

# CONSULTATION SUR LES PROGRAMMES DE RÉNOVATION



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

# **Consultation publique sur les programmes de rénovation**

R A P P O R T   S O M M A I R E

Décembre 2002

A. Introduction.....	1
B. Contexte .....	2
C. Programmes d'aide à la rénovation.....	4
D. Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) à l'extérieur des réserves .....	24
PAREL pour propriétaires-occupants .....	28
PAREL pour personnes handicapées .....	33
PAREL locatif et maisons de chambres .....	38
PAREL conversion .....	42
E. PAREL dans les réserves.....	46
F. Programme de réparations d'urgence (PRU) .....	53
G. Programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA).....	56
H. Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) .....	61

---

## A. INTRODUCTION

Au cours de l'été 2002, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, en collaboration avec les provinces et territoires, a entrepris une consultation publique sur l'avenir des programmes d'aide à la rénovation résidentielle du gouvernement du Canada. Dans le cadre de la consultation, on a notamment discuté avec les Canadiens et les Canadiennes de leurs points de vue sur l'efficacité des programmes d'aide à la rénovation et de leurs idées sur les façons d'améliorer ces programmes.

Le présent document synthétise les réponses reçues de la part de plus de 150 particuliers et groupes cibles nationaux, provinciaux, territoriaux et locaux, représentant des municipalités urbaines et rurales, des municipalités régionales, des associations provinciales de Premières nations, des conseils tribaux et des conseils de bandes, des groupes métis et innus, des associations autochtones hors réserves, des services d'inspection autochtones, des organismes représentant des groupes de logement sans but lucratif et de logement coopératif, des aînés, des maisons d'hébergement, des centres de vie autonome, des sans-abri, des personnes handicapées, des ergothérapeutes, des propriétaires-bailleurs, des locataires, des entrepreneurs en construction et des agents immobiliers, ainsi que des comités consultatifs, des partenariats en habitation, des bénéficiaires des programmes, des particuliers, des agents responsables des programmes d'aide à la rénovation et des ministères et organismes fédéraux et provinciaux.

La SCHL, les provinces et territoires souhaitent remercier les groupes cibles ayant participé au processus de consultation pour le temps et les efforts qu'ils ont consacrés à la communication de leurs pensées et de leurs idées au sujet des programmes d'aide à la rénovation. Les réponses fournies ont été soigneusement prises en compte dans les travaux relatifs aux options possibles pour l'avenir des programmes. Nous remercions aussi les groupes cibles pour avoir manifesté de l'intérêt et de l'appui pour les programmes d'aide à la rénovation et pour avoir exprimé leurs idées sur les façons d'améliorer les programmes afin de mieux desservir les ménages démunis.

## B. CONTEXTE

Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) fait partie de la politique du logement au Canada depuis le début des années 70. Le PAREL offre une aide financière dont le but est de garantir que les logements existants sont conformes aux normes de santé et de sécurité de base. Ce faisant, le PAREL a aidé à préserver et à augmenter l'offre de logements abordables, à améliorer la qualité de vie dans les collectivités et à créer de l'emploi.

Au fil des années, on a modifié et étendu le PAREL afin de répondre aux besoins en réparations des logements locatifs et des maisons de chambres et d'améliorer l'accessibilité des logements pour les personnes handicapées. De plus, se sont ajoutés d'autres programmes comme le Programme de réparations d'urgence (PRU), le programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA) et le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH), lesquels sont venus compléter la famille PAREL des programmes d'aide à la rénovation. À Terre-Neuve, au Nouveau-Brunswick et au Québec, les fonds fédéraux servent à certains programmes provinciaux dont les objectifs sont comparables à ceux des programmes fédéraux.

Avec les années, ces programmes d'aide à la rénovation se sont de plus en plus axés sur les personnes qui ont le plus besoin d'aide. Depuis 1986, le PAREL, le PRU et le programme LAAA sont réservés aux ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de revenu servant à déterminer l'admissibilité au logement social. En 1999, dans le cadre de l'initiative de 753 millions de dollars du gouvernement du Canada visant à enrayer le problème des sans-abri, on a créé le PAREL visant la conversion d'immeubles non résidentiels en logements abordables et on a étendu la portée du PAMH afin d'y inclure les jeunes victimes de violence familiale.

Le financement offert dans le cadre du PAREL pour les logements dans les réserves s'est poursuivi dans le cadre de la politique du logement dans les réserves de 1996. Compte tenu des importants besoins en réparations dans les réserves, on verse un total de 7,5 millions de dollars par année, lesquels s'ajoutent aux fonds que le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (MAINC) consacre au logement. Les fonds destinés au PAREL de la SCHL pour les logements dans les réserves ont été haussés de 7 millions de dollars par année pour quatre ans dans le cadre de l'initiative pour les sans-abri.

On a annoncé une prolongation de cinq ans, et l'affectation de 250 millions de dollars de plus en 1998, et encore 311 millions de dollars sur quatre ans pour les programmes, dont le PAMH, dans le cadre de l'initiative pour les sans-abri de 1999. Ce financement doit cesser à la fin de mars 2003.

Outre le processus de consultation publique, la SCHL a également mené une évaluation du PAREL afin de déterminer si le programme a effectivement atteint ses objectifs. Les résultats combinés de l'évaluation du programme et de la consultation publique servent de base aux discussions sur l'avenir de la famille des programmes PAREL après mars 2003.

## C. QUESTIONS GÉNÉRALES AU SUJET DES PROGRAMMES D'AIDE À LA RÉNOVATION

### Résultats de la consultation

#### CI. Nécessité de fournir de l'aide à la rénovation résidentielle

**a) Est-il encore nécessaire d'accorder une aide gouvernementale permanente pour la rénovation et la modification des logements? b) Quels sont les principaux facteurs qui influenceront sur les besoins à l'avenir?**

- a) Tous les répondants ont soutenu qu'il était absolument nécessaire de maintenir l'aide gouvernementale à la rénovation et à la modification des logements. Un répondant a affirmé qu'il était impossible de surestimer la nécessité d'un programme national d'aide à la rénovation résidentielle. Un autre a observé que les programmes d'aide à la rénovation étaient le reflet d'une politique gouvernementale saine et humaine. Un certain nombre de répondants ont soutenu que le programme ne devait pas seulement être maintenu, mais qu'il devait être rendu permanent.
- b) Une grande variété de facteurs ont été cités, concernant les besoins futurs d'aide gouvernementale.

La préservation du parc de logements était un facteur crucial. Un grand nombre de répondants ont signalé que le parc de logement vieillissait et, même, qu'il se détériorait. Il est de plus en plus important d'exécuter des travaux de rénovation et de réparation pour préserver les logements existants, qu'il s'agisse de logements locatifs ou de logements pour propriétaires-occupants. Les besoins en rénovation sont en croissance, en partie en raison d'une construction de piètre qualité, d'un entretien déficient et de la défaillance prématurée de l'enveloppe des bâtiments, mais aussi en raison des normes de construction maintenant plus sévères et de la nécessité d'intégrer les nouvelles technologies dans le parc existant.

On estimait qu'en préservant le parc de logements existants, on contribuait à répondre de la façon la plus efficace possible aux besoins des ménages canadiens. On percevait la rénovation comme plus souhaitable que le renouvellement urbain à grande échelle et on estimait qu'il s'agissait d'un outil essentiel du réaménagement urbain et d'un facteur important du développement communautaire. Les programmes gouvernementaux d'aide à la rénovation pourraient contribuer à prévenir le déclin urbain et mener à la revitalisation des quartiers. On voyait aussi la rénovation comme un moyen important de résoudre les problèmes de qualité des logements dans les régions rurales et les petites municipalités. On jugeait aussi plus écologique de réparer le parc existant que de bâtir de nouveaux logements.

