



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

DEUXIÈME SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de l'administration publique**

Le mardi 30 novembre 2021 — Vol. 46 N° 1

Audition de la Société d'habitation sur le chapitre 4 du rapport d'octobre 2020 du Vérificateur général intitulé *Programme AccèsLogis Québec : réalisation des projets d'habitation* et en suivi de la recommandation 2.1 du 41e rapport de la Commission de l'administration publique

**Président de l'Assemblée nationale :
M. François Paradis**

2021

Commission de l’administration publique
Le mardi 30 novembre 2021 — Vol. 46 N° 1

Table des matières

Exposé de la Vérificatrice générale, Mme Guylaine Leclerc	1
Exposé de la Société d’habitation du Québec	2
Discussion générale	3

Autres intervenants

M. Carlos J. Leitão, président

M. Mathieu Lemay
Mme Marie-Claude Nichols
Mme Isabelle Lecours
Mme Chantale Jeannotte
M. Andrés Fontecilla
Mme Marie-Eve Proulx
M. Sylvain Gaudreault
Mme Joëlle Boutin

- * M. Jean-Pascal Bernier, Société d’habitation du Québec
- * M. Pierre Rivard, idem
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 30 novembre 2021 — Vol. 46 N° 1

**Audition de la Société d'habitation sur le chapitre 4 du rapport d'octobre 2020
du Vérificateur général intitulé *Programme AccèsLogis Québec : réalisation
des projets d'habitation* et en suivi de la recommandation 2.1 du
41e rapport de la Commission de l'administration publique**

(Quinze heures trente et une minutes)

Le Président (M. Leitão) : À l'ordre, s'il vous plaît, mais je vois que tout est en ordre. Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'administration publique ouverte.

La commission est réunie afin de procéder à l'audition de la Société d'habitation du Québec au sujet du chapitre 4 du rapport d'octobre 2020 du Vérificateur général du Québec intitulé *Programme AccèsLogis : réalisation des projets d'habitation* et en suivi de la recommandation 2.1 du 41e rapport de la Commission de l'administration publique.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements ou des membres temporaires?

Le Secrétaire : Oui, M. le Président. Mme Ghazal (Mercier) est remplacée par M. Fontecilla (Laurier-Dorion).

Le Président (M. Leitão) : Bienvenue, M. Fontecilla. Alors, nous débuterons par l'exposé du Vérificateur général du Québec, puis nous enchaînerons avec celui de la Société d'habitation du Québec. Le reste de la séance sera consacré aux échanges avec les membres de la commission. Les échanges se dérouleront par blocs d'une durée d'environ 10 minutes, incluant les questions et les réponses, en alternance entre le gouvernement et les partis d'opposition, afin de permettre à tous les groupes parlementaires d'écouler graduellement leur temps de parole.

Alors, Mme la Vérificatrice générale, je vous invite à faire votre exposé. Vous disposez de 10 minutes. Merci.

Exposé de la Vérificatrice générale, Mme Guylaine Leclerc

Mme Leclerc (Guylaine) : Merci, M. le Président. Alors, M. le Président, Mmes, MM. les membres de la commission, M. le Président-directeur général par intérim de la Société d'habitation du Québec, en compagnie de mes deux collègues, je vais vous présenter un des audits de performance réalisés par le Vérificateur général du Québec. Il a porté sur le programme AccèsLogis Québec, qu'administre la Société d'habitation du Québec. Je vous remercie de l'occasion que vous m'offrez, aujourd'hui, d'occuper cette tribune.

Le programme AccèsLogis Québec permet à des organismes de réaliser des projets d'habitation afin d'offrir en location des logements sociaux et abordables. L'aide financière qui leur est accordée prend la forme de subventions et de garanties de prêt. Depuis la création du programme, en 1997, jusqu'au 31 décembre 2019, les subventions ont totalisé environ 2 milliards de dollars. Les garanties de prêt, quant à elles, ont représenté 2 milliards de dollars aussi. Et 34 000 logements ont été réalisés. Il s'agit donc d'un programme d'envergure.

Nos travaux d'audit ont été réalisés en deux volets. Le premier, qui a fait l'objet d'une publication en mai 2019 et d'une commission parlementaire en février 2020, a porté sur l'exploitation des immeubles. Le second volet, celui dont je vais vous entretenir aujourd'hui, a traité de la réalisation de projets d'habitation. Le rapport qui en a découlé avait pour but de compléter le portrait de la situation et d'alimenter davantage de réflexions. Les travaux relatifs à ce rapport ont été terminés en septembre 2020. Nous y avons présenté plusieurs constats, dont voici les principaux.

La Société d'habitation du Québec administre divers programmes qui visent à aider les ménages ayant des besoins en matière de logement. Ces programmes, pour lesquels le montant de l'aide financière accordée varie de manière importante, possèdent des caractéristiques qui leur sont propres. Or, la Société d'habitation du Québec n'a pas élaboré de stratégie d'intervention ni réalisé d'analyse lui permettant de s'assurer d'une utilisation judicieuse de ses programmes, afin de maximiser l'aide aux ménages ayant des besoins en matière de logement.

Pour que le programme AccèsLogis Québec fonctionne de façon optimale, il convient, certes, d'en respecter les paramètres. Il faut planifier une allocation équitable de l'aide financière entre les clientèles visées et entre les régions, établir des cibles quant au nombre de logements réalisés par type de clientèle, et prévoir une répartition de l'aide basée sur la démographie et les besoins locaux.

Lors de notre audit sur le programme AccèsLogis Québec, nous avons constaté que les besoins en matière de logements sociaux et abordables n'ont pas été suffisamment démontrés lors de l'analyse de l'admissibilité des projets aux programmes. Par ailleurs, le contrôle des coûts, lors de la réalisation des projets, est important, car il a un impact significatif sur le nombre de logements qui vont être réalisés, en fonction des ressources financières disponibles, de la viabilité financière des projets ainsi que des loyers payés par les ménages locataires.

Alors que les coûts de réalisation des projets sont en hausse, la SHQ n'exerce pas les contrôles financiers appropriés lors de l'évaluation des projets, afin de s'assurer que les fonds disponibles seront utilisés judicieusement. D'autre part, nous avons constaté qu'elle n'encadre pas adéquatement les divers intervenants qui participent à la réalisation des projets. Bien que les groupes de ressources techniques jouent un rôle-conseil auprès des organismes

développeurs, et que les activités déterminantes leur soient confiées, la Société d'habitation du Québec ne s'assure pas de leur intégrité et de celle de leurs administrateurs ni de leur indépendance envers les intervenants impliqués dans les projets. De même, elle n'effectue aucune vérification sur l'intégrité des organismes développeurs ainsi que sur l'intégrité et l'indépendance de leurs administrateurs. Pourtant, certains organismes gèrent d'importants parcs immobiliers, qui ont bénéficié de subventions et de garanties de prêt dans le cadre du programme AccèsLogis Québec.

Le programme AccèsLogis Québec, je le rappelle, vise à permettre à des organismes d'offrir des logements abordables à des ménages ayant des revenus faibles ou modestes, ou encore à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Néanmoins, la Société d'habitation du Québec accepte des projets d'habitation qui comportent des composantes importantes ne répondant pas à l'objectif du programme AccèsLogis Québec de réaliser des logements sociaux abordables.

En terminant, j'aimerais souligner l'excellente collaboration des dirigeants et du personnel de la Société d'habitation du Québec. Je veux aussi assurer les membres de la commission qu'ils peuvent compter sur mon entière collaboration dans leurs travaux.

Le Président (M. Leitão) : Merci beaucoup, Mme Leclerc. Alors, nous allons maintenant nous tourner du côté de l'équipe de la Société d'habitation du Québec. M. Bernier, je vous resouhaite la bienvenue. Je vous invite à faire votre exposé. Vous disposez également de 10 minutes. La parole est à vous.

Exposé de la Société d'habitation du Québec

M. Bernier (Jean-Pascal) : Merci, M. le Président. Je veux d'abord saluer tous les parlementaires qui siègent à cette commission. Je veux également saluer Mme la Vérificatrice générale ainsi que son équipe. Pour cette audition, je suis accompagné par le président du conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec, M. Pierre Rivard. M. Rivard est président et membre indépendant de notre conseil depuis 2015. Je tiens à le remercier pour sa contribution au sein de notre organisation ainsi que celle de tous les membres du conseil. Je suis aussi en compagnie de ma collègue Mme Ginette Tanguay, vice-présidente à l'administration et à la planification.

Notre présence ici constitue l'occasion de vous présenter les actions qui seront mises de l'avant afin de donner suite aux recommandations du deuxième rapport de la Vérificatrice générale concernant AccèsLogis. De plus, nous pourrions faire le point sur les actions que nous avons déjà réalisées depuis la première audition et aussi répondre à vos questions concernant les différents travaux réalisés dans la dernière année.

Tout d'abord, lorsque la SHQ a été créée, il y a un peu plus de 50 ans, en 1967, le gouvernement de l'époque voulait se doter des outils nécessaires pour corriger les problèmes de logement que connaissait le Québec. Pendant toutes ces années, les programmes offerts par la société lui ont permis de se tailler une solide réputation dans le monde de l'habitation et auprès des Québécois.

Aujourd'hui, la SHQ, c'est près de 330 employés, dont je salue l'engagement, qui travaillent quotidiennement pour soutenir plus de 213 000 ménages québécois, des ménages qui peuvent compter sur un des 20 programmes offerts par la société, livrés par un réseau de mandataires, dont 158 offices d'habitation, 158 municipalités et MRC ainsi que des OBNL et des coopératives d'habitation. La SHQ, c'est un parc immobilier de plus de 7 700 immeubles, dans lesquels on retrouve plus de 74 000 HLM. C'est aussi près de 44 500 logements abordables réalisés, dont près de 36 000 dans le programme AccèsLogis.

En décembre dernier, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a annoncé la création d'un sous-ministériat consacré à l'habitation au sein de son ministère, afin de contribuer davantage à la cohérence des interventions gouvernementales et pour mieux répondre aux besoins sur le terrain. En collaboration avec la SHQ, c'est donc maintenant au ministère qu'incombent les responsabilités d'élaborer les orientations, les politiques et les programmes ainsi que de coordonner les relations intergouvernementales, et avec les autochtones, en matière d'habitation. Ce changement a entraîné le déplacement, de la SHQ vers le ministère, d'une quarantaine d'employés. Pour sa part, la Société d'habitation du Québec conserve le mandat de répondre aux besoins en habitation des citoyens et citoyennes du Québec, en plus d'aider les personnes dans le besoin à se loger.

• (15 h 40) •

Comme pour l'ensemble des organisations publiques, la pandémie est venue chambouler notre quotidien et notre planification. Depuis le début de la crise, avec tout notre personnel en télétravail, nous avons, par ailleurs, réussi à maintenir tous nos services auprès de notre clientèle, composée, en bonne partie, de personnes démunies et vulnérables. Appuyés par nos partenaires, nous avons déployé, sur le terrain, différentes mesures pour éviter la propagation du virus, entre autres, dans notre parc d'immeubles à loyer modique, où vivent un grand nombre de personnes âgées. De plus, nous avons travaillé à la création de deux nouveaux programmes destinés à aider financièrement les locataires et les propriétaires affectés par la pandémie. Je profite de l'occasion pour remercier le personnel de la SHQ ainsi que l'ensemble de nos mandataires et partenaires pour la résilience dont ils ont fait preuve. Soulignons également que des interventions liées au resserrement du marché locatif ainsi que la conclusion de nouvelles ententes avec la SCHL ont marqué les derniers mois. En ce qui concerne plus spécifiquement AccèsLogis, rappelons que c'est en 1997 qu'il a été créé, et, depuis sa création, il a permis de loger adéquatement autant de familles, d'aînés ainsi que de personnes ayant des besoins particuliers en matière d'habitation.

Après avoir analysé la phase d'exploitation des projets, la Vérificatrice générale a rendu public, en octobre, son second rapport, qui porte maintenant sur la réalisation. Nous voyons ce rapport comme une façon d'améliorer notre performance. Notre plan d'action a été déposé à la commission en mars dernier et il présente les actions pour répondre

aux quatre recommandations formulées. Depuis la dernière audition de la SHQ auprès de cette commission, nous avons poursuivi les travaux concernant la mise en place des actions relatives à ces rapports. Notamment, une modification à l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec permet maintenant aux offices d'habitation d'offrir des services à divers organismes qui reçoivent de l'aide financière de la SHQ et cette modification légale permet d'offrir une plus grande diversité d'accompagnement à nos organismes.

Par ailleurs, nous avons introduit des ajustements aux formulaires des organismes, afin qu'ils puissent faire part maintenant de leur indépendance, et travaillé au déploiement d'un cadre de reconnaissance des organismes de soutien. Nous avons également apporté des précisions aux normes concernant la partie non résidentielle d'un projet, et ces précisions permettent ainsi de mieux encadrer et de limiter leur utilisation.

Ceci dit, au fil du temps, le programme AccèsLogis a subi plusieurs modifications, mais il n'a jamais fait l'objet d'une réforme majeure. Alors, comme l'a annoncé le ministre des Finances lors de sa mise à jour économique, un nouveau programme pour la réalisation de logements sociaux et abordables est en préparation. Les modalités de ce programme devraient être annoncées prochainement par le gouvernement et ces modalités tiendront compte également des observations contenues dans les deux rapports de vérification.

À propos du premier rapport, les membres de la commission avaient déjà pu constater que plusieurs actions ont été posées lors de la dernière audition. Le travail s'est poursuivi, et d'autres changements ont été apportés pour répondre aux recommandations qui nous avaient été faites. Par exemple, le rapport relevait que certains logements réguliers étaient occupés par des ménages dont les revenus pouvaient difficilement être qualifiés de modestes. En mars dernier, l'Assemblée nationale adoptait donc le projet de loi n° 67, qui a, notamment, modifié la Loi sur la Société d'habitation, afin de nous permettre d'édicter un règlement pour encadrer l'attribution de ces logements non subventionnés afin de les réserver à des ménages ayant des revenus modestes. Le projet de règlement est, actuellement, en cours d'élaboration, afin de préciser ce qu'est un revenu modeste, et il devrait être publié en 2022.

Aussi, la rédaction du programme permettant la mise en oeuvre de la politique d'investissement du Fonds québécois d'habitation communautaire a été complétée. Ainsi, ce sont plus de 900 projets qui pourront bénéficier des sommes, jusqu'ici, presque inutilisées, de ce fonds afin de rénover leurs immeubles. Je veux également ajouter que, depuis l'adoption du projet de loi n° 16 en décembre 2019, la SHQ a désormais la possibilité de placer sous administration provisoire des organismes qui sont en difficulté. Sachez que, malgré que cette mesure constitue un dernier recours, les mandats des administrateurs de quelques organismes ont, depuis, été temporairement suspendus afin que des plans de redressement soient établis et mis en place. À cela s'ajoutent d'autres modifications que nous avons apportées au programme au cours des deux dernières années.

