



# Guide d'habitation sociale et communautaire

RÉALISÉ GRÂCE À LA COLLABORATION DE :



Centre de santé et de services sociaux  
des Sommets



## SOMMAIRE EXÉCUTIF

En lien avec le constat du vieillissement accéléré de la population et de l'exode des personnes âgées en perte d'autonomie vers les grands centres, le Centre local de développement Laurentides et le CSSS des Sommets se sont associés afin de produire un guide sur l'habitation sociale et communautaire.

Ce guide vise à offrir aux municipalités et aux promoteurs du territoire de la MRC des Laurentides des outils pour faciliter et favoriser l'émergence de projets d'habitation sociale et communautaire. Ces outils sont variés et s'adressent parfois aux municipalités, parfois aux promoteurs, parfois aux deux. Ainsi sont abordés les sujets suivants :

- I La définition, les formes juridiques et les avantages du logement social et communautaire**
- II Les différentes ressources de logements en fonction du type de clientèle**
- III Les programmes de financement et d'aide au logement social et communautaire qui existent au Québec, plus particulièrement dans la MRC des Laurentides**
- IV Comment réussir un projet de logement social et communautaire : les étapes à suivre, les jalons à franchir, les questions à se poser, etc.**
- V Le contexte sociodémographique de la MRC des Laurentides, la situation actuelle de la population en termes d'âge et de richesse ainsi que son évolution**
- VI Les ressources disponibles et utiles dans la MRC des Laurentides et comment les rejoindre**
- VII L'implication des municipalités, les interventions, les actions qu'une municipalité peut prendre pour favoriser un projet d'habitation sociale et communautaire**

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

La SHQ joue un rôle crucial pour l'obtention de financement de ce type de projet. Il faut donc s'assurer de sa collaboration et suivre avec une grande rigueur les étapes requises d'une telle demande.

La municipalité a le pouvoir de s'impliquer de façon plus ou moins importante dans les projets d'habitation sociale et communautaire de sa communauté. Néanmoins, son appui est primordial et son aide en termes de zonage, d'obtention de terrain ou de bâtiment peut bien souvent faire d'un projet incertain, une réussite.

La communauté étant au centre de la problématique de logement social et communautaire, il est important de la consulter, de l'impliquer, voire même de la mobiliser.

Finalement, notons que l'implication de la municipalité et de la communauté dans des projets de logement social et communautaire est couramment citée comme étant l'un des plus forts critères de réussite.

Le CLD des Laurentides et le CSSS des Sommets remercient les lecteurs de ce guide pour leur intérêt et leurs efforts à promouvoir et réaliser des projets d'habitation sociale et communautaire dans la MRC des Laurentides et vous invitent à faire part de vos commentaires en écrivant à [info@cldlaurentides.org](mailto:info@cldlaurentides.org).

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Liste des acronymes</b>	5
<b>Introduction</b>	6
<b>Chapitre I : Définitions et contexte</b>	7
1.1 Qu'entend-on par logement social ou communautaire?	7
1.2 Programmes gouvernementaux	7
1.3 Les principes de la politique canadienne en habitation	9
1.4 Pouvoirs et outils d'intervention des municipalités en matière de logement	9
1.5 Les avantages du logement social	10
<b>Chapitre II : Clientèles et types de logements</b>	12
2.1 Le vieillissement de la population	12
2.2 L'évolution des besoins en termes de logement selon l'âge	12
2.3 Les principales ressources d'hébergement et de logements	14
<b>Chapitre III : Programmes existants</b>	16
3.1 Programmes d'habitation	17
3.2 Programmes de services	25
<b>Chapitre IV : Comment réussir un projet de logement social?</b>	28
4.1 Préparation	28
4.2 Déposer un dossier à la SHQ – Préalables : Liste 1	34
4.3 Se préparer à l'engagement conditionnel – Préalables : Liste 2	34
4.4 Organiser une réunion – Préalables : Réunion de coordination	35
4.5 Préparer un appel d'offres – Préalables : Liste 3	35
4.6 Se préparer à l'engagement définitif – Préalables : liste 4	35
4.7 Réaliser le projet – Préalables : liste 5	36
4.8 Préparation pour l'ajustement des intérêts – Préalables : liste 6	36
4.9 Préparation à l'inauguration – Préalables : Liste 7	36
4.10 Préparation à l'exploitation – Préalables : Liste 8	36
4.11 Organismes à contacter	37
4.12 Critères de succès	38
<b>Chapitre V : Données spécifiques sur la MRC des Laurentides</b>	40
5.1 Données démographiques sur la population et la MRC	40
5.2 Constats d'évolution et d'évaluation de la population de la MRC	41
5.3 Survol de l'offre d'hébergement existante, publique et privée	42
5.4 Adéquation entre l'offre et la demande (besoins non comblés)	42

<b>Chapitre VI : Ressources disponibles utiles</b>	44
6.1 Groupe de ressources techniques (GRT)	44
6.2 Centre Local de Développement Laurentides (CLD)	45
6.3 Centre de santé et de services sociaux (CSSS)	45
6.4 Agence de la santé et des services sociaux des Laurentides	45
6.5 Société d'hypothèque et de logement du Canada (SCHL)	45
6.6 Société d'habitation du Québec (SHQ)	45
6.7 Offices municipaux d'habitation	46
6.8 Organismes communautaires	46
<b>Chapitre VII : Implication et rôle des municipalités</b>	48
7.1 L'intervention municipale	48
7.2 Sensibilisation / Communication	49
7.3 Soutien financier	49
7.4 Réglementation / politiques	50
7.5 Connaissance du territoire	50
7.6 Favoriser des partenariats	50
<b>Chapitre VIII : Exemples de réussites</b>	51
8.1 Maison d'hébergement spécialisée – Carpe Diem	51
8.2 Les habitations St-Christophe	51
8.3 Independence Place	52
<b>Conclusion</b>	53
<b>Bibliographie</b>	54
<b>Annexes</b>	55

CE GUIDE A ÉTÉ RÉDIGÉ PAR CONVERCITÉ

## Liste des acronymes

AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
CA	Conseil d'administration
CHSLD	Centre d'hébergement et de soins longue durée
CLD	Centre local de développement
CLSC	Centre local de services communautaires
COOP	Coopérative
CRÉ	Conférence régionale des élus
CSSS	Centre de santé et de services sociaux
DAF	Demande d'aide financière
DAI	Date d'ajustement des intérêts
FADOQ	Fédération de l'âge d'or du Québec
GRT	Groupe de ressources techniques
HLM	Habitations à loyer modique
LAAA	Logements adaptés pour aînés autonomes
MAMROT	Ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire
MRC	Municipalité régionale de comté
OBNL	Organisme à but non lucratif
OMH	Office municipal d'habitation
OMS	Organisation mondiale de la santé
ORH	Office régional d'habitation
PAD	Programme d'adaptation de domicile
PALV	Perte d'autonomie liée au vieillissement
PAMH	Programme d'amélioration des maisons d'hébergement
PAREL	Programme d'aide à la remise en état des logements
PRU	Programme de réparations d'urgence
PSL	Programme de supplément au loyer
RDE	Rapport de dépendance économique
RI	Ressource intermédiaire
RSSS	Réseau de la santé et des services sociaux
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logements
SHQ	Société d'habitation du Québec
SRG	Supplément de revenu garanti

## INTRODUCTION

Le [Centre local de développement Laurentides](#) et le [CSSS des Sommets](#) en regard du constat du vieillissement accéléré de la population et de l'exode des personnes âgées en perte d'autonomie vers des grands centres ont fait de l'habitation une de leurs priorités.

C'est dans ce contexte que le CLD Laurentides et le CSSS des Sommets se sont associés pour la réalisation d'une journée sur l'habitation sous le thème « [Vivre et vieillir dans sa communauté](#), un défi de solidarité réalisable dans les Laurentides ». Fort d'une expérience positive et d'une implication grandissante des municipalités pour le développement d'une offre d'habitation sociale et communautaire, la décision de réaliser le présent guide a été prise.

Ainsi, la production de ce guide d'habitation sociale et communautaire confirme la volonté d'informer et de mobiliser les décideurs et intervenants sociaux économiques afin de trouver ensemble des solutions aux besoins grandissants de la population actuelle et celle à venir dans la MRC des Laurentides. Il vise également à offrir aux municipalités et aux promoteurs de projets du territoire de l'information et des outils pour mener à bien un projet de logements sociaux ou communautaires, en plus de susciter l'émergence de projets dans les municipalités comprises dans la MRC des Laurentides. Le futur porteur de projet pourra y trouver une foule de renseignements, questions, réponses, listes de ressources et liens utiles afin de préparer un plan d'affaires réaliste et viable pour sa municipalité.

Huit thèmes sont abordés :

CHAPITRE I	Définitions et contexte
CHAPITRE II	Clientèles et types de logements
CHAPITRE III	Programmes existants
CHAPITRE IV	Comment réussir un projet de logement social?
CHAPITRE V	Données spécifiques sur la MRC des Laurentides
CHAPITRE VI	Ressources disponibles utiles
CHAPITRE VII	Implication et rôle des municipalités
CHAPITRE VIII	Exemples

En plus d'une liste de références, présentée en bibliographie.

En lien avec la stratégie de développement durable de la MRC des Laurentides, les partenaires de ce projet ont pris la décision de rendre le guide d'habitation sociale et communautaire disponible sur Internet et ainsi le rendre facilement accessible d'un ordinateur. Le tout, dans le but de favoriser et faciliter l'accès à tous et de permettre l'obtention rapide d'informations supplémentaires via les liens hypertextes. Notons que les liens hypertextes et références inclus dans le présent document ont été mis à jour le 11 janvier 2011.

Nous tenons à remercier les membres du CSSS des Sommets et le personnel du CLD des Laurentides pour une collaboration et une concertation efficace.

Aussi, des remerciements sont de mise à la [Conférence régionale des élus des Laurentides](#) ainsi qu'au comité des usagers du CSSS des Sommets dont l'implication financière a permis la réalisation de ce guide.

Finalement, merci à Mme Chantale Dupras, directrice de la Résidence Vallée de la Rouge, M. Ghislain Schoeb, maire de Sainte-Lucie-des-Laurentides, M. Michael Leduc, directeur général de la FADOQ de la région des Laurentides et l'équipe du Groupe Logiloge, pour leurs temps et conseils face à la rédaction de ce guide.

## CHAPITRE I DÉFINITIONS ET CONTEXTE

### 1.1 QU'ENTEND-ON PAR LOGEMENT SOCIAL OU COMMUNAUTAIRE?

Le processus primaire de gestion de l'offre et de la demande de logements est l'allocation par le marché. En d'autres mots, l'allocation se fait à travers la disposition d'une personne à acheter ou prendre en location un logement et d'une autre à le vendre ou à le donner en location.

Néanmoins, la préoccupation de la rentabilité financière rend l'équilibre de l'offre et la demande difficile. Par conséquent, deux processus secondaires pallient les faiblesses du marché. Le premier, le logement social désigne une forme d'habitation qui implique l'aide financière d'un pouvoir public pour sa production et son administration (ex. HLM). Le second, le logement communautaire, repose sur une combinaison d'aide financière gouvernementale et d'investissement de la part des futurs résidents pour sa production. L'administration est pour sa part prise en charge par une société civile (ex. les coopératives ou les organismes à but non lucratif – OBNL).

À noter qu'une nouvelle tendance commence à émerger dans le marché où le logement communautaire accueille une mixité de personnes, certaines à revenu modique comptant sur des revenus additionnels de la part du gouvernement sous la forme d'aide à la personne et d'autres dont le revenu est assez élevé pour ne nécessiter aucune aide gouvernementale afin d'acquitter son loyer.

### 1.2 PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX

Les programmes en matière de logement se divisent en deux catégories : « l'aide à la pierre » et « l'aide à la personne ».

L'aide à la pierre correspond aux subventions accordées, par le gouvernement, au capital ou à l'immobilisation, ainsi qu'aux divers programmes menant à l'expansion du parc de logements sociaux par la construction ou par la rénovation de bâtiments. Les bénéficiaires de ces aides sont les maîtres d'ouvrages des projets approuvés.

Inversement, l'aide à la personne représente l'ensemble des subventions accordées directement au propriétaire ou au locataire, par le gouvernement. Ces aides ont pour objectif de réduire les dépenses liées au logement des individus à faible revenu.

#### 1.2.1 Formes juridiques

##### 1.2.1.1 Les coopératives

Une coopérative d'habitation est une association de personnes regroupées en vue de se donner un service, soit le logement. La coopérative possède un ou plusieurs immeubles et loue les logements à ses membres. Les personnes et membres sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble. Ils assument, de manière autonome, la gestion entière de leur édifice et de la coopérative. Les membres s'engagent aussi à participer à des assemblées démocratiques, à contribuer aux tâches nécessaires, à la bonne gestion de la coopérative et à l'entretien de l'immeuble [Comité de logement social de Châteauguay, 2004].

Habituellement, la coopérative est en mesure d'offrir des loyers inférieurs à la valeur marchande, les paramètres du programme AccèsLogis limitant le coût des loyers à 95% des loyers marchands. Les coopératives qui obtiennent un financement dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec, dont il sera question à la section 3.1.2, peuvent inclure leurs coûts de réalisation.



### 1.2.1.2

#### Les organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation

L'OBNL d'habitation est régi par la Loi sur les Compagnies<sup>1</sup>. Sa vocation est d'offrir en location des unités résidentielles à des ménages à revenu faible ou encore à des personnes ayant des besoins particuliers de logement. Les OBNL d'habitation et les coopératives fonctionnent de manière semblable, mais la gestion de la première est assumée par un conseil d'administration (CA) alors que la seconde est gérée par l'ensemble de ses membres. Dans la majorité des cas, le CA se compose de représentants des locataires et d'intervenants du milieu (ex. CLSC et groupes communautaires). Fréquemment, cette formule offre également un soutien communautaire, car elle s'adresse à des groupes spécifiques tels que les femmes victimes de violence conjugale, des personnes ayant des problèmes de santé mentale, des personnes âgées, etc.

[Comité de logement social de Châteauguay, 2004]

### 1.2.1.3

#### Les Habitations à loyer modique (HLM)

Les programmes HLM permettent aux locataires de ces logements de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Ils sont financés par les trois paliers de gouvernement et administrés par un organisme paramunicipal : l'office d'habitation<sup>2</sup>. L'admissibilité est basée sur le revenu et l'état du logement du demandeur.

[Comité de logement social de Châteauguay, 2004]

Depuis le retrait du gouvernement fédéral du financement et du développement du logement social en 1994, aucun nouvel HLM n'a été construit au Québec.

## 1.2.2

### Aide à la personne

#### 1.2.2.1

##### Programme de supplément au loyer (PSL)

Le PSL est une aide financière destinée aux ménages à faible revenu qui devraient autrement consacrer plus de 25 % de leurs revenus au loyer. Cette aide est disponible tant pour les logements privés que pour les logements sociaux. Les coûts de ce programme sont pris en charge par la SHQ (90 %) et la municipalité (10 %). L'aide est versée directement au propriétaire privé, à la coopérative ou à l'OBNL.