La rénovation aiderait aussi au maintien de logements abordables pour les ménages à revenu faible et modeste. La rénovation pourrait contribuer à préserver ou à créer, dans les secteurs urbains, des logements abordables pour les ménages âgés à revenu peu élevé et à préserver des logements abordables pour les ménages plus jeunes faisant leur entrée sur le marché du logement. La préservation de logements existants abordables était importante, étant donné la pénurie générale de logements locatifs et de logements pour propriétaires-occupants abordables, les faibles niveaux d'offre de nouveaux logements locatifs abordables et l'absence de nouveaux logements sociaux.

Les programmes d'aide à la rénovation étaient aussi vus comme une réaction à la défaillance du marché. On a soutenu que le marché du logement sous-estimait les réparations touchant l'ossature et les réparations ne visant pas l'embellissement des logements, et que d'autres facteurs, comme la structure des impôts et les contrôles des loyers, venaient décourager les propriétaires-bailleurs d'investir dans des travaux de rénovation.

Les programmes d'aide à la rénovation étaient aussi perçus comme un moyen de d'obtenir, dans le parc de logements existants, une efficacité énergétique et une utilisation des ressources supérieures. Ils étaient aussi considérés comme des sources d'emplois importantes et comme des moyens de restreindre le marché noir de la rénovation résidentielle.

Le faible revenu était perçu comme un autre facteur essentiel. De très nombreux ménages avaient un revenu trop faible pour entretenir et réparer leurs maisons, ou un revenu qui ne suivait pas l'inflation, ou des coûts de réparation en hausse. C'est ce que permettait de constater le nombre élevé de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement et de ménages sans abri ou risquant de se retrouver à la rue. Les répondants estimaient qu'il y avait un nombre croissant de ménages ayant un revenu fixe, notamment des aînés, des personnes handicapées et des familles monoparentales. Les facteurs contribuant au faible revenu étaient, notamment, les taux de chômage élevés et les niveaux insuffisants de prestations d'aide sociale. Ces particuliers et ménages, avec un revenu fixe, ou faible, étaient incapables d'entretenir leurs maisons, compte tenu particulièrement des coûts croissants du logement et des travaux de réparation. Cette situation mettait en péril leur santé et leur sécurité et menait à la détérioration du parc de logements.



Le facteur le plus souvent cité était le vieillissement de la population. Les répondants estimaient qu'il fallait de plus en plus adapter le parc de logements existants afin de permettre aux aînés de vieillir chez eux. Le vieillissement de la population a aussi été lié à l'accroissement du nombre de personnes handicapées, âgées ou pas. Il y avait par conséquent un segment important et croissant de la population dont les besoins en logement allaient changer au fil du temps. Grâce à des travaux de rénovation et de modification, les logements pourraient continuer de répondre aux besoins changeants de ces personnes. Outre ces facteurs, les répondants ont affirmé que favoriser le vieillissement chez soi et l'autonomie était plus efficient que le recours à des soins de longue durée et que c'était d'autant plus nécessaire que le financement gouvernemental des soins de longue durée avait été réduit.

Les programmes d'aide à la rénovation et à la modification des logements étaient aussi perçus comme fondamentaux concernant les logements dans les réserves, parce que le nombre de logements y était insuffisant, que le parc de logements existants subissait une forte pression en raison du surpeuplement, que la pénurie de logements allait s'aggraver en raison de la croissance de la population dans les collectivités des Premières nations et que le parc de logements existants était affligé de problèmes liés à la santé et à la sécurité, notamment la présence de moisissure. On a aussi observé que les ménages autochtones hors réserves vivaient des problèmes semblables : croissance de la population, nombre croissant de jeunes ménages avec enfants ayant un revenu faible et vivant dans des logements non conformes, souvent au delà des limites des critères actuels des programmes.

## C2. Éventail de programmes

### **a) La gamme de programmes offerte actuellement fait-elle abstraction de certains groupes de personnes démunies ou de besoins? b) Faudrait-il élargir les programmes pour les inclure? Pour quelle raison?**

Les répondants étaient divisés sur ce sujet : les deux tiers environ affirmaient que la gamme actuelle de programmes ne répondait pas aux besoins de tous les clients nécessiteux et à tous les besoins, et le tiers restant des répondants étaient de l'avis contraire. Un répondant a peut-être synthétisé les réponses en disant qu'il y avait déjà une gamme impressionnante de programmes, mais qu'il fallait en faire davantage. Un répondant se détachant nettement des autres a avancé qu'il y avait trop de programmes d'aide à la rénovation, ce qui empêchait que les ressources soient concentrées sur un problème en particulier, quel qu'il soit.

Il est intéressant de constater que les réponses ne se limitaient aucunement aux clients ou aux besoins que les programmes négligeaient en ce moment. Les répondants ont traité de cet aspect, mais ils se sont également penchés sur des changements qui pourraient être apportés aux programmes ou à leurs paramètres afin de mieux desservir les clients existants, sur un assouplissement de l'application des programmes de sorte que l'on tienne davantage compte des situations locales sur le plan de l'économie et du logement et que l'on réponde mieux aux besoins réels des clients particuliers, et sur le financement apparemment insuffisant pour répondre à la demande actuelle de la part de ménages et de particuliers qui pourraient se prévaloir des programmes existants. Quelques répondants ont aussi saisi cette occasion pour exprimer leurs préoccupations au sujet des programmes de logement financés par le gouvernement en général, et non seulement des programmes d'aide à la rénovation.

Le processus de consultation a couvert un vaste éventail de groupes clients. La plupart des idées ont été soulevées par un ou deux répondants. Les suggestions qui sont revenues le plus souvent sont essentiellement liées à la conception actuelle des programmes : de nombreux ménages et particuliers dont le revenu se situe en deçà des plafonds de revenu n'étaient pas desservis parce qu'ils n'avaient pas les moyens de rembourser un prêt; on estimait que les plafonds de revenu étaient trop bas car ils excluaient les petits salariés, les aînés recevant des prestations de retraite et les couples travaillant à salaire minimum ou recevant un revenu minimum; sur le plan de l'aide aux personnes handicapées, on estimait que les plafonds de revenu étaient trop bas et qu'il fallait modifier la définition du revenu afin de tenir compte des dépenses liées au handicap.

Un autre problème a été soulevé par un certain nombre de répondants. Il s'agit du parc de logements faisant l'objet d'une aide gouvernementale, et particulièrement du parc de logements sociaux pour lesquels les réserves de remplacement sont insuffisantes. Les répondants trouvaient qu'il fallait rendre ces logements admissibles à une aide à la rénovation, dès maintenant ou une fois échues les ententes d'exploitation, afin de préserver le parc et de rendre les logements plus accessibles aux personnes handicapées. Les autres idées soulevées plus d'une fois étaient, notamment, l'autorisation de créer des appartements accessoires dans des habitations existantes et le financement requis pour résoudre les problèmes liés à la qualité de l'air et à l'efficacité énergétique.

Les autres critères des programmes que l'on voyait comme des entraves, pour ce qui était de servir les clients, étaient la démarche « tout ou rien » concernant le respect des normes minimales dans le cadre du PAREL et les plafonds de valeur des maisons qui causaient l'exclusion de certains ménages nécessiteux. Un répondant a avancé que le ciblage des clients en fonction de leur revenu dans le cadre du PAREL locatif était trop restrictif et qu'il faudrait permettre un certain degré de diversité des revenus comme moyen d'encourager les propriétaires-bailleurs à rénover leurs immeubles. On a aussi mentionné que les niveaux d'aide étaient trop faibles pour permettre la remise en état de certaines habitations alors qu'il s'agissait de la seule solution possible, étant donné l'absence d'autres logements disponibles.