En terminant, je rappelle que le rapport de gestion 2020-2021 de la SHQ a, récemment, été déposé à l'Assemblée nationale. Il marque l'échéance de notre dernière planification stratégique, et notre nouveau plan stratégique 2021-2026 est actuellement en cours d'approbation. Dans cette nouvelle planification, nous souhaitons mettre encore plus l'accent sur l'amélioration de notre prestation de services auprès des citoyens. L'objectif est d'accentuer la fluidité de nos interactions avec la population pour créer un plus grand sentiment de proximité avec nos clientèles.

Je tiens à dire aux membres de la commission qu'ils peuvent compter sur notre entière collaboration. Merci de votre écoute. Nous sommes maintenant prêts à répondre à vos questions.

Discussion générale

Le Président (M. Leitão) : Merci, Jean-Pascal... M. Bernier. Voilà, nous sommes prêts maintenant à passer à la discussion avec les parlementaires. Et je cède la parole... Je crois que c'est M. le député de Masson? Vous allez commencer? Alors, allez-y, vous disposez d'approximativement neuf minutes, 9 min 30 s.

M. Lemay : Très bien. Merci beaucoup, M. le Président. Donc, merci, M. Bernier, M. Rivard et Mme Tanguay, d'être avec nous aujourd'hui. Donc, je vais passer, moi, au constat 1 que la Vérificatrice générale du Québec a fait. Et j'aimerais savoir un peu... Je vais vous parler de développement régional, là, dans le fond, parce que je sais qu'il y a certaines régions qui, justement, n'ont pas le même nombre de logements que d'autres. On sait aussi qu'on a des villes mandataires qui... Dans le fond, je comprends qu'il y a certaines régions qui obtiennent plus de logements que d'autres, et que, des fois, il y a des régions qui ne font pas de demande, la SHQ ne fait pas nécessairement de suivi à savoir pourquoi est-ce qu'on ne devrait pas plutôt accorder des logements dans telle région plutôt qu'une autre région.

Donc, ma question, c'est à savoir... le besoin spécifique de chacune de ces régions-là. Est-ce que vous, la SHQ, vous entendez réaliser, pour répondre à ces problématiques-là... Et je comprends, vous l'avez mentionné aussi, que le ministre des Finances, dans sa mise à jour économique, va mettre en place un nouveau programme pour la réalisation des logements sociaux et abordables, qui est en préparation, vous l'avez mentionné. Mais qu'est-ce que vous avez dans votre pipeline, vous, au niveau de l'inégalité des logements en termes de régions?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, très bien. Peut-être revenir sur l'origine d'AccèsLogis. Dans le fond, la façon dont le programme AccèsLogis a été conçu, c'est de recevoir les demandes en continu. Donc, les demandes émergent du milieu et sont analysées en continu par la société, et, au fur et à mesure des attributions budgétaires, les projets, qui peuvent ainsi franchir, là, les différentes étapes. Donc, ça amène un peu l'effet, là, qui est mentionné dans le rapport du Vérificateur général, où la société, là, ne présentait pas, lors de l'approbation des projets, une analyse spécifique, là, de la réponse aux besoins du milieu.

Pour répondre à cela, dans le fond, c'est, notamment, là, vous l'avez mentionné, par le biais d'un nouveau programme, là, qui va être mis en place, dans lequel on sera en mesure d'établir une grille des besoins pour l'ensemble du territoire, une grille des besoins, là, qui va tenir compte, là, de différents critères, notamment les critères de démographie, le nombre de ménages qui sont en situation de besoins périlleux. On va aussi regarder, sur le territoire, le nombre de logements qui sont déjà disponibles, pour assurer une équité, et ça, ça va nous donner, dans le fond, là, une base pour faire une allocation budgétaire entre les différentes régions, dans le cadre du nouveau programme.

M. Lemay : Donc, ça, dans votre réponse, est-ce que ça vient couvrir un peu ce que vous mentionnez dans votre plan d'action, que vous avez déposé en février 2021, à la recommandation n° 2, sur les besoins? Je vais aller au paragraphe 63. Dans le fond, vous mentionnez que : «Comme il a été mentionné précédemment, ce processus ne permet pas à la SHQ de s'assurer que les logements ont été répartis en fonction des besoins.» Puis là vous mentionnez vouloir développer certains indicateurs provisoires pour permettre d'analyser les requêtes des villes mandataires afin de s'assurer de l'adéquation entre les demandes et les besoins lors de la prochaine distribution budgétaire. Moi, j'aimerais savoir, au niveau des indicateurs, est-ce que vous pouvez nous donner plus d'informations? Quels sont ces indicateurs? Puis, dans le fond, quels sont les indicateurs que vous allez mettre en place pour déterminer les besoins par régions? Est-ce qu'on peut avoir plus d'informations à ce stade-ci ou on doit attendre mars 2022?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Non, bien, je peux vous en parler un petit peu, là. Bien sûr, c'est sûr que les modalités plus globales du programme vont être connues prochainement, donc, qui vont répondre... on pourra répondre davantage, là, à ce moment-là, mais, ceci dit, je peux vous parler des grands principes, là, qui ont été travaillés.

Lorsqu'il est question des indicateurs provisoires, actuellement, dans le fond, le gouvernement a ajouté 500 unités, dans le cadre du programme AccèsLogis, en mars dernier, et, sans attendre l'arrivée du nouveau programme, on voulait quand même, là, se donner une base d'évaluation pour faire l'attribution budgétaire. Donc, lorsque l'attribution de ces unités-là a été faite... puis c'est à ça, là, que les indicateurs provisoires, là, devaient servir... donc, lorsque l'attribution des unités a été faite, donc, on a tenu compte de la base historique, dans le fond, des demandes des différentes villes mandataires. Il faut savoir que la ville de Montréal, la ville de Québec et la ville de Gatineau sont des villes mandataires de la SHQ dans le cadre du programme AccèsLogis. Et puis... Et pour l'ensemble des autres régions du Québec, c'est la SHQ directement, là, qui suit les projets, mais, pour les villes mandataires, ce sont les villes qui font l'admissibilité, dans le fond, des unités qui sont réservées, des unités de logement qui sont réservées.

Alors, dans le fond, dans les critères, là, qui ont été regardés, il y a le critère de population, le critère de besoins impérieux, la demande. Dans le cas de ces villes mandataires là, on a pu, dans le fond, bien démontrer, là, que leur demande... les unités qu'on leur donnait répondaient à leur demande, et on a pu le documenter, ce qui n'était pas nécessairement fait avant. Ce n'est pas tout à fait les mêmes critères, dans le fond, qui vont être en place dans le cadre du nouveau programme, où, là, on va aller, quand même, beaucoup plus loin dans le regard sur les critères démographiques, les besoins impérieux, comme je mentionnais tantôt, la disponibilité des logements et des besoins spécifiques. Dans l'établissement de ces besoins-là, on va parler avec le ministère de la Santé, notamment, là, pour regarder les besoins pour les clientèles, notamment, itinérantes, les femmes démunies, ces clientèles-là, qui répondent, actuellement, plus dans le volet 3 d'AccèsLogis. Donc, on va s'assurer, là, d'un arrimage avec les besoins du ministère de la Santé et, également, avec les municipalités. Donc, pour déterminer ces besoins-là sur la base régionale, là, on veut mettre en place une tribune de consultation, là, avec les municipalités, pour s'assurer que ça va bien répondre aux besoins du milieu.

• (15 h 50) •

M. Lemay : O.K. Puis j'aimerais savoir aussi, dans le fond, est-ce que vous pensez... ou est-ce qu'on pourrait avoir un plus grand rôle du privé, dans le fond, qui pourrait avoir un rôle à jouer pour, justement, débloquent l'attribution des places puis la réalisation de logements abordables dans... Est-ce que ça fait partie de la vision de la SHQ, justement, de faire un peu plus de place au privé? Puis de quelle façon est-ce qu'on pourrait articuler ce partenariat-là entre... avec le privé, justement, pour permettre de débloquent plus de places de logements abordables et sociaux?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Effectivement. Actuellement, le programme AccèsLogis est livré par des partenaires qui sont des OBNL, des coopératives d'habitation et des offices d'habitation. Dans le cadre du nouveau programme, là, il a été annoncé, dans la mise à jour, que l'admissibilité va être élargie pour permettre aussi au secteur privé, à proprement dit, là, de soumettre des projets, pour, dans le fond, avoir une plus grande diversité, là, de projets soumis.

L'objectif qui est visé là, dans le fond, c'est de pouvoir augmenter l'offre de logement de façon plus rapide, de pouvoir avoir aussi... d'amener, là — le Vérificateur général le mentionne, là, dans son rapport — toute la question de la comparaison avec le secteur privé. Donc, cette contribution-là sera maintenant possible, là, dans le cadre du nouveau programme.

M. Lemay : O.K. Mais ce qui m'amène à apporter une réflexion. Parce que, des fois, on a des parties non résidentielles. Vous l'avez mentionné dans votre allocution, aussi, tout à l'heure, que vous vouliez préciser les normes concernant les parties non résidentielles, parce que, dans le fond, il faut permettre leur utilisation. Dans le fond, moi, qu'est-ce que j'appelle... c'est la clause... comment on peut encadrer les projets pour mieux permettre de les réaliser. Donc, quand on parle de privé, nécessairement, des fois, on va voir des projets avec des parties non résidentielles, qui font du sens pour le privé. Donc, qu'en est-il de cet encadrement-là, pour mieux permettre...

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, tout à fait. Puis ce n'est quand même pas une majorité de projets dans les parties non résidentielles, mais pour les projets qui se développent avec ces parties non résidentielles là, ça vient répondre à un besoin. Souvent, il peut s'agir, là, par exemple, là, d'un organisme, là, qui donne des services d'accompagnement, qui décide de développer un projet de logements. Donc, l'organisme va souvent établir, là, ses bureaux à l'intérieur du bâtiment, pour offrir les services directement, là, à ses locataires.

Dans le passé, dans le fond, ce qui était fait, c'était accepté, dans le fond, dans le cadre du programme AccèsLogis, mais ce n'était pas encadré par les normes du programme. Alors là, on est venu faire un encadrement dans les dernières modifications des normes. On a limité à 50 % l'espace non résidentiel. Cet espace-là est non subventionné, mais la Société d'habitation, quand même, qui offre une garantie de prêt dans le cadre du programme, couvre, en termes de garantie de prêt, là, cette portion-là également. Et on est venu préciser que la vocation doit être liée, dans le fond, à l'organisme, et que ça ne doit pas être une vocation commerciale et... Par exemple, là, un immeuble où on pourrait avoir des chambres, là, pour des femmes démunies, bien, pourrait avoir une entente avec un CPE pour avoir un CPE sur place. Donc, c'est pour ça qu'on a voulu quand même le clarifier, le permettre dans les normes, là. C'était un des éléments, de dire : Bien, la SHQ le fait, mais ces normes ne disent pas qu'ils peuvent le faire. Donc là, les normes, maintenant, là, sont claires sur le fait que c'est possible, mais c'est plus limité et encadré.

Le Président (M. Leitão) : Merci, M. Bernier. Alors...

M. Rivard (Pierre) : Si vous permettez, M. le Président, peut-être, un complément... c'est Pierre Rivard qui parle... un complément d'information.

Le Président (M. Leitão) : Très rapidement, très, très rapidement.

M. Rivard (Pierre) : Parfait, merci. M. Lemay, c'est juste pour votre information, avec la Société d'habitation. Les régions ne sont pas laissées pour compte, parce qu'on a un programme excessivement intéressant qui s'appelle RénoRégion. Avant, on appelait ça le PRR, le programme de rénovations en région. Maintenant, c'est le programme RénoRégion, dans lequel tous les propriétaires de maisons qui sont à revenus modestes ou à faibles revenus peuvent appliquer, justement, et on participe à la rénovation de leurs maisons. De mémoire, je pense que c'est à hauteur de 15 000 \$. Il y a 32 millions qui est consacré, quand même, à ça, et on pourra vous fournir, éventuellement, la liste des utilisations de ce programme-là. C'est ce qui fait en sorte que...

Le Président (M. Leitão) : Très bien, merci. Excusez-moi, merci. On est vraiment... On pourrait poursuivre peut-être après, mais là on va du côté de l'opposition officielle. Mme la députée de Vaudreuil, vous disposez d'à peu près 10 minutes.

Mme Nichols : Merci, M. le Président. Merci. M. Rivard. Vous comprendrez que le temps est précieux en commission parlementaire. Merci, M. Bernier, puis bonjour à vous tous. Oui, quelques questions. Évidemment, on a pris connaissance, là, des cinq constats dans le rapport de la Vérificatrice générale. On sait aussi, là, qu'il y a eu le sous-ministériat qui a été créé, puis qu'il va y avoir, évidemment, là, sûrement, là, un transfert... il y a un transfert, là, qui se fait, là, de part et d'autre, de certaines responsabilités ou de certaines... Vous nous en avez parlé, là, dans votre allocution, vous avez dit, entre autres, que c'était maintenant au ministère qu'incombent les responsabilités d'élaborer les orientations, les politiques, les programmes puis coordonner les relations intergouvernementales avec les autochtones en matière d'habitation. Donc, les constats qui ont été faits, là, un à cinq, là, je me demandais comment vous allez faire pour y répondre si vous n'avez pas nécessairement les compétences ou, dans le fond, ils sont transférés au sous-ministériat.

Puis je vais tout de suite poser, là, ma sous-question, là, je vais y aller en rafale, parce que j'en ai beaucoup, puis je n'ai pas beaucoup de temps. Dans la même optique, je me... on parlait, au constat n° 1, là, qu'il n'y avait pas de stratégie d'intervention qui a été élaborée ni réalisée. Est-ce qu'il y a une explication à cet aspect-là?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Parfait. Donc, oui, effectivement, là, ces responsabilités-là relèvent maintenant du ministère des Affaires municipales. Ceci dit, on travaille en étroite collaboration avec nos collègues des Affaires municipales dans l'avancement des travaux, la rédaction des programmes. Donc, il y a une partie de l'expertise qui est à la SHQ, donc l'expertise qui est peut-être plus terrain sur la livraison du programme, et l'expertise du ministère, de coordination et de planification.

Le constat 1 touche vraiment plus spécifiquement, là, ce qui a été transféré au ministère en ce qui a trait à établir un plan d'action, et c'est de cette façon-là qu'on compte répondre, là, à la première recommandation. C'est dans le plan d'action d'habitation qui est prévu être dévoilé au printemps prochain. Donc, du plan d'action en habitation, là, découlera une stratégie d'intervention.

Il faut savoir qu'il n'y avait pas, à la SHQ, de stratégie d'intervention comme telle, sur une base régionale, pour venir expliquer et justifier l'utilisation des différents programmes. Il y avait, ceci dit, des travaux annuellement. La société fait des demandes budgétaires au ministère des Finances, selon les besoins de financement qu'elle a, pour réaliser le programme AccèsLogis, le programme HLM, pour les PSL. Donc, à l'intérieur de nos demandes budgétaires, on venait quand même justifier pourquoi on faisait les demandes budgétaires, mais il n'y avait pas un document public, là, pour venir expliciter, dans le fond, c'est quoi, l'offre de services, puis dans quelle situation on utilise quel programme. C'est ce que la stratégie, là, pourra venir faire.