#### 1.2.2.2

##### Allocation-logement

L'allocation logement est une aide financière destinée aux ménages à faible revenu qui consacrent une part substantielle de leur budget au logement. Le programme s'adresse aux personnes de 55 ans ou plus, ainsi qu'aux familles ayant au moins un enfant à charge. Suivant l'approbation d'une demande par Revenu Québec, le soutien monétaire est accordé sur une base mensuelle directement au demandeur et peut atteindre un maximum de 80\$ par mois<sup>3</sup>.

#### 1.2.2.3

##### Crédit d'impôt pour maintien à domicile d'une personne âgée

Revenu Québec offre un crédit d'impôt pour maintien à domicile d'une personne âgée de 70 ans ou plus résidant au Québec. Ce programme de crédit d'impôt vise à faciliter et favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et à retarder leur hébergement dans le réseau public de la santé et des services sociaux.

Ainsi, les dépenses payées pour obtenir des services de maintien à domicile sont admissibles au crédit d'impôt. Ce dernier est égal à 30 % des dépenses admissibles, celles-ci ne pouvant pas dépasser 15 600 \$ par année (21 600 \$ pour une personne non autonome). Ainsi, le crédit annuel ne peut pas dépasser 4 680 \$ (6 480 \$ pour une personne non autonome). Plus de renseignements concernant ce programme sont disponibles sur le site Internet de [Revenu Québec](#).

#### 1.2.2.4

##### Supplément de revenu garanti (SRG)

Le supplément de revenu garanti est une mesure financière du gouvernement fédéral afin d'assurer un revenu additionnel aux personnes âgées à faible revenu vivant au Canada. Le SRG s'ajoute à la [pension de la Sécurité de la vieillesse](#). Pour avoir droit au SRG, il faut tout d'abord recevoir la pension de la Sécurité de la vieillesse et satisfaire aux exigences relatives au revenu expliquées plus bas.

Plus d'informations concernant le SRG sont disponibles sur le site Internet de [Service Canada](#).

<sup>1</sup> QUÉBEC. « Chapitre C-38 : loi sur les Compagnies », Lois refondues du Québec, Éditeur officiel du Québec, 2010. Disponible en ligne : [http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C\\_38/C38.html](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_38/C38.html)

<sup>2</sup> L'office d'habitation est une entité créée par la municipalité responsable de la réalisation et de la gestion des logements sociaux sur son territoire.

<sup>3</sup> Société d'habitation du Québec. 2010. [Programme et services Allocation-logement](#). Disponible en ligne. Consulté le 26 juillet, 2010.

### 1.3 LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE CANADIENNE EN HABITATION

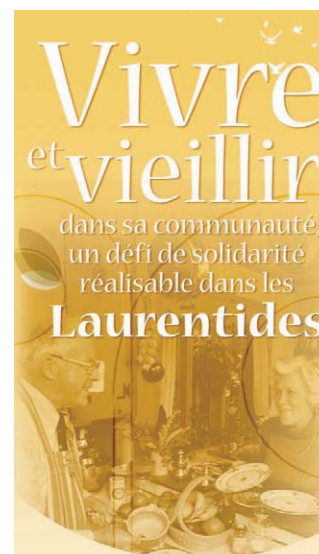
Au Canada, ce sont surtout les gouvernements fédéral et provincial qui œuvrent en matière de logement. Les grands principes de la politique canadienne de l'habitation sont les suivants :

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

[Dansereau, Francine et al., 2005]

En matière de logement, la SCHL est l'organisme responsable à l'échelle fédérale et la SHQ à l'échelle provinciale. Ces deux entités offrent divers programmes dont AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec.

Page couverture du  
programme officiel de  
la journée sur l'habitation  
des personnes en  
perte d'autonomie  
du 15 mai 2008



### 1.4 POUVOIRS ET OUTILS D'INTERVENTION DES MUNICIPALITÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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

- Les municipalités financent des logements gérés par les offices d'habitation en prenant en charge 10 % des déficits d'exploitation des logements;
- Les municipalités assument en totalité ou en partie la contribution locale exigée en complément de l'aide des gouvernements provincial et fédéral pour les projets de logement social et communautaire;
- Les organismes locaux (OBNL, coopératives, Groupes de ressources techniques (GRT)) agissent à titre de partenaire des pouvoirs publics ou fournissent l'appui technique et la formation indispensable à la conception et la réalisation de projets de logement.

[Dansereau, Francine et al., 2005]

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

## 1.5

### LES AVANTAGES DU LOGEMENT SOCIAL

[Fond Québécois d'habitation communautaire, 2007] et  
[Comité de logement social de Châteauguay, 2004]

#### 1.5.1

##### Pourvoit à la qualité de vie des individus

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

#### 1.5.2

##### Augmente l'assiette fiscale des municipalités

Avec l'aide de programmes gouvernementaux, les municipalités peuvent investir dans des projets de construction afin d'accroître la valeur foncière de leur parc de logements. Elles peuvent aussi contribuer aux projets d'achat rénovation pour mettre en valeur leur cadre bâti et leur patrimoine bâti.

Les logements sociaux représentent un bien durable qui appartient à la collectivité. Leurs implantations permettent d'augmenter la valeur d'un lot ainsi que les revenus provenant de taxes municipales. Ce sont des avantages indéniables.

#### 1.5.3

##### Stimule l'économie locale

La création de logements et la rétention de la population contribuent à stimuler l'économie locale de plusieurs façons. L'investissement dans le développement de logements crée des emplois dans le secteur de la construction et de la fabrication. Par ailleurs, les organismes et promoteurs de logements sociaux et communautaires sont des consommateurs de biens et de services provenant de divers fournisseurs locaux. Au même titre que les résidents des logements qui soutiennent la vitalité commerciale d'une municipalité ou d'un quartier par la consommation de services locaux.

#### 1.5.4

##### Favorise la prise en charge et l'implication de la communauté

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

À noter que l'implication de la communauté dans le logement social et communautaire est en ligne avec la philosophie du développement durable qui prône un développement répondant aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

#### 1.5.5

##### Contre la dévitalisation des milieux ruraux

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



Le Trait d'Union de Saint-Rémi, Amherst



Les Habitations La Capucine, Val-Morin

## CHAPITRE II CLIENTÈLES ET TYPES DE LOGEMENTS

### 2.1

#### LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

[Verret, Robert, 1999]

Comme dans la plupart des pays industrialisés, le Québec connaît un phénomène de vieillissement de sa population. Tandis que les personnes âgées de 65 ans et plus formaient environ 7 % de la population en 1971, le pourcentage est passé à 14,6 % en 2008. D'après les prévisions, cette proportion grimpera à plus de 25 % en 2031<sup>4</sup>.

Étant donné leur âge, les personnes de 65 ans et plus habitent plus souvent seules ou à deux que le reste de la population. Le taux des personnes vivant seules s'accroît avec l'âge et atteint son maximum pour la tranche d'âge de 80 à 84 ans<sup>5</sup>. Mentionnons aussi que la plupart des ménages d'une personne de 65 ans et plus sont des femmes.

La proportion des ménages propriétaires de 65 ans et plus croît fortement depuis une quinzaine d'années, tendance qui devrait même s'accroître au cours des prochaines années. La plupart de ces ménages vont reporter le plus longtemps possible un déménagement du lieu où ils habitaient au moment d'élever leur famille vers une résidence pour personnes âgées. Par conséquent, ils exigeront des services et de nouveaux usages qui vont leur permettre de demeurer dans leur maison. Malgré cela, une partie importante des ménages de 65 ans et plus ne souhaitera pas ou ne pourra pas – dû aux ressources financières ou à leur état de santé – demeurer dans leur résidence. Selon les données de la SHQ, 31 % des ménages québécois âgés de 55 ans et plus sont des ménages à faible revenu (2001)<sup>6</sup>. Le développement de logements sociaux et communautaires est donc critique pour les personnes plus vulnérables.



### 2.2

#### L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN TERMES DE LOGEMENT SELON L'ÂGE

Le type de logement convenant à un ménage évolue en fonction de son âge, de sa composition, de ses revenus et de l'état de santé de ses membres. Il deviendra donc nécessaire d'adapter non seulement le parc de logements, mais aussi les voisinages qui accueillent ces logements (accès aux services de proximité, transport, etc.).

À ce sujet, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a développé un guide mondial des villes-amies des aînés. Ce guide a pour objectif d'inciter les villes à mieux s'adapter aux besoins des aînés de façon à exploiter le potentiel que représentent les personnes âgées pour la société. Ce guide comprend huit domaines de la vie urbaine : espaces extérieurs et bâtiments; transports; logement; participation au tissu social; respect et inclusion sociale; participation citoyenne et emploi; communication et information. Les recommandations de l'OMS concernant le logement sont les suivantes :

<sup>4</sup> QUÉBEC. « Le phénomène du vieillissement », Portrait Démographique, Gouvernement du Québec. Disponible en ligne :

<http://www.gouv.qc.ca/portail/quebec/pgs/commun/portrait/demographie/?lang=fr#Vieillessement>. Consulté le 2 décembre, 2010.

<sup>5</sup> DAGENAIS, Hélène. Les ménages d'une seule personne et le logement au Québec, Société d'habitation du Québec. Disponible en ligne : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M18923.pdf>. Consulté le 2 décembre, 2010.

<sup>6</sup> Idem

### Accessibilité économique

- Toutes les personnes âgées ont accès à des logements d'un prix abordable.

### Services essentiels

- Des services essentiels d'un prix abordable sont accessibles à tous.

### Conception

- Les habitations sont bien construites, en matériaux appropriés.
- Elles sont suffisamment spacieuses pour permettre aux aînés de se mouvoir sans entraves.
- Les logements sont convenablement isolés compte tenu des conditions climatiques (climatisées ou chauffées).
- Les habitations sont adaptées aux personnes âgées : sols réguliers, couloirs assez larges pour les fauteuils roulants, et salles de bain, toilettes et cuisines conçues de façon appropriée.

### Modifications

- Les habitations sont modifiées pour répondre aux besoins des personnes âgées.
- Les modifications sont d'un prix abordable.
- Il est facile de se procurer le matériel nécessaire pour modifier les habitations.
- Une aide financière est fournie pour apporter des modifications aux habitations.
- On a une bonne connaissance des modifications nécessaires pour répondre aux besoins des personnes âgées.

### Entretien

- Les services d'entretien sont à la portée financière des personnes âgées.
- On trouve des prestataires de services qualifiés et fiables pour effectuer les travaux d'entretien.
- Les logements sociaux, les locations et les parties communes sont bien entretenus.

### Viellir chez soi

- Les habitations sont à proximité des services et des infrastructures.
- Des services d'un coût abordable sont fournis pour aider les personnes âgées à rester chez elles, et « vieillir chez soi ».
- Les personnes âgées sont bien informées sur les services disponibles pour les aider à vieillir chez soi.

### Intégration sociale

- La conception des logements aide les aînés à rester intégrés dans la société.

### Choix de logements

- Tout un éventail de logements appropriés et financièrement accessibles existe pour les personnes âgées, et notamment les aînés handicapés ou de santé fragile, dans le quartier.
- Les personnes âgées sont bien informées sur les logements disponibles.

### Habitations

- Des logements pour personnes âgées en nombre suffisant et d'un prix abordable sont disponibles dans le quartier.
- Les résidences pour personnes âgées offrent un choix de services, d'équipements et d'activités appropriés.
- Les habitations pour personnes âgées sont intégrées dans la communauté environnante.

### Cadre de vie

- Les logements ne sont pas surpeuplés.
- Les aînés vivent confortablement dans leur habitation.
- Les habitations sont situées en dehors des zones à risque en cas de catastrophe naturelle.
- Les personnes âgées se sentent en sécurité dans leur environnement.

[Organisation mondiale de la santé, 2007]



## 2.3 LES PRINCIPALES RESSOURCES D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS

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

**Figure 1 :** Classification des "milieux de vie" collectifs pour aînés au Québec

SECTEUR	TYPE DE RESSOURCE
Relevant du secteur public (santé et services sociaux)	Centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) public, ressources de type familial et ressources intermédiaires
Relevant du secteur privé (marchand)	Résidences privées à but lucratif
Relevant du tiers secteur (économie sociale)	OBNL et coopératives d'habitation
Relevant du secteur public (municipal)	Habitations à loyer modique (HLM pour aînés)

Inspiré de [Cliche, Laurence, 2009]

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

Les centres d'hébergement et de soins de longue durée s'adressent surtout aux personnes atteintes d'une lourde perte d'autonomie. Chaque CHSLD est rattaché à un des Centres de santé et de services sociaux (CSSS) du Québec.

La ressource intermédiaire représente une alternative entre l'hébergement dans un centre d'hébergement et le maintien à domicile. Un des principes fondamentaux des ressources intermédiaires est de se rapprocher le plus possible du mode de vie des usagers à leur domicile. Le service s'adresse à des personnes en perte d'autonomie qui requièrent des services de soins et d'assistance de moins de 3 heures par tranche de 24 heures<sup>7</sup>.

Une ressource de type familial est une résidence d'accueil pour les personnes âgées. Il s'agit généralement d'une ou deux personnes qui peuvent accueillir chez elles un maximum de 9 personnes âgées afin de répondre à leurs besoins et leur offrir des conditions de vie se rapprochant le plus possible de celles d'un milieu naturel.

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

### 2.3.2 Résidences privées

Les résidences privées constituent des ressources de taille variable offrant une vaste gamme de services (ex. médicaux, domestiques ou de loisir). Elles appartiennent à des promoteurs indépendants et ne sont pas régies par le Ministère de la Santé et des Services sociaux. En fonction des services offerts, elles peuvent accueillir des cas plus ou moins lourds de perte d'autonomie.

### 2.3.3 HLM

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

### 2.3.4 OBNL et coopératives d'habitation

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

À noter que les résidences dont la vocation est d'accueillir des personnes âgées, qu'elles soient autonomes, semi-autonome ou non autonomes, doivent obtenir un [certificat de conformité de l'Agence de la Santé et des Services Sociaux des Laurentides](#). Ceci inclut autant les résidences privées, les OBNL, HLM ou coopératives.

<sup>7</sup> CSSS de Bordeaux-Cartierville - Saint-Laurent. Hébergement en ressources intermédiaires. Disponible en ligne : <http://www.csssbctstl.qc.ca/soins-et-services/services-aux-aines-et-personnes-en-perte-dautonomie/hebergement-en-ressources-intermediaires/>. Consulté le 2 décembre, 2010.

La Maison des Lucioles, Sainte-Lucie-des-Laurentides



Le Havre de Val-David

## CHAPITRE III PROGRAMMES EXISTANTS

Le chapitre III fait état de tous les programmes existants en termes d'habitation sociale au Québec.

Ainsi, un récapitulatif des programmes abordés au cours de ce chapitre est présenté au Tableau 1 suivant.

