



Rapport du Vérificateur général du Québec
à l'Assemblée nationale pour l'année 2019-2020

Mai 2019

Audit de performance

Programme AccèsLogis Québec: exploitation des immeubles

Société d'habitation du Québec

CHAPITRE

2

Faits saillants

Objectif des travaux

Le programme AccèsLogis Québec permet d'offrir des logements abordables à des ménages à revenu faible ou modeste, ou à des personnes qui ont des besoins particuliers. Un organisme qui réalise un projet d'habitation est propriétaire de l'immeuble et doit en assurer l'exploitation et la pérennité.

Les subventions versées au 31 décembre 2018 ont totalisé 1,9 milliard de dollars et les garanties de prêt au 31 mars 2018 se sont élevées à 1,8 milliard.

Un peu plus de la moitié des 32 140 logements font également l'objet d'une subvention du programme Supplément au loyer (72 millions en 2017-2018) puisqu'ils sont destinés à des ménages à faible revenu.

Les autres logements, que nous appelons «logements réguliers», visent principalement les ménages à revenu modeste.

Nos travaux visaient à nous assurer que la Société d'habitation du Québec (SHQ) gère la phase exploitation du programme AccèsLogis Québec de façon efficiente et responsable.

Le rapport entier est disponible au www.vgq.qc.ca.

Résultats de l'audit

Nous présentons ci-dessous les principaux constats que nous avons faits lors de l'audit concernant l'exploitation des immeubles financés par le programme AccèsLogis Québec.

Les loyers de 53 % des 17 161 logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer ne respectent pas l'un des principes du programme AccèsLogis Québec, à savoir que les loyers sont abordables. Cela a pour effet d'augmenter d'environ 13 millions de dollars annuellement la subvention versée par la SHQ aux organismes dans le cadre du programme Supplément au loyer. Quant aux locataires, ils ne sont pas touchés, car leur part est limitée à 25 % de leurs revenus totaux.

Plusieurs logements réguliers sont occupés par des ménages dont les revenus peuvent difficilement être qualifiés de modestes. Les limites du revenu modeste adoptées par la SHQ font que 50 % des ménages québécois sont considérés comme ayant un revenu modeste.

La SHQ assume la quasi-totalité des risques financiers. Les organismes n'assument aucun risque financier en lien avec l'immeuble subventionné.

Les fonds de réserve des organismes sont grandement sous-capitalisés. Nous estimons que les fonds de réserve sont sous-capitalisés d'environ 600 millions de dollars. Dans sa forme actuelle, le programme AccèsLogis Québec risque d'entraîner des débours importants de la part de la SHQ.

Des contributions versées à la SHQ par les organismes, qui totalisaient 195 millions de dollars au 31 mars 2018, ne font pas l'objet d'une gouvernance appropriée. Aucune règle interne visant à encadrer la gestion des contributions pour l'habitation communautaire n'a été adoptée et la politique visant à déterminer les modalités relatives à l'octroi de l'aide financière aux organismes n'a toujours pas été élaborée.

Des sommes sont versées annuellement aux mêmes organismes du secteur du logement sans que la SHQ évalue la pertinence de l'aide financière. Depuis la mise en place du programme, environ 46 millions de dollars ont été versés à 50 organismes. La SHQ n'a pas été en mesure de nous indiquer l'assise juridique de la contribution pour des organismes du secteur du logement.

Des actions doivent être accomplies rapidement pour améliorer la situation et une réflexion doit être menée pour évaluer le programme. Plusieurs analyses ont été effectuées au cours des dernières années sans que des changements d'importance aient été apportés au programme.

Recommandations

Le Vérificateur général a formulé des recommandations à l'intention de la SHQ. Celles-ci sont présentées intégralement ci-contre.

L'entité auditée a eu l'occasion de transmettre ses commentaires, qui sont reproduits dans la section Commentaires de l'entité auditée.

Nous tenons à souligner qu'elle a adhéré à toutes les recommandations.

Recommandations à la Société

- 1 Procéder à une évaluation du programme AccèsLogis Québec afin de démontrer dans quelle mesure il constitue un moyen efficace et économique d'améliorer l'accès au logement des ménages à revenu faible ou modeste.**
 - 2 Déterminer et obtenir l'information nécessaire sur le coût des logements et la clientèle pour s'assurer que les principes du programme sont respectés et analyser cette information.**
 - 3 Analyser la situation financière des organismes, l'état du parc immobilier et les réserves afin d'évaluer les sommes requises pour, notamment, protéger sa garantie hypothécaire et assurer un encadrement adéquat des organismes.**
 - 4 Concevoir une stratégie afin de mettre en place des mesures visant à protéger les investissements effectués, à limiter les risques financiers et à assurer la pérennité de la vocation sociale des immeubles subventionnés.**
 - 5 Mettre en place des pratiques de gouvernance qui favorisent une gestion transparente et une utilisation appropriée des sommes provenant de la contribution pour l'habitation communautaire.**
 - 6 Obtenir une reddition de comptes des entités qui bénéficient de l'aide financière provenant de la contribution pour le secteur du logement afin d'en évaluer la pertinence et, le cas échéant, obtenir les autorisations nécessaires pour mettre en œuvre les recommandations en découlant.**
-

Table des matières

1	Mise en contexte	6
2	Résultats de l'audit	12
2.1	Coût des logements et clientèle cible	13
	Coût des logements	
	Revenus des locataires	
2.2	Pérennité financière des organismes	20
	Situation financière des organismes	
	Fonds de réserve	
	Demande d'aide financière additionnelle	
	Recours de la Société d'habitation du Québec	
	Vente ou transfert d'immeubles	
2.3	Contributions des organismes	27
	Contribution pour l'habitation communautaire	
	Contribution pour des organismes du secteur du logement	
2.4	Information disponible à la Société d'habitation du Québec	30
	Coût des logements et revenus des locataires	
	Pérennité financière	
2.5	Recommandations	32
	Commentaires de l'entité auditée	33
	Annexes et sigles	35

Équipe

Alain Fortin
Directeur principal d'audit

Robert Ratté
Directeur d'audit

Andrée-Ann Boulanger
Laurent LeBrun Verge
Josée Levasseur
Étienne Piedboeuf

Les organismes sont principalement des coopératives, des organismes sans but lucratif (OSBL) et des offices d'habitation

1 Mise en contexte

1 Le gouvernement du Québec, par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ), réalise diverses interventions en matière d'habitation.

2 Instituée par la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* en 1967, la SHQ est une société d'État qui relève du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Elle est dirigée par une présidente-directrice générale, qui relève d'un conseil d'administration.

Champs d'intervention

3 La SHQ a pour mission de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable. Pour ce faire, elle administre différents programmes. En 2017-2018, les dépenses relatives à ces programmes se sont élevées à plus de 810 millions de dollars, soit 76,5% des dépenses totales de la SHQ. Annuellement, les interventions de la SHQ permettraient d'aider environ 232000 ménages, principalement des ménages à faible revenu. L'annexe 2 présente sommairement les différents programmes, leurs coûts et le nombre de ménages qui en bénéficient.

4 Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), finance une partie des programmes de la SHQ. En 2017-2018, la SCHL lui a versé plus de 484,5 millions de dollars, ce qui correspond à 59,8% des sommes consacrées à ces programmes.

Programme AccèsLogis Québec

5 Le programme AccèsLogis Québec, mis en place en 1997, permet à des **organismes** de réaliser des projets d'habitation afin d'offrir en location des logements abordables à des ménages à revenu faible ou modeste, ou à des personnes qui ont des besoins particuliers. Le programme vise trois types de clientèles.

Volet 1	Familles, personnes seules et aînés autonomes
Volet 2	Aînés en légère perte d'autonomie
Volet 3	Personnes ayant des besoins particuliers, permanents ou temporaires, en matière de logement (itinérants, jeunes en difficulté, femmes victimes de violence, personnes ayant une déficience intellectuelle, etc.)

6 Un projet d'habitation doit inclure l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment, ou les deux à la fois. Les travaux peuvent comprendre la rénovation d'immeubles résidentiels existants, la transformation ou le recyclage d'un bâtiment, la construction neuve, ou l'achat d'un bâtiment qui ne nécessite pas de rénovations majeures, mais seulement des travaux d'entretien.

7 Les normes du programme AccèsLogis Québec sont approuvées par le gouvernement. Elles comprennent divers critères qui concernent, entre autres, l'admissibilité des organismes et des projets, les clientèles visées et l'aide financière qui sera versée. Elles précisent notamment que :

- le projet d'habitation doit bénéficier d'une aide financière provenant du milieu, qui représente un minimum de 15 % des coûts totaux du projet, sauf exception ; cette aide peut notamment prendre la forme d'une contribution financière, d'un don de terrain ou d'immeuble, d'un crédit de taxes municipales ou de services offerts par la municipalité ;
- la subvention accordée en vertu du programme ne doit pas avoir pour effet de fixer des loyers inférieurs à 75 % ni supérieurs à 95 % du loyer médian sur le marché reconnu par la SHQ ;
- le pourcentage des logements d'un immeuble d'habitation subventionné qui doivent être occupés par des ménages admissibles au programme Supplément au loyer est de 20 à 50 % pour les volets 1 et 2 du programme AccèsLogis Québec et peut atteindre 100 % pour le volet 3.

8 L'organisme qui réalise un projet d'habitation est propriétaire de l'immeuble et doit en assurer l'exploitation ainsi que la pérennité. Il doit notamment sélectionner les locataires, entretenir le bâtiment et effectuer la gestion de l'immeuble. Une convention d'exploitation conclue entre la SHQ et l'organisme précise certaines modalités d'exploitation et de reddition de comptes. Chaque organisme a son propre conseil d'administration et est autonome dans sa gestion.

9 L'aide financière accordée à un organisme par la SHQ prend la forme d'une subvention à la réalisation qui varie selon la clientèle ciblée par le projet d'habitation et les coûts maximaux admissibles. La subvention couvre 50 % des coûts maximaux admissibles pour les volets 1 et 2 du programme et jusqu'à 100 % de ces coûts pour le troisième volet. Elle est versée à la fin des travaux. De plus, la SHQ garantit le prêt hypothécaire obtenu par l'organisme auprès d'une institution financière. Il s'agit d'un prêt sur 35 ans, qui complète le financement.