Les répondants ont traité d'un large éventail de groupes clients et d'activités de rénovation possibles. On comptait, parmi les clients possibles, les femmes et les enfants, y compris les sans-abri invisibles; les jeunes sous-employés ou sans emploi, mais ayant des prêts étudiants élevés à rembourser; les personnes handicapées qui répondent à une définition plus étendue englobant les personnes atteintes de maladie mentale et les ménages ayant des enfants gravement handicapés, mais dont le revenu dépasse les plafonds de revenu; enfin, les aînés qui doivent sortir de l'hôpital. On a aussi proposé de réduire la limite d'âge à 55 ans, dans le cadre du programme LAAA.

Les répondants ont aussi soulevé un certain nombre de questions relatives au type de logements rénovés ou aux types de maisons qui ne sont pas convenablement couverts par les programmes en ce moment. Outre ce qui a été discuté précédemment, on suggérait d'offrir une aide à la rénovation pour les foyers de groupe destinés à des clients ayant des besoins spéciaux, lesquels foyers étaient souvent établis dans de vieux immeubles; d'accorder de l'aide à la rénovation d'immeubles affligés par une défaillance prématurée de l'enveloppe du bâtiment; d'étendre la portée du PAREL pour personnes handicapées et du programme LAAA afin de créer davantage de logements en milieu de soutien pour les aînés; de contribuer à la conversion de grandes maisons individuelles en immeubles pouvant loger plusieurs locataires; d'accorder une plus grande attention au parc de logements des vieux quartiers, secteurs que les programmes actuels semblent oublier; offrir aux propriétaires-bailleurs de meilleurs stimulants à la rénovation; établir un programme de réparations d'urgence s'appliquant aux centres urbains; encourager la création de nouveaux logements sans obstacles, plutôt que de se concentrer sur la modification de logements existants; établir des foyers d'hébergement pour les jeunes de moins de 16 ans et des logements à long terme pour les victimes de violence familiale. On a aussi suggéré de lier plus étroitement les programmes d'aide à la rénovation aux programmes de développement communautaire. Enfin, certains répondants ont dit souhaiter que le gouvernement fédéral crée de nouveaux logements abordables et rénove le parc de logements existants.

### **C3. Demande d'aide aux termes du programme**

**a) Y a-t-il des listes d'attente dans votre région? Dans l'affirmative, pour quels volets du programme? b) Quels critères devrait-on utiliser pour déterminer qui doit être servi en premier?**

a) Nettement plus des deux tiers des répondants ont confirmé l'existence de listes d'attente. Les répondants n'ont pas tous indiqué les volets de programme les plus en demande. Ceux qui l'ont fait ont mentionné presque tous les programmes, et ce sont peut-être les volets du PAREL visant les propriétaires-occupants et le logement dans les réserves qui ont été les plus souvent cités. Un répondant a signalé que la liste d'attente serait encore plus longue si les programmes étaient mieux connus ou davantage publicisés.

- b) En ce qui concerne les critères servant à établir la priorité des besoins, les plus souvent cités étaient la gravité des besoins en rénovation et le risque pour la santé et la sécurité (principe des plus démunis d'abord), les situations d'urgence, l'urgence des besoins financiers, la présence de personnes handicapées et, également, le temps qui s'est écoulé depuis que le client est inscrit sur la liste d'attente, ce qui ne signifie pas que le premier arrivé est le premier servi dans tous les cas.

Les autres critères proposés, moins souvent, par les répondants étaient, notamment, le surpeuplement, l'âge du logement à rénover et le principe du ciblage géographique visant à répondre aux besoins locaux et à préserver les quartiers.

Enfin, un certain nombre de répondants ont affirmé que les listes d'attente étaient attribuables à l'insuffisance des fonds affectés aux programmes. Dans ces cas, on estimait qu'il fallait accorder la même priorité à tous les besoins; si les niveaux de financement étaient suffisants, il ne serait pas nécessaire d'établir un ordre de priorité.

#### **C4. Ciblage de l'aide accordée en vertu du programme**

**a) L'aide attribuée aux termes des programmes de rénovation devrait-elle continuer d'être ciblée? b) Dans l'affirmative, quels moyens devrait-on utiliser pour veiller au ciblage efficace des ressources?**

- a) La nécessité de continuer de cibler les clients des programmes d'aide à la rénovation en fonction des besoins a presque fait l'unanimité. Cela traduit le désir d'aider les personnes nécessiteuses et la constatation des restrictions quant aux fonds disponibles. Même les très rares répondants ayant soutenu que le ciblage n'était pas nécessaire ont voulu soulever un problème particulier auquel ne répondait pas la gamme actuelle des programmes et les critères d'admissibilité existants.
- b) La méthode de ciblage mentionnée nettement plus souvent était le revenu, habituellement en rapport avec les plafonds de revenu existants. Cependant, à cet égard, il y avait une diversité de points de vue. Premièrement, il y avait les répondants qui étaient d'accord avec la démarche actuelle fondée sur les plafonds de revenu. Deuxièmement, il y avait un groupe de répondants qui suggéraient un ciblage axé sur des critères encore plus stricts que les plafonds actuels, par exemple, cibler d'abord les ménages ou particuliers dont les besoins financiers étaient les plus criants, ceux qui bénéficiaient de l'aide sociale ou ceux qui faisaient partie de groupes désavantagés comme les aînés, les Autochtones ou les personnes

handicapées. Un troisième groupe de répondants étaient d'accord avec le ciblage selon le besoin et le revenu, mais suggéraient un assouplissement des plafonds actuels de sorte qu'ils tiennent compte des dépenses des clients handicapés, ou encore des groupes exclus comme les aînés, les petits salariés et les couples. On a aussi suggéré de hausser les plafonds dans les secteurs urbains où les coûts de rénovation étaient plus élevés. Un répondant était d'accord avec le ciblage, mais a soutenu qu'il devrait quand même exister une forme d'aide à la rénovation pour les ménages à revenu moyen. De plus, un certain nombre de répondants ont mentionné le ciblage axé sur le faible revenu et les besoins financiers, sans toucher précisément la question des limites de revenu actuelles.

Les répondants ont aussi indiqué qu'ils souhaitaient que les personnes handicapées et les Premières nations soient ciblées.

Les autres critères de ciblage, mentionnés moins souvent, étaient le vieillissement du parc de logements, le degré de délabrement ou les préoccupations relatives à la santé ou à la sécurité, et l'emplacement géographique, particulièrement sur le plan de l'amélioration des quartiers. Un répondant a suggéré de réserver l'aide à ceux qui créent de nouveaux logements, que ce soit par la construction ou la conversion. Les réactions relatives au logement locatif étaient variées. Certains participants ont avancé que le ciblage devait s'appuyer sur les loyers exigés, alors qu'un ou deux autres ont suggéré d'accorder une moins grande priorité au logement locatif ou de l'exclure tout simplement sous prétexte que les propriétaires-bailleurs étaient capables de couvrir les coûts de rénovation à l'aide des loyers exigés. Un répondant a avancé que la priorité relative aux fournisseurs de logements sociaux devait se fonder sur la viabilité de l'ensemble, si l'on en venait à étendre la portée des programmes à ces types de logements. Un autre répondant a affirmé que la priorité devait être accordée aux ensembles de logements affligés par une défaillance prématurée de l'enveloppe des bâtiments.

On a aussi suggéré que les ressources des programmes soient transférées globalement aux provinces et territoires afin de donner une plus grande latitude aux gouvernements pour ce qui était d'affecter les ressources aux divers programmes.

Enfin, quelques répondants ont suggéré que le Code national du bâtiment soit modifié de manière à exiger que tous les nouveaux logements soient accessibles aux personnes handicapées qui y vivraient ou y seraient en visite. On éviterait ainsi de devoir ultérieurement faire des rénovations coûteuses, et la demande d'aide à la rénovation s'en trouverait réduite avec le temps.

## C5. Limites de revenu

### **Quelle méthode devrait-on utiliser pour déterminer les limites de revenu associées aux programmes d'aide à la rénovation? Pourquoi?**

Sur le plan des limites de revenu ou des critères d'admissibilité, la démarche actuelle qui se fonde sur les plafonds de revenu des ménages a nettement reçu beaucoup d'appui puisqu'on estime qu'elle est juste et qu'elle fonctionne bien.