**Tableau 1 :** Programmes abordés au Chapitre III

<p><b>PROGRAMMES D'HABITATION</b></p>	<p><b>Programmes de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)</b></p> <p><b>Aide financière pour les propriétaires-occupants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Programme d'aide à la remise en état des logements - PAREL</li> <li>■ Programmes d'aide à la remise en état des logements personnes handicapées – PAREL PH</li> <li>■ Logements adaptés : aînées autonomes – LAAA</li> <li>■ Programme de réparations d'urgences – PRU</li> </ul> <p><b>Aide financière pour les projets avec les unités multiples</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL locatif</li> <li>■ Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL maisons de chambres</li> <li>■ Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL logement accessoire/pavillon-jardin</li> <li>■ Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL Conversion</li> <li>■ Programme d'amélioration des maisons d'hébergement – PAMH</li> </ul>
<p><b>PROGRAMMES DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)</b></p>	<p><b>Programme AccèsLogis Québec</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Volet I</li> <li>■ Volet II</li> <li>■ Volet III</li> </ul> <p><b>Programme de Logement abordable</b></p> <p><b>Programme d'adaptation de domicile (PAD)</b></p> <p><b>Programme rénovation Québec</b></p> <p><b>Programme rénoVillage</b></p> <p><b>Programme de réparations d'urgence</b></p> <p><b>Logements adaptés pour aînées autonomes (LAAA)</b></p>
<p><b>PROGRAMMES DE SERVICES</b></p>	<p><b>Centre de santé et de services sociaux (CSSS)</b></p> <p><b>Programme perte d'autonomie liée au vieillissement (PALV)</b></p>

### 3.1 PROGRAMMES D'HABITATION

#### 3.1.1 Programmes de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)

Le gouvernement fédéral a confié la mise en œuvre de sa politique de logement à la SCHL. La SCHL a essentiellement une double mission :

---

« Elle est une entreprise qui intervient dans le marché de l'habitation, notamment dans le financement hypothécaire; à ce titre, comme société d'État, elle doit autofinancer ces activités. Elle est aussi mandataire du gouvernement fédéral pour la mise en œuvre de politiques et de programmes de logement. Généralement, pour la mise en œuvre de ses programmes, la SCHL doit compter sur les organismes provinciaux d'habitation et sur les initiatives des partenaires locaux. »

[Dansereau, Francine et al., 2005]

---

Les programmes d'aide financière de la SCHL prennent la forme de prêts-subventions que le demandeur se doit de rembourser ou non selon le respect de conditions particulières. Ces fonds peuvent être utilisés pour financer des réparations, rénovations, améliorations locatives d'accessibilité, la création de logements locatifs abordables, etc.

Les programmes visent particulièrement les ménages à faible revenu, les personnes âgées et les personnes handicapées. Ils se divisent en 2 grandes catégories : les aides financières aux propriétaires occupants et les aides financières pour les projets de logements à unités multiples.

Un programme de financement initial est également offert par la SCHL. Il procure de l'aide aux éventuels organismes qui entreprennent les premières étapes de l'élaboration d'un projet visant la production de logements abordables. Le montant maximum de financement initial est de 20 000 \$ par projet et sert à couvrir les coûts des activités admissibles telles que les études de faisabilité, les études environnementales, etc. Un montant maximum de 10 000 \$ peut prendre la forme d'une subvention, non remboursable, tandis qu'un montant additionnel maximal de 10 000 \$ peut être consenti sous forme de prêt remboursable, exempt

d'intérêts. À noter que seules les dépenses effectuées après l'obtention de l'aide au financement initial sont admissibles, il est donc conseillé de conduire les études environnementales et autres activités admissibles après l'acceptation du projet au programme de financement initial de la SCHL.

Bien qu'offerts par la SCHL, tous les programmes mentionnés ci-dessous sont administrés et gérés par la SHQ. Les formulaires et renseignements supplémentaires sont disponibles sur le site de cette dernière.

---

#### RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

SCHL 1-800-668-2642  
Site Internet [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

#### FORMULAIRES

SHQ 1-800-463-4315

---



### 3.1.1.1

#### Aide financière pour les propriétaires-occupants

La SCHL définit les propriétaires-occupants comme étant des propriétaires de condominium ou de multiplex de 4 logements et moins habitant les lieux. Dans le cas des multiplex, il est à noter que tous les logements sont admissibles aux programmes d'aide pour les propriétaires-occupants du moment qu'un d'entre eux est habité par le propriétaire.

##### ■ Programme d'aide à la remise en état des logements - PAREL

Ce programme offre une aide financière pour propriétaires-occupants à faible revenu (le revenu total du ménage doit être inférieur au plafond fixé par la SCHL) afin qu'ils effectuent des réparations obligatoires qui préserveront la qualité du logement abordable. Le prêt-subvention peut atteindre un montant maximal de 24 000 \$ dépendamment de la région où le logement est situé. En ce qui concerne la MRC des Laurentides, le montant maximal est fixé à 16 000 \$.

##### ■ Programmes d'aide à la remise en état des logements personnes handicapées – PAREL PH

Ce programme offre une aide financière pour les propriétaires-occupants ou propriétaires-bailleurs afin de payer les coûts reliés aux modifications apportées pour rendre leur propriété plus accessible aux personnes handicapées. Pour avoir droit à ce programme, le propriétaire-occupant doit être une personne handicapée à faible revenu ou encore le propriétaire-bailleur doit louer son logement à un loyer inférieur à celui de la région habitée.

Pour la MRC des Laurentides, le prêt-subvention peut atteindre un montant maximal de 16 000 \$ par logement dans le cas d'un propriétaire-occupant et de 24 000 \$ par logement pour les propriétaires-bailleurs.

##### ■ Logements adaptés : aînées autonomes – LAAA

Ce programme offre une aide financière au propriétaire-occupant de 65 ans et plus, à faible revenu, éprouvant des difficultés à effectuer ses activités quotidiennes dues à une perte de capacités résultante du vieillissement. La subvention permet de faire effectuer des adaptations mineures au logement qui permet aux personnes âgées de s'acquitter de leurs activités quotidiennes à domicile en toute sécurité et autonomie.

L'aide financière peut aller jusqu'à 3 500 \$; les travaux d'adaptation effectués avant que la demande de financement ne soit déposée ne sont pas admissibles.

##### ■ Programme de réparations d'urgences – PRU

Ce programme d'aide financière s'adresse aux ménages à faible revenu demeurant en région rurale se devant d'effectuer d'urgentes réparations afin qu'ils puissent continuer à demeurer à leur domicile en toute sécurité.

Pour la MRC des Laurentides, la contribution aux travaux peut aller jusqu'à 6 000 \$.



### 3.1.1.2

#### Aide financière pour les projets avec les unités multiples

##### ■ Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL locatif

Le programme offre une aide financière pour payer les réparations obligatoires devant être apportées aux logements occupés par des locataires à faible revenu. Sont admissibles les réparations visant à ce que la propriété atteigne un niveau minimal de salubrité et de sécurité qui permettront de prolonger la durée des logements d'au moins 15 ans.

Pour la MRC des Laurentides, l'aide financière peut aller jusqu'à un montant maximal de 24 000 \$. Les réparations effectuées avant que la demande d'aide soit approuvée ne sont pas admissibles au programme.

##### ■ Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL maisons de chambres

Le programme offre une aide financière pour payer les réparations obligatoires devant être apportées aux maisons de chambres logeant des locataires à faible revenu. Sont admissibles les réparations visant à ce que la maison de chambres atteigne un niveau minimal de salubrité et de sécurité qui permettront de prolonger sa durée d'au moins 15 ans.

Pour la MRC des Laurentides, l'aide financière peut aller jusqu'à un montant maximal de 16 000 \$. Les réparations effectuées avant que la demande d'aide soit approuvée ne sont pas admissibles au programme.

##### ■ Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL logement accessoire/pavillon-jardin

Ce programme offre une aide financière pour la création de logements accessoires ou de pavillon-jardins à l'intention des aînées ou adultes handicapés à faible revenu afin que ces derniers puissent demeurer à proximité de leurs proches. Un logement accessoire est un appartement construit à même une maison existante possédant entrée, cuisine et salle de bain complète distinctes. Un pavillon-jardin est un logement distinct, non rattaché à la résidence principale, mais construit sur le même terrain. Tout comme le logement accessoire, le pavillon-jardin est autonome et possède donc sa propre salle de bain complète et cuisine.

Pour la MRC des Laurentides, l'aide financière peut aller jusqu'à un montant maximal de 24 000 \$. À noter, ce programme peut être jumelé au programme PAREL PH sous certaines conditions.

##### ■ Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL Conversion

Ce programme offre une aide financière permettant de convertir des bâtiments non résidentiels en chambres ou en logements locatifs autonomes et abordables pour les ménages à faible revenu.

Le montant du prêt-subvention varie en fonction du territoire et du type de logement créé. Ainsi pour la MRC des Laurentides, le maximum est de 24 000 \$ par logement et 16 000 \$ par lit. Les travaux exécutés avant l'approbation de la demande ne sont pas admissibles au prêt-subvention.

##### ■ Programme d'amélioration des maisons d'hébergement – PAMH

Ce programme offre une aide financière pour rénover et améliorer des centres d'hébergement déjà existants ainsi que pour faciliter l'acquisition ou la construction de centres d'hébergement d'urgence ou transitoires destinés aux victimes de violence familiale.

Le montant du prêt-subvention varie en fonction de plusieurs facteurs dont le maximum est de 24 000 \$ pour la MRC des Laurentides.



### 3.1.2

#### Programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

La SHQ agit comme la principale conseillère du gouvernement du Québec en matière d'habitation et relève du Ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire (MAMROT). Elle élabore et met en œuvre des politiques et des programmes dans le domaine de l'habitation. Elle est aussi responsable du plus important parc immobilier de logements sociaux sur le territoire québécois. Elle gère plusieurs programmes, notamment le programme AccèsLogis Québec et le programme Logement abordable.

##### 3.1.2.1

#### Programme AccèsLogis Québec

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

Notons également que depuis le 1<sup>er</sup> juin 2010, tous les projets réalisés en vertu du programme AccèsLogis Québec doivent être conçus de manière à obtenir la certification Novoclimat<sup>8</sup>.

De manière générale, la SHQ exige que le promoteur faisant une demande de subvention au programme AccèsLogis soit accompagné d'un GRT au cours de ses démarches de projet. Le GRT est en fait un OBNL ayant comme mission de guider les promoteurs à travers les phases de développement et de réalisation d'un projet immobilier communautaire (voir section 6.1 pour plus de détails).

Les grandes lignes et orientations du programme sont :

#### ■ NATURE

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

#### ■ OBJECTIFS

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

#### ■ GROUPES CIBLES

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

#### ■ MODALITÉS

Les projets, pour être admissibles, doivent comporter une contribution minimale de **15 % du milieu** (municipalité, organisme charitable, etc.<sup>9</sup>). L'aide financière accordée par la Société d'habitation du Québec (SHQ) est offerte sous forme d'un emprunt à remboursement conditionnel garanti par la SHQ. Cet emprunt devient progressivement une subvention dont le taux est de 50 % des coûts admissibles, jusqu'à un coût maximal reconnu par la SHQ, pour les projets des **volets I et II**. Pour les projets du **volet III**, la subvention varie entre 50 % et 66 % des coûts admissibles. Selon les volets, le supplément au loyer permettant de ramener le loyer à 25 % du revenu doit profiter à

<sup>8</sup> Novoclimat<sup>MD</sup> est un programme de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec faisant la promotion de plusieurs concepts à suivre afin d'augmenter le rendement énergétique des nouvelles habitations.

<sup>9</sup> Peut notamment inclure le don d'un organisme charitable, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds auprès des citoyens ou autres aides comme don de terrain, d'immeuble, octroi d'un crédit de taxes.

un pourcentage variable des ménages logés. Dans le cas des projets des **volets I et II**, le minimum est de 20 % des ménages et le maximum de 50 %. Pour les projets de logements permanents et de transition du **volet III**, le pourcentage maximal peut atteindre 100 %.

#### ■ MISE EN ŒUVRE

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

#### ■ RÉFÉRENCE LÉGISLATIVE OU RÉGLEMENTAIRE

Gouvernement du Québec, Loi sur la Société d'habitation du Québec; Normes du programme AccèsLogis Québec.

[Dansereau, Francine et al., 2005]

– Mis à jour par Convergence [2011]



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

#### Volet I

Le volet I vise tout particulièrement la réalisation de logements permanents pour des ménages à faible revenu ou modeste, ce qui inclut à la fois les familles, les personnes seules, les personnes âgées autonomes, ainsi que les personnes handicapées autonomes. Les modalités de financement, ainsi qu'un texte récapitulatif de ce volet, sont offerts dans le Tableau 2.

#### Volet II

Le volet II vise la réalisation de logements permanents avec services pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie. Ici, la perte d'autonomie peut être de nature physique ou psychosociale<sup>10</sup> et représente une difficulté à accomplir certaines activités de la vie quotidienne telles que la préparation des repas ou l'entretien ménager.

Les services offerts<sup>11</sup> se doivent d'être entièrement autofinancés et les modalités d'autofinancement doivent être présentées avant l'engagement définitif du projet. Les services offerts devront être dosés afin de préserver les caractéristiques d'une vie adulte indépendante, soit la possibilité d'exercer un libre choix, de maintenir son autonomie personnelle, son intimité et sa dignité. On évitera ainsi d'accroître indûment la dépendance des résidents et de contribuer à l'accélération du processus de perte d'autonomie.

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

- Une base minimale de services sera offerte afin d'assurer une vie sociale, un dynamisme et un sentiment de sécurité accru chez l'ensemble des résidents :
  - Un service d'alimentation de base, soit environ cinq repas par semaine;
  - Un service d'animation, d'organisation de loisirs et de socialisation;
  - Une surveillance continue, sept jours par semaine, notamment par le biais d'un locataire-surveillant;

<sup>10</sup> Incapacité de vivre seul ou de poursuivre certaines activités à la suite du décès du conjoint, problème d'isolement, d'insécurité, etc.

<sup>11</sup> Les informations quant aux services offerts sont tirées du chapitre 6 du [Guide d'élaboration et de réalisation de projets d'habitation communautaire](#) publié par la SHQ.

- Des services et des activités complémentaires contribueront à maintenir ou à améliorer les capacités et l'autonomie résiduelle de la clientèle;
- L'organisme coordonnera ses efforts avec les ressources du milieu pour desservir la clientèle. Dans la planification des services à offrir à la clientèle visée, l'organisme privilégiera le recours aux ressources existantes dans la communauté (service de maintien à domicile, service de popote roulante, service de suivi, etc.) ce qui ne l'empêchera pas d'initier lui-même la mise sur pied de services visant à combler le plus large éventail possible de besoins identifiés.

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

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

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

Les modalités de financement pour le volet II ainsi qu'un texte récapitulatif sont disponibles au Tableau 2.



### Volet III

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

Les projets du volet III sont classés selon 3 types :

#### TYPE 1

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

#### TYPE 2

Hébergement d'urgence, soit de courte durée (une nuit à quelques semaines). Offre de chambres pour itinérants, toxicomanes, femmes victimes de violence ou autres personnes en difficulté.

#### TYPE 3

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

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

Les modalités de financement des projets inscrits au volet III diffèrent selon les types de logements énoncés ci-haut. Plus de détails ainsi qu'un texte récapitulatif sont indiqués au Tableau 2.