10 La subvention versée en vertu du programme Supplément au loyer est une source de fonds importante pour les organismes exploitant des immeubles financés par le programme AccèsLogis Québec. Elle couvre la différence entre la part payable par le locataire, soit 25 % des revenus totaux du ménage, et le loyer fixé par l'organisme. Cette aide est assumée à 90 % par la SHQ et à 10 % par les municipalités. Par exemple, pour un ménage ayant des revenus mensuels totaux de 1 800 dollars et dont le loyer est de 1 000 dollars par mois, la répartition sera la suivante : le ménage paiera 450 dollars (25 % de 1 800 dollars) et la SHQ ainsi que la municipalité assumeront le reste, soit 550 dollars.

11 De plus, la SHQ peut accorder une aide financière additionnelle aux organismes afin de limiter les pertes possibles liées à des projets en difficulté et d'assurer la pérennité de la vocation sociale des immeubles subventionnés.

12 Le programme AccèsLogis Québec a permis, en date du 31 décembre 2018, la mise en marché de 32 140 logements. De ce nombre, 17 161 sont des logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer et qui s'adressent à des ménages à faible revenu. Les 14 979 autres logements visent principalement les ménages à revenu modeste. Aux fins du présent rapport, nous les appelons « logements réguliers ».

13 Voici les principales données relatives aux projets d'habitation subventionnés par le programme AccèsLogis Québec au 31 décembre 2018.

Exploitation des immeubles	
Nombre de projets	1 116
Nombre de logements	32 140
▪ Volet 1 : 15 878	
▪ Volet 2 : 9 882	
▪ Volet 3 : 6 380	
Nombre de logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer	17 161
Nombre de logements réguliers	14 979
Nombre d'organismes administrant des immeubles	797
Coûts des travaux de construction et de rénovation	
Coûts totaux	4,4 G\$
Coûts maximaux admissibles	3,5 G\$
Financement par la SHQ	
Subvention versée par l'intermédiaire du programme AccèsLogis Québec	1,9 G\$
Subvention versée annuellement par l'intermédiaire du programme Supplément au loyer	72 M\$
Garanties de prêt au 31 mars 2018	1,8 G\$

14 Depuis sa création en 1997, le programme AccèsLogis Québec a fait l'objet de diverses analyses, comme nous le démontrons ci-après. Toutefois, les principes et les modalités de fonctionnement du programme n'ont pas fait l'objet de modifications significatives.

2009

Audit de modernisation du programme AccèsLogis Québec, présenté au Secrétariat du Conseil du trésor

De manière succincte, les recommandations formulées dans l'audit portaient notamment sur les éléments suivants :

- le besoin d'une définition plus claire des objectifs ;
- l'instauration d'un mécanisme de suivi des loyers ;
- la mise en place de réserves plus importantes pour l'entretien des bâtiments dans le but d'éviter de futurs problèmes ;
- la priorisation des clientèles ayant une vulnérabilité sociale et économique accrue, à l'intérieur des paramètres du programme Supplément au loyer.

2015

Rapport sur la révision des programmes

Ce rapport révèle notamment plusieurs sources d'inefficacité et d'inefficience. Selon la SHQ, la complexité du programme AccèsLogis Québec et certaines de ses exigences contribuent à l'augmentation des loyers, alors que son objectif consiste à offrir des logements abordables à des ménages à revenu faible ou modeste. De plus, le mode de financement actuel du programme constitue un risque financier important pour la SHQ puisqu'elle garantit les prêts hypothécaires.

En outre, ce rapport recommande d'abolir la contribution versée à des organismes du secteur du logement.

2016

Bilan de la consultation publique portant sur une nouvelle approche d'intervention en habitation

Un des constats de cette consultation est qu'il est nécessaire de revoir le programme AccèsLogis Québec afin de l'adapter au contexte actuel et, surtout, afin qu'il puisse mieux répondre aux besoins variés des différentes régions du Québec. Il s'agit principalement d'une révision du modèle financier.

Contributions des organismes

15 Les conventions d'exploitation précisent que les organismes doivent effectuer les contributions suivantes :

- Une contribution pour l'habitation communautaire est versée à la SHQ pour favoriser et promouvoir le développement, le maintien et l'innovation en matière de logements communautaires. Elle correspond au capital remboursé sur le prêt de l'organisme au cours des 10 premières années d'exploitation de l'immeuble.
- Une contribution est versée à la SHQ pour soutenir des organismes du secteur du logement. Elle représente 1 % des coûts de réalisation totaux du projet.

Rôles et responsabilités

16 La SHQ administre le programme AccèsLogis Québec. Les villes de Québec, de Gatineau et de Montréal agissent à titre de mandataires de la SHQ pour les projets réalisés sur leur territoire. Soulignons que la SHQ recommande fortement aux organismes d'utiliser les services d'un groupe de ressources techniques, qui les accompagnera dans la réalisation de leur projet. Selon la SHQ, les nombreuses démarches à effectuer et les normes du programme justifient l'utilisation des services d'un tiers.

17 En mars 2018, une entente a été conclue entre la SHQ et la Ville de Montréal relativement au transfert des responsabilités et des budgets en matière d'habitation. L'entente prévoit entre autres le transfert d'un pourcentage des budgets octroyés annuellement dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. Ainsi, la Ville de Montréal disposera d'un budget pour gérer, sur son territoire, ses propres programmes d'habitation.

18 Voici les rôles et responsabilités des principaux intervenants à l'étape de la réalisation des projets d'habitation et à celle de l'exploitation des immeubles.

	Réalisation des projets	Exploitation des immeubles
SHQ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Répartir les logements sur le territoire ■ Pour les projets qui n'ont pas été confiés à une ville mandataire <ul style="list-style-type: none"> – Sélectionner les projets d'habitation – Vérifier la qualité des plans et devis et l'état d'avancement des travaux – Suivre l'évolution des travaux de construction – Autoriser le financement provisoire – Autoriser les débours – Préparer la convention d'exploitation – Autoriser le prêt à long terme ■ Valider l'état vérifié des coûts définitifs ■ Effectuer la reconnaissance des groupes de ressources techniques ■ Analyser et verser l'aide financière additionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Veiller au respect de la convention d'exploitation ■ Administrer les contributions des organismes versées à la SHQ ■ Analyser et verser l'aide financière additionnelle ■ Assurer la pérennité de la vocation sociale des immeubles subventionnés ■ Protéger la garantie hypothécaire
Villes mandataires	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sélectionner les projets d'habitation ■ Vérifier la qualité des plans et devis et l'état d'avancement des travaux ■ Suivre l'évolution des travaux de construction ■ Autoriser le financement provisoire ■ Autoriser les débours ■ Préparer la convention d'exploitation ■ Autoriser le prêt à long terme 	

Groupes de ressources techniques	<ul style="list-style-type: none">■ Accompagner les organismes dans le développement de leur projet d'habitation■ Coordonner toutes les phases de réalisation des projets■ Représenter les organismes auprès des entrepreneurs et des autres professionnels■ Effectuer les débours après validation et autorisation par la SHQ ou une ville mandataire■ Offrir des services de formation et de soutien technique et administratif nécessaires à la réalisation des projets	<ul style="list-style-type: none">■ Offrir des services d'accompagnement■ Offrir des services de gestion immobilière
Organismes	<ul style="list-style-type: none">■ Élaborer le projet■ Prendre les décisions requises à chacune des étapes de réalisation avec les autres intervenants	<ul style="list-style-type: none">■ Effectuer la gestion immobilière■ S'assurer de la pérennité des immeubles■ Respecter la convention d'exploitation■ Rendre des comptes à la SHQ

19 Nos travaux d'audit portent sur les activités de la SHQ à l'étape de l'exploitation des immeubles d'habitation financés par le programme AccèsLogis Québec.

20 L'objectif de l'audit, les critères d'évaluation ainsi que la portée des travaux sont présentés à l'annexe 1.

2 Résultats de l'audit

21 Le programme AccèsLogis Québec a pour but de faciliter la réalisation de projets de construction, de transformation-recyclage et de rénovation d'immeubles. Ces projets visent à offrir des logements abordables à une clientèle ayant des revenus faibles ou modestes, ou ayant des besoins particuliers. Comme ces immeubles seront utilisés durant de nombreuses années, la gestion du projet durant sa réalisation et durant les années d'exploitation de l'immeuble est importante.

22 Depuis la mise en place du programme AccèsLogis Québec en 1997, des sommes importantes y ont été investies. En sus des subventions d'environ 1,9 milliard de dollars qu'elle a allouées pour la construction et la rénovation de bâtiments, la SHQ s'est portée garante des prêts hypothécaires consentis pour une somme de 1,8 milliard. Ces sommes ont permis de mettre en marché 32 140 logements. De plus, environ 55 % de ces logements font l'objet d'une subvention du programme Supplément au loyer puisqu'ils sont destinés à des ménages à faible revenu. En 2017-2018, la subvention totale pour ce programme s'est élevée à environ 72 millions de dollars.

23 Nos travaux d'audit ont porté sur l'exploitation des immeubles financés par le programme AccèsLogis Québec. Ces travaux nous ont permis de constater des situations problématiques importantes qui diminuent de manière significative l'efficacité du programme et qui exposent la SHQ à des risques financiers importants. Voici ce que nous avons constaté :

- Plusieurs logements ne respectent pas l'un des principes du programme, à savoir que les loyers sont abordables.
- Plusieurs logements réguliers sont occupés par des ménages dont les revenus peuvent difficilement être qualifiés de modestes.
- La situation financière de plusieurs organismes est fragile et les fonds de réserve qu'ils ont constitués pour financer des travaux d'importance (toiture, fenêtres, etc.) sont fortement sous-capitalisés.
- La SHQ ne peut compter sur aucun recours efficace pour exiger que les organismes respectent leurs obligations et pour diminuer ses risques financiers.
- La SHQ n'a pas mis en place de gouvernance appropriée à l'égard de la gestion des sommes provenant de la contribution pour l'habitation communautaire, qui totalisent 195 millions de dollars.
- La SHQ n'exerce pas pleinement son rôle de responsable du programme, notamment car elle ne dispose pas de toute l'information nécessaire à l'égard du coût des logements, des revenus des locataires et de la situation financière des organismes.

24 Dans sa forme actuelle, le programme AccèsLogis Québec risque d'entraîner des débours importants de la part de la SHQ sans pour autant produire tous les résultats attendus. Des actions doivent être accomplies rapidement pour améliorer la situation et une réflexion doit être menée pour évaluer si le programme AccèsLogis Québec est un moyen efficace qui permet d'aider les ménages à revenu faible ou modeste à accéder à des logements abordables. Plusieurs analyses ont été effectuées sans que des changements d'importance aient été apportés au programme.