Néanmoins, outre ceux qui appuyaient la démarche actuelle, il y avait des répondants qui affirmaient qu'il fallait maintenir, mais modifier, la méthode utilisant les plafonds de revenu. Les changements relevaient de quelques grandes catégories. Premièrement, un certain nombre de répondants ont suggéré de relever le plafond de revenu actuel afin de répondre de façon précise au problème des ménages âgés ou des petits salariés dont les revenus se situent juste au dessus des limites actuelles mais que l'on devrait de toute évidence considérer comme des personnes nécessiteuses. Les autres suggestions relatives à la hausse des limites actuelles étaient, entre autres, d'indexer les limites de revenu en fonction des augmentations du coût de la vie ou de faire en sorte qu'elles tiennent compte des coûts réels des autres logements disponibles dans un marché donné. On a signalé que les plafonds de revenu n'avaient pas été mis à jour depuis de nombreuses années. Un répondant estimait que l'on devait appliquer aux propriétaires-occupants un plafond de revenu plus élevé que pour les ménages locataires. Toujours dans l'idée générale d'augmenter les plafonds pour qu'ils correspondent davantage aux conditions réelles des ménages ou du marché, d'autres répondants ont indiqué que les limites actuelles devaient être remplacées par des seuils de faible revenu utilisés ailleurs, par exemple le salaire minimum ou le revenu servant à établir la prestation fiscale pour enfant, ou même le seuil de faible revenu (SFR) de Statistique Canada.

Un autre groupe qui appuie généralement la démarche actuelle des limites de revenu a indiqué qu'il fallait associer au critère du revenu une certaine mesure de dépenses liées au logement, étant donné que les ménages ayant un revenu donné n'avaient pas nécessairement le même revenu disponible et que le revenu à lui seul ne constituait pas un critère convenant à la détermination de l'admissibilité au programme. Des répondants ont exprimé l'opinion qu'il faudrait tenir compte des coûts plus élevés que les ménages avec enfants doivent assumer, des frais liés aux soins médicaux ou aux médicaments associés à un handicap donné, des frais de transport supérieurs que doivent subir les personnes qui vivent dans le grand nord et dans les régions éloignées, ou même des coûts réel de fonctionnement et d'entretien d'une habitation.

Dans le même ordre d'idées, un certain nombre de répondants ont indiqué qu'il fallait tenir compte du revenu du propriétaire-occupant ou des personnes qui détiennent le titre de propriété, plutôt que du revenu total du ménage, étant donné qu'une part du revenu du ménage n'est vraisemblablement pas permanente ou disponible sur une longue période de temps. On a en particulier suggéré de ne pas tenir compte du revenu du ménage dans les cas de femmes et d'enfants victimes de violence familiale. Fait à souligner, un répondant a soutenu qu'il ne devrait y avoir qu'une limite de revenu nationale, plutôt qu'un système de variantes régionales, de manière à supprimer le traitement préférentiel dont jouissent certains secteurs et à en arriver à une harmonisation avec les autres programmes nationaux comme le RPC. On a aussi avancé qu'un groupe consultatif constitué d'ânés et de personnes à faible revenu devrait aider à l'établissement des critères liés au revenu.

Peu de répondants ont suggéré des critères d'admissibilité non liés au revenu, comme les conditions de logement. Ceux qui ont soulevé des facteurs comme l'âge du demandeur, l'accès à une région éloignée et le nombre de personnes à charge l'ont généralement fait avec l'idée d'affiner les critères d'admissibilité et d'établissement des priorités principalement axés sur le revenu.

Un nombre très limité de répondants ont plaidé contre les limites de revenu, habituellement pour des programmes ou des secteurs particuliers, par exemple, le PRU ou le PAREL pour les personnes handicapées, ou les vieux quartiers urbains. En ce qui concerne le PAREL pour personnes handicapées, on a soutenu que l'objectif du programme était de permettre au client de demeurer chez lui et que les modifications liées à l'accessibilité du logement ne se traduisaient pas par une augmentation de la valeur de la maison. Pour ce qui est du PAREL locatif, on a suggéré d'appuyer l'admissibilité sur les niveaux des loyers seulement, en raison de la difficulté d'évaluer les revenus des locataires. Un répondant a suggéré que l'on supprime les limites de revenu, que le programme soit rendu universel et que les niveaux d'aide soient établis en fonction d'une démarche axée sur le budget du ménage.

Les réponses à cette question ont aussi porté sur l'aide offerte en application des programmes, et non seulement sur l'admissibilité. Dans l'ensemble, les commentaires portaient sur la question du niveau d'aide accordé aux ménages à faible revenu qui étaient admissibles. À cet égard, on a suggéré que le prêt remboursable soit mieux adapté à la capacité de payer.



## **C6. Point de discussion : Autres options à l'apport direct de fonds publics**

### **Comment les gouvernements pourraient-ils permettre à plus de propriétaires-occupants et de propriétaires-bailleurs d'accéder au financement nécessaire à la réparation et à l'amélioration des logements, sans fournir un apport direct de fonds publics?**

Les répondants ont suggéré une grande variété de solutions de rechange au financement public direct des travaux de rénovation. L'appui aux diverses idées était relativement égal, car il n'y avait pas de consensus réel au sujet d'une ou deux idées particulières. Les prêts à faible taux d'intérêt et les garanties d'emprunt gouvernementales ont peut-être été mentionnés plus souvent que d'autres options.

Un certain nombre d'idées étaient liées aux prêts et au financement par emprunt. Certains répondants ont avancé que des prêts sans intérêt ou à faible taux d'intérêt devraient être consentis par l'un ou l'autre des paliers de gouvernement ou par le secteur privé. D'autres ont proposé que le gouvernement offre une garantie d'emprunt ou fasse fonction de cosignataire pour les prêts à la rénovation; un répondant a suggéré que les garanties d'emprunt accordées à des propriétaires-bailleurs soient assorties d'un contrôle des loyers. D'autres répondants ont suggéré que la SCHL élargisse la portée du programme d'assurance prêt hypothécaire de second rang de manière à favoriser une plus grande activité de rénovation, mais qu'elle en réduise les primes. Les autres idées mises de l'avant étaient, notamment, de prévoir de plus longues périodes d'amortissement pour les prêts à la rénovation, d'inclure les coûts de rénovation dans les prêts hypothécaires SCHL existants ou de structurer les prêts à la rénovation un peu à la manière des prêts étudiants, lesquels sont administrés par le secteur privé et remboursés en fonction de la capacité à payer de l'emprunteur. Un répondant a aussi avancé que le gouvernement devrait verser un financement global aux municipalités, lesquelles pourraient alors établir un fonds renouvelable permettant de consentir des prêts à faible taux d'intérêt aux propriétaires-bailleurs et aux propriétaires-occupants.

Un deuxième groupe d'idées étaient liées à diverses mesures fiscales. Il était notamment question de déductions fiscales, de dégrèvement fiscal lié aux matériaux et à la main d'œuvre, d'exemptions de la TPS pour les travaux de réparation et d'entretien, de régimes d'épargne à impôt différé ou d'un programme d'incitation fiscale visant les travaux de rénovation, de retraits libres d'impôt des RÉER et d'incitatifs fiscaux municipaux. En ce qui concerne cette dernière option, on a notamment suggéré que les municipalités accordent pendant un certain nombre d'années un dégrèvement fiscal correspondant à la hausse d'impôt découlant des travaux de rénovation.

Un certain nombre de suggestions ont porté sur les modèles de participation communautaire ou d'entraide.