Mme Nichols : Est-ce que, donc, dans la stratégie, il n'y avait pas d'étude non plus qui était faite des besoins par région? On ne savait pas, par région, quels étaient les besoins?

M. Bernier (Jean-Pascal) : On a une connaissance des besoins par région. Ceci dit, lors de l'approbation des projets, comme j'ai expliqué un petit peu plus tôt, dans le fond, les projets... Le programme... La philosophie du programme AccèsLogis, c'était une philosophie d'un programme en continu, avec les... Dans le fond, les milieux se mobilisaient pour soumettre des projets au fur et à mesure de l'avancement du montage du projet. Lorsqu'il y avait des disponibilités budgétaires, les projets étaient sélectionnés. Donc, maintenant, dans la nouvelle approche, là, qui sera déployée, avant même de faire l'allocation budgétaire, on aura le portrait régional, qui nous permettra, là, de déterminer les montants investis, selon les besoins, dans les différents milieux.

• (16 heures) •

Mme Nichols : Il y avait un déficit aussi assez important, puis il avait été répondu... Parce que ça a été fait en deux parties, là. Ça fait que, dans la première partie, ce déficit-là... je ne me trompe pas, là, il devait y avoir un suivi, puis on nous avait parlé d'ailleurs d'un logiciel pour pouvoir mieux faire le suivi. Est-ce que vous avez de l'avancement relativement à cette partie-là?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, dans l'exploitation. Dans le fond, un des éléments de l'exploitation, c'était la situation financière des organismes, qui devait être mieux suivie par la société. À la base du programme... le programme, la façon dont il était fait, il était fait pour amener une subvention de construction avec un montage financier de l'organisme, qui doit être équilibré, normalement, et l'organisme devait être capable de fonctionner pendant 35 ans sans difficulté. Ça, c'est la philosophie qui était derrière le programme AccèsLogis.

L'histoire a démontré que certains programmes, avec AccèsLogis, qui a maintenant un certain vécu, ont des difficultés de financement. Donc là, on s'est équipés, à la société. Dans le fond, c'est un programme de suivi des états financiers pour lequel des indicateurs ont été déterminés pour qu'on puisse, là, cibler, avant qu'il y ait des problèmes, là, si un organisme est en difficulté. Donc, lorsqu'on est venus à la commission la dernière fois, le logiciel était disponible, il fallait sélectionner les indicateurs et les programmer. Ça a été fait dans la dernière année, dans le fond. Et, pour 2022, là, c'est la première année où on aura, là, des tableaux de gestion pour suivre l'état du parc selon les états financiers qu'on aura reçus.

Mme Nichols : Très bien. Vous avez parlé aussi... Quand il y a eu le changement, là, c'était en décembre 2020 qu'il y a eu le changement suite à la création du sous-ministériat, il y a eu un déplacement de plusieurs employés, puis il a été porté à notre attention, puis vous l'avez dit, là, entre autres, là, dans votre allocution qu'il y avait une quarantaine, là, d'employés, là, qui bougeaient de la SHQ vers le sous-ministériat. Dans les documents qu'ils nous ont transmis, on note un 71 personnes. Est-ce qu'il y avait une explication en particulier?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Non. C'est vraiment 40 personnes, là, qui ont été transférées.

Mme Nichols : O.K. Bien, en fait, je... nous, on a travaillé avec... à analyser puis comparer les différents documents. Vous, vous dites qu'il y a comme un 40 personnes, mais, quand on note, là, le nombre de personnes qui auraient quitté la SHQ, on arrive à 71 personnes, mais...

M. Bernier (Jean-Pascal) : O.K. Moi, en tout cas, les données que j'ai, c'est 46 personnes, très précisément, là, qui ont été transférées.

Mme Nichols : Très bien. Entre autres, vous avez parlé, là, un peu plus tôt avec le collègue, précédemment, là, du secteur privé. Puis on l'a vu, entre autres, là, dans le minibudget, qu'il y avait zéro somme, là, d'allouée pour le programme AccèsLogis. On note cependant qu'il y a eu, là, des changements dans la législation, là, que ça soit, là... vous êtes bien au courant, là, dans le projet de loi n° 49, l'article 140.7 qui va permettre aux municipalités de donner des projets pour du locatif pour bâtir du locatif, là, pour... Tantôt, vous avez dit que les besoins avec les municipalités, vous étiez pour les identifier. Ça fait que, est-ce que c'est dans ce cadre-là que vous allez vous impliquer? Parce que c'est-à-dire, est-ce que la SHQ va s'impliquer à élaborer les programmes dans les municipalités qu'elle aura ciblées pour faire du locatif? Puis permettez-moi en même temps de vous poser la question. On s'en va dans le privé, on s'en va dans le secteur privé, il va y avoir une augmentation de l'offre de logements rapidement, vous en avez parlé, l'offre de logements va augmenter rapidement grâce au secteur privé. J'aimerais ça vous entendre sur la pérennité. Quelle va être la pérennité de ces logements locatifs là qui ne seront pas du logement social ou du logement communautaire?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Donc, dans le fond, pour ce qui est du projet de loi n° 49, il n'y a pas de lien directement, dans le fond, là. Le projet de loi n° 49, les modifications qui ont été faites, c'est vraiment pour des municipalités, là, qui souhaitaient développer des programmes d'habitation et qui devaient le faire par des projets de loi privés avant. Donc, c'était pour venir donner un cadre à ça. Ceci dit, la démarche qu'on est en train de faire, dans laquelle on veut impliquer les municipalités, c'est vraiment la démarche d'identification des besoins. Donc, il y aura peut-être, là, un effet entre les deux, là, mais ce n'est pas... l'un n'est pas dépendant de l'autre, là, nécessairement.

Mme Nichols : Puis l'identification du besoin va être... quels seront les critères pour identifier les besoins par région? Il y a des critères qui...

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui.

Mme Nichols : Parce que même... si vous me dites loyer modeste, là, ce n'est pas défini nulle part. Puis de le définir en mars 2022, alors que ça fait peut-être deux ans qu'on utilise le terme puis qu'il n'est pas défini.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Non, effectivement, mais ça, on va le définir aussi éventuellement. C'est dans les travaux, là, qu'on est en train de faire puis on va peut-être en parler un petit peu plus après. Au niveau de la définition des besoins, dans le fond, il y a plusieurs statistiques, là, qui existent pour avoir un portrait des différentes régions. L'idée maintenant, c'est de croiser ces données-là pour être capable, là, d'arriver avec une répartition budgétaire qui va vraiment répondre aux besoins dans l'ensemble des régions. Je le mentionnais, dans le fond, c'est les critères démographiques dans un premier temps. C'est quoi, les logements sociaux qui sont disponibles dans le secteur. C'est quoi, l'inoccupation, le taux d'inoccupation du secteur, des besoins spécifiques. Donc, on va avoir des échanges, là, une collaboration avec le ministère de la Santé notamment pour bien... que les besoins en matière de santé soient pris en considération dans l'allocation budgétaire. Et le rôle des municipalités aussi, c'est de voir avec eux, c'est quoi les priorités. Par exemple, si on prend, là, la ville de Québec. La ville de Québec a adopté une vision en habitation avec des besoins identifiés, donc pour être capable de tenir compte aussi, là, des besoins des différentes municipalités. C'est ça l'objectif.

Mme Nichols : ...on sait que Montréal, Québec, Gatineau, c'est quand même différent. Pour les autres municipalités, c'est quand même un peu plus difficile peut-être de s'y pencher.

Est-ce que vous craignez, entre autres, la sous-estimation des besoins en logement social sur le terrain?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, non, pas nécessairement. Pour ce qui est des besoins, bien, on a amorcé, là, des discussions notamment, là, pour la question des municipalités, là, avec les unions municipales aussi pour discuter avec eux, là, du mécanisme qu'on va mettre en place, là, de consultation, là. C'est sûr que ce n'est pas toutes les municipalités, là, qui ont les mêmes besoins, qui ont les mêmes organisations, dans le fond, que les grandes villes comme Québec et Montréal, là. Ça fait qu'on en est conscient, là, également.

Le Président (M. Leïtão) : Très bien.

Mme Nichols : Donc, ça, je comprends que ça sera dans le nouveau programme étant donné qu'AccèsLogis sera...

M. Bernier (Jean-Pascal) : Le nouveau programme... AccèsLogis garde ses paramètres actuels.

Le Président (M. Leïtão) : Très bien. Merci, merci, merci. Alors, on passe... on revient du côté gouvernemental. Mme la députée de Labelle, aussi pour une période de 10 minutes.

Mme Jeannotte : Merci, M. le Président. Bonjour, M. Bernier, M. Rivard, Mme Tanguay. Merci pour votre présentation.

J'ai noté, là, oui, c'est sûr la SHQ depuis 50 ans, c'est impressionnant, 330 employés, 213 000 ménages, un réseau mandataire, en tout cas, beaucoup de données que vous nous avez dites. Mais on a oublié de dire à quel point ça coûtait cher également à l'État, puis c'est plusieurs milliards de dollars. Et puis on a des constats quand même assez sévères, là, de la Vérificatrice générale. Avez-vous été surpris de ces constats-là tout de même? Comme parlementaire, moi, personnellement, sur le terrain, je dois vous dire que les gens qui m'ont rencontrée étaient un peu découragés de la façon dont ça fonctionnait. On me disait : Écoute, c'est la maison des fous, trop de bureaucratie, trop de permis à demander. Ça n'avance pas. Ça n'aboutit pas.

Donc, quand je regarde les constats qui sont devant là, qui sont dressés devant nous, j'aimerais savoir, de votre côté, si vous avez été surpris ou si vous vous attendiez à ça.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, d'abord, vous dire qu'il y a eu quand même plusieurs consultations dans le passé relativement, là, au programme AccèsLogis, plusieurs évaluations aussi. Donc, c'est ce qui nous amène, là, à développer. À la société, là, ça fait un certain temps, là, qu'il y avait l'idée de développer un nouveau programme. Je pense que les rapports de vérification, là, comme je l'ai dit, c'est l'occasion, là, ça vient confirmer, là, la nécessité d'avoir... d'essayer peut-être, là, un nouveau modèle.

On veut le faire quand même, progressivement, donc AccèsLogis, là, demeure. Il y a 500 nouvelles unités qui ont été annoncées en mars dernier, là, qui vont se déployer. Mais, dans le fond, l'arrivée, là, du nouveau programme nous permet de revoir, dans le fond, tous les coûts.

Un des éléments, là, mentionnés par le Vérificateur général, c'est la question du contrôle des coûts, pour dire que la société ne faisait pas assez un grand contrôle des coûts. Le contrôle des coûts était fait quand même indirectement. Parce que le programme vient limiter les revenus que peuvent avoir les immeubles en faisant en sorte, là, qu'ils sont... ils doivent être, là, à 95 % au maximum des loyers médians du marché et que le projet, financièrement, doit se viabiliser, donc sans surplus, sans déficit.

Donc, indirectement, c'est ce qui fait que, parfois, certains projets, dans AccèsLogis, prennent plus de temps à se réaliser. Donc, c'est qu'on fait quand même un certain contrôle des coûts, mais il n'y avait pas nécessairement là un contrôle des coûts de construction, ce qui nous donne l'opportunité, là, de développer un nouveau programme.

Dans le cadre du nouveau programme, les équipes sont venues vraiment regarder, là, les coûts de construction, faire des comparaisons avec le secteur privé pour établir, là, des grilles de financement qui vont être plus adaptées à la situation actuelle, qui vont s'adapter aux différentes régions, aux différents, aussi... aux différentes constructions. Donc, construire des petits immeubles, ce n'est pas la même chose que construire, là, des immeubles à étages. Donc, ça nous a donné l'opportunité, là, de travailler ce chantier-là dans le cadre du nouveau programme, donc on pourra avoir un meilleur contrôle des coûts.

• (16 h 10) •

Mme Jeannotte : O.K. Ça fait que vous nous rassurez en nous disant que, dans le fond, il va y avoir de meilleures cibles pour davantage de contrôle sur les coûts de construction. On sait à quel point ils sont en hausse. Donc, vous nous dites qu'il va y avoir plus de cibles, si je comprends bien. Est-ce que c'est bien ça?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui. Et ce sera plus documenté également. Donc, c'est sûr que le programme AccèsLogis est un programme qui date de plus de 20 ans. Le programme AccèsLogis est basé sur des coûts maximaux admissibles par projet. Avec le temps, les indexations, les modifications de programme, l'esprit de base de comment les coûts maximaux admissibles ont été déterminés s'est peut-être un peu perdu, là, dans le programme. Alors, maintenant, ça nous permet, là, de mettre la table à une nouvelle façon de faire.

Mme Jeannotte : Ça semble avoir pris quand même assez de temps, là, avant de faire ces constats-là. Comment pouvez-vous nous rassurer que là, dans le fond, on ne prendra pas autant de temps pour, dans le fond, être plus efficient, là, par rapport à ces milliards de dollars qui sont dépensés par l'État? Et on le sait, à quel point ces enjeux-là sont importants, aujourd'hui, là, particulièrement dans le contexte que l'on vit.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, les travaux sont assez avancés, là, sur le nouveau programme. Nous, on compte, là, dès le début de l'année 2022, là, être en mesure, là, de pouvoir faire un lancement du nouveau programme. Donc, bien sûr, les différents chantiers de travail, là, ont été avancés. Il reste quand même l'approbation par le gouvernement, là, du nouveau programme et son dévoilement. Donc, quand ces étapes-là, là, vont être franchies, là, ça nous permettra, espérons-le, là, d'ici le printemps, être en mesure, là, de présenter l'ensemble des modalités puis de pouvoir faire l'acceptation de nouveaux projets.

Mme Jeannotte : Est-ce que vous voyez d'un bon oeil l'implication des municipalités?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Tout à fait, bien, tout à fait. Dans le fond, les municipalités connaissent bien, dans le fond, leurs besoins. C'est pour ça qu'au-delà, là, de l'étude statistique des besoins, je pense que c'est important, là, de pouvoir avoir, là, leur contribution, là, sur l'analyse des besoins pour faire la meilleure allocation budgétaire possible.

Mme Jeannotte : Puis par rapport aux groupes plus vulnérables, là, violence conjugale, personne en situation de pauvreté ou de handicap, pouvez-vous... j'aimerais vous entendre, de ce côté-là. Comment on va faire pour justement être capables de bien répondre aux enjeux de cette clientèle plus vulnérable?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui. Bien, dans le fond, l'objectif principal, là, d'arriver avec un nouveau programme, c'est vraiment de pouvoir augmenter l'offre et le logement, et le plus rapidement possible. Pour ce qui est des clientèles vulnérables, un peu comme dans AccèsLogis, c'est beaucoup par le Programme de supplément au loyer, là, qu'on vient soutenir ces clientèles-là, et la société, dans le fond, là, fait ses demandes au fur et à mesure. Le fait d'avoir un portrait des besoins régionaux, ça va nous aider, là, dans nos demandes aussi, de voir, c'est quoi les besoins en matière de soutien au louer qu'il faut avoir aussi pour soutenir ces ménages-là. Donc, ça va bien se conjuguer, là, avec le nouveau programme.