25 Le présent rapport constitue le premier volet de nos travaux d'audit sur ce programme. Afin de compléter le portrait de la situation et d'alimenter davantage la réflexion, nous poursuivrons nos travaux et nous nous intéresserons, dans le deuxième volet, à la réalisation des projets d'habitation.

26 Les travaux de ce premier volet ont porté sur quatre éléments, soit le coût des logements et la clientèle cible, la pérennité financière des organismes, les contributions des organismes et l'information disponible à la SHQ.

2.1 Coût des logements et clientèle cible

27 La raison d'être du programme AccèsLogis Québec est de permettre à des organismes d'offrir en location des logements abordables à des ménages à revenu faible ou modeste, de même qu'à des personnes en difficulté ayant des besoins particuliers en matière de logement.

28 Comme il a été mentionné précédemment, le programme AccèsLogis Québec a permis, en date du 31 décembre 2018, la mise en marché de 32 140 logements. De ce nombre, 17 161 sont des logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer et 14 979 sont des logements réguliers qui visent principalement les ménages à revenu modeste.

29 Nous avons observé que des éléments fondamentaux pour le fonctionnement efficace du programme étaient déficients, soit la détermination du coût des logements, le suivi des revenus des ménages qui occupent un logement régulier ainsi que le contrôle de l'attribution des logements.

Coût des logements

30 Les normes du programme AccèsLogis Québec sont approuvées par le gouvernement. L'une d'elles précise que le loyer fixé ne doit pas être inférieur à 75 % ni supérieur à 95 % du loyer médian sur le marché reconnu par la SHQ.

31 Le loyer médian correspond au loyer qui se situe à mi-chemin entre le loyer le plus bas et le loyer le plus élevé du marché. Il diffère selon le type de logements et la région. Par exemple, pour l'année 2018, il était de 791 dollars par mois pour un logement de deux chambres dans la région de Rimouski, alors qu'il était de 901 dollars par mois dans la région de Montréal.

32 Plusieurs logements ne respectent pas l'un des principes du programme, à savoir que les loyers sont abordables.

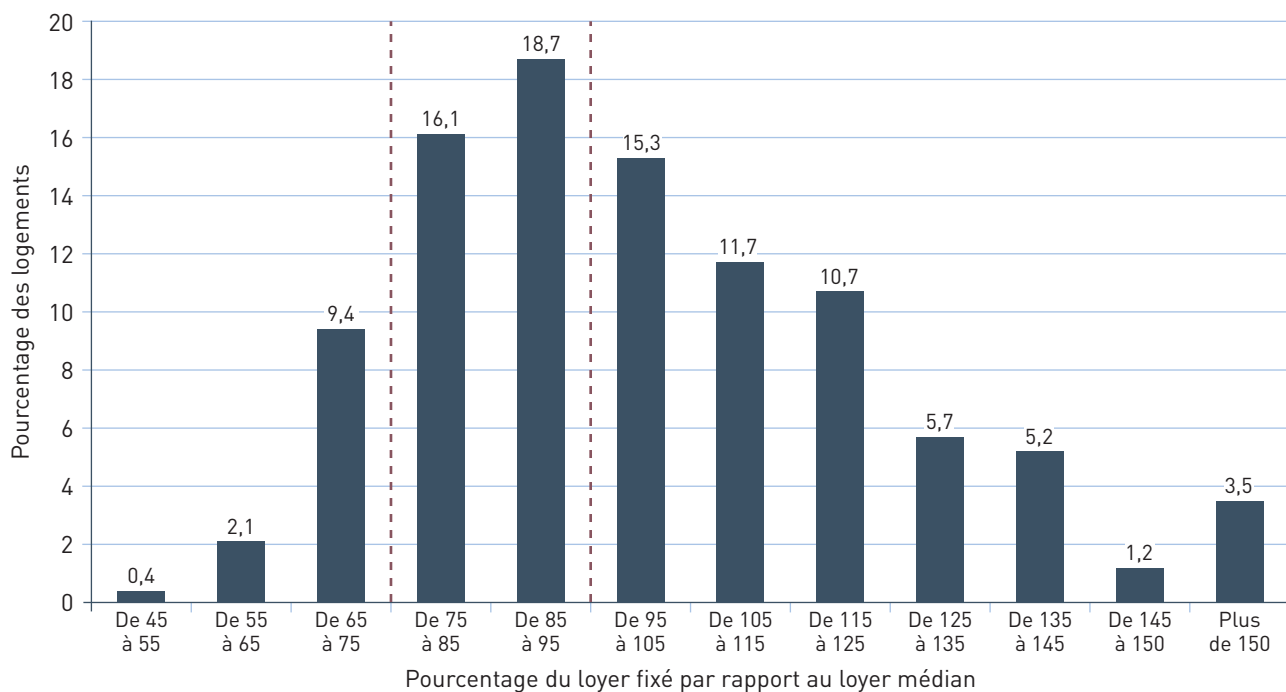
33 Afin de savoir si la norme du programme à l'égard de l'établissement des loyers est respectée, nous avons analysé l'information dont dispose la SHQ sur les 17 161 logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer. Pour ce qui est des logements réguliers, l'information n'est pas disponible.

34 Comme il est démontré ci-dessous, il y a une disparité importante entre le loyer minimum et le loyer maximum selon le type de logements, pour l'ensemble de la province et toute clientèle confondue. Le lecteur trouvera à l'annexe 3 cette information pour chacun des volets du programme AccèsLogis Québec.

Type de logements	Loyer minimum (\$)	Loyer maximum (\$)
Chambre	284	795
Studio	359	938
1 chambre (3 ½)	300	1 210
2 chambres (4 ½)	284	1 304
3 chambres (5 ½)	370	1 464
4 chambres (6 ½)	455	1 866

35 Nos travaux indiquent que 53,3% des logements ne respectent pas l'un des principes du programme AccèsLogis Québec, à savoir que les loyers sont abordables. Pour ces logements, le loyer est supérieur à 95% du loyer médian. Il s'agit principalement de logements qui sont financés dans le cadre des volets 2 et 3 du programme. La figure 1 présente l'information de façon plus détaillée. Le lecteur trouvera à l'annexe 4 cette information pour chacun des volets du programme.

Figure 1 Répartition des logements en fonction du loyer fixé par rapport au loyer médian



36 La SHQ nous a mentionné qu'une directive interne de 2008, signée par un vice-président de l'époque, permet aux organismes de majorer le loyer médian jusqu'à un maximum de 10% pour le volet 1 du programme et de 50% pour les volets 2 et 3.

37 La SHQ explique la majoration du coût des logements de 50% pour les volets 2 et 3 par le fait que les immeubles nécessitent davantage d'espaces communs, tels qu'une terrasse extérieure, une salle communautaire et une salle à manger. Selon la SHQ, ces espaces communs entraînent des coûts d'exploitation supplémentaires (conciergerie, chauffage, électricité) qui justifient la majoration, et cette hausse fait que le loyer majoré est comparable au prix du marché.

38 Cette affirmation n'est pas appuyée par une analyse. Soulignons que les dépenses en lien avec les services offerts, tels que les repas, ne doivent pas être incluses dans le coût des logements, car ces services doivent s'autofinancer.

39 Les majorations font que les organismes qui ont bénéficié d'une aide financière importante pour la réalisation de leur projet peuvent tout de même fixer un loyer supérieur au loyer médian.

40 Ces majorations ont eu pour effet d'augmenter d'environ 13 millions de dollars annuellement la subvention versée par la SHQ aux organismes à l'égard des logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer. Il faut se rappeler que, pour ces logements, la somme exigée du locataire équivaut à 25 % des revenus totaux du ménage. La différence entre le loyer et la contribution du locataire est payée à 90 % par la SHQ. Ainsi, toute augmentation de loyer par les organismes est absorbée en quasi-totalité par la SHQ.

41 En raison de l'impact financier important des majorations sur la SHQ et du fait que celles-ci ne respectent pas l'un des principes du programme, nous sommes d'avis que ces majorations auraient dû faire l'objet d'une autorisation par une autorité supérieure.

Revenus des locataires

42 Étant donné que le programme AccèsLogis Québec s'adresse à des ménages ayant un revenu faible ou modeste, il est important de s'assurer que les personnes qui habitent les logements correspondent à ce profil.

Logements réguliers

43 C'est la SHQ qui établit les limites pour considérer qu'un ménage a un revenu modeste. Celles-ci varient selon le nombre de personnes composant le ménage et correspondent au revenu médian de l'ensemble des ménages québécois. Par exemple, comme il est démontré ci-dessous, pour qu'un ménage composé de trois personnes soit considéré comme un ménage à un revenu modeste, ses revenus totaux ne doivent pas dépasser 78 523 dollars.

Ménage	Revenus totaux avant impôt (\$)
1 personne	45 335
2 personnes	64 113
3 personnes	78 523
4 personnes	90 670
5 personnes	101 372
6 personnes	111 048

44 Les modalités d'application du programme AccèsLogis Québec sont peu contraignantes en ce qui concerne les revenus des locataires des logements réguliers et les obligations des organismes. Par conséquent, ces modalités ne permettent pas de bien cibler la clientèle et plusieurs logements sont occupés par des ménages dont les revenus peuvent difficilement être qualifiés de modestes.

45 Les limites adoptées par la SHQ font qu'une partie importante des ménages québécois, soit 50 % de la population, sont considérés comme ayant un revenu modeste. À partir du recensement de 2016, nous avons déterminé le nombre de ménages ayant un revenu modeste selon la définition de la SHQ. Ainsi, environ 1 765 000 ménages sont admissibles à un logement d'un immeuble financé par le programme AccèsLogis Québec. Dans le contexte où il y a environ seulement 15 000 logements réguliers, les limites du revenu modeste ne permettent pas de cibler adéquatement la clientèle recherchée.

46 De plus, la notion de revenu modeste n'est pas vraiment contraignante pour les organismes qui exploitent les immeubles et qui louent les logements. Dans son guide à leur intention, la SHQ précise que les limites du revenu modeste ne sont pas un plafond à des fins d'admissibilité, mais plutôt une balise pour les organismes dans la sélection de nouveaux locataires.