On a notamment suggéré d'appliquer le modèle de l'habitation coopérative à l'activité de rénovation, de recourir au bénévolat de type Habitat for Humanity, d'encourager le financement de bienfaisance de la part de tierces parties ou la contribution de groupes communautaires à l'exécution de travaux de rénovation pour les personnes nécessiteuses. Toujours dans l'optique de l'entraide, un certain nombre de répondants ont suggéré de mieux éduquer le public au sujet des options de financement de rechange comme la modification de rang de la créance hypothécaire ou le prêt hypothécaire inverse, ou au sujet des avantages d'un bon entretien de la maison et de la façon de réparer sa propre maison. On estimait qu'une telle éducation amènerait davantage de ménages à entretenir convenablement leur logement, ce qui se traduirait par une réduction des coûts de réparation en aval.

Enfin, un certain nombre de répondants, même parmi ceux qui ont présenté des idées, ont souligné le fait que, pour les ménages et particuliers à faible revenu, rien ne remplace réellement le financement public direct, car c'est aux gouvernements qu'il incombe de répondre aux besoins de logement.

#### **C7. Suffisance globale des fonds accordés au programme**

##### **a) Selon vous, quel serait un niveau annuel de financement adéquat pour les programmes? b) Pourquoi estimez-vous que cette somme serait justifiée?**

- a) En ce qui concerne les niveaux de financement des programmes, la majorité des répondants estimaient qu'il fallait hausser les budgets. La plupart n'ont pas indiqué de niveau de financement précis, mais ont tout simplement affirmé qu'il fallait une augmentation. Par moment, on formulait cette idée en indiquant qu'il fallait établir le niveau de financement en fonction des listes d'attente ou de manière à répondre à la demande. Un certain nombre de répondants ont avancé qu'il fallait doubler le budget. Quelques répondants ont soutenu qu'il fallait une sérieuse augmentation du financement, lequel devrait atteindre les 400 à 500 millions de dollars par année. Un répondant a affirmé que le logement locatif à lui seul requerrait une telle augmentation, parce qu'il fallait compenser la perte éventuelle de quelque 20 000 logements locatifs par année. Dans le même ordre d'idées, un autre participant a maintenu qu'il faudrait prévoir un budget considérable pour couvrir les besoins en réparation de plus de 80 millions de dollars causés par la défaillance prématurée de l'enveloppe des bâtiments. Certaines de ces suggestions englobaient l'idée de l'indexation du niveau de financement en fonction de l'inflation. On a demandé des augmentations du financement de tous les volets de programme, notamment, le PAREL pour propriétaires-occupants, le PAREL locatif et maisons de chambres, le PAREL dans les réserves et le PAREL pour personnes handicapées.

Un plus petit groupe de répondants estimaient que le niveau actuel de budget, établi en fonction des décisions de financement de 1998 et 1999, était convenable, mais qu'il fallait l'indexer en fonction de l'inflation. Un répondant a dit que les décisions de financement avaient été d'une grande aide.

Quelques participants ont soutenu qu'il fallait rendre permanent le financement des programmes. Un participant a prétendu qu'il faudrait que les niveaux de financement demeurent les mêmes pendant encore dix ans pour que l'on arrive à répondre aux besoins existants.

Un autre groupe de répondants estimaient que le niveau de financement devait s'appuyer sur une analyse des besoins de rénovation et sur une cible gouvernementale précise quant au temps qu'il fallait prendre pour répondre aux besoins. À cet égard, un participant a soutenu qu'il fallait entreprendre une étude sérieuse des besoins en réparations afin de déterminer les besoins réels en termes de rénovation à l'échelle du pays.

Enfin, un groupe nettement plus restreint de participants estimaient qu'ils ne possédaient pas assez d'information pour répondre à cette question.

- b) Les raisons données pour justifier le financement des programmes étaient manifestement semblables à celles qui ont été présentées sous C1. La raison la plus souvent citée était l'existence des longues listes d'attente. À cet égard, on a souligné que les ménages demandaient habituellement de l'aide quand leur logement était délabré et qu'il fallait donc leur venir en aide rapidement. Parmi les autres raisons données, mentionnons les besoins criants des communautés des Premières nations, les grandes réalisations rendues possibles grâce aux fonds supplémentaires versés dans le cadre de l'Initiative nationale pour les sans-abri, les besoins importants de logements locatifs, la hausse des coûts de rénovation que ne peuvent assumer les ménages à faible revenu, le grand nombre de particuliers sans abri, les réductions dans le cadre des programmes d'aide sociale qui ont exacerbé la situation des familles à faible revenu, la nécessité de mieux soutenir les personnes handicapées et le fait que les programmes d'aide à la rénovation comptaient parmi le peu de programmes de logement qui restaient et qu'ils permettaient au gouvernement de faire preuve de leadership.

**C8. Attributions selon les divers volets du programme**

**a) Comment devrait-on répartir les fonds attribués aux programmes d'aide à la rénovation entre les divers volets offerts à l'extérieur des réserves? b) Pour quelle raison?**

Cette question a donné lieu à une vaste gamme de réponses. Une minorité nette de répondants estimaient que l'affectation actuelle par volet de programme convenait, et la plupart d'entre eux trouvaient qu'il fallait hausser les niveaux de financement globaux.

Certains répondants pensaient que l'affectation par programme devait s'appuyer sur le besoin, puis être redressée en fonction de la participation et des réalisations. Il fallait pouvoir utiliser les fonds des programmes sous-utilisés pour les programmes très utilisés et pour lesquels il existait des listes d'attente. Les membres d'un groupe ayant proposé cette démarche générale n'arrivaient pas à s'entendre sur la façon de déterminer le besoin. Selon une autre proposition un peu différente, il fallait que l'affectation soit fonction des listes d'attente.

Des répondants ont présenté des arguments en faveur de l'augmentation des sommes affectées à un certain nombre de programmes. Le PAREL pour personnes handicapées et le programme LAAA ont peut-être été mentionnés plus souvent que les autres programmes. Les raisons données pour un transfert des ressources vers ces programmes incluaient le vieillissement de la population et le nombre croissant de personnes handicapées ayant besoin que des modifications soient apportées à leurs logements pour y demeurer. Les fonds consacrés à ces fins favoriseraient l'autonomie. Certains des répondants à faire cette suggestion estimaient que les fonds devaient venir du budget du PAREL pour propriétaires-occupants. On appuyait aussi un budget supérieur pour le PAMH, étant donné les besoins spéciaux des groupes cibles et le fait qu'un niveau de financement supérieur se traduirait par des partenariats plus stables. Un certain nombre de répondants ont aussi suggéré de hausser les budgets du PRU et du PAREL conversion.

La réaction au PAREL locatif et maisons de chambres a été plus diverse. Certains voyaient la nécessité d'augmenter ce budget en raison des besoins en réparations de ce parc de logements ou des faibles revenus de la population des locataires. On a suggéré de fonder l'affectation sur les taux d'inoccupation et sur le pourcentage de ménages locataires éprouvant de sérieux problèmes d'abordabilité. D'un autre côté, certains ont prétendu qu'il fallait réduire les fonds affectés au logement locatif et aux maisons de chambres. On estimait, notamment, que les propriétaires-bailleurs étaient généralement perçus comme ayant des revenus supérieurs et comme étant capables de payer les frais de rénovation et, d'un point de vue très différent, que l'affectation au logement locatif était trop négligeable pour produire un effet et que, par conséquent, il fallait utiliser les fonds là où ils seraient plus efficaces.

Quelques répondants ont aussi suggéré de réduire le budget du PAREL pour propriétaires-occupants. Les raisons données étaient, entre autres, que les propriétaires-occupants étaient capables d'emprunter sur la base de la valeur de leur maison et que la démarche « tout ou rien » du programme, en termes de rénovation, faisait obstacle à l'utilisation du PAREL pour personnes handicapées.