Mme Jeannotte : Puis pourquoi qu'on ne faisait pas les portraits régionaux auparavant? On n'avait pas pensé à ça, de le faire précédemment.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Dans le fond, Mme Jeannotte, une question stratégique, c'était un des objectifs de la société d'établir des portraits régionaux. Il y en a plusieurs qui ont été faits avant que cette direction-là soit transférée, là, au MAMH, je pense qu'il y en a 13 ou 14, là, de publiés jusqu'à maintenant. Ceci dit, on connaît le portrait régional, mais il n'était pas utilisé dans l'administration du programme. Donc, lorsqu'on approuve un projet, il n'y avait pas un lien de cause à effet avec le portrait régional, là, qui a été fait. Donc, oui, on a quand même une connaissance, là, de ce qui se passe dans les régions, des besoins des régions. C'est que là, dans le cadre du nouveau programme, ce sera vraiment intégré au programme dans la façon d'allouer les sommes.

Mme Jeannotte : D'accord. Finalement, bien, écoutez, c'est simplement peut-être revenir sur les coûts s'il me reste encore du temps.

Le Président (M. Leitão) : Deux minutes.

Mme Jeannotte : Deux minutes. Bien, dans le fond, est-ce que... bon, peut-être revenir sur l'implication du secteur privé. À cause du contexte actuel, pouvez-vous nous expliquer un peu plus en détail, là, comment est-ce que le secteur privé pourra peut-être intervenir, là, dans votre nouvelle stratégie?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, tout à fait. Mais le secteur privé, je pense, nous demandait, là, de pouvoir contribuer à l'effort d'augmenter le nombre de logements abordables. Donc, pour l'instant, là, la façon de le faire bien sûr, pour avoir plus les détails, là, je vais quand même laisser le soin à la ministre, là, d'annoncer les modalités plus détaillées du programme. Mais, dans le fond, là, en ayant les portraits des besoins régionaux, on va pouvoir identifier, dans le fond, les constructions qu'on a besoin de faire, puis les organismes, là, seront à même, là, de pouvoir venir dire de quelle façon ils veulent nous aider à réaliser ces logements-là. Et bien sûr, là, il y aura un encadrement, là, qui sera prévu aux normes du programme, là, pour ce qui est du secteur privé, là, également. Et on aura une flexibilité additionnelle. Actuellement, dans le fond, notre programme AccèsLogis, la façon dont ça fonctionne, c'est que c'est un... dans le fond, tout le monde est sur les mêmes bases, les mêmes normes, c'est 35 ans, puis il n'y a pas... on ne peut pas en déroger.

Dans le cadre du nouveau programme, on va essayer d'amener plus de flexibilité justement parce que les besoins, en regardant les tendances démographiques, on va pouvoir voir aussi, bien, les besoins sont-ils plus de court terme, de moyen terme, de long terme. Donc, on pourra avoir des ententes, là, de plus court terme pour répondre à des besoins qui seront identifiés de plus court terme. Donc, voilà, c'est comme ça, je pense, là, qu'on pourra, là, être davantage, là, agiles dans notre façon d'autoriser les projets à se construire, là, puis d'accélérer la réalisation.

Le Président (M. Leitaõ) : Très bien, très bien, merci.

Mme Jeannotte : Merci beaucoup.

Le Président (M. Leitaõ) : Merci beaucoup. Alors, on revient du côté de l'opposition, le deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, à vous la parole.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président.

Le Président (M. Leitaõ) : Vous disposez de huit minutes.

M. Fontecilla : Je vais y aller tout de suite. Bonjour, M. Bernier, M. Rivard, là. Et on va regarder un peu le passé, là, et le gouvernement a fait la promesse de construire 15 000 logements sociaux, mais c'est unanime, le taux de construction est très faible. On ne sera pas capable d'arriver à 15 000. Et comment expliquez-vous, là, un taux aussi faible de construction de logements sociaux?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, c'est-à-dire que, là, actuellement, on a... il y a beaucoup d'investissements, là, qui ont été faits dans les trois dernières années, qui commencent quand même, là, à porter fruit. Actuellement, on a 3 500 logements, là, qui sont en construction. Si on compare par rapport à l'année passée, l'année passée, on avait 53 projets, là, à pareille date qui étaient en construction. Actuellement, on est autour, là, de 75 projets, donc, en construction, là, une vingtaine de projets de plus que l'année passée. Bien entendu, comme je le mentionnais tantôt, notre objectif, là, c'est d'être capable d'accélérer. Donc, c'est pour ça qu'avec des modalités plus flexibles, plus agiles, là, on espère être capable, là, d'augmenter le nombre de logements réalisés dans une année. Dans le cadre d'AccèsLogis, là, grosso modo, le nombre de logements, là, a toujours été, là, pas mal similaire... a, quelques années, là, dépassé le 2 000 logements, mais c'est... souvent, il a été, là, entre 1 000 et 2 000 logements, là, annuellement, depuis la création du programme. Donc, on a bon espoir, là, qu'avec les nouveaux programmes, les nouvelles façons de faire, là, on pourra en avoir plus annuellement.

M. Fontecilla : Si nous regardons les chiffres sur vos budgets, la Société d'habitation du Québec a dépensé 104 millions de dollars en moins de ce qui lui avait été remis par le budget. C'est la même situation de l'année d'avant, 104 millions qui ont été remis au gouvernement du Québec qui n'ont pas été utilisés par la Société d'habitation du Québec, alors qu'on vit une crise du logement assez grave, là. Comment pouvez-vous expliquer que dans un contexte où les besoins sont criants, la SHQ n'utilise pas son budget et le remet au gouvernement?

• (16 h 20) •

M. Bernier (Jean-Pascal) : Non, le budget n'est pas remis au gouvernement. Dans le fond, la façon dont les projets sont financés, on reçoit les allocations budgétaires, mais l'argent, là, est utilisé au fur et à mesure de la construction des projets. Je l'ai mentionné, dans le fond, la pandémie a eu un impact, quand même, sur le secteur de l'habitation, le secteur de la construction. Les données qu'on a sous les yeux, c'est les données, là, de l'année de la pandémie où, entre autres, les chantiers de construction ont été fermés. Donc, ça a quand même eu un impact, là, important sur la dépense dans nos différents programmes. On l'a vu dans AccèsLogis, mais on l'a vu aussi, là, dans nos autres programmes. Les programmes d'amélioration de l'habitat ont aussi été affectés par la fermeture des chantiers puis un ralentissement, un démarrage, là, plus lent, là, des chantiers, par la suite l'ensemble de nos programmes. C'est ce qui explique, là, que le niveau de dépenses a diminué.

M. Fontecilla : Oui. C'était la même situation en 2018 avant la pandémie. Comment expliquez-vous cette situation-là?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Depuis 2018, dans le fond, c'est les rehaussements budgétaires, là, qui nous ont aidés à faire en sorte, là, que la subvention a été rehaussée pour faire face aux coûts de construction qui avaient déjà

commencé à augmenter avant la pandémie. Donc, on le voyait depuis quelques années, là, le coût de projet augmentait. La subvention, initialement, dans AccèsLogis, à la création du programme, était... devait être, là, autour de 50 % de la valeur du projet. Avec l'avancement dans le temps, la valeur des projets qui a augmenté, parce que nous, on paie un coût maximum, le projet peut coûter plus cher, mais la subvention est basée, là, sur le coût maximum, donc notre subvention moyenne, là, avait réduit dans les dernières années. C'est pour ça que les apports monétaires, là, de mémoire, c'est 660 millions... 650 millions ou 660 millions qui ont été ajoutés depuis trois ans. Ça a permis, là, de relancer le cycle. On le voit cette année, là, on compare par rapport à l'année passée, là, puis on voit que les projets dans AccèsLogis, là, ont recommencé dans le fond, là, à être mis en chantier.

M. Fontecilla : Très bien. On nous informe que vous êtes en train... la Société d'habitation du Québec est en train de préparer un règlement pour sélectionner les locataires de logements sociaux et communautaires. Est-ce que vous entendez consulter les groupes concernés et les groupes logement, là, avant de... dans la préparation de ce règlement-là?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, tout à fait. Dans le fond, le nouveau pouvoir qui nous a été donné dans la loi sur la SHQ, là, actuellement on est en train de préparer, là, les modalités. Dans le fond, il faut regarder un peu, là, la définition, on veut recentrer la définition de logement modeste. On se souvient que le Vérificateur général, là, avait mentionné que la définition était trop large, couvrait une trop grande part de la population. Donc, le nouveau règlement va nous donner l'occasion, là, de venir cerner davantage, là, la clientèle. Et ça, ça s'en vient, dans le fond. On pense faire les consultations... bien, on prévoit faire les consultations, là, en janvier, et l'objectif, là, c'est vraiment que le nouveau règlement, en 2022, là, puisse être publié et mis en vigueur.

Le Président (M. Leitão) : Trois minutes.

M. Fontecilla : Merci. Est-ce que la SHQ a fait des études sur les retombées du logement social et communautaire, là, retombées à long terme sur la vie des personnes, sur les trajectoires des ménages, la lutte à la pauvreté? Est-ce que ça aide à sortir des gens de la pauvreté? Et, en particulier, est-ce que vous savez si les logements sociaux et communautaires détenus par des coopératives d'habitation, des OSBL, arrivent à garder les loyers plus bas à long terme?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, bien, tout à fait. La question, là, en deux volets, sur le volet du maintien du logement social, c'est prévu, dans le fond, puis ça a été ajouté, là, aux conventions d'exploitation, là, suite au premier rapport, qu'on demande aux organismes de s'engager à maintenir la vocation sociale et communautaire des projets. Il faut savoir, dans AccèsLogis, là, ce qui constitue le volet social, c'est le volet PSL également, là, qui vient attribuer, là, une subvention de logement. Donc, ça aussi, ça garantit, dans le fond, là, à l'État de pouvoir avoir, là, une certaine emprise à long terme, là, sur la disponibilité de logements sociaux. On a aussi prévu, dans le cadre, là... parce que, je l'ai mentionné dans mon allocution, on va, en termes de pérennité, avoir maintenant le nouveau programme pour permettre les rénovations du parc, le programme du fonds d'habitation communautaire. Lorsque des projets vont venir ici, pour demander du financement, on va aussi s'assurer, là, de prolonger la durée de vie de leurs conventions pour s'assurer, là, de la pérennité, là, du logement.

M. Fontecilla : Est-ce qu'une subvention à un promoteur privé pour construire des logements en échange de recevoir le PSL, et garder des logements... et garder des loyers plus bas pendant cinq ans, est-ce que, après cinq ans, ça garantit le maintien de loyers plus bas?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien là, vous parlez de promoteurs privés, pour cinq ans, actuellement, ce n'est pas les modalités, là, qui sont prévues. Dans le nouveau programme, dans le fond, ce qu'on... l'engagement minimal va être un engagement minimal de 15 ans, ce qui est prévu actuellement, là. Donc, c'est... on prévoit entre 15 et 35 ans sur une garantie d'abordabilité, là, du logement. Au-delà de cette période-là, il faut savoir que le droit au maintien dans les lieux s'applique aux logements tant sociaux et communautaires, donc. Et, dans le fond, la limitation de hausse de loyer s'applique aussi, là. Les règles du tribunal du logement s'appliquent également. Donc, il y aura quand même une pérennité, là, au-delà de la durée, là, fixée de la convention.

Le Président (M. Leitão) : Très bien. Merci. Merci beaucoup. C'est déjà tout. Alors, on revient du côté gouvernemental. Mme la députée de Lotbinière-Frontenac, vous disposez aussi de 10 minutes.

Mme Lecours (Lotbinière-Frontenac) : Parfait, merci. Donc, moi, je voudrais qu'on parle de bases de données ou de l'absence de base de données centralisées. Selon votre plan d'action, vous devez régler, d'ici le 31 décembre 2021, le problème d'absence de base de données centralisée regroupant l'ensemble des ménages en attente d'un logement social ou abordable. Donc, j'aimerais que vous nous parliez du portrait de la situation. Et est-ce que vous pensez être en mesure de régler la situation d'ici le 31 décembre? Et comment comptez-vous entreprendre les démarches pour la réalisation de projets dans les territoires où les besoins ne sont pas comblés?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, donc, pour ce qui est, dans le fond, du guichet d'accès, là, au logement, c'était effectivement, là, prévu dans les dernières années, là, d'avancer ce dossier-là. À court terme, il ne sera pas

réglé comme c'était prévu au départ. Dans le fond, il y a des initiatives qui ont été développées par des offices d'habitation pour développer des guichets sur leur territoire. On... des tables d'échange avec les différents partenaires impliqués.

Il faut savoir que c'est un chantier d'envergure qui va demander, dans le fond, de revoir l'infrastructure, actuellement, de la société. Les systèmes de la société, c'est des systèmes... on le sait, c'est des programmes, là, qui datent de nombreuses années, et les systèmes qui lui permettent de livrer ces programmes-là datent aussi.

On a tout un chantier, là, qui est démarré, actuellement, à la société, de revoir l'ensemble de notre environnement technologique pour permettre, là, justement, d'avoir des informations de gestion. Un des éléments qui étaient soulevés, c'est qu'il y a beaucoup de traitements manuels à la société compte tenu que les bases de données ne communiquent pas nécessairement entre elles. Et ça, c'est une priorité, là, pour l'organisation.

Donc, avant de déployer un nouvel environnement technologique pour prévoir le guichet d'accès, on voulait quand même, là, s'assurer de faire un pas de recul, s'assurer que nos systèmes de mission sont à jour. Ceci dit, ça demeure un objectif. Donc, plutôt qu'un objectif de court terme, c'est plus un objectif, là, de moyen terme, le déploiement. On continue, là, d'encourager les offices d'habitation à déployer, là, les solutions sur une base régionale. Ça va nous aider aussi, là, à identifier, là, les besoins des régions.

À très court terme, ce sur quoi, là, on a misé, c'est les services d'aide au relogement, notamment, là, dans tout l'enjeu... j'ai parlé de l'enjeu, là, du resserrement du marché locatif. On a fait en sorte, là, que des... On a prévu du financement pour faire en sorte, là, que des services, là, d'appel et d'accompagnement, là, de personnes dans le besoin, là, soient mis en place dans différents secteurs. Donc, c'est plus là-dessus à court terme, là, qu'on s'est consacré.

Mme Lecours (Lotbinière-Frontenac) : Tu sais, vous avez parlé d'objectif à moyen terme. Est-ce que vous avez un échéancier à nous donner?

• (16 h 30) •

M. Bernier (Jean-Pascal) : Non, il n'y a pas encore d'échéancier d'établi à ce niveau-là. Comme je vous dis, là, on en a pour quand même un certain temps, là, à revoir notre environnement technologique. Dans notre prochain plan stratégique, on va revoir, là, toute notre architecture d'affaires pour se rapprocher de nos clients. Donc, ça va nous aider, là, à arriver à déployer éventuellement, là, un guichet centralisé.