47 Puisque la SHQ ne dispose pas d'information sur les revenus des locataires des logements réguliers, nous avons obtenu des renseignements de diverses sources et procédé à leur analyse afin de mieux illustrer la situation actuelle. Nous avons réussi à retracer les revenus de 7 832 ménages.

48 Comme le montre le tableau 1, pour les 7 832 ménages, nous avons observé que :

- 17 % des logements réguliers (1 370 ménages) sont habités par une personne seule gagnant plus de 40 000 dollars ;
- 12 % des logements réguliers (923 ménages) sont habités par des ménages composés de deux personnes adultes gagnant plus de 50 000 dollars.

Tableau 1 Nombre de ménages d'une ou deux personnes adultes occupant un logement régulier selon leurs revenus

Revenus	Ménages de 1 personne	Ménages de 2 personnes
> 100 000 dollars	37	107
De 90 001 à 100 000 dollars	59	66
De 80 001 à 90 000 dollars	53	95
De 70 001 à 80 000 dollars	103	119
De 60 001 à 70 000 dollars	166	233
De 50 001 à 60 000 dollars	334	303
De 40 001 à 50 000 dollars	618	s.o.
Total	1 370	923

Logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer

49 Les limites du revenu faible varient selon le nombre de personnes composant le ménage, la région et le nombre de chambres du logement. Nous présentons ci-dessous, pour les régions de Montréal et de Rimouski, les revenus totaux qu'un ménage ne doit pas dépasser pour qu'il soit considéré comme ayant un revenu faible pour l'année 2018.

	Limites du revenu faible (\$)	
	Région de Montréal	Région de Rimouski
1 chambre (1 personne ou 1 couple)	29 000	24 000
2 chambres (2 ou 3 personnes sauf 1 couple)	33 000	29 500
3 chambres (4 ou 5 personnes)	39 500	33 000
4 chambres et plus (6 personnes)	55 000	38 500

50 La SHQ applique certains contrôles permettant d'assurer le respect des limites pour qu'un ménage soit considéré comme ayant un revenu faible et qu'il puisse ainsi bénéficier du programme Supplément au loyer. Toutefois, nous n'avons pas trouvé d'information de gestion ni d'analyses permettant de repérer les situations problématiques.

51 Nous avons obtenu des renseignements de diverses sources afin de faire une analyse de la situation. Nous avons réussi à retracer les revenus de 16 138 des 17 161 ménages bénéficiant du programme Supplément au loyer. Bien que cette analyse demeure partielle, les résultats nous ont cependant rassurés. Ainsi, l'examen des revenus de ces 16 138 ménages indique que :

- 93 % de ces ménages ont des revenus inférieurs à 30 000 dollars, ce qui est cohérent avec les modalités du programme ;
- 1 % de ces ménages (204) ont des revenus supérieurs à 55 000 dollars, ce qui est un pourcentage relativement limité, pouvant s'expliquer par différents éléments contextuels.

52 Notre analyse ne nous a donc pas permis de trouver des situations problématiques importantes à l'égard des revenus des locataires bénéficiant du programme Supplément au loyer. Toutefois, étant donné le nombre limité de logements destinés à des ménages admissibles à ce programme et les besoins importants des ménages à faible revenu, la SHQ aurait intérêt à améliorer son information de gestion afin de pouvoir surveiller dans quelle mesure les logements destinés à des ménages admissibles au programme Supplément au loyer sont occupés par des ménages à faible revenu.

Attribution des logements

53 Afin d'assurer le traitement équitable des demandes des personnes voulant demeurer dans un logement d'un immeuble financé par le programme AccèsLogis Québec, l'attribution des logements doit faire l'objet d'un encadrement et de contrôles appropriés de la part de la SHQ.

54 Les pratiques relatives à l'attribution des logements permettent aux organismes d'avoir une grande latitude quant à la sélection des locataires. L'encadrement effectué par la SHQ à cet égard est insuffisant.

55 Pour les logements réguliers, l'entière discrétion quant à l'attribution des logements est laissée à l'organisme. Aucun processus de sélection n'est prévu pour l'attribution des logements, ni dans les normes du programme AccèsLogis Québec ni dans la convention d'exploitation signée avec la SHQ. La seule exigence est d'attribuer ce type de logements à un ménage ayant un revenu faible ou modeste. Cependant, aucune procédure de vérification du revenu n'est en place.

56 Pour les logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer, le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* établit un processus d'attribution des logements. Celui-ci prévoit plusieurs éléments, dont les suivants :

- des critères de classement, tels que l'ancienneté de la demande, le nombre d'enfants mineurs du demandeur, l'âge, l'incapacité motrice ou le territoire ;
- la mise en place d'un comité de sélection des locataires.

57 Toutefois, ce règlement permet aux organismes d'établir, par règlement interne, des critères de sélection distincts pour la sélection des locataires. Environ 30 % des 797 organismes se sont dotés de tels critères. Qu'ils adoptent ou non des critères spécifiques, les organismes doivent néanmoins obtenir un certificat de conformité délivré par la SHQ.

58 Voici ce qui ressort de nos travaux :

- Les certificats de conformité sont manquants pour 30 % des 797 organismes.
- Nous avons examiné les dossiers de 60 organismes qui se sont dotés de critères spécifiques. Ces critères ne permettent pas de mettre en place des règles claires quant à la sélection des locataires. Les critères les plus courants mis de l'avant dans les politiques de sélection des organismes incluent des éléments très subjectifs, comme :
 - les compétences et l'intérêt à participer à la vie coopérative ou associative ;
 - la capacité de vivre en groupe.
- Des organismes n'ayant pas reçu de certificat de conformité utilisent des critères de sélection qui ne sont pas en lien avec le programme Supplément au loyer. Par exemple, une coopérative exige que les locataires soient des artistes professionnels ou des travailleurs culturels depuis au moins deux ans.

59 Par ailleurs, nous avons observé que 34 projets ne respectent pas la norme du programme AccèsLogis Québec selon laquelle un minimum de 20 % des logements doivent être destinés à des ménages admissibles au programme Supplément au loyer. Parmi ces projets, 12 n'en offrent aucun. Ces 34 projets, qui ont bénéficié d'une subvention à la réalisation dans le cadre du programme AccèsLogis Québec pour un total de près de 31,5 millions de dollars, offrent seulement 67 logements destinés à des ménages bénéficiant du programme Supplément au loyer.

2.2 Pérennité financière des organismes

60 Les organismes qui administrent des immeubles financés par le programme AccèsLogis Québec sont constitués et administrés exclusivement à des fins non lucratives. Leurs activités n'ont pas pour but de générer des bénéfices, mais elles doivent permettre de s'assurer de la viabilité des immeubles à long terme.

61 Le mode de fonctionnement du programme AccèsLogis Québec expose la SHQ à des risques financiers importants dans les années à venir.

62 La SHQ assume la plupart des risques financiers liés aux projets d'habitation. En raison de divers facteurs, elle pourrait devoir déboursier des sommes importantes au cours des prochaines années. Ces sommes sont requises afin que la SHQ assure la pérennité de la vocation sociale des projets réalisés et réduise son risque lié aux garanties hypothécaires. L'accroissement du niveau de risque est causé notamment par la situation financière fragile de plusieurs organismes, la sous-capitalisation des fonds de réserve, l'augmentation du nombre de demandes d'aide financière additionnelle et l'absence de recours efficace par la SHQ pour s'assurer que les organismes respectent les conventions d'exploitation.

Situation financière des organismes

63 Afin de prévoir les besoins financiers et d'évaluer la viabilité financière de l'ensemble des organismes qu'elle subventionne, la SHQ doit disposer d'un bilan de leur situation financière.

64 La SHQ ne dispose pas d'un bilan de la situation financière de l'ensemble des organismes. Dans les faits, la situation financière de plusieurs d'entre eux est fragile.

65 La SHQ nous a mentionné qu'elle n'effectue pas le suivi de la situation financière des organismes, car elle ne dispose pas d'un système d'information adéquat. Toutefois, en vertu de la convention d'exploitation, la SHQ reçoit une copie des états financiers audités ainsi que de l'information de gestion de différentes natures, comme les loyers moyens et les logements vacants.

66 Nous avons analysé sommairement les états financiers de 225 organismes qui ont été sélectionnés au moyen d'un échantillonnage par choix raisonné. Ceux-ci administrent 40 % des logements du parc immobilier, soit environ 13 400 logements. Nos travaux indiquent notamment que :

- 58 organismes (26 %) ont enregistré un déficit ;
- 58 organismes (26 %) ont un déficit cumulé ;
- 28 organismes (13 %) ont enregistré un déficit et ont un déficit cumulé ;
- 139 organismes (63 %) ont un **ratio de liquidité générale** inférieur à 1 ;
- 42 organismes (19 %) ont un taux d'inoccupation de plus de 7 % dans au moins un de leurs immeubles, alors que le taux pour le marché immobilier est de moins de 4,5 % depuis les trois dernières années.

Le ratio de liquidité générale indique la capacité de l'organisme à respecter ses obligations à court terme.

67 Il est étonnant d'observer qu'un nombre élevé d'organismes enregistrent des pertes financières, étant donné qu'une partie importante des coûts de réalisation des projets ont été subventionnés. Comme la subvention de la SHQ permet aux organismes de diminuer le montant de leur prêt hypothécaire d'environ 50 %, les frais d'intérêts sont beaucoup moins élevés. Cette importante subvention devrait favoriser la rentabilité financière des organismes, surtout si l'on considère que les loyers de plusieurs logements sont supérieurs au loyer médian de la région concernée.

68 De plus, l'examen des états financiers nous a permis de relever des pratiques de gestion discutables. Voici deux exemples :

- Pour un immeuble de 39 logements, la charge salariale de conciergerie s'est élevée à 131 000 dollars en 2016-2017. Cette charge correspond à 282 dollars par mois pour chaque logement. Un examen des états financiers de 10 organismes démontre que cette dépense est généralement d'environ 60 dollars par mois par logement.
- Un organisme offre à ses locataires un rabais de 14 % sur le loyer. Toutefois, selon ses états financiers audités pour l'année 2017-2018, la perte annuelle était de 22 000 dollars, le déficit cumulé se chiffrait à 73 000 dollars et aucune somme n'était dévolue au fonds de réserve. Nous nous interrogeons sur la pertinence d'accorder un rabais de cette importance dans une telle situation financière.