**Tableau 2 :** Principales modalités du programme Accès Logis selon le type de projet

TYPE DE PROJET	CLIENTÈLE	TYPE DE SÉJOUR	SUBVENTION (Pourcentage des coûts de réalisation admissibles)	CONTRIBUTION MINIMALE DU MILIEU (Pourcentage des coûts admissibles à la réalisation)	SUPPLÉMENT AU LOYER (Pourcentage des ménages locataires)
<b>Volet I</b>	Ménages à faibles revenus : familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes	Permanent	50 %	15 %	Entre 20 et 50 %
<b>Volet II</b>	Personnes âgées en perte légère d'autonomie	Permanent Avec service, mais favorisant le maintien de l'autonomie	50 %	15 %	Entre 20 et 50 %
<b>Volet III</b>					
<b>TYPE 1</b>	Personnes en démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement	Permanent ou de transition	50 %	15 %	Entre 20 et 100 %
<b>TYPE 2</b>	Itinérants, femmes victimes de violence ou personnes en difficulté	Hébergement d'urgence	60 %	15 %	Non admissible
<b>TYPE 3</b>	Femmes ou jeunes victimes de violence familiale	Contribution	66 %	0 %	Non admissible

SOURCE: [SHQ (2)] – Mise à jour par Convergence [2011]

À noter que la contribution du milieu telle que spécifiée dans le Tableau 2 peut provenir de la municipalité, d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds organisée auprès des citoyens, etc. Elle peut également prendre forme d'un don financier, de terrain, d'immeuble ou encore de crédits de taxes.

### 3.1.2.2

#### Programme de Logement abordable

Le programme Logement abordable Québec a été lancé en 2001 afin de permettre à des coopératives, des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser des projets d'habitation communautaire et sociale pour ménages à revenu faible ou modeste avec une contribution minimale de leur milieu.

Les grandes lignes et orientations du programme sont présentées dans l'ouvrage « Politiques et interventions en habitation » [Dansereau, Francine et al., 2005].

Malheureusement, le programme ainsi que les unités de logements abordables qu'il alloue aux différentes régions du Québec, n'a pas été renouvelé depuis 2004. Ainsi, la MRC des Laurentides n'ayant plus d'unité disponible pour ce programme, il est dorénavant impossible de faire une demande de financement via le programme Logement abordable.

### 3.1.2.3

#### Programme d'adaptation de domicile (PAD)

Ce programme s'adresse aux personnes handicapées qui sont limitées dans l'accomplissement de leurs activités quotidiennes à domicile. Il consiste en une aide financière versée au propriétaire du domicile pour l'exécution des travaux d'adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée.

Pour plus de détails, consultez le dépliant à l'adresse suivante : [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/depliant\\_pad.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/depliant_pad.pdf)



<sup>12</sup> Milieu rural réfère aux municipalités de moins de 5 000 habitants. Dans le cas où les municipalités ont plus de 5 000 habitants, le milieu rural couvre également les secteurs de la municipalité non desservis par un réseau d'aqueducs ou d'égouts.

### 3.1.2.4

#### Programme Rénovation Québec

Ce programme a comme objectif d'appuyer les municipalités qui désirent se doter de programmes visant l'amélioration des logements et des habitations dans des secteurs résidentiels dégradés.

Il permet aux résidents d'une municipalité participante de soumettre leur projet de rénovation afin d'obtenir une aide financière quelconque et vise entre autres la rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu.

Pour plus de détails, consultez le dépliant à l'adresse suivante : [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/depliant\\_renovation\\_quebec.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/depliant_renovation_quebec.pdf)

### 3.1.2.5

#### Programme RénoVillage

Ce programme a comme objectif d'appuyer les ménages propriétaires-occupants à faible revenu vivant en milieu rural<sup>12</sup> et qui doivent effectuer des réparations visant à corriger des défauts graves à leur maison.

Pour plus de détails, consultez le dépliant à l'adresse suivante : [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/depliant\\_renovillage.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/depliant_renovillage.pdf)

### 3.1.2.6

#### Programme de réparations d'urgence (PRU)

Ce programme vise à aider financièrement les propriétaires à très faible revenu vivant en milieu rural à réparer les défauts les plus urgentes pouvant affecter la santé et la sécurité des occupants.

### 3.1.2.7

#### Logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)

Ce programme offre une aide financière aux personnes âgées de 65 ou plus à faible revenu, ayant besoin d'apporter des adaptations mineures à leur maison ou leur logement.

Pour plus de détails, consultez le dépliant à l'adresse suivante : [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/depliant\\_laaa.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/depliant_laaa.pdf)

## 3.2

### PROGRAMMES DE SERVICES

#### 3.2.1

##### Centre de santé et de services sociaux (CSSS)

En 2003, le gouvernement du Québec adopte la Loi sur les agences de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux qui confie aux agences la responsabilité de réorganiser les services dans chaque région en se basant sur des réseaux locaux (RLS). Le tout dans le but de rapprocher les services de la population, de les rendre plus accessibles et mieux coordonnés.

Le cœur de chaque réseau local de services est un établissement appelé centre de santé et de services sociaux (CSSS), fusion des anciens centres locaux de services communautaires (CLSC), centres d'hébergement et de soins longue durée (CHSLD) et dans la plupart des cas d'un centre hospitalier.

La fonction première des CSSS est d'assurer l'accessibilité, la continuité et la qualité des services destinés à la population de son territoire en plus d'améliorer la santé et le bien-être de la population en offrant un éventail de services le plus complet possible.



Le CSSS des Sommets assure ce rôle dans la MRC des Laurentides. De façon spécifique le CSSS des Sommets s'est donné la mission suivante :

- Offrir à notre clientèle les meilleurs services de soins généraux et spécialisés, de promotion et de prévention de la santé, curatifs, psychosociaux ou de réadaptation ou de fin de vie en tenant compte du portrait de santé publique de notre population;
- Fournir à notre clientèle les soins et services généraux et spécialisés et l'enseignement requis en milieu hospitalier ou en milieu de vie;
- Dispenser des services diagnostiques et d'intervention;
- Fournir des soins de longue durée dans un milieu de vie adapté aux besoins de la personne adulte en perte d'autonomie;
- Coordonner l'action de l'ensemble de nos partenaires sur les plans médical et communautaire;
- Par le service de l'organisation communautaire : analyse des besoins, sensibilisation et conscientisation du milieu;
- Concertation et mobilisation des ressources pour soutenir la réponse collective, à des besoins collectifs émergents, dans une perspective de développement durable.

Pour plus de renseignements sur le CSSS des Sommets ainsi que ses coordonnées veuillez vous référer à la section 6.2.

### 3.2.2

#### Programme perte d'autonomie liée au vieillissement (PALV)

Le PALV anciennement appelé le PAPA (personnes âgées en perte d'autonomie) est un programme-service sous la responsabilité des CSSS qui le façonne en fonction de leur contexte socioéconomique et environnemental.

L'objectif fondamental du PALV est d'aider les personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement à rester le plus longtemps possible dans leur milieu de vie naturel. Ainsi, le programme peut intervenir de différentes façons telles que de consolider les activités de soutien à domicile, de la prévention au niveau des chutes, de la gestion sécuritaire de la médication, des projets de sécurité alimentaire, de la prévention de la grippe par la vaccination, etc.

La première étape pour bénéficier des programmes et services offerts par le CSSS des Sommets dans le cadre du PALV est de faire passer une évaluation à l'usager dans le but de recueillir l'information nécessaire quant à ses besoins. Suite à cette évaluation, des services de soutien à domicile peuvent être offerts lorsque les conditions de base sont remplies. Les conditions à satisfaire sont les suivantes :

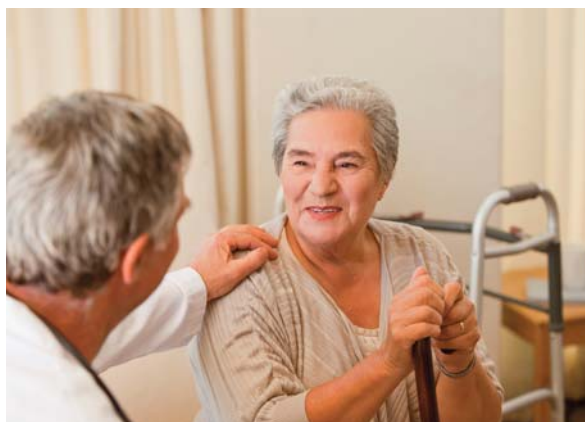
- Le besoin de soutien est attesté par une évaluation professionnelle;
- La personne et ses proches aidants acceptent de participer aux processus de décision et de recevoir les services requis;
- Le domicile est adéquat et sécuritaire.

Les services de soutien à domicile sont offerts soit au domicile de la personne, soit en milieu ambulatoire, selon la situation. Ils s'adressent à toute personne, peu importe son âge, ayant une incapacité temporaire ou persistante et qui doit recevoir à son domicile une partie ou la totalité des services requis.

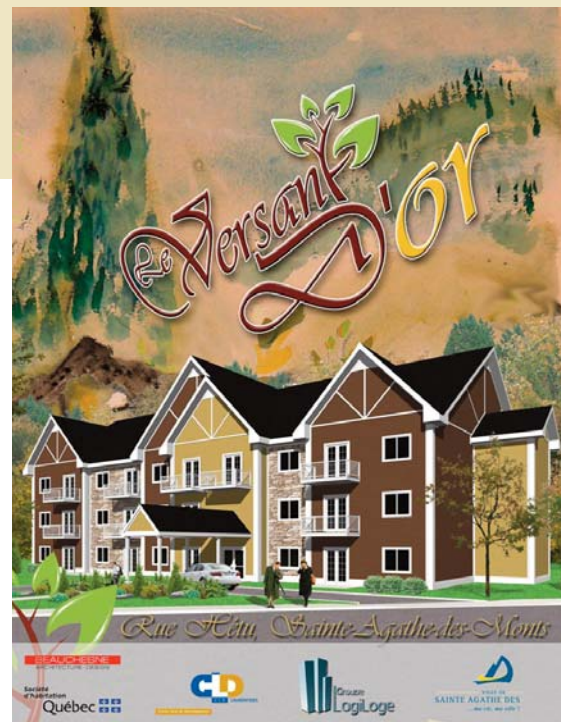
Les services offerts sont de trois types différents : les soins et services professionnels (médical, infirmier, psychologique, etc.), les services d'aide à domicile (hygiène, assistance, support, prêt d'équipement, etc.) et les services aux proches aidants (support, répit, etc.).

À cela s'ajoute des programmes d'activités thérapeutiques ou préventives pour les usagers offerts dans différents points de services du CSSS, ainsi que des services de soutien et activités pour les proches aidants dans le but de prévenir l'épuisement de ceux-ci.

Le CSSS des Sommets offre également des services d'hébergement variés. Plus de détails sont disponibles aux sections 2.3.1 et 6.2.



Le Manoir Labellois, Labelle



Le Versant d'Or, Sainte-Agathe-des-Monts

## CHAPITRE IV

### COMMENT RÉUSSIR UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL?

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

Ainsi, le promoteur désigne une personne ou un groupe d'individus désirant mener à bien un projet de logements sociaux. Le groupe peut être composé de futurs membres ou utilisateurs (coopérative), d'un organisme à but non lucratif (OBNL) ou encore d'administrateurs (privé).

L'élaboration, la réalisation et l'exploitation d'un projet de logements sociaux se fait en plusieurs étapes et requiert une certaine expertise. Si le promoteur n'a pas l'expertise appropriée, il peut se référer au GRT de son territoire (voir section 6.1).

Si toutefois le promoteur a les compétences nécessaires, compétences qu'il doit démontrer à la SHQ, il peut développer et réaliser lui-même le projet. Néanmoins, il est vivement conseillé de faire affaire avec un GRT pour toutes les communications avec la SHQ, car cette dernière en fait parfois la demande.

#### 4.1 PRÉPARATION

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



## Évaluation des besoins et de la demande

---

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

## Connaître le véritable besoin

---

- Le besoin de qui? Quel est le groupe ciblé par le projet?  
Ex. Personnes âgées, jeunes en difficultés, etc.
- 
- 

- Quels sont les besoins de la clientèle cible?  
Ex. Services de santé, services alimentaires, physiothérapie, activités physiques, proximité de commerces, etc.
- 
- 

- Quels sont les revenus du groupe ciblé par le projet?  
Ex. Données statistiques de 8 000 à 12 000 \$ par année.
- 
- 

- Qui est le demandeur?  
Ex. La municipalité, un OBNL, etc.
- 
- 

- Quelles sont les attentes? Les comprendre, les gérer.  
Ex. Nouvelle résidence qui logerait 15 personnes âgées, leurs offrirait une variété de services et qui ouvrirait ses portes en 2014.
- 
- 

- Qui est le responsable du projet?  
Ex. Un OBNL, le promoteur, le chef de projet, etc.
- 
- 

- Qui est le promoteur du projet?  
Ex. Un OBNL, une coopérative, une personne, etc.
- 
-

## Analyse du besoin

---

- Quelle est la situation actuelle?  
Ex. Données du marché, le taux d'inoccupation, données démographiques (âge, revenus, tendances), le loyer moyen, les parcs de logements existants, listes d'attentes pour un logement abordable, etc.
- 
- 

- Quelle est la situation désirée?  
Ex. Type de logement qui sera construit, nombre de personnes hébergées, services offerts, etc.
- 
- 

- Quelle sera la situation future si rien n'est fait?  
Ex. Identifier l'impact sur la communauté si le projet n'est pas réalisé : augmentation de la population acheminée dans les CHSLD dont le taux d'occupation est déjà supérieur à sa capacité.
- 
- 

## Analyse des parties prenantes

---

- Quelles sont-elles?  
Ex. Clientèle cible, la municipalité, le CSSS des Sommets, la SHQ, le promoteur, la population, etc.
- 
- 

- Quelles sont leurs influences? Leurs intérêts?  
Ex. Influence faible, moyenne, forte. Intérêt faible, moyen, fort.
- 
- 

- Comment faut-il les gérer?  
Ex. En fonction du degré d'influence et de l'intérêt de chacun une stratégie de gestion différente doit être adoptée soit informer, satisfaire, collaborer ou encore surveiller.
- 
- 

- Plan de mobilisation  
Ex. Qui faut-il mobiliser pour obtenir un appui : la municipalité, la population, etc. Comment faire pour les mobiliser? Rencontres publiques?
- 
-

## Analyse de l'environnement

---

- Identifier dans l'environnement social, économique, culturel, politique, etc. ce qui peut changer et influencer négativement le projet ainsi que les actions à prendre si tel est le cas.  
Ex. Les normes en ce qui a trait aux soins de santé à offrir aux personnes âgées en résidence vont changer en 20XX. Il faut donc avoir un plan d'affaires flexible sur ce point afin de s'adapter aux nouvelles normes.
- 
- 

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

---

---

**Dans le cas d'un projet de logement social, l'étape de l'identification des parties prenantes et du moyen de gérer chacune d'entre elles peut s'avérer cruciale.** En effet, la construction de logements sociaux dans une municipalité ou un quartier suscite souvent une certaine réticence auprès de la population locale, c'est le phénomène « pas dans ma cour ». L'association des groupes de ressources techniques du Québec, l'AGRTQ a publié un [guide](#) sur le sujet [Gaudreault, Allan, 2006]. Ce document vise à favoriser l'insertion harmonieuse des projets dans une communauté, à aider les promoteurs à préciser une stratégie de sensibilisation, à prévenir l'apparition de résistance ainsi qu'à planifier les actions à entreprendre pour surmonter les résistances potentielles.

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

- Obtention de lettres d'appui d'organismes sociaux locaux et/ou de la municipalité (ex. CSSS, CLD, etc.);
- Consultation publique sur le projet et sessions d'information;
- Organisation d'une stratégie de communication (être proactif plutôt que réactif);
- Prêter attention à la population concernée, répondre à leurs questions;
- Intégration du projet à l'environnement et au plan d'urbanisme (architecture, qualité, etc.).