On veut s'inscrire dans les orientations gouvernementales. Les orientations gouvernementales veulent, dans le fond, simplifier les démarches pour les citoyens. Donc, on a... c'est dans ces démarches-là qu'on veut aller pour ne pas avoir un système, là, qui ne sera pas connecté, dans le fond, là, avec un portail citoyen éventuellement. Donc, c'est pour ça qu'à court terme, là, on a mis ce projet-là un peu de côté, pas parce qu'il ne nous intéresse pas, parce qu'on est allés sur d'autres priorités, mais on veut quand même l'avancer.

Mme Lecours (Lotbinière-Frontenac) : Parfait. La Vérificatrice générale, dans son rapport, là, le constat 4, disait que «la SHQ n'encadre pas adéquatement les groupes de ressources techniques et les organismes développeurs afin de s'assurer de leur intégrité et leur indépendance». Donc, il n'y avait pas... selon la Vérificatrice générale, il n'y avait pas d'évaluation pour s'assurer de l'intégrité des groupes de ressources techniques, de leurs administrateurs ni pour déterminer la nature des liens qu'ils peuvent avoir avec d'autres sociétés qui participent aux projets.

Moi, j'aimerais savoir... Votre plan d'action spécifie plusieurs actions qui devaient être réalisées, là, cet automne. Donc, est-ce que vous pouvez nous expliquer ce que vous avez effectué ou... et prévoyez effectuer pour mieux encadrer les GRT, s'il vous plaît?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, bien sûr. Donc, un des premiers gestes qui a été fait, c'est une modification à la loi sur la SHQ pour permettre, là, à d'autres groupes de pouvoir également faire de l'accompagnement d'organismes. Donc, c'est... dans le fond, là, quand je dis «d'autres groupes», c'est les offices d'habitation. Donc, la loi sur la SHQ, là, est venue leur donner l'habilitation de pouvoir faire de l'accompagnement, où les offices d'habitation ont quand même une vaste expertise en gestion immobilière par l'ampleur, là, du parc qu'on a. C'est les offices qui gèrent, là, le parc HLM, donc plus de 7 000 immeubles, 74 000 logements. Et d'autres... dans le fond, d'autres initiatives, là, de notre plan d'action ont aussi été mises de l'avant. Notamment, le formulaire pour les organismes... pour s'assurer de l'indépendance des organismes a été modifié pour avoir une déclaration d'indépendance de l'organisme, s'assurer qu'il n'a pas de liens contractuels.

Ce qu'il va nous rester à faire, là, dans les éléments à mettre en oeuvre, c'est de vraiment faire le suivi de l'octroi de contrats. On a un processus, là, à élaborer, parce que la Vérificatrice générale, quand même, voulait qu'on aille plus loin dans la vigie, là, à faire sur les différents contrats. Donc, ça, c'est la portion, là, qu'il va nous rester à développer.

L'autre élément qu'il reste à mettre en oeuvre, mais qui a déjà été travaillé, c'est le cadre de reconnaissance. Donc, on va... on a dans le fond écrit, là, cet été, là, à l'association des GRT pour mettre fin, là, à l'entente, là, qu'on avait avec eux, qui se reconduisait d'année en année, pour faire en sorte de se donner la latitude d'établir un nouveau cadre de reconnaissance avec des critères. C'est... Les premières rencontres ont eu lieu, là, avec les offices... le Regroupement des offices d'habitation et l'Association des groupes de ressources techniques pour présenter, là, les travaux. En début 2022, là, on devrait être en mesure, là, de déployer le nouveau cadre de reconnaissance, là, des organismes, avec les critères d'admissibilité, là, pour qu'un organisme soit reconnu par la société.

Mme Lecours (Lotbinière-Frontenac) : Parfait. M. le Président, deux minutes?

Le Président (M. Leitão) : Deux minutes.

Mme Lecours (Lotbinière-Frontenac) : J'aimerais qu'on parle des promoteurs privés. Tu sais, on sait qu'il y a beaucoup de délais, là, dans le développement des projets. Est-ce que les promoteurs privés pourraient avoir un rôle à jouer pour débloquer les projets de développement de logements abordables et sociaux dans votre vision future, là, de...

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, tout à fait. Dans le fond, dans le cadre de l'élaboration du nouveau programme de construction, le secteur privé a levé la main et nous a interpellés pour pouvoir contribuer à l'effort de construction de logements abordables. Donc, on va ouvrir, là... dans le cadre, là, du nouvel octroi, là, de 200 millions qui a été annoncé dans la mise à jour économique, il y aura la possibilité pour le secteur privé de soumettre des projets, et tout un encadrement, là, sera prévu, là, pour l'ensemble, là, des partenaires, que ça soit les partenaires du milieu communautaire, où ceux qui vont contribuer, là, qui vont venir du secteur privé auront, là, des modalités à respecter, là, pour s'assurer de l'avancement des projets. L'objectif, là, c'est que... nous, on veut être capables, là, de lancer les engagements pour le 200 millions, là, dès cette année et de voir, là, le plus possible, là, de projets, là, qui vont émerger.

Le Président (M. Leitão) : Très bien. Alors, merci beaucoup. On retourne du côté de l'opposition officielle. Mme la députée de Vaudreuil, à votre tour pour à peu près 10 minutes.

Mme Nichols : Merci, M. le Président. Bien, je vais rester sur la dernière question, là, où on parlait entre autres, là, des promoteurs privés. C'est quand même un... tu sais, c'est quand même un changement important, là, tant dans la mentalité dans... puis dans... surtout dans la façon de fonctionner. Tu sais, vous ne semblez pas nécessairement, là, en désaccord, vous dites même que le secteur privé avait levé la main. La SHQ, là, à part cette opinion-là, où on dit que le secteur privé a levé la main, là, mais vous voyez ça comment? Parce qu'on reprochait beaucoup à la SHQ de ne pas lever les projets, on disait : L'argent est là. Des fois, il manque un petit détail, c'est trop long, l'étudier. La SHQ ne lève pas les projets. Les projets sont là, ils sont là par région, tout est complété, les besoins sont là. Puis on le voit aussi, là, dans la... Tu sais, dans les nombreuses données qui nous sont transmises, là, on le voit que c'est long, là, faire lever un projet avec la SHQ.

Ça va être quoi, votre rôle par rapport au secteur privé? Vous allez les encadrer, vous allez... Parce que je me dis : Si le délai reste le même, pourquoi on envoie ça au privé?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, dans le fond, deux, trois éléments pour... On ne l'envoie pas au privé, là, dans le fond. Le secteur actuel, qui réalise des projets dans le cadre d'AccèsLogis, va continuer, là, à travailler, la SHQ va continuer à travailler, là, avec eux pour déployer du logement, là. Donc, ce n'est pas transféré, c'est ajouté, dans le fond.

Mme Nichols : Elle va continuer de travailler avec qui? Avec les organismes sur le terrain?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Les... Oui. Bien, les offices d'habitation, les OBNL, les coopératives, c'est actuellement, là, les trois groupements qui livrent des projets AccèsLogis, on continue, là, avec eux dans le cadre, là, du nouveau programme. En plus, on ouvre la possibilité au secteur privé, puis, comme je le mentionnais un petit peu plus tôt, un encadrement va être prévu. C'est sûr que, là, actuellement, le gouvernement va dévoiler prochainement les modalités d'application, puis c'est là, dans le fond, je pense, que vous allez pouvoir être rassurée, là, sur ce qui a été prévu pour que tout le monde ait sa place dans la prochaine mouture, là, du programme de livraison de logements.

Peut-être revenir rapidement sur votre autre question, là, sur le 71 employés. Ce n'est pas 71 employés transférés au ministère des Affaires municipales, dans le fond, c'est 46 employés transférés. Le 71, c'est des employés qui ont quitté, mais ils n'ont pas été transférés, là, au MAMH.

Mme Nichols : Est-ce que le 71 comprenait les 41 qui ont été transférés, ou c'est...

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, c'est ça, c'est ça.

Mme Nichols : O.K., c'est ça. Dans les données qui sont transmises, on voyait qu'il y avait 71 personnes.

M. Bernier (Jean-Pascal) : C'est ça. Ça fait qu'on l'aurait consigné...

Mme Nichols : Très bien. Je regardais aussi, entre autres... Dans les différents documents, là, entre autres sur les ressources financières, on disait que de 2018 à 2019 puis de 2020 à 2021, le budget des dépenses, entre autres pour l'amélioration de l'habitation, est passé de 76,2 millions à 35,7 millions. Je me demandais comment c'est expliqué, cette baisse-là. Puis, la même chose, c'est quoi, l'impact? Est-ce que vous le ressentez, là, l'impact sur la clientèle?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, il y a deux éléments.

Mme Nichols : Là, c'est quand même une...

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui. Dans le fond, il y a deux éléments relativement à ça. Premier élément, bien, c'est la question de la pandémie. Donc, l'année des données que vous avez, là, c'est l'année que la pandémie est arrivée, avec l'arrêt des chantiers. Donc, ça a eu un impact aussi en amélioration de l'habitat. C'est des travaux de

rénovation. Donc, c'est ce qui a amené l'impact. Ceci dit, il y a quand même eu, en termes d'engagements de la société, un engagement, là, de 80 %, là, des dépenses, là, du budget qui était prévu. Donc, le budget 2018 était à 68 millions, le budget 2020, il était à 44 millions. On avait... Ce qui est arrivé, c'est que pour la première fois, là, on a pu bénéficier d'un budget pluriannuel pour donner de la prévisibilité à nos organismes, là, à nos mandataires. Notamment, dans ce cadre-ci, c'est les MRC qui sont mandataires de la SHQ pour livrer les programmes, et c'était un des enjeux qui étaient soulevés, c'étaient les attributions budgétaires annuelles, faisant en sorte, là, que pour prévoir les travaux qui s'en venaient pour les années suivantes, ça devenait plus difficile. Donc, en 2019, là, la société a un budget sur trois ans.

• (16 h 40) •

Mme Nichols : O.K. Donc, peut-être pour résumer, là, cette baisse-là du 76 au 35 ou 36 millions, c'est entre autres à cause de la pandémie?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui.

Mme Nichols : Est-ce que... Et ça a sûrement eu, là, un impact, évidemment, là, sur la clientèle, donc j'imagine que la SHQ a certainement senti, là, la surchauffe puis la crise au niveau de l'habitation.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, c'est... les travaux ont été reportés. Donc, actuellement, là, on va suivre la question des coûts de la construction. On est très impactés dans nos différents programmes, là, par la disponibilité de la main-d'oeuvre et la hausse des coûts. Ça fait qu'on suit, effectivement, là, la situation de près à ce niveau-là.

Mme Nichols : Dans les... Au niveau des dépenses réelles pour les créances douteuses, en 2019-2020, elles se sont élevées à plus de 21 millions de dollars comparativement à 1,8 million pour l'exercice précédent. De 21 à 1,8, je me demandais : Est-ce qu'il y a une explication relativement à ces créances douteuses là, ou le pourquoi?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui. C'est une question... C'est la méthodologie comptable, là, qui a été changée au niveau des créances... le code du calcul des créances douteuses. On est venu, dans... La nouvelle méthodologie, là, est beaucoup plus précise, là, sur la façon de faire l'évaluation, et la grande partie des créances douteuses qu'on a, dans le fond, c'est les contributions des organismes, dans le cadre d'AccèsLogis, au Fonds québécois d'habitation communautaire. Considérant, là, que les organismes contribuaient depuis une vingtaine d'années au fonds et que très peu d'argent avait été utilisé jusqu'à maintenant, bien, on se retrouvait avec des organismes, là, qui ne faisaient plus leur contribution. Là, on espère que le fait que le nouveau programme a été annoncé, que des premiers projets vont pouvoir être financés, ça va inciter les organismes qui n'ont pas fait leur contribution à la faire. Donc, on espère que ça va permettre de réduire, là, la provision pour créances douteuses.

Mme Nichols : Mais ça a évidemment des conséquences pour la SHQ, là. Puis c'est quoi, les conséquences?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, c'est des conséquences... Dans le fond, la conséquence, c'est une conséquence financière. Comme notre provision doit être plus élevée, bien, c'est de l'argent qu'on doit consacrer à la provision, là, donc, et, éventuellement, ce n'est pas juste pour la SHQ. Si... quand... lorsque les organismes vont contribuer... Actuellement, on a plus de 250 millions dans ce fonds-là. On souhaite... Dans le fond, on sait que le fonds va atteindre, là, quand tout le monde aura fait sa contribution, près de 400 millions. C'est 400 millions qui vont servir dans le fond à venir assurer la pérennité des différents organismes.

Mme Nichols : On vous en a parlé, là, juste un petit peu plus tôt... Puis là je saute du coq à l'âne, je m'excuse, parce que vous savez comment ça fonctionne, hein, on est contraints, là, on est contraints dans le temps. Par rapport... On parlait de construction en région où, en fait, dans diverses municipalités, il va y avoir évidemment des municipalités en région. Est-ce qu'un des aspects qui sera retenu, ce sera le coût des matériaux en région? Parce qu'on le sait, là, que bâtir en région, c'est souvent 30 % plus cher, puis présentement on est dans une crise du logement, on est en surchauffe immobilière, puis je suis certaine que je n'ai pas besoin d'élaborer sur les impacts, là. Mais je me demandais : Est-ce que c'est un critère qui va être retenu?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Effectivement, dans le cadre du contrôle des coûts, on a fait toute une révision de la formule de calcul de la subvention qui va tenir compte, là, de différents facteurs, notamment d'un facteur régional, mais également, là, du type de logements qui seront construits.

Mme Nichols : Parfait. La même chose, là, relativement au programme AccèsLogis, ça, vous avez dit : Mais on va quand même poursuivre, là, le programme AccèsLogis, puis vous dites que c'est dû pour une grande réforme. C'est vrai que c'est dû pour une grande réforme, puis souvent, ce qui est soulevé, c'est les critères d'admissibilité, donc, puis on parle de notions qui ne sont pas définies, tant au niveau de «logement abordable», de «revenus modestes». Donc, au niveau des critères d'admissibilité, là, vous le savez, je ne vous apprends rien si je vous dis qu'on demande à... et beaucoup de gens demandent à ce que ces critères-là soient révisés. Puis pas besoin de vous dire aussi qu'il y a de plus en plus... la classe moyenne en a besoin aussi, là, qui viennent solliciter pour être admissibles. Donc, est-ce que ça va faire partie de la révision?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, bien sûr. Parallèlement au déploiement du nouveau programme, on déploie... on va aussi déployer, dans le fond, le règlement qui va nous permettre d'avoir une meilleure connaissance des revenus. Actuellement, on n'a pas de façon de savoir... pour ceux qui n'ont pas de subvention au loyer, on n'a pas de manière de connaître leur revenu. Donc, lorsqu'ils arrivent, on demande, là, des critères d'abordabilité. Ceci dit, leur situation peut évoluer, et, dans le temps, lorsque le projet prend... vieillit, on ne sait plus, les locataires, c'est quoi, leur revenu. Donc, le nouveau règlement va permettre, là, maintenant, sur une base annuelle, de connaître, là, les revenus... pour la SHQ, là, d'aller chercher, là, ce portrait-là, de connaître les revenus des gens qui sont dans les logements subventionnés puis de s'assurer, là, qu'un peu comme dans les PSL, les HLM, là, que nos critères s'appliquent. Le droit au maintien dans les lieux est là, mais on sera en mesure, là, d'amener une contribution additionnelle au coût du logement qui pourrait inciter, là, les gens à laisser la place aux citoyens qui en ont le plus besoin.