Fonds de réserve

69 Une pratique reconnue consiste à accumuler des sommes dans un fonds de réserve afin que les organismes puissent entreprendre des travaux visant à conserver leur immeuble en bon état, comme la réfection de la toiture et l'installation de nouvelles fenêtres.

70 La SHQ ignore le montant des fonds de réserve des organismes. De plus, elle ne dispose pas d'information qui lui permettrait d'effectuer une estimation précise des sommes requises pour assurer la pérennité de la vocation sociale des immeubles subventionnés. Notre analyse démontre que les fonds de réserve des organismes sont sous-capitalisés.

71 La SHQ ignore l'état du parc immobilier financé par le programme AccèsLogis Québec, car les organismes n'ont pas à transmettre de bilan sur l'état de leurs immeubles. Un tel bilan est parfois exigé lors de demandes d'aide financière additionnelle, mais aucun portrait n'est préparé à partir de l'information obtenue. Le bilan permet une évaluation de l'état physique d'un bâtiment. Il constitue un outil permettant d'avoir un portrait fidèle de l'état des immeubles et de planifier efficacement les travaux de rénovation pour plusieurs années. À titre comparatif, mentionnons qu'un tel bilan est obligatoire pour les immeubles du parc d'habitations à loyer modique (HLM).

72 Pour le programme AccèsLogis Québec, la SHQ a déterminé les paramètres relatifs à la constitution d'un fonds de réserve en 1997. En vertu de la convention d'exploitation, le montant minimal devant être versé chaque année dans le fonds de réserve immobilière varie selon les types de logements : 150 dollars pour une chambre, 175 dollars pour un studio et 300 dollars pour tout autre logement. Ces paramètres n'ont pas été modifiés depuis 1997 même si les coûts de construction ont augmenté de façon significative.

73 Soulignons qu'une somme de 300 dollars par année pour un logement de quatre pièces et demie représente environ 0,3 % des coûts de construction d'un tel logement. Généralement, une somme annuelle correspondant à 2 % de la valeur de remplacement d'un immeuble doit être investie pour assurer sa durée de vie utile.

74 Notre examen des états financiers de 225 organismes indique que 53 % d'entre eux (118) n'ont pas respecté les contributions aux fonds de réserve qui sont exigées par la convention d'exploitation, dont 13 % (28) qui ne disposaient d'aucune réserve.

75 Puisque la SHQ n'a pas effectué d'analyse des fonds de réserve des organismes pour s'assurer qu'ils sont suffisamment capitalisés, nous avons réalisé une estimation sommaire de la sous-capitalisation. À partir de l'échantillon sélectionné (225 organismes), nous avons calculé les sommes qui auraient dû être versées dans les fonds de réserve. Ces sommes sont basées sur un taux annuel de 2 % appliqué à la valeur comptable des immeubles, et ce, à compter de la date de leur mise en exploitation. Pour ces 225 organismes, nous avons estimé le montant total des fonds de réserve qui est nécessaire à 290 millions de dollars. Les états financiers indiquent que la réserve actuelle des organismes s'élève à 40 millions.

76 Ainsi, pour l'échantillon analysé, la différence entre les fonds de réserve des organismes et les sommes qui auraient dû y être versées est d'environ 250 millions de dollars (290 millions moins 40 millions). En extrapolant cette somme à l'ensemble des 32 140 logements du parc immobilier financé par le programme AccèsLogis Québec, nous estimons que les fonds de réserve immobilière pourraient être sous-capitalisés d'environ 600 millions de dollars.

77 Soulignons que cette estimation est prudente puisque nous nous sommes basés sur la valeur comptable des immeubles. En effet, cette estimation aurait été supérieure si nous avions effectué notre calcul à partir de la valeur de remplacement, comme le préconise la pratique reconnue.

78 De plus, le parc immobilier financé par le programme AccèsLogis Québec inclut environ 400 immeubles issus d'un projet de rénovation, soit 35 % du parc. Puisque plusieurs de ces immeubles sont âgés – 69 % ont été construits avant 1975 – ils sont plus susceptibles de faire l'objet de travaux majeurs et d'entraîner des coûts importants. Voici un exemple qui illustre nos propos :

- Un organisme a acheté et rénové un immeuble de 20 logements qui avait été construit en 1975, et il a commencé à l'exploiter en juin 2007.
- Les coûts de réalisation totaux ont été de 1,8 million de dollars, et la SHQ a versé à l'organisme une subvention de 891 000 dollars.
- Selon plusieurs rapports d'expertise produits entre 2016 et 2018, des travaux prioritaires de l'ordre de 517 000 dollars devaient être effectués. Selon les livres de l'organisme, le fonds de réserve immobilière disponible en 2018 n'était que de 64 000 dollars. Le rapport d'expertise de 2018 mentionne que « l'intégrité structurale globale de la structure n'est pas garantie ».

79 Bien que d'autres renseignements soient requis pour améliorer la précision de l'estimation, comme l'état des immeubles, nous sommes d'avis que les fonds de réserve sont grandement sous-capitalisés.

Demande d'aide financière additionnelle

80 La SHQ peut allouer aux organismes une aide financière additionnelle afin de limiter les pertes possibles en cas de difficulté et d'assurer la pérennité de la vocation sociale des immeubles. Cette aide peut être accordée lors de la réalisation du projet ou lors de l'exploitation de l'immeuble.

81 L'aide financière additionnelle peut prendre diverses formes :

- remboursement ou congé de contribution pour l'habitation communautaire ;
- prêt hypothécaire additionnel ;
- marge de crédit garantie par la SHQ ;
- marge de crédit remboursée par la SHQ ;
- subvention de la SHQ.

82 Le nombre de demandes d'aide financière additionnelle et leur valeur moyenne ont augmenté de façon significative. Un nombre important de demandes sont à prévoir au cours des prochaines années.

83 Depuis la mise en place du programme AccèsLogis Québec, 21 % des organismes financés dans le cadre de ce programme, soit 167 organismes, ont obtenu une aide financière additionnelle. Pour la période du 1^{er} avril 2014 au 31 janvier 2019, 4 % des demandes soumises au comité responsable de les approuver ont fait l'objet d'un refus. Sur les 89 millions de dollars demandés, 83 millions ont été accordés.

84 À la fin de nos travaux, la SHQ nous a mentionné que, en plus des demandes traitées, plus de 170 demandes d'aide financière additionnelle doivent être analysées avant d'être soumises au comité. Celles-ci sont estimées à 65,8 millions de dollars. Ces demandes concernent uniquement des immeubles exploités par des organismes qui connaissent des difficultés financières.

85 Comme il est démontré ci-dessous, le nombre de demandes d'aide financière additionnelle et la valeur moyenne des sommes accordées ont augmenté de façon importante au cours des cinq dernières années.

	2003-2014 (moyenne)	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019 (10 mois)
Aide financière additionnelle accordée (M\$)	2	5	9	15	14	40
Nombre de demandes traitées	13	12	25	37	33	52
Aide moyenne accordée par demande (k\$)	153	420	345	404	413	771

86 L'aide financière additionnelle est accordée pour différentes raisons. Parmi celles-ci, notons une sous-évaluation des coûts de réalisation des projets ainsi que des coûts liés au maintien de l'état des bâtiments. Par exemple, pour la période de 10 mois se terminant le 31 janvier 2019 :

- 6,5 millions de dollars (10 demandes) ont été alloués pour combler l'écart entre les coûts prévus du projet et la proposition du plus bas soumissionnaire ;
- 15 millions de dollars (11 demandes) ont été attribués pour assumer les coûts excédentaires du financement à court et à long terme ainsi que les imprévus (amiante, moisissure, etc.) ;
- 11 millions de dollars (17 demandes) ont été accordés pour le maintien de l'état des immeubles.

87 Rappelons que l'aide financière additionnelle peut prendre diverses formes. Le tableau 2 présente de l'information sur la nature de l'aide accordée. Nous observons une hausse marquée des subventions versées par la SHQ au cours de l'année 2018-2019.

Tableau 2 Nature de l'aide financière additionnelle accordée (en millions de dollars)

	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019 (10 mois)	Total
Remboursement ou congé de contribution pour l'habitation communautaire	-	2	3	4	13	22
Prêt hypothécaire additionnel	-	1	-	1	2	4
Marge de crédit garantie par la SHQ	4	5	4	4	3	20
Subvention de la SHQ	1	1	8	5	22	37
Total	5	9	15	14	40	83

88 La SHQ n'a pas défini de balises permettant de déterminer les situations pour lesquelles elle doit allouer des fonds supplémentaires à un organisme, alors que des sommes importantes sont attribuées à certains projets. Des travaux à cet égard sont en cours à la SHQ. Notre examen des dossiers des cinq dernières années nous a permis d'observer que 11 projets ont reçu une aide financière additionnelle totalisant 19 millions de dollars, alors que les coûts de réalisation initiaux de ces projets se sont élevés à 21 millions.

Recours de la Société d'habitation du Québec

89 En raison de l'importance des sommes déboursées et des garanties données par la SHQ, il est essentiel que cette dernière puisse compter sur des recours efficaces pour s'assurer que les organismes respectent les conditions prévues dans la convention d'exploitation, comme la capitalisation des fonds de réserve et l'attribution des logements à des ménages à revenu faible ou modeste.

90 La SHQ ne peut compter sur aucun recours efficace pour exiger que les organismes respectent leurs obligations et pour diminuer ses risques financiers. De plus, le programme AccèsLogis Québec ne prévoit pas de dispositions afin que soit conservée, au terme des conventions d'exploitation, la vocation sociale des immeubles subventionnés.

91 Le principal recours dont dispose actuellement la SHQ pour s'assurer du respect des conventions est le remboursement de la subvention non gagnée, soit d'une partie de la subvention qui a été versée en totalité au début de l'exploitation de l'immeuble. Compte tenu de la situation financière fragile de plusieurs organismes, la SHQ peut difficilement exercer ce recours, car cela augmenterait les difficultés financières de l'organisme et pourrait entraîner la reprise de l'immeuble par la SHQ.

92 Une des particularités du programme AccèsLogis Québec est que l'organisme n'assume aucun risque financier en lien avec l'immeuble subventionné. C'est la SHQ qui assume la quasi-totalité des risques financiers. En effet, elle finance une partie importante des projets en versant une subvention, elle garantit l'ensemble des prêts hypothécaires contractés par les organismes et elle leur accorde une aide financière additionnelle lorsqu'ils sont en difficulté.