Une fois l'étape de la formulation d'un énoncé du besoin terminée, il faut définir le concept. Dans la démarche en question, cela signifie l'identification des informations suivantes :

- Type et nombre de logements offerts  
Ex. 20 appartements de 2 chambres à coucher près des écoles et garderies.
- 
- 
- Type de services offerts;  
Ex. Services infirmiers 24 h.
- 
- 
- Identification du terrain ou de la bâtisse;  
Ex. Terrain vacant appartenant à la municipalité et pouvant être acheté pour 1 \$.
- 
-

- Validation et conformité du zonage;  
Ex. Zonage commercial mais pouvant être changé par la municipalité pour un zonage résidentiel.
- 
- 

- Estimation des coûts des travaux (faisabilité financière);  
Ex. Faire un tableau des coûts avec le plus de précision possible en termes de ressources matérielles, consommables et humaines. À titre indicatif, il est normalement accepté qu'il en coûte 200 \$/pi<sup>2</sup> de rénover un bâtiment existant et 250 \$/pi<sup>2</sup> de construire du neuf.
- 
- 

- Estimation des frais demandés aux locataires (faisabilité financière).  
À combien doit-on louer les logements pour que le projet soit viable financièrement? Est-ce que cela correspond à la capacité de payer de la clientèle visée?
- 
- 

- Quels sont le ou les constructeurs pressentis pour le projet?  
Trouver les entrepreneurs qui peuvent mener à bien un tel projet. Ont-ils les compétences nécessaires, la disponibilité requise, les tarifs appropriés, etc.?
- 
- 

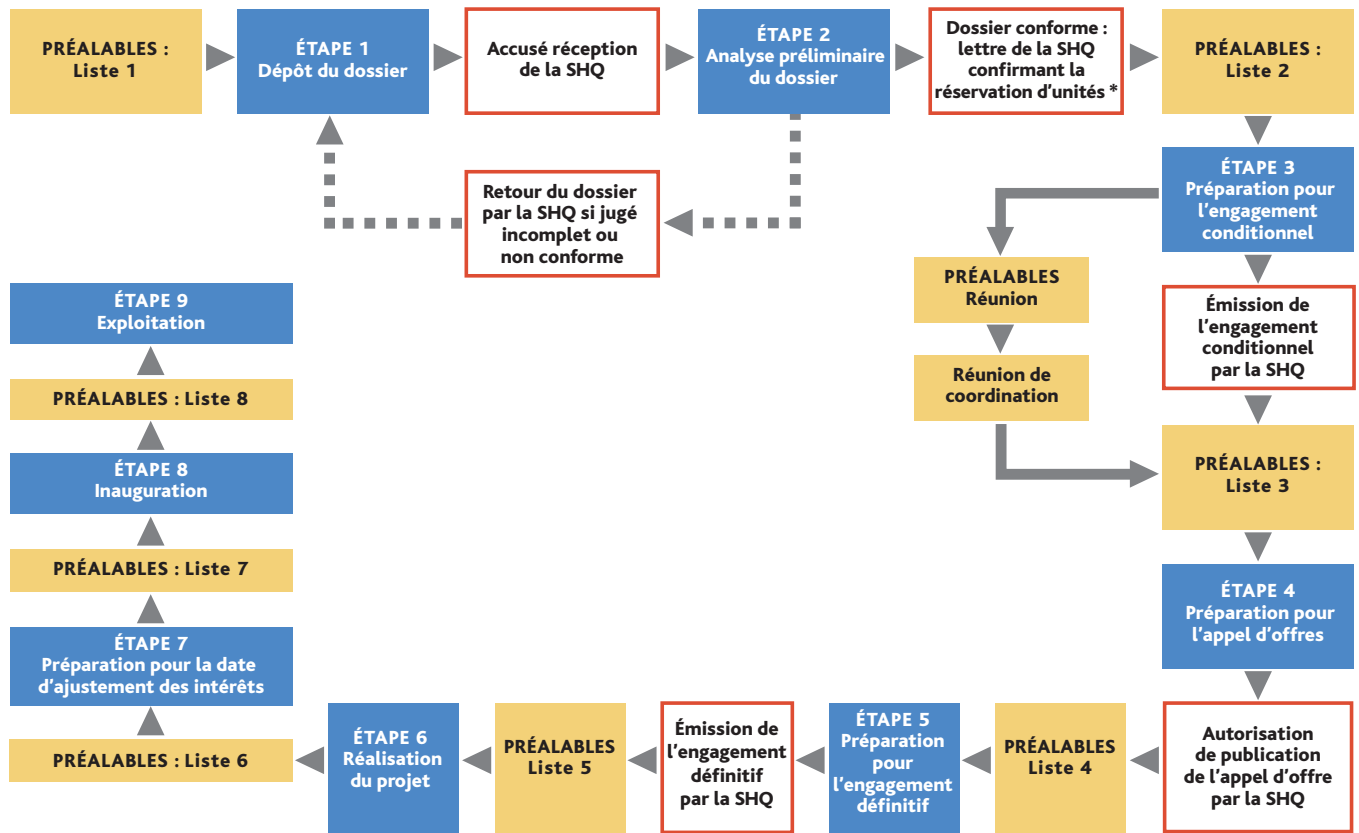
Pour les prochaines étapes (subséquentes à l'avant-projet), soit les phases allant de la demande de financement jusqu'à l'inauguration, plusieurs guides détaillés sont offerts gratuitement sur le site Internet de la SHQ :

- [Guide d'élaboration et de réalisation de projets](#) de logements sociaux
- Document présentant les étapes de réalisation d'un projet – [Phases de réalisation d'un projet](#)
- [Guide de construction](#) contenant une foule d'informations sur les aspects techniques d'un projet de logements sociaux

D'autres documents pertinents à la réalisation d'un projet de logements sociaux sont également disponibles en référence à la bibliographie du présent document.

La figure 2 présente la démarche à suivre afin de réaliser un projet de logement social sous la forme d'un diagramme de processus où sont indiquées les grandes étapes de réalisation (en bleu), les préalables nécessaires (en jaune), ainsi que les actions de la SHQ (en rouge). Par la suite, les listes de préalables référencées dans le diagramme sont explicitées.

Figure 2 : Étapes à suivre pour la réalisation d'un projet de logements sociaux



\* Un prêt de démarrage est accessible à partir de cette étape

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

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

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

#### 4.2

##### DÉPOSER UN DOSSIER À LA SHQ

###### Préalables : Liste 1

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

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

Il faut compter un délai de **3 à 6 mois** entre la réception de l'accusé de réception de la SHQ (voir Figure 2) et la réservation des unités.

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

#### 4.3

##### SE PRÉPARER À L'ENGAGEMENT CONDITIONNEL

###### Préalables : Liste 2

8. **Formulaire P3a** : pour les projets dans les municipalités de moins de 2 000 habitants
9. Description du projet, de la clientèle, de l'organisme
10. Description des services offerts aux résidents (Volets II et III)
11. Confirmation écrite de l'appui à la réalisation par le RSSS (Volets II et III)
12. Étude géotechnique **(500 \$)**
13. Analyse environnementale phase I **(1 500 \$)** et/ou II **(5 500 \$)** si nécessaire
14. Esquisses complètes en métrique et estimation des coûts des travaux par un architecte
15. Liste des travaux à réaliser pour les projets achat-rénovation
16. Confirmation de la disponibilité du terrain (offre d'achat ou preuve de don)
17. Engagement écrit de la contribution financière du milieu
18. DAF démontrant une viabilité financière
19. Rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble après les travaux – par un évaluateur
20. Rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble à acquérir – par un évaluateur **(1 500 \$)**
21. Résolution municipale de confirmation de participation au Programme de supplément au loyer
22. Validation des taux de taxation applicables : municipales, scolaires et de services
23. Démonstration des taux de remboursement des taxes TPS et TVQ
24. Preuve du respect des critères d'admissibilité pour les projets clef en main
25. Formulaire P3b pour les projets clef en main
26. **Formulaire P3d** pour reconnaître l'admissibilité d'une personne à la subvention pour l'adaptation de domicile (SAD)
27. **Formulaire P3f** pour reconnaître l'admissibilité à la subvention pour personne handicapée (SPH) et à la subvention pour adaptation de domicile (SAD)
28. **Formulaire P3g** pour tous les projets

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

#### 4.4

##### ORGANISER UNE RÉUNION

###### Préalables : Réunion de coordination

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

#### 4.5

##### PRÉPARER UN APPEL D'OFFRES

###### Préalables : Liste 3

31. Rapport sur les titres : [annexe EC3](#)
32. Cahier des charges et plan d'exécution (complétés à 70 %) incluant l'avis de publication de l'appel d'offres et le devis descriptif
33. Estimation du coût des travaux mis à jour par des professionnels
34. Réponses des professionnels aux commentaires de la SHQ sur les documents 30 de la liste, transmission pdf
35. Appel d'offres et publication de l'avis écrit en 32

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

#### 4.6

##### SE PRÉPARER À L'ENGAGEMENT DÉFINITIF

###### Préalables : Liste 4

36. Addenda
37. Procès-verbal de l'ouverture des soumissions
38. Soumission conforme la plus basse
39. Cautionnement de soumission : annexe EC1
40. Lettres d'intention des compagnies détenant un permis d'assureur au Canada pour le cautionnement d'exécution et des matériaux
41. Lettres d'intention des polices d'assurance de l'entrepreneur
42. Autorisation de signature de l'entrepreneur
43. Formulaire P5a de proposition de coupures s'il y a des dépassements de coûts
44. Projet de contrat de construction complété, mais non signé
45. Formulaire P5b pour un projet clef en main
46. [Formulaire P5c](#) pour tous les projets
47. Lorsque la municipalité participe au montage financier : [règlement municipal d'aide complémentaire](#)
48. Acte de vente si l'acquisition doit avoir lieu avant l'engagement définitif
49. Accord du prêteur agréé signé et complété par l'organisation prêteuse et l'organisme
50. Conformation écrite de la municipalité que le projet est conforme au zonage
51. Licence de l'entrepreneur valide
52. [DAF](#) viable financièrement et commentée pour l'engagement définitif
53. Confirmation écrite des donateurs de la disponibilité à 100 % des contributions du milieu
54. Confirmation écrite du RSSS du financement récurant à l'exploitation (Volets II et III)
55. Contrats de l'architecte et des ingénieurs
56. Contrat du GRT
57. Budget de service équilibré
58. [Formulaire P5d](#) si le formulaire P3d ou P3f a été rempli (documents 26 et 27 de la liste)
59. [Formulaire P5e](#) pour la reconnaissance de la subvention pour adaptation de domicile équipements spécialisés
60. Démonstration que les exigences et conditions spécifiées dans la lettre d'engagement conditionnel sont rencontrées

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

#### 4.7

##### RÉALISER LE PROJET

###### Préalables : Liste 5

61. Contrat de construction signé par les parties
62. Copies de tous les avenants de modification approuvés par les professionnels, l'entrepreneur et l'organisme
63. Contrat d'assurance chantier de l'entrepreneur formule tous risques et assurés additionnels SHQ et l'organisme
64. Cautionnement d'exécution de main d'œuvre et de matériaux
65. Plan et devis de construction
66. Compte-rendu des réunions de chantier
67. Convention d'exploitation et annexes signées
68. Autorisation de signature pour la convention d'exploitation
69. Nom de la firme comptable retenue
70. Certificat d'inscription et acte de prêt hypothécaire (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> rang)
71. Opération cadastrale si nécessaire
72. Actes de servitude si nécessaire
73. Certificat de localisation
74. Index aux immeubles
75. Copie du titre d'acquisition de l'organisme
76. Démonstration que les exigences et conditions spécifiées dans la lettre d'engagement définitif sont rencontrées

#### 4.8

##### PRÉPARATION POUR L'AJUSTEMENT DES INTÉRÊTS<sup>13</sup>

###### Préalables : Liste 6

77. Police d'assurance de l'organisme
78. Demande d'aide financière viable complétée et conforme (DAI)
79. Montant du financement intérimaire à la DAI confirmé par le prêteur agréé
80. Certificat d'achèvement substantiel des travaux ou certificat de fin des travaux émis par l'architecte
81. Avance de la DAI et liste des dépenses à payer et à recevoir après la DAI
82. Ventilation des coûts réels des adaptations par l'entrepreneur dans le cas de subvention pour personne handicapée ou adaptation de domicile
83. Statut de municipalité émis par le Ministère du Revenu
84. Acte hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang pour projet clef en main
85. Copie du titre d'acquisition de l'organisme pour projet clef en main
86. Signature de la [garantie hypothécaire de 2<sup>e</sup> rang en faveur de la SHQ](#)
87. Signature des baux avec les locataires

#### 4.9

##### PRÉPARATION À L'INAUGURATION

###### Préalables : Liste 7

88. Envoi de l'état des coûts définitifs 6 mois après la fixation du DAI à la SHQ
89. Respect des [directives d'inauguration](#)

#### 4.10

##### PRÉPARATION À L'EXPLOITATION

###### Préalables : Liste 8

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

90. Envoi annuel des états financiers

<sup>13</sup> Cette étape est nécessaire afin d'assurer la transition entre les phases de réalisation et d'exploitation.

## 4.11

### ORGANISMES À CONTACTER

En fonction du type de logement social développé et des services offerts, les organismes à contacter diffèrent. Ainsi, voici une liste d'organismes à contacter dans un contexte de projet de logement social [Agence de la santé et des services sociaux des Laurentides, 2007]<sup>14</sup>.

**Tableau 3 :** Coordonnées d'organismes à contacter

TYPE DE DEMANDE	ORGANISME À CONTACTER	COORDONNÉES
Projet d'ouverture d'une résidence pour personnes âgées	CSSS des Sommets	Direction PALV 819.324.4000
Inscription au registre des résidences pour personnes âgées	Agence de la santé et des services sociaux des Laurentides	Agence SSSL 450.436.8622
Permis de commerce ou certificat d'occupation	Service d'urbanisme de la municipalité concernée	Voir pages bleues du bottin téléphonique
Normes de sécurité au niveau du bâtiment	9 places et moins : Municipalité concernée	Voir pages bleues du bottin téléphonique
	10 places et plus : Régie du bâtiment	1.800.361.9252
Salubrité et hygiène alimentaire (s'applique à l'ensemble des établissements où l'on prépare des aliments)	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ)	Région des Laurentides LACHUTE : 450.562.8574 MONT-LAURIER : 1.866.623.2270 BLAINVILLE : 1.800.308.6998
Bail entre propriétaire et locataire	Régie du logement	1.800.683.2245 (bureau pour la région des Laurentides, situé à Saint-Jérôme)
Contribution financière des adultes hébergés dans un établissement de santé gouvernemental au Québec	Régie de l'assurance-maladie du Québec	1.800.561.9749
Régime de protection pour les personnes déclarées inaptes : mandat, tutelle, curatelle	Curateur public du Québec	1.800.363.9020
Information sur l'appréciation des résidences privées avec services aux aînés au Québec	FADOQ (programme de reconnaissance la Rose d'Or)	PRÉSIDENT : Gilles Legault DIRECTEUR GÉNÉRAL : Michael Leduc TÉLÉPHONE : 819.429.5858 <a href="mailto:info@fadoqlaurentides.org">info@fadoqlaurentides.org</a> <a href="#">Site Internet</a>

<sup>14</sup> Coordonnées actualisées en février 2011.