Mme Nichols : Deux petites questions rapides en terminant, parce qu'il ne me reste pas grand temps, donc des réponses brèves. L'organigramme. On a jeté un coup d'oeil, évidemment, là, à l'organigramme. A l'organigramme, là, on voit que vous êtes président-directeur général, là, par intérim depuis plus d'un an, mais on voit aussi que vous êtes à la vice-présidence à l'amélioration au développement de l'habitation. Est-ce que l'organigramme... vous prévoyez réviser le tout? Parce qu'on sent qu'il y a quand même une petite vulnérabilité dans le système, dans la société, en fait.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, c'est pour dire que l'organigramme a été revu dans le cadre du transfert des responsabilités... de certaines responsabilités au ministère des Affaires municipales l'année passée. On en a profité, là, pour refaire une réorganisation... à certains enjeux. On a regroupé, là, dans le fond, là, des directions ensemble, là, avec des directions générales justement, là, pour s'assurer, là, qu'on est capable de maintenir nos services puis qu'on peut continuer de s'améliorer.

Le Président (M. Leitão) : Très bien. Peut-être que vous pourriez revenir après, à la dernière intervention.

Mme Nichols : Merci, M. le Président. Merci.

Le Président (M. Leitão) : Merci. Alors, on retourne du côté gouvernemental. Mme la députée de Côte-du-Sud, à vous pour 10 minutes.

Mme Proulx (Côte-du-Sud) : Merci, M. le Président. M. Rivard, M. Bernier, Mme Tanguay, bonjour, merci d'être là avec nous aujourd'hui.

À l'instar de ma collègue du comté de Labelle, aussi sur le terrain, j'ai pu constater depuis plusieurs années comment c'était difficile, laborieux et complexe de pouvoir avoir accès à des fonds pour construire des logements, particulièrement en milieu rural. Le rapport de la Vérificatrice générale... Nous, c'est un constat subjectif, comme députés ou personnes résidentes sur un territoire, mais le rapport de la Vérificatrice générale vient exactement nommer trois éléments clés, là, qu'on a parlé, là : le manque complet de stratégie pour... de planification, le manque de définition de besoins puis un... les problématiques de gouvernance, hein, l'amalgame qu'on a pu voir avec les GRT, entre autres choses.

Ma question est la suivante : Quels sont les obstacles qui vous ont empêchés d'élaborer une stratégie, de bien définir les besoins et de... autant de la clientèle que des régions, en matière d'accès et de construction au logement, par rapport au dossier d'AccèsLogis?

• (16 h 50) •

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, je vous dirais que la société avait quand même une stratégie d'intervention. La stratégie, elle n'était pas décrite, elle n'était pas publiée, mais, depuis plus de 50 ans, là, dans le fond, la société s'était consacrée, là, au développement du parc HLM, depuis la fin des années 90 au parc de logements communautaires. En parallèle, on a tout le programme, là, de supplément au loyer pour... qui vient, là, dans le marché privé, là, nous aider à avoir, là, des subventions additionnelles.

Donc, on avait différentes, là, possibilités d'action qu'on utilisait selon les différentes situations, mais on n'avait pas un encadrement, là, qui vient déterminer dans quelles situations, bien, voici les besoins, voici de quelle façon c'est optimal de répondre aux besoins pour s'assurer, là, que dans le fond on choisisse l'option qui est la plus avantageuse, là, pour, dans le fond, les retombées qu'on veut avoir. Donc, c'est ça, dans le fond, que le plan d'action en habitation et la nouvelle stratégie, là, vont nous permettre, là, d'avoir, c'est comme une lecture plus globale.

Et, parallèlement à ça, il y a toute la question d'arrimer les besoins locaux avec le développement de logements selon certains critères, ça aussi. L'esprit du programme était un programme, là, qui faisait en sorte que les milieux étaient appelés à se mobiliser, à monter les projets. Donc, effectivement, dans certains secteurs, bien, c'était peut-être... c'est un milieu où il y avait plus de difficulté à se mobiliser ou à trouver son financement, parce que, le financement, il y a une part qui vient de la société, il y a une part du financement qui vient d'un prêt hypothécaire, mais il y a une part aussi qui doit venir du milieu, puis souvent, c'est ça qu'on voit, c'est que les organismes peuvent avoir des fois plus de difficulté à rassembler leur contribution.

Donc, dans le fond, on a l'opportunité, là, avec le nouveau programme, là, de venir se donner l'agilité, la flexibilité puis, avec la stratégie, de venir, là, déterminer, là, les besoins en termes de soutien, de voir : Bien, il y a-tu un secteur où on a besoin de logements qui vont répondre à un besoin particulier, notamment parce qu'il y a beaucoup d'itinérance ou... Donc, c'est l'avantage, là, qu'on va tirer de la nouvelle stratégie.

Mme Proulx (Côte-du-Sud) : Merci. Autre élément, je vous donne l'exemple de Côte-du-Sud, où, dans mon comté, il y a 45 municipalités, ce n'est pas rien, des municipalités souvent plus petites où les ressources humaines, les financières sont moins élevées, sont moins structurées. Prévoyez-vous de l'accompagnement dans votre prochain plan pour accompagner ces municipalités? Parce que, moi, j'ai une préoccupation importante dans les municipalités rurales vieillissantes, disons-nous-le, où il y a des personnes âgées, hein, des personnes âgées qui vivent avec des particularités peut-être des fois au niveau financier, des fois au niveau social, des personnes âgées qui ont vécu là toute leur vie dans leur village, leur municipalité puis qui n'ont pas envie de partir. Mais les municipalités n'ont pas les moyens, n'ont pas les ressources pour faire face à cette réalité d'accompagner leurs personnes âgées à demeurer sur place, puis c'est des demandes qu'on a de manière importante, puis on s'aperçoit que, malgré les programmes gouvernementaux en matière d'accès au logement, il n'y a pas, d'une part, l'accompagnement nécessaire pour les municipalités pour répondre aux besoins, puis il y a cette nouvelle préoccupation, là, où souvent, bien, les gens doivent quitter. Donc, comment on va faire? Comment on va accompagner? Est-ce que vous avez prévu dans les nouvelles façons de faire de l'accompagnement des municipalités? Puis est-ce que les municipalités pourront être aussi accompagnées, travailler avec d'autres organisations pour répondre à ces besoins importants pour les milieux ruraux?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Je vous dirais, à cet effet-là, que c'est un peu l'objectif que visait, je pense, le gouvernement lorsque, dans le fond, certaines responsabilités ont été transférées de la société vers le ministère des Affaires municipales. C'est notamment, là, dans le cadre de l'occupation du territoire, d'avoir un meilleur arrimage. L'habitation, c'est quand même un pan important de l'occupation du territoire, là, partout au Québec. Donc, c'est de permettre, là, d'avoir une meilleure intégration.

Dans le cadre de l'analyse de nos besoins, on veut effectivement, au-delà de l'analyse statistique, là, des besoins des différents secteurs, avoir, là, des échanges avec les municipalités pour s'assurer qu'on répond bien, là, à leurs demandes, à leurs préoccupations, puis c'est dans ce sens-là qu'on a amorcé déjà les discussions, là, avec les unions municipales, la FQM, l'UMQ, pour voir, là, de quelle façon ça sera intégré, là, dans l'analyse des besoins. Donc, oui, c'est une préoccupation, là, qui est présente tant à la société qu'au ministère des Affaires municipales.

Mme Proulx (Côte-du-Sud) : Merci, vous me faites plaisir. J'espère que maintenant, ça va s'opérationnaliser.

Je voudrais revenir sur la notion que vous avez abordée en tout début d'intervention concernant, là, la stratégie que vous aviez de projets en entrées continues. Même si c'est des entrées continues, moi, je sais, là, qu'il y a eu beaucoup de projets dans des municipalités, là, de la circonscription de Côte-du-Sud qui ont été refusés, il y a des dossiers, là, importants qui ont été refusés au fil des dernières années. Là, je ne dirai pas : au cours de la dernière année, je comprends, là, la question de la pandémie. Puis, encore même hier, j'étais interpellée par une MRC qui me demandait, là, s'il allait y avoir du nouveau à ce niveau-là, parce qu'ils ont beaucoup de projets, puis il y a un déficit important de logements, là, parce qu'on accueille des nouveaux arrivants, tout ça, il y a un déficit important de logements en milieu rural. Moi, c'est la première fois que je vois ça, c'est un nouveau phénomène. Il faudra intervenir à ce niveau-là.

Mais, par rapport à la notion de projets en entrées continues, je me questionne, parce qu'il doit quand même y avoir... puis il y a possibilité de mettre des critères de sélection de projets. Même si c'est une entrée continue, ce n'est pas : premier arrivé, premier servi. Donc, quels étaient les critères, à ce moment-là, pour déterminer, là, la sélection des projets?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, notamment, dans le fond, je pense, le nouveau programme, on va inverser ce qui était fait. Actuellement, les projets émergeaient des milieux, mais il y avait effectivement un critère d'entrée qui était pour les petites municipalités, là : les organismes devaient démontrer eux-mêmes le besoin, donc devaient compléter un formulaire de besoin que, nous, hein, on analysait, là, avant d'octroyer les unités de logement, là. Nous, on fonctionne en termes d'unités, là. Lorsqu'un projet est déposé à la société, on lui réserve des unités pour qu'il puisse avancer dans son cheminement. Il y a différentes étapes dans AccèsLogis, il y avait plusieurs étapes. On va essayer de simplifier ça aussi dans le cadre du nouveau programme. Donc, les unités étaient réservées, le projet était comme en analyse préliminaire. On demandait au projet de venir justifier, là, son besoin, et il pouvait arriver, là, que la société, selon les statistiques qu'on avait, on déterminait, là, que le projet ne répondait pas aux critères d'admissibilité parce qu'il n'y avait, selon nous, là, pas de besoin. La nouvelle approche, là, va être plus transparente, là, pour tout le monde. En venant déterminer d'emblée quels sont les besoins, en venant faire une répartition, une allocation budgétaire qui est liée aux besoins, ça va éviter, là, les situations qu'on pouvait vivre, là, dans le cadre, là, du programme actuel.

Mme Proulx (Côte-du-Sud) : Un autre élément qui m'interpelle énormément dans les données de la Vérificatrice générale, celui du montant de construction par porte : 390 000 \$ dans une moyenne de marché à 240 000 \$. Comment justifiez-vous cette grande différence de tarif?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, il y a plusieurs facteurs. C'est sûr que depuis 2019, il y a eu une grande augmentation, là, des coûts de construction, là. On l'a vu à l'intérieur, là, du programme AccèsLogis, mais on l'a vu ailleurs aussi, là. Ce n'est pas uniquement, là, un phénomène lié à AccèsLogis. C'est pour ça, là, que le gouvernement a été obligé, là, de remettre de l'argent pour des unités qui avaient déjà été annoncées. Dans les trois dernières années, on a eu des allocations budgétaires additionnelles sur ces unités-là, 660 millions de plus. Ça nous permet effectivement, là, de faire en sorte qu'il y a plus de projets qui sont déployés, mais, effectivement, là, les projets coûtent plus cher.

Dans le cadre du nouveau programme, on accepte de revoir l'ensemble des coûts de construction. D'avoir un comparatif, là, avec le secteur privé, on va pouvoir démontrer dans le fond, là, que le programme gouvernemental demeure, là, un programme, là, qui va être avantageux puis qui va pouvoir, là, livrer, là, les unités attendues.

Le Président (M. Leitão) : C'est déjà tout, c'est déjà tout. Merci. Alors, on va aller du côté du troisième groupe d'opposition. M. le député de Jonquière, vous disposez de 8 min 25 s

M. Gaudreault : Merci beaucoup, M. le Président. Merci de votre présence. Moi, je voudrais revenir sur le rapport de Mme Leclerc et de son équipe, qui est assez sévère. Moi, j'en ai vu en masse, là, des rapports de la Vérificatrice générale depuis quelques années, et, si je reprends les constats, là, la SHQ n'a pas élaboré de stratégie d'intervention ni réalisé d'analyse, les besoins en matière de logements sociaux et abordables ne sont pas suffisamment démontrés, les coûts de réalisation des projets sont en hausse, la SHQ n'exerce pas les contrôles financiers appropriés, la SHQ n'encadre pas adéquatement les groupes de ressources techniques et les organismes développeurs, la SHQ accepte des projets d'habitation qui comportent des composantes importantes qui ne répondent pas à l'objectif du programme AccèsLogis Québec. Moi, j'aurais avalé mon café de travers le matin si j'avais travaillé à la SHQ le jour où j'ai reçu ce rapport-là de la VG.

Alors, qu'est-ce que ça a provoqué chez vous? Est-ce que ça a réellement fait une prise de conscience pour renverser la pyramide afin de répondre, dans le fond, aux besoins de base qui sont pour les familles les plus démunies, les personnes qui ont des besoins... un besoin fondamental de se loger, pour s'assurer qu'il n'y aura plus de rapport comme ça pour une société d'État qui est aussi importante que la SHQ?

• (17 heures) •

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, le rapport comme ça, c'est... il faut le voir une opportunité d'amélioration. L'ensemble de ces constats-là, il y a des éléments qui étaient faits à la société, pas assez documentés. Donc, le fait d'avoir ce rapport-là, ça nous a permis, là, de cibler, dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau programme, les éléments d'AccèsLogis qu'il fallait corriger, qu'il ne fallait pas, là, reproduire. Notamment, je l'ai mentionné, sur toute la question des besoins, on sera beaucoup mieux, là, équipés, là, sur l'analyse des besoins que c'était le cas avant. L'encadrement, là, des GRT aussi a été pris en considération. Dans le fond, dans le cadre, là, du nouveau programme, on va venir, là, faire en sorte, là, qu'il n'y ait plus, là, ces enjeux-là qui étaient soulevés. La question des parties non résidentielles... Elles seront quand même importantes, les parties non résidentielles. Ce qui est décrié ici, c'est que dans le fond le programme ne les prévoyait pas comme telles, mais pour les plus vulnérables, la société pense, là, quand même, que ça fait partie de la contribution, et on doit mieux l'encadrer parce qu'elle n'était pas assez encadrée, on en est bien conscient, puis c'est pour ça, là, qu'on a modifié le programme AccèsLogis pour intégrer des limitations, s'assurer que c'était en lien avec la mission de l'organisme, s'assurer que ce n'est pas commercial, s'assurer que c'est limité en termes d'espace, que ça ne dépasse pas la moitié du...