93 Compte tenu de cette situation, la constitution d'un fonds de réserve représente un défi important. Ainsi, la SHQ aura des sommes importantes à déboursier pour assurer la vocation sociale des immeubles et protéger sa garantie hypothécaire.

94 Par ailleurs, le programme ne prévoit pas de dispositions afin que soit conservée, au terme des conventions d'exploitation, la vocation sociale des immeubles subventionnés. Une fois la convention échue, l'organisme pourrait cesser d'offrir des logements abordables ou encore vendre l'immeuble.

Vente ou transfert d'immeubles

95 La SHQ procède à la reprise des immeubles en cas de dernier recours. Celle-ci peut mener à la vente d'un immeuble ou à son transfert à un autre organisme. Comme la SHQ ne dispose pas d'un bilan à cet égard, nous avons compilé des renseignements à partir de différentes sources. Depuis la mise en place du programme AccèsLogis Québec, 13 immeubles ont fait l'objet de telles procédures et 9 immeubles sont actuellement analysés.

96 Le tableau 3 présente différentes données relatives aux ventes et aux transferts d'immeubles qui ont été réalisés depuis la création du programme. Les investissements présentés dans le tableau incluent la subvention allouée à l'étape de la réalisation ainsi que l'aide financière additionnelle accordée.

Tableau 3 Ventes ou transferts d'immeubles

	Nombre d'immeubles	Investissements de la SHQ (M\$)
Immeubles vendus	8	12,5
Immeubles transférés à d'autres organismes	5	20,7
Immeubles appartenant à la SHQ	3	4,8
Immeubles à l'étude	6	8,9
Total	22	46,9

97 Nos travaux démontrent que la SHQ a subi des pertes financières de 6,9 millions de dollars lors de la vente d'immeubles pour lesquels elle a investi 12,5 millions de dollars. Ces pertes pourraient augmenter après la vente ou le transfert des immeubles qui appartiennent actuellement à la SHQ ou qui sont à l'étude. Afin d'illustrer nos propos, nous présentons un exemple concernant une perte de 544 000 dollars sur la vente d'un immeuble dont le taux d'inoccupation était très élevé. Voici les détails :

- Les coûts de réalisation d'un immeuble qui a été acheté et rénové par un organisme ont été de 834 000 dollars. La SHQ a versé à celui-ci une subvention initiale de 274 000 dollars et elle s'est portée garante de l'ensemble du prêt hypothécaire.
- Après moins de six mois d'exploitation, l'organisme a cessé ses activités en raison de difficultés financières importantes causées par un taux d'inoccupation de 66 %.
- La SHQ a alors procédé au remboursement du prêt hypothécaire pour une somme de 523 000 dollars. L'immeuble et le terrain ont été vendus en 2016 pour une somme de 253 000 dollars.
- Par conséquent, la SHQ a déboursé 544 000 dollars sans qu'aucun logement soit disponible pour répondre à des besoins (subvention de 274 000 dollars et perte sur la vente de 270 000 dollars).

2.3 Contributions des organismes

Contribution pour l'habitation communautaire

98 La contribution pour l'habitation communautaire, créée en 1997, a pour objectif de favoriser et de promouvoir le développement, le maintien et l'amélioration de l'habitat communautaire.

99 Les organismes bénéficiaires d'une subvention du programme AccèsLogis Québec doivent verser cette contribution à la fin de la réalisation de leur projet. Elle correspond à la portion du capital du prêt hypothécaire initial qui sera remboursée au terme des 10 premières années d'exploitation de l'immeuble.

100 Les sommes accumulées étaient auparavant détenues par la SHQ, mais elles étaient réservées au Fonds québécois d'habitation communautaire. Au mois de juin 2016, une modification à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* a eu pour effet de rendre la SHQ propriétaire des contributions versées au Fonds par les organismes. Depuis la mise en place de la contribution, des sommes importantes ont été accumulées, soit 195 millions de dollars au 31 mars 2018. Depuis que la SHQ en est propriétaire, aucune somme n'a été redistribuée aux organismes.

101 Un décret adopté en décembre 2017 détermine des modalités relatives à l'utilisation et à la gestion des contributions versées. Ce décret prévoit notamment :

- la mise en place d'un comité de cogestion, composé de représentants de la SHQ, de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, du Regroupement des offices d'habitation du Québec et du Réseau québécois des OSBL d'habitation ;
- l'adoption de règles internes visant à régir le fonctionnement du comité ;
- l'élaboration d'orientations stratégiques relatives à la gestion et à l'utilisation des contributions, ainsi que leur mise en application ;
- l'élaboration d'une politique visant à déterminer les modalités relatives à l'octroi de l'aide financière aux organismes ;
- l'élaboration d'une politique concernant les placements que la SHQ pourra effectuer afin de viser la pérennité des sommes et la croissance du capital.

102 La SHQ n'a pas mis en place de gouvernance appropriée à l'égard de la gestion des sommes provenant de la contribution pour l'habitation communautaire, qui totalisent 195 millions de dollars. Près de trois ans après que la SHQ est devenue propriétaire des contributions versées par les organismes, aucune somme ne leur a été redistribuée.

103 D'abord, la SHQ n'a pas mis en place de pratiques de gouvernance reconnues. Nous avons notamment observé les lacunes suivantes :

- Les règles internes du comité n'ont pas été rédigées. Pourtant, l'adoption de règles internes facilite le fonctionnement d'un comité puisqu'elles précisent les modalités de son organisation interne, notamment celles liées au processus de prise de décision et d'arbitrage. Cet élément est d'intérêt, étant donné ce que prévoit le décret. En effet, lorsqu'une décision du comité ne permet pas à la SHQ de se conformer à ses obligations ni à des orientations gouvernementales, celle-ci peut agir à l'égard de la gestion et de la distribution des contributions malgré une décision de ce comité.
- Les procès-verbaux des rencontres du comité ne sont pas adéquats. Pourtant, la production de procès-verbaux adéquats permet de connaître les sujets discutés et les travaux effectués, ainsi que d'expliquer et de confirmer les décisions prises. La SHQ nous a transmis trois documents, qui sont appelés « procès-verbaux ». Toutefois, ceux-ci ne sont pas approuvés, les décisions du comité y sont absentes et nous n'avons pas de certitude quant à leur intégralité.

104 Ensuite, le comité de cogestion n'a toujours pas élaboré de politique visant à déterminer les modalités relatives à l'octroi de l'aide financière aux organismes.

105 Enfin, plus de 15 mois se sont écoulés entre l'approbation du décret et la présentation au conseil d'administration de la SHQ de la politique concernant les placements. Cette politique a été approuvée lors de la rencontre du 28 mars 2019, sous réserve des modifications demandées par le comité de vérification.

106 La longue période d'analyse ayant précédé l'approbation de cette politique a privé la SHQ d'une somme qui pourrait se situer entre 1 et 2 millions de dollars. En effet, depuis l'approbation du décret, les fonds disponibles sont investis dans des placements à court terme qui ont généré un rendement moyen de 1,7%. Les balises pour la composition du portefeuille définies dans la nouvelle politique de placement permettent maintenant à la SHQ d'effectuer des placements ayant une échéance supérieure à 365 jours. Ces placements à plus long terme génèrent habituellement des rendements supérieurs à ceux qui sont actuellement obtenus. La SHQ n'a pas effectué de simulations qui permettraient d'estimer les rendements escomptés en fonction de différentes hypothèses. Nous avons estimé la somme dont s'est privée la SHQ en considérant que le portefeuille construit à l'aide de la nouvelle politique pourrait donner un rendement supérieur au rendement actuel, soit de 0,5 à 1 % de plus que celui-ci.

Contribution pour des organismes du secteur du logement

107 Les organismes qui bénéficient du programme AccèsLogis Québec doivent verser une deuxième contribution à la SHQ. Les sommes accumulées sont distribuées sous forme d'aide financière à divers organismes du secteur du logement. Cette contribution, qui existe depuis la création du programme en 1997, représente 1 % des coûts de réalisation d'un projet d'habitation.

108 Le montant de cette contribution n'est pas en lien avec les interventions effectuées par les organismes bénéficiaires. Il varie selon deux facteurs. Le premier est le nombre de logements réalisés par année ; plus il y a de logements réalisés, plus la contribution augmente. Le second facteur est le coût de réalisation des logements. Puisque ce coût a considérablement augmenté au cours des dernières années, la contribution a augmenté de façon importante. Pour la période de 2004 à 2007, elle était d'environ 1 100 dollars par logement réalisé alors que, pour la période de 2016 à 2018, elle était d'environ 1 900 dollars.

109 Des sommes sont versées annuellement aux mêmes organismes sans que la SHQ évalue la pertinence de l'aide financière et l'impact de celle-ci sur le secteur du logement.

110 Depuis la mise en place du programme en 1997, environ 46 millions de dollars ont été amassés et distribués à 50 organismes du secteur du logement. Les organismes bénéficiaires sont :

- le Front d'action populaire en réaménagement urbain et 25 organismes de son réseau (13 millions) ;
- la Confédération québécoise des coopératives d'habitation et 7 organismes de son réseau (13 millions) ;
- le Réseau québécois des OSBL d'habitation et 8 organismes de son réseau (13 millions) ;
- l'Association des groupes de ressources techniques du Québec et 6 organismes de son réseau (7 millions).

111 Bien que cette contribution existe depuis la création du programme AccèsLogis Québec en 1997, elle ne figure pas dans les normes du programme. La SHQ n'a pas été en mesure de nous indiquer l'assise juridique de cette contribution. Depuis l'adoption de cette pratique, les organismes bénéficiaires sont demeurés sensiblement les mêmes.

112 À l'exception de l'année 2013, la SHQ n'a exigé aucune reddition de comptes de la part des organismes du secteur du logement bénéficiant d'une aide financière, et ces derniers n'ont aucune obligation quant à l'utilisation qu'ils en font. Par conséquent, la SHQ n'a jamais effectué d'évaluation de l'apport de ces organismes et de la pertinence de l'aide financière par rapport aux objectifs poursuivis.

2.4 Information disponible à la Société d'habitation du Québec

113 En tant que responsable du programme AccèsLogis Québec, la SHQ doit disposer de renseignements lui permettant de s'assurer que la gestion effectuée par les organismes respecte les orientations du programme, soit :

- que les organismes offrent des logements abordables à des ménages ayant un revenu faible ou modeste ;
- que les organismes disposent des ressources financières permettant d'assurer leur pérennité.