Quelques répondants ont suggéré que les fonds soient affectés de manière à permettre la réparation et la rénovation d'ensembles de logements sociaux délabrés et, ainsi, à préserver le parc de logements sociaux. Dans ce contexte, un répondant a soutenu qu'il fallait affecter un montant particulier à la résolution du problème de la défaillance prématurée de l'enveloppe des bâtiments dans les ensembles de logements sociaux, et même que les fonds d'autres programmes devaient être utilisés à cette fin jusqu'à ce que ce problème soit résolu.

Un certain nombre de répondants ont suggéré de combiner en un seul programme tous les programmes d'aide à la rénovation hors réserve et de verser un financement global à l'échelon local, en fonction d'une évaluation des besoins. D'une façon correspondant à la démarche communautaire de l'Initiative de partenariats en action communautaire, l'échelon local déterminerait alors les priorités et les affectations en fonction des besoins locaux et distribuerait les ressources en conséquence.

**C9. Affectation par province ou territoire**

**a) Cette méthode de répartition des fonds est-elle pertinente? b) Si non, comment les fonds devraient-ils être répartis? Pour quelle raison?**

- a) Les avis sur cette question étaient partagés assez également entre ceux qui trouvaient les affectations actuelles raisonnables et ceux qui ne les trouvaient pas raisonnables. Un plus petit groupe de répondants n'ont pas fait de commentaires, habituellement parce qu'ils estimaient qu'ils n'en savaient pas assez pour avoir une opinion informée.
- b) En ce qui concerne les répondants qui n'étaient pas d'accord avec l'affectation actuelle, ils ont présenté un large éventail de facteurs sur lesquels pourraient s'appuyer une formule d'affectation. Parmi les idées mises de l'avant, on suggérait de tenir compte de facteurs comme les taux de migration interne, par exemple entre le reste du Canada et la Colombie-Britannique; les taux de chômage, sous prétexte que les ménages ayant des revenus d'emploi pouvaient mieux répondre à leurs besoins en rénovations et en réparations; la reconnaissance des coûts plus élevés dans les régions du nord, alors qu'une affectation s'appuyant sur la population et les besoins impérieux n'en tenait pas compte; l'âge du parc de logements; la proportion de personnes âgées parmi la population, par territoire; les cas de défaillance prématurée de l'enveloppe du bâtiment; enfin, les taux de pauvreté chez les enfants.

On a le plus souvent mentionné une affectation fondée sur les besoins de logement, seuls ou combinés à d'autres facteurs. À cet égard, un répondant a suggéré de n'adopter comme seul critère que les PRBI fondés sur la qualité des logements afin de veiller à ce que l'affectation soit fonction du besoin. Un autre répondant a soutenu qu'il fallait mener une étude sur les besoins en rénovation car on ne pouvait pas considérer que les données relatives aux PRBI étaient exactes et à jour.

## **CI0. Administration des programmes d'aide à la rénovation des logements**

**Comment pourrait-on améliorer l'administration des programmes d'aide à la rénovation? Veuillez préciser si vos observations s'appliquent à certains volets ou à l'ensemble du programme.**

Les répondants ont fait de nombreuses suggestions concernant les améliorations qui pourraient être apportées à l'application et à l'administration des programmes. On saisit la portée de l'appui à ces idées en constatant le nombre d'occasions où chacune a été mentionnée dans les réponses. De plus, d'assez nombreux répondants ont affirmé que le processus actuel fonctionnait bien et ne devait pas être changé, mais ils constituaient une minorité par rapport aux répondants ayant suggéré des améliorations.

Les propositions couvraient une large gamme de questions. Par exemple, un certain nombre de propositions portaient sur les agents d'administration : il faudrait plus de personnel chez les agences d'administration pour garantir une réponse rapide aux demandes; il faudrait davantage de communication en personne entre l'agent d'administration et le client; le personnel des agences d'administration devrait avoir une meilleure formation concernant les besoins des clients, notamment, les personnes handicapées, et devrait mieux comprendre les effets possibles des délais sur la santé et la sécurité des clients; de plus, les agents devraient être formés et faire l'objet d'un contrôle de la qualité du travail exécuté; un répondant a avancé qu'on ne pourrait avoir des agents d'administration tout à fait compétents que si l'on engageait des professionnels qualifiés à cette fin; les agents d'administration devraient être en mesure d'approuver directement la demande, et la lettre d'approbation émanerait de la municipalité, laquelle serait responsable de l'application générale; enfin, les agents d'administration devraient établir des partenariats avec le personnel du gouvernement régional ou municipal.

La question liée aux agents d'administration qui a le plus souvent été soulevée porte sur le barème des honoraires exigés. On a suggéré de l'augmenter afin qu'il corresponde davantage à la quantité de travail nécessaire pour administrer le programme. On a aussi souligné que le travail requis pour traiter les demandes qui finissent par être rejetées devrait faire l'objet d'un remboursement. En général, les honoraires devraient garantir une administration de qualité des programmes. À cet égard, des répondants se sont dit préoccupés de ce que le travail des agences d'administration était essentiellement du travail contractuel et que le personnel était engagé pour six mois, puis mis à pied.

Un certain nombre d'autres suggestions ont porté sur l'administration du programme. Un assez grand nombre de répondants ont suggéré que les programmes soient administrés directement par les municipalités, lesquelles sont perçues comme les plus près de la collectivité et comme ayant une compréhension plus directe des besoins en rénovation de la collectivité. Dans le même ordre d'idées, un autre répondant a fait remarquer que cela empêcherait les agents d'administration de desservir un vaste territoire géographique englobant de nombreuses municipalités. Un commentaire connexe visait le versement d'un financement global des programmes aux municipalités afin d'assouplir les programmes et leur administration et permettre une meilleure intégration aux autres programmes disponibles. Un participant a suggéré que la SCHL court-circuite les provinces et traite directement avec les municipalités. D'un autre côté, un participant a exprimé des préoccupations au sujet de l'intervention municipale directe dans l'administration des programmes en raison des risques de conflits d'intérêts pouvant découler des ensembles auxquels une municipalité a directement participé; il faudrait un processus plus transparent pour faire obstacle à de telles situations. Toujours sur la question de l'administration des programmes, un répondant a avancé que les organismes sociaux seraient peut-être en mesure d'administrer des portions des programmes, ou au moins d'intervenir dans le processus d'évaluation des clients. Un répondant a suggéré d'inclure dans le processus de prise de décisions un comité intervenant dans les questions de logement de la municipalité.

Le processus d'administration en tant que tel a fait l'objet de très nombreux commentaires. De nombreux répondants ont affirmé que le processus de demande devait être rationalisé; il fallait pour ce faire réduire la paperasserie et automatiser les formules et les procédés. Par exemple, il faudrait éliminer la feuille de calcul et ne fonder le prêt que sur le revenu. Un répondant estimait qu'il suffisait d'obtenir le prix d'un seul entrepreneur si ce prix ne dépassait pas de plus de dix pour cent l'estimation de l'inspecteur. On a indiqué qu'il faudrait engager plus d'inspecteurs afin de réduire le délai d'inspection. On estimait que le processus d'approbation conditionnelle ralentissait le processus. On a aussi émis l'idée d'assouplir les programmes comme moyen d'en simplifier l'administration. Afin de réduire le nombre de demandes rejetées, on a indiqué qu'il faudrait fournir davantage d'information plus tôt dans le processus d'administration.

De nombreux commentaires ont aussi été émis au sujet de l'établissement du budget des programmes et des méthodes de versement d'avances. Un nombre assez important de répondants ont affirmé qu'il faudrait établir le budget des programmes plus tôt dans l'année, à compter de mars, plutôt que beaucoup plus tard comme c'est actuellement le cas. Les répondants ont également exprimé le désir de connaître avec plus de certitude les budgets annuels, d'année en année, grâce à un arrangement plus officiel. On y voyait une



façon de garantir une meilleure continuité avec le personnel. De plus, des répondants ont indiqué que les budgets devraient être fournis dès le début : par exemple, verser un financement global aux municipalités ou, par personne et en fonction des besoins, aux communautés des Premières nations afin de permettre à la bande ou au conseil tribal d'administrer lui-même son programme. Dans le même ordre d'idées, quelques commentaires visaient une meilleure coordination entre l'utilisation des fonds à la rénovation et des fonds disponibles dans le cadre de programmes fédéraux, provinciaux ou municipaux, et notamment la coordination des demandes de propositions, afin d'en arriver à une plus grande synergie et à un effet plus généralisé.

