, de l'action, de l'action. Nous en proposons, et là on nous demande une politique globale, une politique globale. Bon.

**Une voix:** ...

**Mme Harel:** Moi, je suis toujours favorable à... Mais je l'ai assez vécu, notamment en matière de condition féminine lorsque j'en ai eu la responsabilité, il vaut beaucoup mieux un plan d'action triennal pour apporter progrès qu'une politique qui a souvent la valeur du papier sur lequel elle est écrite, hein! Parce qu'un plan d'action, ça exige des résultats. Une politique globale, souvent, c'est des bonnes intentions. Mais, avec une politique globale, il faut un plan d'action. Alors donc, le plan d'action, c'est certainement la priorité absolue.

**Une voix:** ...

**Mme Harel:** Alors, oui, il y a une politique globale, mais d'abord un plan d'action. Alors, ce plan d'action, c'est évidemment pas simplement un plan de construction d'unités sociales, coopératives et communautaires, c'est un plan aussi de revitalisation. Le

programme de revitalisation résidentielle, qu'on appelait auparavant PRVQ, va être élargi aux villes du Québec et non pas seulement aux villes-centres. Et, en plus, on a littéralement doublé les montants à notre disposition. Auparavant, ils étaient 20 millions par année; sur deux ans, ça aurait fait 40 millions. Là, on passe à 115 millions sur deux ans, auxquels s'ajoute également le Renouveau urbain. Et le Renouveau urbain, c'est pour être capable, comme je l'indiquais ce matin, de mettre dans le contexte la revitalisation domiciliaire, le Renouveau villageois, dans un contexte de renouveau des équipements.

● (23 heures) ●

Alors donc, ça aussi, ce sont de très, très, très bonnes nouvelles. Alors, il faut s'ajuster. Il faut s'ajuster, et les amendements qui sont contenus dans le projet de loi n° 49 ont comme objectif, en fait, de s'ajuster face aux nouvelles réalités dans le secteur de l'habitation. Il reste un certain nombre de questions à résoudre, j'en suis très consciente. Et, en même temps, je crois qu'il reste important que les réseaux commencent à se parler. Les réseaux sont tous représentés au Fonds québécois d'habitation communautaire et, vraisemblablement, c'est là où les discussions peuvent le mieux se faire. Peut-être aurons-nous besoin de les arbitrer et il faudra le faire. S'il faut le faire, on le fera, bien certain. Mais là il faut être bien clair sur le fait qu'on veut faire à la fois du logement coopératif, du logement sans but lucratif et du logement avec les OMH, du logement... je n'ose plus dire seulement abordable, peut-être, parce que c'est trop restreint, compte tenu peut-être d'une ouverture à des discussions sur les objectifs de livraison. Et je pense que tout le monde peut en sortir très, très, très gagnant, de cette opération.

À l'égard des services communautaires, l'expérience que j'ai menée à penser que la façon d'y arriver la plus efficace sera d'impliquer le réseau socio-communautaire dans un programme où ils seront mis à contribution pour cibler les objectifs. Alors, je pense qu'il faut s'installer avec eux et leur dire: Avez-vous des projets que vous aimeriez que l'on réalise, que ce soit par OMH ou que ce soit par OSBL? Avez-vous des projets que vous aimeriez que l'on réalise? Et on met sur la table des fonds importants et je pense qu'ils savent qu'ils ne doivent pas passer à côté. C'est une occasion qui ne s'est pas présentée au cours des dernières années, depuis presque une décennie. Alors, on a donc ces fonds à la disposition du milieu de l'habitation. Et ils savent, dans la mesure où justement on établit les contacts, chacun à nos niveaux, ils savent qu'il serait possible de leur réserver des unités, essentiellement tenues aux OSBL ou OMH là, mais dans lesquelles ils vont cependant s'engager, soit directement par leur propre réseau de CLSC ou autres ou soit par le biais de programmes comme le SOC dont on a parlé aujourd'hui, mais où ils vont s'engager à garantir une permanence dans les services communautaires offerts.

Là, présentement, c'est souvent des expédients qui sont utiles, un Fonds de lutte contre la pauvreté ou encore un programme qui n'est pas récurrent, mais, puisqu'il y a une pérennité dans ces résidences qui sont construites, il faut aussi une pérennité dans les services qui seront offerts, alors que à ce moment-ci je pense qu'il y a une bonne volonté, pour en avoir parlé avec le

ministre de la Santé et des Services sociaux, une ouverture aussi, pour en avoir parlé avec le directeur de la régie régionale de Montréal, mais je pense qu'il nous faut un cadre qui soit élargi au niveau de la SHQ et du ministère de la Santé et des Services sociaux, mais qui permette d'enclencher des discussions sur le terrain entre les OMH, les OSBL et les régies régionales.

Voilà! Alors, je termine, Mme la Présidente, en vous disant qu'il y a beaucoup d'expertise, beaucoup d'énergie aussi, une vision sociale importante dans l'ensemble des réseaux représentés par les gens qu'on a entendus aujourd'hui. Et puis on est à la jonction de l'économique et du social. Alors, ça a un impact économique considérable, les gens qui travaillent, les matériaux utilisés. Ça fait vraiment rouler l'économie. En même temps, c'est certain que, moi aussi, j'ai un sentiment d'urgence de livrer sur deux ans parce que ce serait possible de démontrer qu'on pourrait continuer. Sinon, on va nous dire: Bien, d'abord, finissez les unités qu'on vous a déjà données puis on verra après. Alors, je pense que c'est... on est... on est ainsi mis en situation tous autant que nous sommes. Et j'apprécie vraiment l'attitude de Mme la députée de La Pinière, parce que, habituellement, dans l'opposition, on s'oppose. On pense que, quand ça va bien, c'est parce que ça va mal, puis, quand ça va mal, c'est parce que ça va bien. Mais là je comprends que, parce que ça va bien, elle va aussi trouver que ça va bien. Et ça, c'est très, très appréciable, c'est peu commun.

Alors, c'est... Bon, je conclus en disant simplement: Il va nous falloir livrer rapidement, s'assurer, à la Société d'habitation du Québec, qu'on a les opérateurs qui vont être capables de faciliter et d'accélérer les choses, s'assurer aussi, au niveau du ministère des Affaires municipales, qui va gérer le programme de renouveau urbain, qu'il va être vraiment, là, intimement, en contact avec le programme de revitalisation. Alors, je termine en disant que, si c'est la fin de nos travaux, ce n'est que le début de notre plan d'action.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, Mme la ministre.

**Mme Houda-Pepin:** En attendant la politique globale...

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, mesdames, messieurs... mais, avant de... vous me permettrez de remercier toutes les personnes qui ont collaboré et participé à cette commission, Mmes, MM. les parlementaires et toutes les autres personnes. Et, la commission ayant accompli son mandat, j'ajourne les travaux sine die. Merci.

*(Fin de la séance à 23 h 7)*