114 Les attentes des clientèles cibles, l'importance des investissements de la SHQ et de ses engagements financiers ainsi que l'autonomie dont bénéficient les organismes subventionnés sont tous des facteurs qui militent en faveur d'une information de gestion de qualité et de la mise en place de contrôles pertinents.

115 La SHQ n'analyse pas adéquatement l'information dont elle dispose et elle n'a pas fait les démarches requises pour obtenir toute l'information nécessaire qui lui permettrait de repérer les situations problématiques. Par conséquent, elle n'exerce pas pleinement son rôle de responsable du programme.

116 Ce manque d'information s'observe notamment à l'égard du coût des logements, des revenus des locataires et de la situation financière des organismes.

Coût des logements et revenus des locataires

117 En ce qui concerne les logements réguliers, la SHQ ne dispose d'aucune information sur les loyers fixés par logement ni sur les revenus des locataires qui occupent ces logements. Comme elle n'a pas d'information pour cette catégorie de logements, qui regroupe environ 45 % des logements des immeubles financés par le programme AccèsLogis Québec, la SHQ ne s'assure pas que les loyers sont abordables ni que les locataires actuels sont ceux ciblés par le programme.

118 Selon la SHQ, sa loi constitutive doit être modifiée afin qu'elle puisse obtenir de l'information sur les revenus des locataires qui occupent des logements réguliers. La SHQ précise que le contrôle effectué sur les revenus a une portée limitée, car elle n'a aucun pouvoir légal d'évincer un locataire qui ne respecterait pas les limites du revenu modeste, et des modifications législatives sont requises pour rendre ce contrôle opérationnel. À notre avis, les responsabilités de la SHQ concernant le programme et les sommes importantes qu'elle y a investies militent pour la mise en place de meilleurs moyens de contrôle.

119 Pour ce qui est des logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer, la SHQ possède des renseignements relatifs aux loyers inscrits sur les baux et aux sommes versées par le locataire. Cette information est obtenue par l'intermédiaire du programme Supplément au loyer, mais elle ne fait pas l'objet d'une analyse qui permettrait de dégager des tendances ou de repérer toutes les situations problématiques.

Pérennité financière

120 Afin d'évaluer la situation financière des organismes, la SHQ doit obtenir et analyser de l'information de base, comme les états financiers et le bilan de l'état des immeubles.

121 La convention d'exploitation prévoit que l'organisme doit déposer à la SHQ, dans les quatre mois qui suivent la fin de son exercice financier, ses états financiers annuels audités. Nous observons que cette exigence n'est pas toujours respectée par les organismes. Plusieurs d'entre eux n'ont pas transmis d'états financiers depuis deux ans. De plus, les états financiers ne sont examinés que lorsqu'une demande d'aide financière additionnelle est présentée à la SHQ.

122 Un élément clé pour s'assurer de la pérennité des immeubles est d'obtenir une évaluation de leur état. La SHQ ne dispose pas de cette information. Il est à noter que le programme AccèsLogis Québec ne prévoit aucune obligation quant à la production d'une telle évaluation. Cette information serait pourtant utile pour effectuer une estimation précise des sommes requises pour assurer la pérennité de la vocation sociale des immeubles subventionnés.

123 Ainsi, l'absence de certaines informations qui permettent d'évaluer des paramètres clés du programme AccèsLogis Québec a limité nos travaux d'analyse. Nous n'avons pas été en mesure d'obtenir toute la précision désirée, notamment en ce qui concerne l'état des fonds de réserve et les revenus des locataires des logements réguliers.

2.5 Recommandations

124 Les recommandations suivantes s'adressent à la Société d'habitation du Québec.

- 1** Procéder à une évaluation du programme AccèsLogis Québec afin de démontrer dans quelle mesure il constitue un moyen efficace et économique d'améliorer l'accès au logement des ménages à revenu faible ou modeste.
- 2** Déterminer et obtenir l'information nécessaire sur le coût des logements et la clientèle pour s'assurer que les principes du programme sont respectés et analyser cette information.
- 3** Analyser la situation financière des organismes, l'état du parc immobilier et les réserves afin d'évaluer les sommes requises pour, notamment, protéger sa garantie hypothécaire et assurer un encadrement adéquat des organismes.
- 4** Concevoir une stratégie afin de mettre en place des mesures visant à protéger les investissements effectués, à limiter les risques financiers et à assurer la pérennité de la vocation sociale des immeubles subventionnés.
- 5** Mettre en place des pratiques de gouvernance qui favorisent une gestion transparente et une utilisation appropriée des sommes provenant de la contribution pour l'habitation communautaire.
- 6** Obtenir une reddition de comptes des entités qui bénéficient de l'aide financière provenant de la contribution pour le secteur du logement afin d'en évaluer la pertinence et, le cas échéant, obtenir les autorisations nécessaires pour mettre en œuvre les recommandations en découlant.

Commentaires de l'entité auditée

L'entité auditée a eu l'occasion de transmettre ses commentaires, qui sont reproduits dans la présente section. Nous tenons à souligner qu'elle a adhéré à toutes les recommandations.

Commentaires de la Société d'habitation du Québec

« La Société d'habitation du Québec (SHQ) prend acte des recommandations du Vérificateur général. Elle y voit une occasion d'améliorer certaines pratiques de façon continue.

« Déjà, en matière d'exploitation, par le dépôt du projet de loi n° 16, le gouvernement vise à donner davantage de moyens d'intervenir lorsque des manquements de gestion sont constatés, compte tenu des sommes octroyées dans le cadre du programme AccèsLogis Québec.

« Bien que la SHQ travaille depuis 2015 pour proposer un nouveau programme mieux adapté au contexte et aux besoins actuels, rappelons que toute proposition de modification de programme doit satisfaire aux orientations gouvernementales avant d'être soumise à l'approbation du gouvernement en vertu de la loi constitutive de la SHQ.

« **Contexte de la création du programme.** Les constats soulevés sont issus d'un contexte actuel visant le resserrement du cadre d'utilisation des fonds publics favorisant une meilleure reddition de comptes des bénéficiaires. Toutefois, le modèle d'intervention communautaire du programme a pris forme dans la foulée du livre vert de 1995 sur la décentralisation des activités et des orientations gouvernementales de 1997 en habitation favorisant l'initiative locale et communautaire, reposant sur la prémisse que les organismes bénéficiaires du programme sont autonomes et imputables de leur gestion. Ainsi, le programme mis en place en 1997 favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, où le gouvernement agira désormais à titre de partenaire financier et non de gestionnaire, contrairement au précédent modèle des habitations à loyer modique (HLM). C'est donc sur ce principe de responsabilité des organismes que la SHQ a toujours administré le programme AccèsLogis Québec.

« Enfin, l'instauration d'un fonds d'habitation communautaire était au cœur de cette réforme et devait soutenir la réalisation de logements communautaires et maximiser les effets des investissements gouvernementaux grâce à la contribution financière des principaux acteurs en habitation.

«**Autonomie des organismes.** Chaque organisme ayant développé un projet AccèsLogis Québec a la responsabilité de rentabiliser son projet et d'en assurer la gestion en fonction de la convention d'exploitation imposant les conditions édictées par la SHQ. Le respect de cette convention relève de leur responsabilité, laquelle est généralement bien assumée par les organismes.

« Pour les cas irréguliers retenus aux fins du rapport, la SHQ renforcera ses mécanismes.

« Les organismes se doivent également de tenir compte des exigences légales et réglementaires imposées par la Régie du logement (augmentation annuelle des loyers) et du *Code civil du Québec*. Cette réalité peut entraîner des applications de gestion et des statistiques de revenus des locataires qui semblent incohérentes avec l'esprit du programme, alors qu'elles sont pourtant conformes, puisque l'organisme ne peut évincer un locataire sous le seul prétexte que ses revenus sont devenus trop élevés. En effet, le *Code civil du Québec* garantit au locataire le droit au maintien dans les lieux.

«**Majoration des loyers médians du marché.** Les volets 2 et 3 du programme AccèsLogis Québec sont destinés particulièrement à des clientèles plus vulnérables ou ayant des besoins spéciaux en matière de logement, dont les aînés en légère perte d'autonomie, les personnes à risque d'itinérance, les personnes victimes de violence familiale et les personnes vivant avec un handicap physique ou intellectuel. Conséquemment, à l'intérieur de son guide d'élaboration et de réalisation de projets, la SHQ demande aux organismes de prévoir des espaces supplémentaires pour offrir des services spécifiques et des logements adaptés selon leurs besoins.

« Le loyer médian du marché ne tenant pas compte des besoins de ces types de clientèles, la majoration des loyers médians du marché reconnus par la SHQ est donc requise pour permettre aux organismes d'être en mesure d'offrir ces espaces supplémentaires nécessaires à leurs activités quotidiennes et sociales.

«**Gestion des contributions.** Le gouvernement a adopté en décembre 2017 un décret dans lequel il a constitué un comité de cogestion dont les membres ont le mandat d'établir les orientations stratégiques relatives à la gestion et à l'utilisation des contributions tout en se conformant aux obligations et aux orientations gouvernementales. Depuis, la SHQ a mené les travaux nécessaires à l'obtention d'un consensus qui ont permis d'établir la politique de placement requise. Les démarches se poursuivent pour élaborer la politique d'investissement (politique relative à l'octroi de l'aide financière accordée aux organismes contributeurs).

«**Aide additionnelle.** La SHQ reconnaît l'importance des sommes accordées à titre d'aide additionnelle par le biais de son comité. À cet effet, la SHQ a déjà amorcé des travaux pour améliorer le suivi des projets en exploitation et ainsi réduire son risque financier.»

Annexes et sigles

- Annexe 1** Objectif de l'audit et portée des travaux
- Annexe 2** Programmes administrés par la Société d'habitation du Québec
- Annexe 3** Loyer minimum et loyer maximum par volet du programme AccèsLogis Québec
- Annexe 4** Répartition des logements en fonction du loyer fixé par rapport au loyer médian, par volet du programme

Sigles

HLM Habitation à loyer modique

SHQ Société d'habitation du Québec

OSBL Organisme sans but lucratif

Annexe 1 Objectif de l'audit et portée des travaux

Objectif de l'audit

Le présent rapport de mission d'audit indépendant fait partie du tome de mai 2019 du *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2019-2020*.

La responsabilité du Vérificateur général consiste à fournir une conclusion sur l'objectif propre à la présente mission d'audit. Pour ce faire, nous avons recueilli les éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion et pour obtenir un niveau d'assurance raisonnable.