Certains commentaires ont aussi été émis au sujet des avances. Par exemple, on a proposé que les réparations fassent l'objet d'un financement initial, ou que le financement soit au moins versé avant l'inspection finale. On a aussi suggéré que les fonds relatifs aux matériaux de construction soient versés initialement aux Premières nations de manière à alléger leur fardeau financier. Un répondant a aussi avancé que les agents devraient pouvoir faire des avances de fonds aux bénéficiaires ou aux entrepreneurs, à condition qu'il y ait en place un système convenable de contrôle et de vérification.

Certaines propositions portaient sur la gestion du processus de rénovation. Un répondant estimait que certains organismes, par exemple, les centres d'hébergement pour femmes, avaient la capacité de gérer leur propre programme de rénovation, sous la direction du conseil qui en était responsable, sans qu'il soit nécessaire d'exercer plus de surveillance. Cette façon de faire se traduirait par une diminution de la bureaucratie et par des économies. D'un autre côté, un répondant a indiqué que le programme devait permettre qu'une tierce partie gère le processus de rénovation du début à la fin et supervise l'entrepreneur afin d'aider le client. On a signalé que le barème actuel des honoraires ne permettait pas cette façon de procéder. Dans le même ordre d'idées, un répondant a suggéré que les chèques soient rédigés à l'ordre du client et de l'entrepreneur.

Quelques commentaires ont porté sur les entrepreneurs. On s'est notamment préoccupé de la difficulté de trouver des entrepreneurs. Un certain nombre de répondants ont suggéré l'adoption d'une liste d'entrepreneurs présélectionnés. Un participant a fait remarquer que les agents d'administration devraient être en mesure d'indiquer aux clients les entrepreneurs qui conviennent et ceux qui ne conviennent pas. On a aussi suggéré que les municipalités engagent des inspecteurs et des entrepreneurs pour exécuter le travail directement de manière à réduire les coûts du programme et à améliorer l'efficacité.

Enfin, on a proposé de faire la publicité des programmes, et un répondant a indiqué qu'il faudrait offrir des services d'encadrement aux clients, une fois les travaux de rénovation terminés.

### **C11. Autres observations générales sur les programmes d'aide à la rénovation**

De nombreux répondants ont souligné l'importance des programmes d'aide à la rénovation, soutenant qu'ils constituaient un élément essentiel d'une stratégie nationale du logement, un complément aux autres initiatives de logement locales, un moyen efficace de répondre à des besoins réels et un appui aux objectifs de la politique gouvernementale, notamment, en ce qui concernait les personnes handicapées et le maintien à domicile des aînés. On percevait en particulier qu'il fallait absolument que le PAREL locatif serve à améliorer la qualité des logements locatifs et à contrer la crise qui menaçait en raison du vieillissement du parc de logements locatifs. Les participants appuyaient les programmes d'aide à la rénovation et souhaitaient qu'ils soient maintenus, mais avec des niveaux de financement accrus.

De plus, un certain nombre de suggestions ont été émises concernant l'amélioration de l'application et de l'administration des programmes et, notamment, l'amélioration des compétences des agents d'administration, la simplification des procédés et de la documentation, la revue des contrôles financiers, l'adoption de directives plus précises concernant ce qui est admissible, une communication directe entre le client et l'entrepreneur, un recours plus fréquent à des professionnels comme des ergothérapeutes pendant le processus d'évaluation et une plus grande intervention des municipalités dans l'application des programmes. Un certain nombre de répondants souhaitaient que les fonds versés dans le cadre des programmes correspondent aux coûts de rénovation réels et que les ménages à faible revenu ne soient pas obligés d'en porter le fardeau. On a aussi fait des recommandations visant un appui accru de la SCHL concernant le logement coopératif et le logement en milieu de soutien, davantage d'initiatives aidant les femmes à faible revenu à accéder à la propriété, la nécessité de résoudre les problèmes de moisissure et de qualité de l'air dans les réserves et une plus vaste consultation des femmes vivant dans la pauvreté au moment d'établir des politiques de logement.

## D. QUESTIONS CONCERNANT LE PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS (PAREL) À L'EXTÉRIEUR DES RÉSERVES

Le sommaire suit la structure du document de consultation, d'où l'absence de la section D1. En effet, il n'existait pas de questions sous D1, dans le document de consultation.

### D2. Questions générales concernant le PAREL

#### D2.1. Niveaux d'aide

**a) Les niveaux d'aide applicables actuellement au PAREL sont-ils adéquats pour atteindre les objectifs visés par rapport aux normes minimales, à l'abordabilité et à l'accessibilité des logements? b) Si non, quels montants devraient être accordés (dans la mesure du possible, veuillez fournir des exemples pour étayer votre réponse)?**

Les deux tiers des répondants environ estimaient que les niveaux d'aide actuels n'étaient pas pertinents. Les principaux points soulevés étaient qu'il fallait redresser les niveaux en fonction de l'inflation depuis 1994, année de leur adoption, ou en fonction des coûts de construction réels. Un certain nombre de participants trouvaient que les niveaux devaient être plus étroitement liés aux coûts de construction locaux, plutôt qu'à des zones. D'autres jugeaient que les niveaux d'aide devaient permettre la rénovation complète d'une maison. Certains ont aussi recommandé d'admettre des niveaux d'aide supérieurs pour des secteurs ou des besoins précis : un certain nombre de répondants ont signalé qu'il était plus coûteux de modifier des logements pour les rendre accessibles et pour les rendre salubres et sécuritaires, et qu'il fallait donc que l'aide soit de 10 à 25 pour cent supérieure pour le PAREL pour personnes handicapées; on a recommandé que le PAREL conversion soit haussé à 25 000 \$ dans les régions urbaines afin de favoriser la création de nouveaux logements abordables; on a aussi recommandé de tenir compte des coûts supérieurs dans les régions rurales et éloignées. Quelques commentaires ont été émis au sujet du PAREL maisons de chambres : un répondant estimait que le montant de 12 000 \$ par lit était trop élevé; un autre estimait que le montant accordé devait être fonction d'une chambre, et non d'un lit, car les propriétaires-bailleurs avaient tendance à placer le maximum possible de lits dans une chambre pour obtenir une remise supérieure. Un répondant estimait que le vrai problème se situait au niveau de l'échelle de remise, et non des montants maximum accordés dans le cadre du programme; un autre a avancé que les plafonds de prêt et de remise n'étaient pas la bonne façon de faire puisque la tendance était de regrouper les réparations en fonction de la remise maximum.

On a suggéré de fonder les niveaux d'aide sur la capacité à payer. Quelqu'un a aussi réclamé un volet de programme distinct pour la production de logements abordables. Ce volet exigerait des plafonds nettement plus élevés que ceux qui existent pour la rénovation. Enfin, un certain nombre de répondants ont souligné que des montants d'aide plus élevés ne se traduiraient que par des listes d'attente plus longue, à moins d'une augmentation concomitante des budgets du programme.