## 4.12 CRITÈRES DE SUCCÈS

La SCHL a publié plusieurs études au cours des dernières années concernant les logements abordables [Kraus, Deborah et al. (2), 1998] et [Kraus, Deborah et al. (1), 1998]. De ces études ressort une liste de facteurs de succès d'un projet de logement social (ici en ordre d'importance) :

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

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

- Prêts hypothécaires ordinaires;
- Dons;
- Mise de fonds des résidents ou membres (baux viagers);
- Autres instruments hypothécaires;
- Contribution même de l'organisme promoteur.

Notons que les baux viagers font appel à la contribution financière des futurs résidents ou membres. Les projets axés sur les baux viagers conviennent tout particulièrement aux projets de résidences pour personnes âgées, car elles disposent bien souvent d'un avoir suffisant et souhaitent demeurer ensemble. L'inconvénient de ce type de financement est qu'il ne fournit pas un logement abordable à long terme. En effet, seul l'acheteur initial profite du prix abordable, la marge vis-à-vis le prix du marché étant réduite d'acheteur en acheteur.



Résidence Vallée de la Rouge, Huberdeau



Les Habitations du Ruisseau Noir, Mont-Tremblant

## CHAPITRE V DONNÉES SPÉCIFIQUES SUR LA MRC DES LAURENTIDES

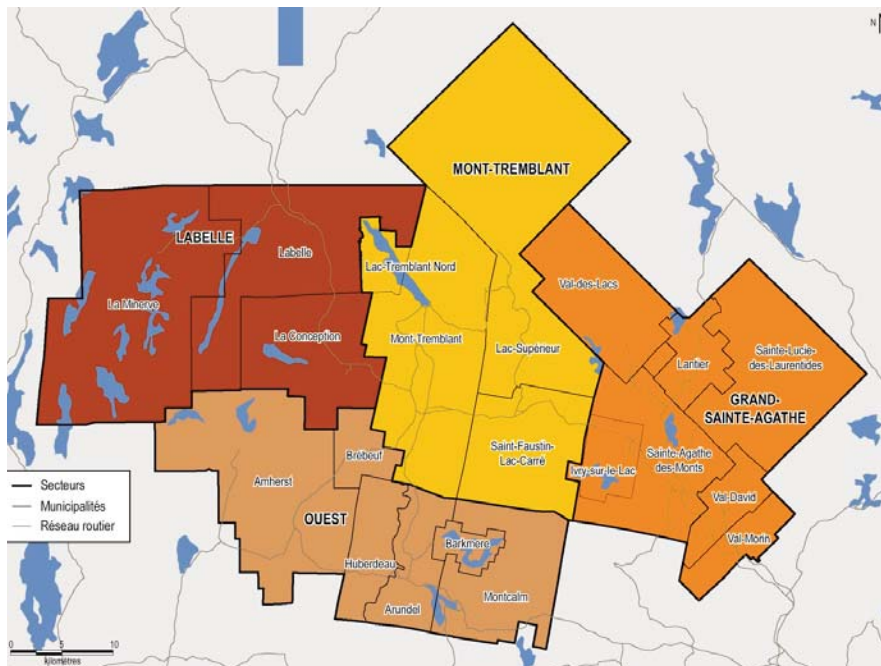
### 5.1 DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES SUR LA POPULATION ET LA MRC

La Municipalité Régionale de Comté des Laurentides se situe au cœur de la région administrative des Laurentides, elle est subdivisée en 4 territoires englobant 20 municipalités tel que représenté à la figure 3.

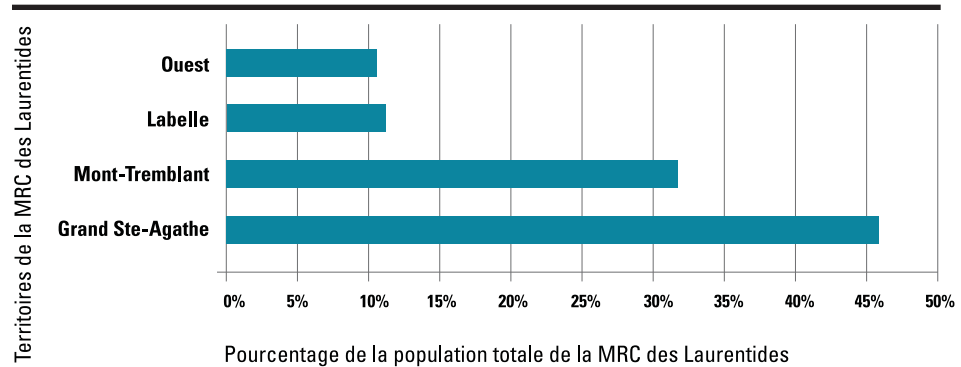
La population permanente de la MRC des Laurentides<sup>15</sup> s'élève à 42 780 personnes. La figure 4 présente la répartition de la population dans la MRC.

80% de la population de la MRC des Laurentides est concentrée dans deux secteurs, soit celui du Mont-Tremblant et du Grand Sainte-Agathe.

**Figure 3 :** La MRC des Laurentides et ses territoires



**Figure 4 :** Répartition de la population de la MRC des Laurentides à travers ses territoires



<sup>15</sup> Les données sociodémographiques sont tirées des recensements 1991, 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada.

## 5.2 CONSTATS D'ÉVOLUTION ET D'ÉVALUATION DE LA POPULATION DE LA MRC

La population de la MRC a augmenté de 37% entre 1991 et 2006, soit 4 fois plus que la moyenne québécoise. Des 4 secteurs de la MRC, c'est celui du Mont-Tremblant qui arrive en tête de l'augmentation avec 49%.

### 5.2.1 Évolution de la population selon l'âge

Le vieillissement de la population est présent partout au Québec et se définit par une surreprésentation de la population des 50 ans et plus et une sous-représentation des 20 à 40 ans. Ce profil est observé dans la MRC des Laurentides tel que montré à la figure 5.

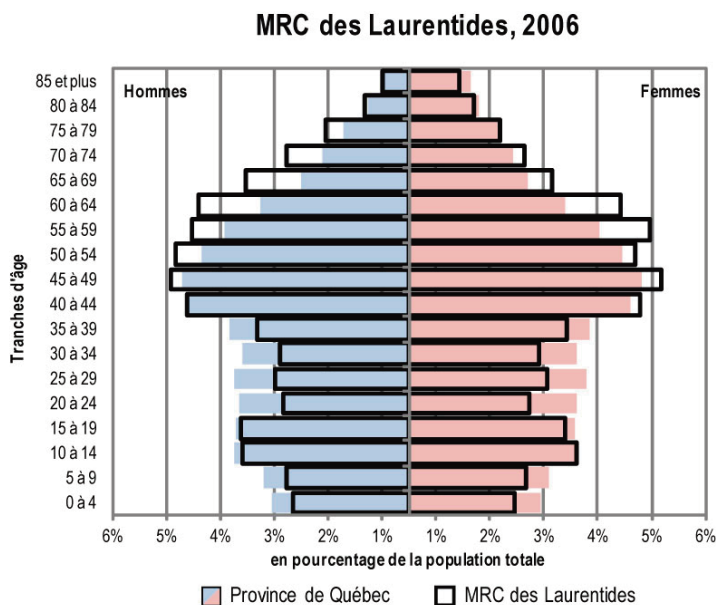
La figure 5 montre que la proportion de la population de 50 ans et plus est supérieure à la moyenne québécoise, de plus, la MRC des Laurentides a une population adulte (20 à 40 ans) bien plus faible que le reste du Québec.

Plus précisément, les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 17.9% de la population totale de la MRC. Entre 1996 et 2008, le nombre de personnes dans le groupe de 65 à 74 ans a augmenté de 43% et de 26% entre 2001 et 2008. La croissance du nombre de personnes dans le groupe des 75 ans et plus a été un peu plus forte : 57% entre 1996 et 2008 et 33% entre 2001 et 2008.

Concrètement, entre 2001 et 2008, le nombre de jeunes de 0 à 24 ans a augmenté de 94 individus tandis que le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus a augmenté de 1 765 individus [Ducharme, Claude, 2010].

Ces données et constatations préconisent un vieillissement de population accéléré et marqué dans la MRC des Laurentides.

Figure 5 : Pyramide des âges comparative



### 5.2.2 Évaluation de la population par rapport à la richesse

Plusieurs façons existent pour mesurer la richesse ou la pauvreté d'une population. Le sujet du présent rapport étant le logement social et communautaire, la population de la MRC des Laurentides sera évaluée en fonction de son indice de rapport de dépendance économique.

Le rapport de dépendance économique (RDE) est la somme des transferts de paiements gouvernementaux pour un territoire donné calculé par rapport à 100 \$ de revenu d'emploi. Ainsi, plus le RDE est élevé, plus la population dépend des prestations de l'état.

La moyenne québécoise se situe à 20,88 \$ par tranche de 100 \$ de revenu d'emploi tandis que celui de la MRC des Laurentides est de 30,21 \$. Notons également que les paiements de sécurité de la vieillesse, de pension du Canada et de Régie des rentes du Québec constituent plus de 50 % de ces paiements de transfert.

Plus spécifiquement, on dénombre 1 140 familles à faible revenu dans la MRC, soit 9 % des familles, résidant dans la MRC des Laurentides. De ce nombre, 520 sont monoparentales.

### 5.3 SURVOL DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT EXISTANTE, PUBLIQUE ET PRIVÉE

Cette section a pour but de tracer le portrait de l'offre actuelle en termes d'hébergement social public et privé dans la MRC des Laurentides. L'hébergement social se définissant comme étant tout logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenu modeste qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

Selon la Loi de la Société d'habitation du Québec, l'habitation sociale est classée selon les catégories suivantes :

- Logement pour les ménages de personnes âgées;
- Logement pour les ménages des familles;
- Logements spéciaux (cette catégorie est réservée aux personnes qui ont besoin d'installations spéciales ou de services sur place en raison de leur état physique ou mental, à l'exclusion des services alimentaires).

Pour cette étude, les efforts ont été concentrés au dénombrement des logements sociaux suivants :

- Centre d'hébergement et de soins longue durée – CHSLD;
- Ressources intermédiaires – RI;
- Organisme à but non lucratif – OBNL;
- Coopérative;
- Office Municipal d'habitation – OMH;
- Résidences pour personnes âgées (à but lucratif);

Ainsi, dans la MRC des Laurentides, l'offre en logements sociaux se résume à :

- 3 CHSLD offrant au total 212 lits permanents et 5 lits temporaires;
- 2 RI offrant au total 18 lits permanents;
- 12 OBNL accueillant 163 familles, 180 personnes âgées et 33 personnes seules;
- 6 OMH accueillant 49 familles, 124 personnes âgées et 10 personnes seules;
- 10 résidences pour personnes âgées à but lucratif offrant 327 unités.

Les tableaux 4, 5, 6 et 7 en annexe offrent plus de détails sur le sujet.

Les données recueillies auprès des OMH montrent que ces types de logements sociaux ont un taux d'occupation de 100% et qu'il est rare que la liste d'attente soit nulle.

### 5.4 ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE (BESOINS NON COMBLÉS)

Une étude sur l'habitation et le logement social dans la région administrative des Laurentides menée en 2010 fait les constats suivants :

- Dans la MRC des Laurentides, on dénombre 6 personnes sur liste d'attente par tranche de 10 logements sociaux actuellement occupés;
- L'offre en matière de logements sociaux n'est pas en adéquation avec la demande actuelle et les perspectives semblent inchangées dans un avenir rapproché;
- En particulier l'offre de logements sociaux dans la MRC des Laurentides est qualifiée de faible.

[Ducharme, Claude, 2010]





La Chaumière des Monts, Sainte-Agathe-des-Monts



## CHAPITRE VI

### RESSOURCES DISPONIBLES UTILES

Une série de ressources vous aideront dans vos démarches. Voici quelques ressources utiles.

#### 6.1

##### GRUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT)

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

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

Les GRT offrent de l'aide technique en plus de former des résidents à la prise en charge de la gestion des logements nouvellement bâtis ainsi qu'à fonctionner en groupe<sup>16</sup>. De plus, ils s'engagent à fournir tout le soutien, la formation et l'aide technique nécessaire à la réalisation du projet, notamment des services d'animation et de coordination générale, de développement, de formation, d'administration et de comptabilité de chantier. Toutes ces actions sont posées dans la perspective que l'organisme prenne le projet en charge et soit autonome.

##### COORDONNÉES DES GRT SUR LE TERRITOIRE DES LAURENTIDES ET SES ENVIRONS

###### Réseau 2000+ : groupe de ressources techniques / Laval et Laurentides

538, rue Ampère, bureau 11, 3e étage  
Laval (Québec) H7N 5H6  
Téléphone (450) 629-8830  
Télécopieur (450) 629-0477  
Courriel grtll@qcca.biz  
Site Internet www.reseau2000plus.qc.ca  
Personne contact André Noël

###### Groupe Logiloge

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

###### Loge-Action Outaouais

178, boul. Gréber, bureau 106  
Gatineau (Québec) J8T 6Z6  
Téléphone (819) 243-3717  
Télécopieur (819) 243-5356  
Courriel nmercier@logeaction.com  
Site Internet www.logeaction.com  
Personne contact Nathalie Mercier

###### Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP)

457, rue Laval  
Joliette (Québec) J6E 5G9  
Téléphone (450) 759-8488  
Télécopieur (450) 759-2100  
Courriel galopqc@videotron.ca  
Personne contact Denise Robitaille

<sup>16</sup> Source : Site Internet de l'AGRTQ.

## 6.2 CENTRE LOCAL DE DÉVELOPPEMENT LAURENTIDES (CLD)

La raison d'être du CLD Laurentides est de favoriser le développement local et l'entrepreneuriat, sources de prospérité et de richesse collective pour la région. Cela signifie également soutenir les entreprises existantes, accompagner celles qui démarrent, les assister dans leur recherche de financement, guider et informer les entrepreneurs, encourager leur sens de l'innovation et les aider à concrétiser leurs idées.