Notre évaluation est basée sur les critères que nous avons jugés valables dans les circonstances et qui sont exposés ci-après.

Objectif de l'audit	Critères d'évaluation
S'assurer que la SHQ gère la phase exploitation du programme AccèsLogis Québec de façon efficiente et responsable.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Les unités livrées sont occupées par des ménages ciblés par le programme et l'attribution du logement a été faite de façon équitable. ■ Les pratiques administratives permettent d'assurer la pérennité financière des projets et une gestion efficiente des fonds publics. ■ Les contributions exigées des organismes bénéficiaires du programme AccèsLogis Québec sont administrées de façon efficiente et responsable.

Les travaux d'audit dont traite ce rapport ont été menés en vertu de la *Loi sur le vérificateur général* et conformément aux méthodes de travail en vigueur. Ces méthodes respectent les Normes canadiennes de missions de certification (NCMC) présentées dans le *Manuel de CPA Canada – Certification*, notamment la norme sur les missions d'appréciation directe (NCMC 3001).

De plus, le Vérificateur général applique la Norme canadienne de contrôle qualité 1. Ainsi, il maintient un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées en ce qui concerne la conformité aux règles de déontologie, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables. Au cours de ses travaux, le Vérificateur général s'est conformé aux règles sur l'indépendance et aux autres règles de déontologie prévues dans son code de déontologie.

Portée des travaux

Le présent rapport a été achevé le 10 mai 2019.

Il porte sur la gestion du programme AccèsLogis Québec, dont l'administration a été confiée à la SHQ. Nos travaux traitent de l'exploitation des immeubles.

Nous avons réalisé des entrevues, notamment auprès de gestionnaires et de professionnels de la SHQ. De plus, nous avons analysé divers documents ainsi que des données provenant, entre autres, de différents systèmes d'information de la SHQ.

Nos travaux se sont déroulés principalement de novembre 2018 à avril 2019. De façon générale, la période couverte par l'audit s'échelonne du 1^{er} avril 2013 au 31 janvier 2019. Nous avons également examiné de l'information relative à des années antérieures à cette période.

Annexe 2 Programmes administrés par la Société d'habitation du Québec

Programme	Description	Coûts en 2017-2018 (M\$)	Nombre de ménages qui en bénéficient
Programme de logement sans but lucratif (programme HLM)	Le programme permet à des ménages à faible revenu d'occuper un logement public ou privé à faible coût. Le loyer payé correspond à 25 % des revenus totaux des locataires.	453	74 186
Supplément au loyer	Le programme permet à des ménages à faible revenu d'occuper un logement sur le marché locatif privé, tout en payant un loyer semblable à celui qu'ils paieraient dans un HLM. <ul style="list-style-type: none"> ■ Logements financés par le programme AccèsLogis Québec ■ Autres 	72	17 161
		46	12 843
AccèsLogis Québec	Le programme encourage la construction et la rénovation de logements abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste et à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. <ul style="list-style-type: none"> ■ Ensemble des logements ■ Logements dont les ménages bénéficient du programme Supplément au loyer 	97	30 475
		s.o.	(17 161)
Allocation-logement	Le programme aide les ménages à faible revenu à réduire la part de leur revenu qui est consacrée au paiement du loyer. L'aide accordée peut atteindre 80 dollars par mois. L'aide mensuelle moyenne est de 57 dollars.	70	101 933
Programme d'adaptation de domicile	Le programme permet à des propriétaires de logements de payer le coût des travaux d'adaptation pour l'autonomie et le maintien à domicile des personnes handicapées.	20	1 220
RénoRégion	Le programme permet à des propriétaires-occupants à revenu faible ou modeste vivant en milieu rural de faire exécuter des travaux pour corriger les défauts majeurs de leur résidence.	16	1 422
Autres interventions		36	9 764
Total		810	231 843

Source : SHQ.

Annexe 3 Loyer minimum et loyer maximum par volet du programme AccèsLogis Québec (en dollars)

Type de logements	Volet 1		Volet 2		Volet 3	
	Loyer minimum	Loyer maximum	Loyer minimum	Loyer maximum	Loyer minimum	Loyer maximum
Chambre	326	667	395	795	284	795
Studio	359	769	392	938	365	919
1 chambre (3 ½)	320	1 210	300	1 155	338	1 190
2 chambres (4 ½)	355	988	434	1 155	284	1 304
3 chambres (5 ½)	370	1 034	n.d.	n.d.	477	1 464
4 chambres (6 ½)	455	1 320	n.d.	n.d.	710	1 866

Source : SHQ.

Annexe 4 Répartition des logements en fonction du loyer fixé par rapport au loyer médian, par volet du programme

Figure 2 Répartition des logements en fonction du loyer fixé par rapport au loyer médian (volet 1)

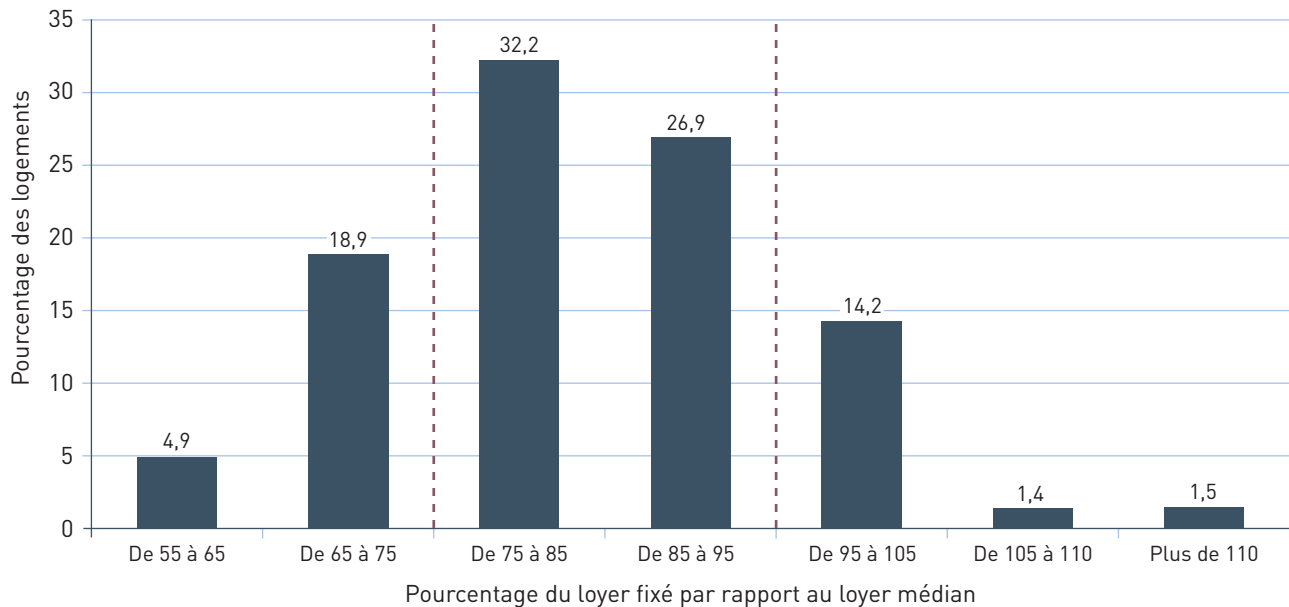


Figure 3 Répartition des logements en fonction du loyer fixé par rapport au loyer médian (volet 2)

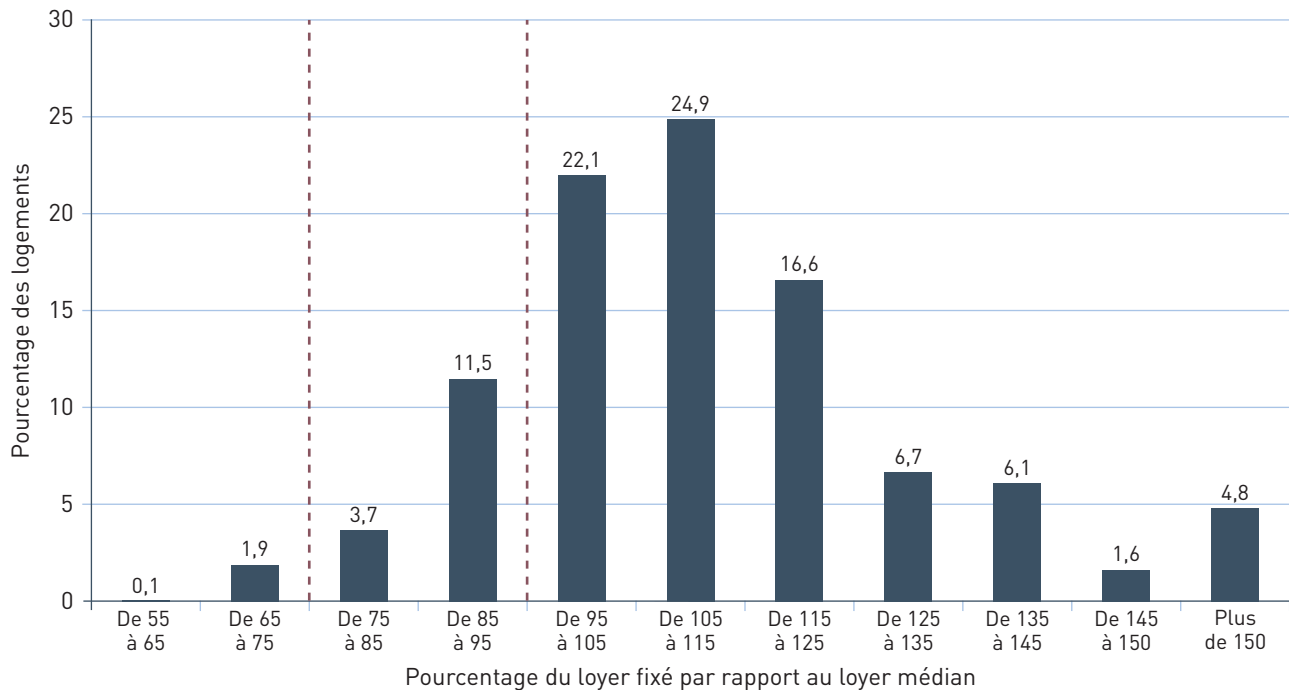


Figure 4 Répartition des logements en fonction du loyer fixé par rapport au loyer médian (volet 3)