M. Gaudreault : Mais... oui, si vous permettez, parce que je n'ai pas beaucoup de temps. Justement, ma collègue de Côte-du-Sud, tout à l'heure, qui faisait référence aux prix des unités qui sont trop élevés quand c'est des projets avec une partie non résidentielle, quelle garantie qu'on va avoir que ce prix beaucoup trop élevé par unité dans les projets non résidentiels sera davantage limité ou quelle garantie vous nous offrez là-dessus?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Je peux... dans le fond, c'est lorsque vous allez voir les modalités du nouveau programme, là, que vous allez pouvoir être rassuré à cet effet-là que la portion, là, non résidentielle va... ne crée pas d'enjeu. Il faut savoir que sur la portion non résidentielle, la société ne fait pas de subvention. Dans le fond, ce que ça amène, c'est le fait que nous on a une garantie de prêt sur l'ensemble de l'immeuble. Donc, s'il y avait, dans le fond, des défauts de paiement ou des enjeux avec l'organisme, notre garantie est sur la portion habitation et sur l'autre portion de l'immeuble. Ceci dit, on ne le subventionne pas, on ne la finance pas directement, la portion non résidentielle.

M. Gaudreault : Oui, bien, j'espère, effectivement, que la SHQ ne vient pas financer d'autres services, là, qui n'auraient pas de rapport avec l'habitation, c'est le minimum. En tout cas, on a hâte de voir le programme. Vous faites beaucoup référence au rôle du privé dans le futur programme, quelle garantie qu'on a que ça va augmenter la couverture des besoins de travailler davantage avec le privé. Moi, la seule chose qui me préoccupe, puis c'est la seule chose qui doit préoccuper, j'imagine, aussi, la SHQ, c'est couvrir les besoins des familles les plus vulnérables qui ont besoin de logements. En quoi l'intervention du privé va venir répondre aux constats alarmants qui ont été faits par la VG?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, dans le fond, c'est le nombre de partenaires qui vont participer à l'effort de construction de logements. Donc, considérant les besoins qui sont très grands, considérant qu'on a des taux d'inoccupation qui sont quand même faibles on souhaite bien sûr que les logements soient disponibles le plus rapidement possible, donc, c'est ce qui motive, là, le fait d'avoir le plus d'intervenants possibles, là, avec de l'expérience, parce que je pense que c'est important d'avoir un bon encadrement, des critères d'expérience aussi pour s'assurer, là, que les projets, là, sont... arrivent rapidement et livrés. Ceci dit, dans le monde communautaire, chez les OBNL, les offices et les coopératives, on a de très beaux exemples aussi, là. Et je pense que tout le monde, là, pourra trouver sa place, là, dans ce cadre-là.

M. Gaudreault : Mais le privé, quand c'est des coopératives, des OBNL, mais est-ce que... jusqu'où vous étirez la notion de «partenaire privé»?

M. Bernier (Jean-Pascal) : À l'ensemble du secteur privé. Ceci dit, il sera quand même encadré. Mais là je vais laisser quand même le gouvernement dévoiler, là, les modalités du programme, là, avec les encadrements qui sont prévus. Mais il y aura des encadrements, là, prévus, là, pour que... le secteur public pourra contribuer.

M. Gaudreault : Oui. Vous comprenez que, pour nous, c'est sûr qu'on a hâte de voir le programme du gouvernement, parce qu'en commission comme ça, c'est à vous qu'on peut poser des questions et obtenir des réponses, alors on reste un peu sur notre faim.

Je voulais voir, les GRT, quand même, la critique de Mme la Vérificatrice générale et son équipe... sont quand même assez sévères sur le manque d'encadrement avec les GRT de la part de la SHQ, ce n'est pas adéquat. Moi, en tout cas, ça me préoccupe beaucoup. J'ai des GRT aussi, comme tout le monde, sur mon territoire, avec qui je travaille très bien. Alors, ça, est-ce que vous avez quelque chose pour nous rassurer aussi ou ça va être éventuellement dans un programme du gouvernement?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Non, ça, c'est déjà adressé en partie. Dans le fond, on a un cadre de reconnaissance qu'on va déployer avec des critères, puis donc, lorsqu'un GRT va accompagner un organisme, il devra avoir été reconnu par la société selon certains critères. Les premières rencontres...

M. Gaudreault : ...public? À ce moment-ci, est-ce que c'est public, ça?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Ce n'est pas public. Dans le fond, c'est ce que j'allais dire. Les premières rencontres ont eu lieu avec l'AGRTQ et le réseau des offices d'habitation pour présenter la démarche. Début de 2022, on devrait être en mesure, là, de présenter le cadre de reconnaissance et de reconnaître, là, les GRT.

M. Gaudreault : Est-ce que vous allez pouvoir nous le faire parvenir?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien sûr... à la commission...

M. Gaudreault : O.K., quand ça sera fait, parce que je pense ça serait important pour tous les parlementaires de pouvoir faire ce suivi-là, parce que la critique de la VG à cet égard est importante. Alors, moi, en tout cas, j'apprécierais si, une fois que ça sera conclu, là, que ce cadre de référence ou je ne me souviens plus exactement comment vous l'appellez là...

M. Bernier (Jean-Pascal) : ...de reconnaissance...

M. Gaudreault : ...de reconnaissance, c'est ça, pardon, pourra être déposé à la commission. Et nous, ça va nous alimenter pour notre travail, là, puis faire le suivi des recommandations.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Tout à fait.

Le Président (M. Leitão) : ...10 secondes, si vous avez un mot de conclusion ou pas...

M. Gaudreault : Bien, 10 secondes pour vous dire merci. Et moi aussi, un peu comme ma collègue de Vaudreuil, là, évidemment, je suis préoccupé par le nombre de «par intérim» dans l'organigramme. Alors, j'espère que tout ça pourra être confirmé ou, en tout cas, avoir des postes stables au sein de la SHQ. Merci.

Le Président (M. Leitão) : Très bien. Merci. Alors, on revient du côté gouvernemental. Mme la députée de Jean-Talon, à votre tour pour 10 minutes.

Mme Boutin : Merci beaucoup, M. le Président. Bonjour, M. Rivard, M. Bernier, Mme Tanguay. Ça me fait plaisir de vous rencontrer. Je trouve ça très intéressant, d'autant plus que j'étais dans la précédente audition de la SHQ avec certains de mes collègues ici.

J'aimerais, pour débiter avec... vous amener justement dans la refonte. On a vu beaucoup de critiques, là. Puis c'est des critiques qui sont quand même récurrentes, là, même de la dernière audition. Puis j'aimerais vous amener du côté de la refonte pour vous parler aussi de mon comté parce que j'ai un comté particulier, très étudiant, un très faible taux d'inoccupation. Donc, c'est un comté où est-ce que les logements sont quand même assez cher, j'ai beaucoup d'étudiants qui ont de la difficulté à se loger aussi. Puis j'ai travaillé, moi, un modèle avec une OBNL de Montréal que vous connaissez sûrement, là, UTILE, qui ont fait un modèle qui pourrait ressembler à ce que vous pensez peut-être faire. Puis c'est là-dedans que je veux vous amener. Parce que là c'est un projet de logement étudiant abordable, aussi avec des autochtones. C'est une OBNL. La FTQ, le privé est là-dedans. C'est un modèle alternatif, c'est avant la refonte, puis on a réussi à le faire avancer. Ce n'est pas encore public, là, mais je me permets de le dire quand même. Puis j'aimerais savoir, quand vous pensez à la refonte, est-ce que c'est ce genre de modèle là

que vous voulez regarder aussi. Puis est-ce que les étudiants vont pouvoir avoir un volet dans AccèsLogis? Ou est-ce qu'encore ça va être compliqué, des projets étudiants, puis qu'il faut passer d'une partie par éducation supérieure, MAMH, puis que ça demande de faire une acrobatie pour réaliser ces projets-là?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, dans le fond, je connais bien, là, le projet UTILE. J'ai rencontré des gens, là, de l'organisation, là, qui m'ont présenté leur projet. Le nouveau... Dans le fond, AccèsLogis, c'est un programme, là, qui, au fil des années, pour répondre à différents enjeux, différents besoins, il a été modifié, il a été complexifié. C'est toutes ces modifications-là, au fil des années, ça en a fait un programme, là, qui, parfois, là, est décrié comme étant un programme, là, lourd, difficile à comprendre, qui est... Dans le fond, l'opportunité qu'on a avec un nouveau programme, c'est de pouvoir repartir sur des nouvelles puis avoir plus de flexibilité. Donc, je ne vais pas déjà prédéterminer l'admissibilité des organismes, là, dans le prochain programme, mais je peux quand même vous dire que c'est l'objectif, là, qui est visé, c'est de pouvoir adapter, dans le fond, la réponse du gouvernement aux différents besoins, là, qui sont sur le terrain.

Mme Boutin : Bien, vous m'amenez une autre question, là. Ce n'étaient pas toutes les questions que j'avais prévues. Puis ça touche un peu à une question que ma collègue de Côte-Sud a posée. Parce qu'on a tous des comtés très différents, il y en a qui ont des comtés plus régionaux puis les besoins sont différents. Je pense au Grand Nord, que les besoins sont très différents, les coûts, également, sont différents. Moi, je suis dans un comté plus urbain puis j'ai d'autres collègues qui sont... des comtés plus urbains, avec des besoins différents. Ça peut être la population.

Est-ce que, dans l'avenir, vous allez mieux collecter les données, mieux avoir... avoir un meilleur portrait des réels besoins par région administrative, des besoins, là, justement, par populations, puis considérer les différences? Est-ce que c'est quelque chose que vous voulez mettre en place?

• (17 h 10) •

M. Bernier (Jean-Pascal) : Tout à fait. Dans le fond, c'est un peu un renversement de ce qu'on faisait, actuellement. Les projets rentraient puis dans certains cas, pour les petites communautés, là, les endroits où il y avait moins de 2 000 habitants, on demandait de justifier le besoin et tout ça, dans les autres endroits, on avait moins de suivi sur les besoins.

Maintenant, la nouvelle façon, là, qu'on veut déployer, là, dès le début de 2022, c'est vraiment d'avoir, là, un bon portrait, là, régional pour savoir c'est quoi, les besoins, c'est quoi, les spécificités, il y a-tu des citoyens en besoins particuliers, là, pour lesquels, là, les besoins ne peuvent pas être comblés par l'offre actuelle. Donc, ça va nous permettre, là, d'avoir ce portrait-là.

Et après ça, bien, c'est sûr que pour la société, ça va permettre, aussi, là, de moduler nos demandes financières auprès, là... quand on rencontre le ministre des Finances, le ministère des Finances, là, pour présenter nos besoins, d'être là, encore, là, davantage appuyer, là, sur le portrait des besoins, là, dans l'ensemble du Québec.

Mme Boutin : Donc, actuellement, vous avez commencé votre collecte de données, parce que, tu sais, on s'entend que pour avoir... votre collecte d'information, par rapport à ça?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Tout à fait. Dans le fond, pour être capables de déployer dès le début de l'année, les modèles, là, ont été travaillés, là, depuis la dernière année. On est, là, dans la finalisation quand même des paramètres, là, du programme, là, qui devra être adopté par le gouvernement, là, et présenté par le gouvernement. Mais, oui, le travail est quand même très avancé. On veut, là, d'ici le printemps, dans le fond, là, être en mesure, là, de déployer, là, le nouveau programme, tout en poursuivant, là, avec le programme AccèsLogis.

Mme Boutin : J'ai lu un article assez intéressant dans *La Presse*, là, qui parlait un peu de vos indicateurs de performance. Et je vous avoue que je sors un petit peu, là, du cadre de la VG. Mais quand même, là, je pense que c'est important, d'autant plus que vous allez sûrement avoir un nouveau plan stratégique, là, éventuellement, vu qu'il va être à échéance bientôt. C'est quoi, vos indicateurs de performance?

Parce que je regardais dans l'article qui parlait de... vous regardiez plus le nombre de ménages qui recevaient du financement versus le nombre de logements. Est-ce que c'est comme ça? Comment est-ce que vous mesurez votre croissance puis vous mesurez, là, l'atteinte de vos cibles et objectifs?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Non. Dans le fond, ce qui était mentionné dans l'article, c'est que dans le plan stratégique, ce qui était mesuré, c'est, dans le fond, le nombre de nouveaux ménages aidés par la société. La société, quand elle a établi son plan stratégique, là, je pense qu'elle voulait voir... considérant, là, que le programme HLM est un programme, là, qui date, là, de 50 ans, voulait être en mesure, là, d'établir la contribution, dans le fond, des programmes de la société. Est-ce que c'est toujours les mêmes ménages, dans le fond, qui bénéficient ou si, dans le fond, bon an mal an, le nombre de ménages, de nouveaux ménages aidés, là, est en augmentation ou en réduction?

Dans le cadre de la prochaine planification stratégique, là, qui doit être adoptée, on aura aussi un indicateur, là, similaire, là, pour suivre le nombre de ménages. C'est un indicateur qui est quand même important, là, de voir... mais il va un peu évoluer. Dans le fond, on va suivre l'ensemble des ménages pour être capables de voir, là, la performance des différents programmes puis voir est-ce qu'un programme a besoin d'être ajusté ou revu.

Dans le fond, dans les dernières années, la situation économique a fait en sorte que la situation économique des ménages s'est quand même améliorée au Québec. Notamment, pour le programme Allocation-logement, ça a fait

en sorte que le critère d'admissibilité faisait en sorte qu'il y avait de moins en moins de gens admissibles à Allocation-logement. Donc, bien que notre indicateur de nouveaux ménages aidés était positif, dans ce programme-là, on aidait, là, bon an mal an, là, moins de monde. Donc, notre nouvelle façon, là, dans notre nouveau plan stratégique, va vraiment être de suivre le nombre de ménages, pas juste les nouveaux.