### CLD Laurentides

1255, Chemin des Lacs  
Saint-Faustin-Lac-Carré (Québec) J0T 1J2

Téléphone (819) 681-3373 poste 1400  
Courriel [info@cldlaurentides.org](mailto:info@cldlaurentides.org)

## 6.3 CENTRE DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX (CSSS)

COORDONNÉES DU CSSS DES SOMMETS SUR LE  
TERRITOIRE DE LA MRC DES LAURENTIDES

### Siège social (Pavillon administratif Jacques-Duquette) et Hôpital

234, rue Saint-Vincent  
Sainte-Agathe-des-Monts (Québec) J8C 2B8

Site Internet [www.csss-sommets.com](http://www.csss-sommets.com)

Téléphones :

Sainte-Agathe (819) 324-4000 poste 3107  
Mont-Tremblant (819) 425-3771 poste 3107  
Labelle (819) 686-2117 poste 3107

## 6.4 AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DES LAURENTIDES

1000, rue Labelle, bureau 210  
Saint-Jérôme (Québec) J7Z 5N6

Téléphone (450) 436-8622  
Courriel [infosantelaurentides@ssss.gouv.qc.ca](mailto:infosantelaurentides@ssss.gouv.qc.ca)  
Site Internet [www.santelaurentides.qc.ca](http://www.santelaurentides.qc.ca)

## 6.5 SOCIÉTÉ D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT DU CANADA (SCHL)

CONTACTS AU QUÉBEC POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

### Albano Gidaro

CONSEILLER PRINCIPAL  
Téléphone (514) 283-3287  
Courriel [agidaro@cmhc-schl.gc.ca](mailto:agidaro@cmhc-schl.gc.ca)

### Jean-François Dion

REPRÉSENTANT DE LA SCHL  
Téléphone (418) 649-8101  
Courriel [jfdion@cmhc-schl.gc.ca](mailto:jfdion@cmhc-schl.gc.ca)

### Simon Lahoud

CONSEILLER PRINCIPAL, FINANCEMENT  
Téléphone (514) 283-0259  
Courriel [slahoud@cmhc-schl.gc.ca](mailto:slahoud@cmhc-schl.gc.ca)

### Marie Murphy

CONSEILLÈRE PRINCIPALE  
Téléphone (514) 283-22063  
Courriel [mmurphy@cmhc-schl.gc.ca](mailto:mmurphy@cmhc-schl.gc.ca)

Site Internet [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

Bien que plusieurs programmes soient offerts par la SCHL, ils sont tous administrés et gérés par la SHQ. Ainsi, il est peut-être préférable de communiquer directement avec la SHQ.

## 6.6 SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)

### Société d'habitation du Québec

Direction des communications  
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau,  
Aile Saint-Amable, 3<sup>e</sup> étage  
Québec, Québec G1R 5E7

Téléphone 1-800-463-4315  
Télécopieur (418) 643-4560  
Site Internet [www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca)

## 6.7

### OFFICES MUNICIPAUX D'HABITATION

Un office d'habitation est une entité créée par la municipalité responsable de la réalisation et de la gestion des logements sociaux sur son territoire.

La MRC des Laurentides compte six Offices municipaux d'habitation :

#### Office municipal d'habitation de Labelle

Municipalité  
desservie : Labelle  
Adresse 156, du Collège, Labelle, Québec J0T 1H0  
Téléphone (819) 686-9852  
Courriel [omhlabelle@bellnet.ca](mailto:omhlabelle@bellnet.ca)  
Interlocuteur M. Rolan Leroy, Directeur  
Président M. Patrice Charrette

#### Office municipal d'habitation du Mont-Tremblant

Municipalité  
desservie : Mont-Tremblant  
Adresse 510, Léonard,  
Mont-Tremblant, Québec, J8E 2Z7  
Téléphone (819) 425-7255  
Courriel [celinedanis@hotmail.com](mailto:celinedanis@hotmail.com)  
Interlocuteur Mme Céline D. Lauzon, Directrice

#### Office municipal d'habitation de Sainte-Agathe-des-Monts

Municipalité  
desservie : Sainte-Agathe-des-Monts  
Adresse 16, rue Chapleau,  
Sainte-Agathe-des-Monts, Québec, J8C 2L4  
Téléphone (819) 326-0733  
Courriel [omhsainteagathe@bellnet.ca](mailto:omhsainteagathe@bellnet.ca)  
Interlocuteur M. Jacques Trudeau, Directeur  
Président Mme Rollande Blondin

#### Office municipal d'habitation de Saint-Faustin-Lac-Carré

Municipalité  
desservie : Saint-Faustin-Lac-Carré  
Adresse 95, rue de la Mairie,  
Saint-Faustin-Lac-Carré, Québec, J0T 1J2  
Téléphone (819) 425-5506  
Courriel [celinedanis@hotmail.com](mailto:celinedanis@hotmail.com)  
Interlocuteur Mme Céline D. Lauzon, Directrice  
Président M. Jean-Guy Lemarbre

#### Office municipal d'habitation de Val-David

Municipalité  
desservie : Val-David  
Adresse 1366, La Rivière, case postale 16,  
Val-David, Québec, J0T 2N0  
Téléphone (819) 322-2900  
Courriel [boujac@sympatico.ca](mailto:boujac@sympatico.ca)  
Interlocuteur M. Jacques Boucher, Directeur  
Président Mme Anne-Marie Chagnon

#### Office municipal d'habitation de Val-Morin

Municipalité  
desservie : Val-Morin  
Adresse 1133, 10<sup>ème</sup> Avenue,  
Val-Morin, Québec, J0T 2R0  
Téléphone (450) 229-3005  
Courriel [claroch@cgocable.ca](mailto:claroch@cgocable.ca)  
Interlocuteur Mme Claudette Laroche  
Président M. René Grégoire

## 6.8

### ORGANISMES COMMUNAUTAIRES

#### APHIL – Association des Personnes Handicapées Intellectuelles des Laurentides

Madame Marie-Josée Choinière  
62, rue Préfontaine Est  
Sainte-Agathe-des-Monts (Québec) J8C 1S2  
Téléphone (819) 326-5202  
Courriel [aphil@cgocable.ca](mailto:aphil@cgocable.ca)  
Site Internet [www.ledcl.qc.ca](http://www.ledcl.qc.ca)

#### Association Clair-Soleil

Madame Sandra Cadieux  
585, rue Léonard, Mont-Tremblant (Québec) J8E 3H9  
Téléphone (819) 425-7447  
Courriel [clairsoleil@cgocable.ca](mailto:clairsoleil@cgocable.ca)  
Site Internet [www.ledcl.qc.ca](http://www.ledcl.qc.ca)

#### CAPTCHPL – Centre d'Aide Personnes Traumatisées Crâniennes et Handicapées Physiques Laurentides

Madame Karine Loyer  
426, rue Lacasse #103, Mont-Tremblant (Québec) J8E 3G6  
Téléphone (819) 425-8761 / (450) 431-3437  
1-877-425-8761  
Courriel [lecaptchpl@bellnet.ca](mailto:lecaptchpl@bellnet.ca)  
Site Internet [www.captchpl.org](http://www.captchpl.org)

### **Centre d'action bénévole Laurentides**

Madame Lise Caya  
682, rue Saint-Jovite  
Mont-Tremblant, (Québec), J8E 3J8  
Téléphone (819) 425-8433  
Courriel [lise.caya@cab-laurentides.org](mailto:lise.caya@cab-laurentides.org)  
Site Internet [www.ledcl.qc.ca](http://www.ledcl.qc.ca)

### **Coopérative de solidarité d'entretien ménager – Chiffon magique**

Madame Angèle Faucher  
250, rue Léonard  
Mont-Tremblant (Québec) J8E 3K1  
Téléphone (819) 425-7484 / 1-877-611-7484  
Courriel [coopchiffonmagique@bellnet.ca](mailto:coopchiffonmagique@bellnet.ca)

### **Comité des communautés d'expression anglaise du CSSS des Sommets**

Madame Christina Vincelli  
Courriel [laurentianscare@gmail.com](mailto:laurentianscare@gmail.com)

### **Comptoir d'entraide de Labelle**

127, rue du Collège  
Labelle (Québec) J0T 1H0  
Téléphone (819) 686-1876

### **FADOQ**

201-499, rue Charbonneau  
Mont-Tremblant (Québec) J8E 3H4  
Téléphone (819) 425-5858  
Courriel [info@fadoqlaurentides.org](mailto:info@fadoqlaurentides.org)  
Site Internet [www.fadoqlaurentides.org](http://www.fadoqlaurentides.org)

### **La Samaritaine de Mont-Tremblant**

120, chemin de Brébeuf – CP 4438  
Mont-Tremblant (Québec) J8E 1A1  
Téléphone (819) 429-5938  
Courriel [lasamaritaine@bellnet.ca](mailto:lasamaritaine@bellnet.ca)

### **La Popote Roulante**

Préparation et distribution de repas  
Téléphone (819) 326-1579

### **L'Envolée de Sainte-Agathe**

Ressource alternative en santé mentale sévère et persistante  
Téléphone (819) 326-5778  
Courriel [lenvolee@sympatico.ca](mailto:lenvolee@sympatico.ca)

### **Palliaccio des Sommets**

Monsieur Jacques Morin, directeur  
2280, rue Labelle  
Mont-Tremblant (Québec) J8E 1T8  
Téléphone (819) 717-9646  
Courriel [jacques.morin19@sympatico.ca](mailto:jacques.morin19@sympatico.ca)  
[palliaccio@cgocable.ca](mailto:palliaccio@cgocable.ca)

### **Prévoyance envers les aînés**

Madame Huguette Dumay  
Téléphone (819) 425-3607  
Courriel [charmaysympatico.ca](mailto:charmaysympatico.ca)

### **RQOH – Réseau Québécois des OSBL d'habitation**

533, rue Ontario est, bureau 206  
Montréal (Québec) H2L 1N8  
Téléphone (514) 846-0163 / 1-800-846-0163  
Courriel [rqoh@rqoh.com](mailto:rqoh@rqoh.com)

### **Société Alzheimer**

Madame Catherine Vaudry  
37, rue Principale – CP 276  
Sainte-Agathe-des-Monts (Québec) J8C 3A1  
Téléphone (819) 326-7136 / 1-800-978-7881  
Courriel [catherine.vaudry@bellnet.ca](mailto:catherine.vaudry@bellnet.ca)

### **Transport adapté et collectif des Laurentides**

Madame Michelle Panneton  
701, rue Labelle – CP 4765  
Mont-Tremblant (Québec) J8E 1A1  
Téléphone (819) 425-9979 / 1-800-717-9737  
Courriel [michelle.panneton@qc.aira.com](mailto:michelle.panneton@qc.aira.com)

## CHAPITRE VII IMPLICATION ET RÔLE DES MUNICIPALITÉS

(Politiques, outils réglementaires et leviers financiers)

### 7.1

#### L'INTERVENTION MUNICIPALE

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

[Divay, Gérard et al., 2005] regroupent les interventions municipales en habitation dans trois grands modes d'action : **l'encadrement, l'intervention et la gouvernance.**

Les mesures et observations sur les trois grands modes d'actions sont directement tirées de l'ouvrage [Divay, Gérard et al., 2005]:



---

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

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

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

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

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

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

De plus la Loi sur la Société d'habitation du Québec stipule<sup>17</sup> :

---

**Article 51**

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

**Article 56**

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

**Article 57**

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

Un ORH peut :

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

La municipalité peut donc décider de l'importance de son implication dans le développement de logements sociaux. Voici quelques exemples d'actions qu'elle peut prendre.

**7.2****SENSIBILISATION / COMMUNICATION**

- Sensibiliser des promoteurs immobiliers, professionnels et fonctionnaires afin de s'assurer que les nouveaux logements aient un design universel, adapté à tous les âges et niveaux d'autonomie.
- Centraliser l'information sur l'offre et la demande de logements sociaux.
- Encourager le développement de projets résidentiels le long d'artères bien desservies en matière de services, d'équipements et de transport en commun.
- La municipalité peut négocier avec les promoteurs immobiliers pour que les projets majeurs contiennent un pourcentage minimum de logements sociaux. Les incitatifs du genre peuvent également faire partie de la réglementation de la municipalité et seront cités à la section 7.4.
- Création d'une équipe pour soutenir les initiatives de promoteurs sociaux ou privés. Cette équipe canalise les fonds fédéraux et provinciaux pour le logement abordable en lançant des appels de propositions pour la réalisation de projets.
- Création de charrettes de conception<sup>18</sup> afin de faire contribuer la population du territoire à un projet de logement social tout en les impliquant au projet et ainsi faire naître un sentiment d'appartenance au projet d'intervention. Ce concept a été utilisé à plusieurs reprises au Canada, les résultats des charrettes sont publiés par la SCHL [SCHL(1), 2007] et [SCHL(2), 2006].

**7.3****SOUTIEN FINANCIER**

- Soutenir l'adaptation des logements existants aux besoins des aînés.
- Augmenter l'éventail des options résidentielles pour aînés (ex. petits foyers, services de support à domicile, logements intergénérationnels, etc.).
- Vendre ou louer un terrain à un prix favorable aux promoteurs de logements abordables.
- Contribuer financièrement aux projets de logements abordables.

---

<sup>17</sup> [http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/S\\_8/S8.htm](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/S_8/S8.htm).

<sup>18</sup> Une charrette de conception consiste en une période intense de conception d'une activité.

## 7.4

### RÉGLEMENTATION / POLITIQUES

- Éliminer des barrières à l'expansion de logements pour aînés, par exemple à travers l'assouplissement des règlements d'urbanisme.
- Offrir un transport adapté aux besoins des aînés.
- Instaurer un règlement de zonage d'inclusion soit l'obligation pour un promoteur d'inclure des logements sociaux à ses projets immobiliers. L'avantage du zonage d'inclusion est qu'il en coûte alors peu à la municipalité d'obtenir de nouveaux logements sociaux. Par contre, ce type de règlement ne gagne pas souvent la faveur populaire des promoteurs en plus de ne pas s'appliquer à tous les projets immobiliers. En effet, le zonage d'inclusion est plus indiqué pour les projets de grande envergure dans des quartiers de forte densité et de forte croissance.
- L'allègement des taxes foncières avec une nouvelle classe de taxation pour les immeubles de plus de 6 logements.
- Créer un programme de compensation tel que les droits compensatoires. Ces derniers sont des fonds versés par un promoteur à la municipalité pour la construction de logements abordables qui répondront à l'augmentation de la demande résultante de l'implantation de nouveaux bâtiments commerciaux par ce même promoteur. Mal vu auprès des promoteurs commerciaux et débattus au sein des municipalités (dichotomie entre le désir d'attirer des promoteurs tout en leur imposant des frais supplémentaires), les droits compensatoires peuvent néanmoins générer en peu de temps des sommes considérables pour le logement social.
- Un programme de prime de densité permet aux promoteurs d'accroître la densité d'aménagement en contrepartie d'installations et de services profitant à la collectivité tels qu'un centre communautaire, des logements abordables, un service de garderie, etc. Ce genre de programme est plus approprié pour les milieux de vie denses.
- Dons d'immeubles ou terrains.
- Exemption de taxes pendant une période définie.

## 7.5

### CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

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

## 7.6

### FAVORISER DES PARTENARIATS

- L'intégration des mesures d'accessibilité du logement à de vastes plans et buts de portée communautaire compte fortement sur des partenariats avec les intervenants communautaires, tels que les promoteurs des secteurs sans but lucratif et privé, les établissements financiers et les organismes communautaires.
- De tels partenariats sont utiles pour
  1. Établir des buts;
  2. Faire émerger une volonté de développement et de nouvelles initiatives;
  3. Trouver des ressources;
  4. Obtenir l'appui de la collectivité;
  5. Mettre en œuvre une politique du logement.
- Ainsi une attention toute particulière doit être portée sur l'identification et la gestion des parties prenantes au projet. De plus amples renseignements et références sur le sujet sont disponibles aux sections 4.1 et 4.12 du présent document.

## CHAPITRE VIII : EXEMPLES DE RÉUSSITES

### 8.1

#### MAISON D'HÉBERGEMENT SPÉCIALISÉE – CARPE DIEM

- Trois-Rivières – Québec
- Initiative d'un OBNL
- Financement mixte : public et OBNL
- Maison d'hébergement avec services



La **Maison Carpe Diem** est un établissement spécialisé dans l'accompagnement auprès des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Installée dans l'ancien presbytère de la paroisse Saint-Sacrement de Trois-Rivières, l'actuelle Maison Carpe Diem héberge une quinzaine de personnes relativement autonomes. Lorsque la condition des résidents se détériore, ils doivent alors être transférés dans les centres d'hébergement et de soins longue durée (CHSLD).

Initialement uniquement une maison d'hébergement, la Maison Carpe Diem prend de l'expansion et offre maintenant des services d'accompagnement à domicile, de répit et de centre de jour. Projet non subventionné à l'origine (il recevra un financement de base de la part de l'Agence régionale de la santé et des services sociaux après revendications de la population, gens d'affaires et familles des hébergés), la maison Carpe Diem a vu le jour grâce à la vision, l'acharnement et les économies de la Société d'Alzheimer de la Mauricie, un organisme à but non lucratif.

La Maison Carpe Diem offre une solution de rechange à l'institution, mais aussi une alternative à la conception traditionnelle de l'accompagnement des personnes atteintes et de leurs proches. L'expérience de la Maison Carpe Diem étant bien acceptée et face à la volonté des familles de voir leurs parents demeurer le plus longtemps possible en maison d'hébergement et non en CHSLD, le projet d'une deuxième maison, celle-ci répondant aux besoins des personnes en grande perte d'autonomie, a été soumis au Ministère de la Santé et des Services sociaux et est en attente d'une réponse.

Pour plus de renseignements sur le projet, se référer au site Internet de la [société d'Alzheimer](#).

### 8.2

#### LES HABITATIONS ST-CHRISTOPHE



- Laval – Québec
- Clientèle mixte : personnes âgées, déficiences physiques, déficiences intellectuelles, etc.
- Partenariat CSSS et entreprise d'économie sociale pour certains services offerts aux résidents
- Habitations avec services

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

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

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

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

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

Pour plus de renseignements sur ce projet en particulier, vous pouvez vous référer au document Internet intitulé « [Vivre et vieillir dans sa communauté, un défi de solidarité réalisable dans les Laurentides](#) ».

### 8.3

#### INDEPENDENCE PLACE

- Summerside – Île-du-Prince-Édouard  
Ville de moins de 15 000 habitants
- Clientèle cible : personnes handicapées et leur famille
- Favorise l'autonomie et l'intégration à la communauté
- Partenariat entre le promoteur, la municipalité et le gouvernement provincial et fédéral

Independence Place est un projet de logements abordables écoénergétiques pour les personnes handicapées vivant dans la petite ville de Summerside à l'Île-du-Prince-Édouard. Ce projet est chapeauté par un promoteur privé local, Scotcor Construction qui est lauréat d'un [prix d'excellence en habitation 2010 de la SCHL](#) visant à récompenser les projets de logements abordables dont les pratiques sont exemplaires.

Le projet comporte la construction de 11 logements d'une ou deux chambres à coucher munis d'éléments d'accessibilité, tels que des rampes d'accès pour fauteuils roulants pour chaque logement ainsi qu'au rez-de-chaussée, des aires ouvertes, des salles de bain avec douche accessible en fauteuil roulant, des toilettes surélevées, etc. Ces logements visent principalement des familles à faible ou moyen revenu dont au moins un de ses membres a besoin d'un logement adapté à sa condition. Un objectif visé étant de favoriser l'autonomie et l'intégration des personnes handicapées à la communauté, le promoteur a identifié des terrains à proximité de commerces, hôpitaux, églises, en plus d'être adjacents à une résidence pour personnes âgées et une garderie.

Les logements abordables de Scotcor Construction ont pu accueillir leurs premiers résidents en juin 2008, soit quelques 14 mois après la soumission de son plan au programme d'initiative Canada-Île-du-Prince-Édouard en matière de logement abordable de la SCHL.

Finalement, il est important de noter que le succès du projet ne repose pas uniquement sur son promoteur, mais également sur le partenariat avec le gouvernement fédéral, provincial et la municipalité de Summerside. Tous ont contribué d'une façon ou d'une autre à la réalisation du projet et à son succès.

Pour plus de renseignements sur Independence Place, vous pouvez vous référer au document Internet [Independence Place](#), publié dans le cadre des prix d'excellence 2010 de la SCHL.

## CONCLUSION

Nous espérons que ce guide sur l'habitation sociale et communautaire aura l'impact espéré, soit de favoriser l'émergence de projets de logements sociaux dans la MRC des Laurentides en facilitant leur planification et leur mise en œuvre. Pour ce faire, les sujets suivants ont été abordés :

- **Qu'est-ce que le logement social?**  
**Définition et avantages**  
Chapitre I
- **Clientèles visées et types de logements**  
Chapitre II
- **Programmes existants – aide et financement**  
Chapitre III
- **Comment réussir un projet de logement social étape par étape**  
Chapitre IV
- **État de la situation dans la MRC des Laurentides – données démographiques**  
Chapitre V
- **Annuaire des ressources disponibles utiles**  
Chapitre VI
- **Implication et rôle des municipalités**  
Chapitre VII
- **Exemples réussis**  
Chapitre VIII

De ce guide, nous retenons qu'un projet d'habitation doit tout d'abord répondre à un besoin bien précis d'une communauté en lien avec sa réalité démographique et économique et qu'un plan d'affaires sérieux contenant une étude de faisabilité financière rigoureuse doit être rédigé. La SHQ jouant un rôle de premier plan dans l'obtention d'un financement pour ce type de projet, il faut s'assurer de sa collaboration et suivre avec une grande rigueur les étapes requises dans le cadre d'une demande de financement. La municipalité de son côté peut choisir l'importance de son implication dans ce type de projet, néanmoins son appui est primordial et son aide en termes de réglementation, zonage, obtention de terrain ou de bâtiment peut bien souvent faire d'un projet incertain, un succès. Finalement, il ne faut pas oublier qu'un projet de logement social se fait en lien avec la communauté, il faut donc lui prêter une attention particulière afin de l'impliquer dans le processus, obtenir son accord et la mobiliser.

Les partenaires de ce guide sont confiants que les informations et exemples donnés dans ce guide inspireront les promoteurs et les leaders impliqués dans le développement des municipalités de la MRC des Laurentides et qu'ils ou elles prendront appui sur les exemples et la documentation présentés pour assurer le démarrage d'un tel projet dans leur municipalité.

En terminant, nous vous invitons à nous faire part de vos commentaires à [info@cldlaurentides.org](mailto:info@cldlaurentides.org) afin de nous permettre de bonifier le guide en plus d'en faire une mise à jour lorsque nécessaire.

## BIBLIOGRAPHIE

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DES LAURENTIDES. *Guide d'information ouverture d'une résidence pour personnes âgées*, Laurentides 2007, 22 p.

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX. *Ouvrir une résidence pour personnes âgées : Réponses aux questions les plus fréquemment posées par les promoteurs*. Montréal, 2007, 48 p.

CLD DE LA MRC DES LAURENTIDES. *Portrait de la MRC des Laurentides*, Laurentides, 2010, 16 p.

CLICHE, LAURENCE. *L'environnement urbain autour des résidences privées pour personnes âgées : un milieu optimal pour les vieux jours? Localisation et caractérisation des milieux d'insertion des résidences privées avec services pour personnes âgées sur l'île de Montréal*, Montréal, 2009, 187 p.

COMITÉ LOGEMENT SOCIAL DE CHÂTEAUGUAY. *Logement social en Montérégie : un guide pour le développement*, Châteauguay, 2004, 26 p.

DANSEREAU, FRANCINE et al. *Politiques et interventions en habitation*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2005, 240 p.

DANSEREAU, FRANCINE et al. *Logement social et logement abordable*, Québec, INRS, 2002, 17 p.

DESNOYERS, JEAN. *Les enjeux démographiques et la situation du logement et de l'hébergement des personnes âgées sur le territoire de la MRC des Laurentides*, Laurentides, CSSS des Sommets, 2008, 30 p.

DIVAY, GÉRARD et al. *Stratégie municipale d'habitation – Éléments d'un prototype*, Montréal, INRS, 2005, 120p.

DUCHARME, CLAUDE. *Habiter les Laurentides – L'habitation et le logement social*, St-Anne-des-Lacs, 2010, 224 p.

FOND QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE. *Le logement social et communautaire dans les municipalités dévitalisées : une piste d'action*, Québec, 2007, 14 p.

GAUDREAU, ALLAN. *Bienvenu dans notre quartier – Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires*, Montréal, Association des groupes techniques de ressources techniques du Québec, 2006, 63 p.

HULCHANSKI, DAVID. *Le rôle des municipalités en matière de création et de préservation des logements à prix modique : revue des initiatives canadiennes*, SCHL, 1990.

KRAUS, DEBORAH et al. [1]. *Moyens novateurs de produire des logements abordables*, SCHL, 1998.

KRAUS, DEBORAH et al. [2]. *Solutions de logements abordables : 15 modèles de réussite*, SCHL, 1999, 61 p.

STANTON, JULIE. *Les effets du vieillissement de la population québécoise sur la gestion des affaires municipales et des services municipaux*, Québec, Ministère des Affaires municipales, Sport et Loisirs, 2005, 20 p.

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX. *Ouverture d'une résidence pour personnes âgées*. Document Internet, consultation 2010.

ORGANISATION MONDIALE DE LA SANTÉ. *Guide mondial des villes-amies des aînés*, France, OMS, 2007, 89 p.

SCHL [1]. *Charrette de conception intégrée de Green Phoenix sur les logements abordables et durables*, Ottawa, SCHL, 3p.

SCHL [2]. *Charrette de conception pour un ensemble de logements abordables à Wook Buffalo*, Ottawa, SCHL, 5 p.

SCHL [3]. *Prix d'excellence en habitation 2004 : Palmarès des pratiques exemplaires pour le logement abordable*, Ottawa, SCHL, 2004, 19 p.

SHQ [1]. *L'habitation au Québec : Laurentides, profil statistique*, Québec, SHQ, 84 p.

SHQ [2]. *Programme AccèsLogis Québec*, Québec, SHQ, 4 p.

VERRET, ROBERT. *L'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population*, Montréal, SHQ, 62 p.

## ANNEXES

**Tableau 4 :** CHSLD de la MRC des Laurentides

CHSLD	Ville	Nombre de lits permanents	Nombre de lits temporaires
Centre d'hébergement de Labelle	Labelle	44	0
Centre d'hébergement du Mont-Tremblant	Mont-Tremblant	67	2
Pavillon Philippe-Lapointe	Ste-Agathe-des-Monts	101	3
<b>Total</b>		<b>212</b>	<b>5</b>

SOURCE: <http://wpp01.msss.gouv.qc.ca/appl/m02/M02Etablissement.asp?CdIntervSocSan=93&PagePrec=M02ListeEtab>

RI	Ville	Nombre de lits permanents	Nombre de lits temporaires
Résidence Le vieux sage Mont-Tremblant	Mont-Tremblant	10	0
Villa des Générations de Tremblant	Mont-Tremblant	8	0
<b>Total</b>		<b>18</b>	<b>0</b>

**Tableau 5 :** OBNL de la MRC des Laurentides

OBNL	Ville	Clientèle	Logements subventionnés
Corporation Chaumière Des Monts	Sainte-Agathe-des-Monts	Familles, personnes seules	35 familles 12 personnes seules
Résidence Vallée de la Rouge	Huberdeau	Personnes âgées	26 personnes âgées
Maison Emmanuel	Val-Morin	Familles, personnes seules	1 famille 16 personnes seules
Les Habitations du Ruisseau Noir (travailleurs) <sup>19</sup>	Mont-Tremblant	Familles	104 familles
Les Habitations La Capucine	Val-Morin	Familles, personnes seules	5 familles 5 personnes seules
Le Trait d'union de St-Rémi	Amherst	Personnes âgées en perte d'autonomie	28 personnes âgées
Les Habitations Stephen Jake Beaven	Arundel	Personnes âgées en perte d'autonomie	30 personnes âgées
Le Versant d'Or	Sainte-Agathe-des-Monts	Personnes âgées en perte d'autonomie	24 personnes âgées
Manoir Labellois	Labelle	Personnes âgées en perte d'autonomie	28 personnes âgées
Le Havre de Val-David	Val-David	Personnes âgées en perte d'autonomie	20 personnes âgées
La Maison des Lucioles	Sainte-Lucie-des-Laurentides	Personnes âgées en perte d'autonomie	15 personnes âgées
<b>Total</b>			<b>163 familles</b> <b>180 personnes âgées</b> <b>33 personnes seules</b>

SOURCE: <http://www.habitation.gouv.qc.ca/formulaires/repertoires/?mode=coop>

<sup>19</sup> Mise à jour des informations au mois d'octobre 2010. À noter que les Habitations du Ruisseau Noir ont un grand roulement de résidents travailleurs. Taux d'occupation de 94%.

**Tableau 6 :** OMH de la MRC des Laurentides

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION	Logements subventionnés	Taux d'occupation	Liste d'attente <sup>20</sup>
Office municipal d'habitation de Labelle	0 famille 28 personnes âgées 0 personne seule	100%	0 famille 3 personnes âgées 0 personne seule
Office municipal d'habitation de Mont-Tremblant	27 familles 30 personnes âgées 8 personnes seules	100%	0 famille 4 personnes âgées 4 personnes seules
Office municipal d'habitation de Ste-Agathe-des-Monts	16 familles 30 personnes âgées 0 personne seule	100%	7 familles 30 personnes âgées 0 personne seule
Office municipal d'habitation de St-Faustin-Lac-Carré <sup>21</sup>	6 familles 12 personnes âgées 1 personne seule	100%	0 famille 0 personne âgée 0 personne seule
Office municipal d'habitation de Val-David	0 famille 15 personnes âgées 0 personne seule		
Office municipal d'habitation de Val-Morin	0 famille 9 personnes âgées 0 personne seule	100%	0 famille 3 personnes âgées 0 personne seule
<b>Total</b>	<b>49 familles</b> <b>124 personnes âgées</b> <b>10 personnes seules</b>		

SOURCE: <http://www.habitation.gouv.qc.ca/formulaires/repertoires/?mode=office>

**Tableau 7 :** Résidences pour personnes âgées reconnues par le ministère de la santé et des services sociaux de la MRC des Laurentides

Résidence pour personne âgées à but lucratif	Ville	Nombre d'unités
Villa Notre-Dame	Ste-Agathe-des-Monts	70
Résidences St-Agathe Lajeunesse Soucy	Ste-Agathe-des-Monts	9
Paradis du Lac Inc.	Ste-Agathe-des-Monts	9
Résidence L'Oiseau Bleu	Ste-Agathe-des-Monts	10
Résidence du Manoir Quatre Saisons	Ste-Agathe-des-Monts	97
Résidence Manoir la Caravelle	Ste-Agathe-des-Monts	16
Résidences de Fatima	Ste-Agathe-des-Monts	9
Villa des Génération de Tremblant	Mont-Tremblant	72
Résidences Le vieux sage Mont-Tremblant	Mont-Tremblant	7
Résidences Léonard	Mont-Tremblant	28
<b>Total</b>		<b>327</b>

SOURCE: <http://www.habitation.gouv.qc.ca/formulaires/repertoires/?mode=office>

<sup>20</sup> Les données quant au taux d'occupation et les listes d'attentes ont été prises en septembre 2010.

<sup>21</sup> L'OMH de St-Faustin-Lac-Carré a dû élargir son territoire pour que ses logements soient tous occupés.