Mme Boutin : O.K. Moi, dans le rapport de la Vérificatrice générale, il y a quelque chose qui m'a quand même inquiété, c'est le constat 3. On en a un petit peu parlé, là, et certains collègues ont posé des questions, mais j'aimerais ça qu'on revienne là-dessus, quand on parle que la SHQ ne contrôle pas le coût total prévu des projets puis que vous n'avez pas nécessairement... vous n'exercez pas nécessairement les contrôles financiers qui sont appropriés. Est-ce que dans votre refonte, vous allez mettre en place de meilleurs contrôles financiers? Puis de quelle nature vont être... seront-ils, plutôt? Et est-ce que vous allez transformer votre gouvernance par rapport à ça? Tu sais, moi, je suis comme curieuse, savoir qu'est-ce que vous pensez faire pour améliorer votre contrôle financier. Puis j'imagine que le contrôle financier, bon, c'est sûr, c'est un contrôle financier pour tous les projets, mais que la nature des projets est différente. Que ce soit à Montréal, que ce soit sur le comté de Côte-Sud ou dans le Grand Nord, j'imagine que c'est géré différemment. Est-ce que vous... Moi, je suis curieuse de vous entendre sur tous les mécanismes que vous allez mettre en place.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui. Dans le fond, actuellement, le programme prévoit des coûts maximaux admissibles. Donc, nous, on s'assure, dans le fond, du respect des coûts maximaux admissibles. On s'assure pour... au niveau des revenus des logements qui vont être construits, que ça respecte, là, dans le fond, les critères au niveau des loyers médians du marché, on a différents critères, là, selon le volet de construction du programme, mais on n'a pas... on n'avait pas une documentation des coûts de construction, une évaluation par rapport au marché de la construction. C'est ce qu'on a fait dans la dernière année. Dans le fond, on est venus, là, regarder le marché, on est venus regarder, dans le fond, nos méthodes d'évaluation de coûts pour établir, là, les coûts du nouveau programme, s'assurer qu'il réponde plus, dans le fond, à la façon de faire de l'industrie de la construction. On a prévu aussi, là, un mécanisme d'indexation de ces coûts-là pour être capables de les suivre. C'était un enjeu, là, d'AccèsLogis où les coûts ont été déterminés avant les années 2000. Il y a eu des ajustements qui se sont faits, mais le calcul de base d'établissement des coûts maximaux admissibles s'est peut-être un peu perdu dans le temps. Donc là, on a... Oui?

Mme Boutin : ...il me reste juste une minute, puis il y a une question superimportante que je veux vous poser.

M. Bernier (Jean-Pascal) : D'accord.

Mme Boutin : Vous, là, personnellement, c'est quoi, vos recommandations? Mettons qu'on fait la refonte d'AccèsLogis, vos recommandations par rapport aux partenariats privés, l'encadrement de tout ça, comment est-ce que vous transformeriez AccèsLogis?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, écoutez, je vais vous dire, on a travaillé très intensivement, là, depuis la dernière année, au déploiement, là, du nouveau modèle, là, qui devrait être annoncé prochainement. Donc, c'est certain qu'il répond aux critères de flexibilité qu'on voulait se donner. On espère qu'on va être capables, avec ce nouveau-là, de pouvoir livrer des logements plus rapidement. Bon an mal an, là, le rythme de livraison d'AccèsLogis, là, je le mentionnais, a toujours été entre 1 000 et 2 000 unités. Il y a eu de meilleures années, là, qui ont dépassé 2 000 unités, mais, dans le fond, là, notre nouveau modèle, là, il vise... Oui?

Le Président (M. Leitão) : C'est déjà tout. Merci beaucoup. Alors, on passe à la dernière intervention du côté de l'opposition officielle. Mme la députée de Vaudreuil, vous disposez aussi de 10 minutes.

Mme Nichols : Merci. Merci, M. le Président. Je veux revenir, entre autres, dans les... voyons, les constats, on parlait, entre autres, là, du nombre d'immeubles, parce qu'il y avait une des cibles qui a été analysée par la Vérificatrice générale, entre autres, là, mais une des cibles était les immeubles qui sont classés D ou E. La cible, c'était que, en 2021, 100 % de ces immeubles, ils aient une cote c ou mieux. Bien sûr, ça a augmenté, mais évidemment, là, 100 %, là, la cible n'a pas été atteinte.

Je comprends qu'on va mettre peut-être ça un peu sur le dos de la pandémie ou on va soulever la pandémie, mais qu'est-ce qu'on compte faire pour l'amélioration? Puis, je me disais, c'est parce qu'à un moment donné il va y avoir plus de d, plus de e, puis on n'arrivera jamais à reprendre le souffle puis à remonter à la surface pour avoir d'autres C. Puis C...

M. Bernier (Jean-Pascal) : Dans le fond, je vais vous expliquer peut-être de quelle façon que la cible... aussi, je pense que c'est important de comprendre comment la cible a été déterminée. Dans le fond, ce n'est pas l'ensemble du parc, c'est ceux qui, au début de la planification stratégique, étaient déjà d ou e qui ont été suivis. Ceux-là, l'objectif de l'époque, c'était de tous les amener dans ce qu'on considère un bon état, A, B, C. Ceci dit, l'état général du parc de la société est quand même, là, à 75 % dans la zone, là, de bon état A, B, C. Mais, pour pouvoir, là, maintenir le bon état du parc, il faut s'assurer que ceux qui ont le plus besoin d'investissements, là, on ait une attention particulière. C'est pour ça que cette cible-là a été déterminée. C'est notamment beaucoup par les investissements

en améliorations qu'on a faits dans les dernières années qu'on a réussi quand même à faire en sorte que 53 % des immeubles, là, ont passé en bon état. Et là on a un nouveau véhicule, là, qui arrive. Là, dans le fond, l'Entente Canada-Québec sur le logement qui va nous permettre, là, d'ajouter des investissements en rénovation dans les prochaines années pour faire en sorte, là, que, tous ces immeubles-là, on puisse, là, les ramener dans un bon état.

Une des explications, c'est effectivement la pandémie pour la dernière année, sur le niveau d'investissement. Mais, dans le fond, la bonne atteinte dépend aussi du fait qu'il y a des immeubles qui devaient être, dans le fond, reconstruits au complet, et les programmes, les ententes n'étaient pas adaptées à ça. Donc, c'est récemment, là, qu'on a eu une entente avec la SCHL pour être capable de reconstruire. Donc, c'est plus dans les prochaines années, là, que ça va porter fruit.

Mme Nichols : Puis on parle des... quand vous dites, là, ce n'est pas tous les immeubles ou pas tout le parc, on parlait d'environ 1 400 immeubles, au début, là, qui étaient dans le D et le E, classés D et E.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, c'est ça. Alors, le parc, c'est quand même 17 000 immeubles.

Mme Nichols : Puis est-ce qu'il y a eu des changements dans le calcul de l'indice d'état de santé des immeubles, dans les critères, là, pour les classer?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Je crois qu'il y a eu des... Dans le fond, dans l'évaluation des bilans de santé en 2017 ou en 2018, je vais vérifier, parce que c'est avant mon arrivée à la SHQ, mais je crois qu'il y a eu une adaptation dans la façon de les calculer, mais depuis les dernières années, là, c'est... il n'y a pas eu de changement à ma connaissance, là.

• (17 h 20) •

Mme Nichols : Puis, entre autres, on... Pour pouvoir... Pour la SHQ, pour assurer entre autres, là, la qualité puis la pérennité du parc immobilier, la SHQ souhaitait, là, à terme qu'un bilan de santé des immeubles soit réalisé pour environ 25 % du parc des logements locatifs subventionnés privés. Donc, évidemment, on fait référence aux coops puis aux OSBL. C'est qui qui est responsable de cette inspection-là?

M. Bernier (Jean-Pascal) : C'est les organismes. Les organismes sont responsables de faire leur bilan de santé. Nous, dans le cadre, là, du nouveau programme d'entretien du parc, pour mettre en oeuvre le FQHC, dans le fond, on a instauré, là, une obligation. Quand un organisme vient faire une demande, il doit avoir un bilan de santé récent. Et à l'intérieur, là, des conventions d'exploitation, maintenant, on prévoit l'obligation de faire un bilan de santé à tous les cinq ans. Donc, ça peut être des professionnels, ça peut être des centres de services des offices d'habitation qui font les bilans de santé, mais c'est l'organisme qui en est responsable.

Mme Nichols : Puis est-ce qu'il y a des incitatifs ou de l'aide qui est prévue, justement, pour les accompagner ou pour les aider?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Il n'y a pas d'aide spécifiquement, là, qui est prévue. Dans le fond, nous, on... Dans le fond, au moment où le montage financier du projet est fait, on s'assure qu'il y a suffisamment d'espace financier, là, pour être capable de financer le bilan de santé, mais il n'y a pas une aide particulière.

Mme Nichols : Puis est-ce qu'il y a de l'aide pour entretenir? Parce que, moi, mon inquiétude, c'est pendant qu'on s'affaire à rénover, là, les 700 D et E, bien, il se passe quoi des 1 160 qui sont retrouvés détériorés?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Dans le fond, le parc est géré différemment lorsqu'on parle des D et des E, on parle du parc HLM. Lorsqu'on parle du bilan de santé qu'on a intégré... Dans le parc HLM, on faisait déjà le bilan de santé. La modification, ça visait le parc AccèsLogis, là, pour les bilans de santé.

Mme Nichols : Dans le rapport de la Vérificatrice générale... Puis il y a une citation, là, qui m'a marquée, là, entre autres... Dans la présentation, on dit que «d'autre part, nous avons constaté qu'elle n'encadre pas adéquatement les divers intervenants qui participent à la réalisation de projets. Bien que les groupes de ressources techniques jouent un rôle conseiller auprès des organismes développeurs et que des activités déterminantes leur soient confiées, la SHQ ne s'assure pas de leur intégrité et de celle de leurs administrateurs, ni de leur indépendance envers les intervenants impliqués dans les projets. De même, elle n'effectue aucune vérification sur l'intégrité des organismes développeurs ainsi que sur l'intégrité et l'indépendance de leurs administrateurs.»

Bien sûr, là, je comprends qu'il y a les ententes, là, qui s'en viennent avec les GRT, mais je suis aussi préoccupée parce qu'on a donné la possibilité aussi aux OMH de... on a donné aussi, là, des compétences aux OMH dans ce sens-là. Est-ce qu'on va... Est-ce que c'est prévu aussi qu'on va venir encadrer, pas juste les GRT, mais qu'il y aura une entente aussi, ou est-ce qu'il y a des compétences qui leur seront retirées, ou... parce que je vois une problématique aussi à cet effet-là.

M. Bernier (Jean-Pascal) : Non, bien, dans le fond, le... de reconnaissance qu'on va déployer en 2022 va prévoir, là, ces mesures-là, notamment l'obligation, là, d'avoir des codes de déontologie pour les organismes, l'obligation de

faire de la divulgation. Et là on pourra faire des vérifications puis établir un processus, là, de suivi de ces engagements-là pour s'assurer qu'on ait, là, une assurance raisonnable, là, qu'il y a de l'indépendance, mais de la probité des organismes.

Mme Nichols : Puis présentement... Puis ça, je ne l'ai pas vu, là, dans l'analyse, peut-être parce que c'est quand même assez récent, mais puisque vous êtes là... Les OMH, ils peuvent maintenant, là, monter des projets. Puis on sait que ça a dérangé un peu, entre autres, là, les GRT qui se partagent... que chacun ont leur territoire. Comment ça fonctionne présentement avec les OMH?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, dans le fond, les OMH pouvaient, dans le fond, déjà pour eux-mêmes faire, dans le fond, de la construction dans AccèsLogis. Maintenant, ils pourront accompagner un autre office d'habitation. Donc, un plus petit office d'habitation va pouvoir recourir à un office qui a plus d'expérience dans un AccèsLogis. C'est la principale différence, là, qui est amenée par la modification législative. Donc, c'est certain que ça va amener peut-être un peu plus, là, de compétitivité dans le secteur, parce qu'effectivement les GRT se répartissent, là, l'ensemble du territoire du Québec. Donc, parfois, dans une région, il peut y avoir plus qu'un GRT, mais, dans certaines régions, il peut y avoir, là, seulement un GRT.

Mme Nichols : À la page... Non, attendez. Non, ce n'était pas dans le rapport. Mais, en fait, il y avait... on parlait, entre autres... Il y a des plaintes, là, évidemment, là, des plaintes évidemment qui sont fondées. Je ne peux pas dire que la SHQ, là, il y a vraiment beaucoup, beaucoup de plaintes. Cependant, on note qu'il y a eu une baisse du nombre de plaintes, mais une augmentation du délai de traitement desdites plaintes. Est-ce qu'il y a une explication à tout ça?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Oui, c'est surtout une explication de ressources humaines, dans le fond, là. Il y a eu des déplacements, des congés dans les ressources humaines. C'est sûr que c'est une petite équipe, considérant, là, le faible nombre de plaintes qu'on reçoit, ça fait que, lorsqu'une personne est absente, ça a quand même un gros impact sur les délais. Mais on a mis en place, là, cette année, là, un plan, notamment, là, pour faire en sorte que, tant au niveau du service à la clientèle qu'au service des plaintes, on soit capables, là, d'améliorer, là, nos indicateurs. Donc, il y a des ressources qui ont été ajoutées, puis il y a de la formation, là, qui est en cours. Ceci dit, sur un parc, là, de 74 000 logements, on a seulement, là, 11 plaintes, là. C'est quand même relativement peu, là.

Le Président (M. Leitão) : ...

Mme Nichols : Oui, merci. Oui, c'est vrai que c'est peu. C'est vrai que c'est peu. Dernièrement, il y a eu toute la crise aussi au niveau de la question de la crise du logement au Nunavik ou en milieu autochtone, puis évidemment, là, on n'en a pas parlé, mais est-ce qu'il y avait, là, des aspects particuliers sur lesquels la SHQ va se pencher?

M. Bernier (Jean-Pascal) : Bien, au niveau du Nunavik, on fait quand même beaucoup d'investissements, là, annuellement. C'est prévu, ces investissements-là, dans le fond, dans le cadre de la Convention, là, de la Baie James et du Nord-du-Québec. On avait soumis, là, suite à la dernière audition, dans le fond, la planification qui était prévue de nos constructions dans le Nord. Il y a 132 logements, là, qui devaient être construits. Ils sont en cours de construction. On est en train, là, de livrer cette année les 80, là, derniers. Ça va se terminer en 2022. Et on ajoute une année, dans le fond, de planification parce qu'on démarre, là, la négociation de la prochaine entente avec la planification des prochaines constructions. Donc, le fait de prolonger l'entente actuelle d'un an, là, ça va permettre de construire 70 logements de plus.

Mme Nichols : Très bien, merci. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Leitão) : Très bien, merci. Merci beaucoup. Alors, c'est déjà tout.

Avant de vous remercier, messieurs, mesdames ou plutôt mesdames, messieurs, je veux quand même prendre un petit peu de temps pour remercier Mme Paradis. Mme Paradis est avec nous, avec... du service de recherche de l'Assemblée nationale, mais avec la CAP, la Commission de l'administration publique, depuis déjà un certain nombre d'années. Et aujourd'hui c'est sa dernière séance d'auditions publiques. Alors, au nom de la commission, je tiens à vous remercier pour tout votre travail. Ce n'est pas fini, vous avez encore... il y a encore ce chapitre à compléter. Mais au nom de tous les collègues et aussi des collègues qui ont siégé avant dans cette commission, de vous remercier pour votre rigueur et votre soutien. C'est très, très apprécié.

Alors donc, c'est déjà tout. Je veux remercier Mme Leclerc et son équipe, et aussi, bien sûr, M. Bernier et votre équipe pour votre collaboration et votre participation à cette audition. Alors, c'est déjà tout.

Je vais suspendre maintenant, quelques instants, avant qu'on puisse se réunir en séance de travail pour nos observations et conclusions. Messieurs et mesdames, merci beaucoup.

(Fin de la séance à 17 h 29)