## **D2.2. Zones PAREL**

**a) Les zones PAREL et les niveaux d'aide connexes reflètent-ils avec exactitude les écarts de coûts et de besoins dans ces régions? b) Si non, de quelle façon devrait-on les modifier et pourquoi?**

Les réponses étaient relativement partagées à ce sujet. En ce qui concerne les changements possibles, un certain nombre de répondants ont recommandé la reconnaissance des coûts plus élevés dans les grands centres urbains. Un autre répondant a recommandé une augmentation de quelque 30 pour cent pour la catégorie des régions du nord et des régions éloignées, compte tenu des coûts réels. À cet égard, on a suggéré que les coûts réels soient reconnus, sans égard aux zones; un répondant estimait que les zones ne tenaient pas compte des différences régionales et des besoins. Un participant a de plus avancé que les zones étaient inutiles : le programme devait s'appuyer sur un prêt maximum permettant les rénovations, ou sur un prêt permettant de démolir l'habitation et de la reconstruire.

## **D2.3. Admissibilité des travaux de réparation axée sur des éléments liés à la salubrité et à la sécurité**

**a) Le PAREL devrait-il continuer d'être principalement axé sur les aspects de sécurité et de salubrité des logements? b) Si non, quelles devraient être les autres priorités? Pourquoi?**

La grande majorité des répondants voulaient que l'on continue de mettre l'accent sur les questions de santé et de sécurité. Les répondants ont quand même fourni une longue liste d'éléments qui devraient s'ajouter aux éléments admissibles. Un répondant a signalé que la « santé » avait une connotation très vaste. Les éléments qui ont reçu l'appui le plus général étaient la conservation de l'énergie comme moyen de réduire les coûts de fonctionnement des habitations et d'aider à l'atteinte des grands objectifs de conservation, l'amélioration de la ventilation, particulièrement dans le but de résoudre les problèmes de moisissure, les éléments liés à la sécurité personnelle, mentionnés le plus souvent dans le contexte des aînés, des mères monoparentales et des victimes de violence familiale, et l'ajout d'appartements accessoires à des immeubles

résidentiels existants. Parmi les autres éléments, mentionnons l'admissibilité du parc de logements sociaux à une aide dans le cadre du programme, la préservation du parc de logements existants, la nécessité de tout faire pour préserver les éléments originaux des immeubles du patrimoine, l'ajout d'ascenseurs et d'extincteurs automatiques dans les ensembles de logements locatifs, les modifications liées à la sécurité incendie dans les maisons de chambres, les travaux généraux d'entretien et de réparation, l'insonorisation, une entrée électrique de 100 ampères, la sécurité de l'emplacement à l'aide, par exemple, de murs de rétention, l'habitabilité dans les logements plus vieux (par exemple, plus d'espace d'entreposage, aires communes, buanderies au rez-de-chaussée), la reconnaissance des nouvelles technologies, la défaillance prématurée de l'enveloppe des bâtiments et la protection des personnes qui risquent de devenir des sans-abri.

Certains participants ont réclamé une plus grande souplesse dans l'application de la démarche tout ou rien en matière de rénovation. Un répondant estimait que les normes du PAREL étaient trop rigides. Un autre trouvait qu'il fallait relâcher le critère de la prolongation de la vie utile pour le faire passer de 15 ans à 7 ou 8 ans. Un autre a soutenu qu'il fallait un certain équilibre entre les besoins de l'occupant et les besoins liés à la structure.

## **D2.4 Sensibilisation au PAREL**

**a) La sensibilisation au PAREL constitue-t-elle un problème? Dans l'affirmative, à quels volets du programme cela s'applique-t-il? b) Comment pourrait-on mieux informer les clients éventuels du programme?**

Une grande majorité de répondants estimaient qu'il y avait un problème concernant la mesure dans laquelle le programme était connu. Presque tous les volets du programme ont été mentionnés.

Les répondants ont présenté de nombreuses suggestions visant à mieux faire connaître le PAREL. Un certain nombre de participants ont affirmé qu'il fallait, parallèlement aux efforts pour mieux faire connaître le programme, hausser les budgets du programme, sans quoi les listes d'attente s'allongeraient et la frustration des demandeurs grimperait. D'autres répondants ont avancé que les clients éventuels étaient peut-être au fait du programme, mais qu'ils ne comprenaient pas les paramètres du programme, comme les éléments relatifs à la santé et à la sécurité, ou ne savaient pas qui était l'agence d'administration responsable. Un répondant estimait que la promotion actuelle risquait moins de joindre les ménages à faible revenu que les autres ménages, à revenu plus élevé.

Les moyens suggérés pour mieux faire connaître le programme incluaient des campagnes de publicité de grande portée englobant des ateliers publics ou communautaires et des séances d'information ou des points de presse dans les médias locaux, dont les journaux gratuits, ainsi que des mécanismes plus ciblés comme l'éducation des groupes communautaires et des professionnels de la santé, l'idée d'approcher les groupes de propriétaires-bailleurs directement, l'insertion de dépliants dans les relevés d'impôts fonciers ou les chèques de sécurité de la vieillesse ou une plus étroite collaboration avec les inspecteurs municipaux afin de repérer les exploitants de maisons de chambres.

On a également suggéré, entre autres, d'appliquer à longueur d'année dans leur secteur le volet visant les logements locatifs plutôt que de le restreindre à une seule demande de propositions, d'administrer le programme à l'échelle locale et d'utiliser les langues autochtones afin de joindre plus efficacement les clients autochtones.

#### **D2.5. Autres observations sur le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)**

Un certain nombre de répondants ont affirmé que le PAREL était un programme essentiel pour les ménages à faible revenu et les ménages incluant une personne handicapée, et qu'il permettait aux gens de demeurer chez eux et au sein de leur collectivité. Un répondant a dit qu'il y aurait beaucoup plus de sans-abri si le PAREL n'existait pas.

Cette question a donné lieu à un certain nombre de suggestions d'améliorations. Il était notamment question d'augmenter les plafonds d'aide afin de couvrir les coûts des travaux à exécuter et d'aider les demandeurs ayant les revenus les plus faibles, de réviser l'échelle mobile de remise, étant donné que la remise complète correspondant à 60 pour cent du plafond de revenu faisait obstacle à l'accès au programme, de donner en général plus de souplesse au programme afin qu'il soit possible de vraiment répondre aux besoins des clients, d'affecter des budgets plus élevés afin qu'il soit possible de répondre à la demande des personnes inscrites sur les listes d'attente, de permettre le remplacement d'un logement irréparable si aucune autre option de logement ne s'offrait au ménage, d'étendre l'admissibilité au programme au parc de logements sociaux existants, de permettre aux propriétaires-occupants d'exécuter leurs propres travaux de réparation, d'améliorer le contrôle des ententes d'exploitation et des revenus des locataires dans le cadre du volet locatif, de permettre la conversion de maisons de chambres en logements autonomes, de verser des fonds plus tôt au cours du processus et de faire les paiements aux noms de l'entrepreneur et du client. Mentionnons, entre autres idées

soumises, une plus grande flexibilité pour ce qui est de réaffecter les budgets entre les programmes et les volets de programme, et l'ajout d'un critère lié à la période de résidence pour le volet propriétaire-occupant, afin d'empêcher les agents immobiliers d'utiliser le PAREL pour vendre des logements ayant besoin de réparations.

### **D.3. PAREL pour propriétaires-occupants**

#### **D3.1. Plafond de valeur des maisons**

**a) Les plafonds de valeur des maisons constituent-ils une façon pertinente de cibler l'aide attribuée en vertu du PAREL? b) Comment pourrait-on améliorer cette méthode (veuillez, dans la mesure du possible, fournir des exemples ou des renseignements pour étayer votre réponse)?**

La vaste majorité des répondants trouvaient que le recours aux plafonds de valeur des maisons constituait une bonne façon de garantir le ciblage de l'aide. Les raisons citées étaient, notamment, que les maisons plus vieilles et de moindre valeur étaient celles qui avaient le plus besoin de réparation; les valeurs étaient un outil de ciblage précieux; enfin, cette méthode jouait contre l'embourgeoisement (bien que d'autres répondants estimaient que le programme maintenait les ménages à faible revenu dans des secteurs en déclin et empêchait les ménages à revenu plus élevé de revitaliser ces quartiers). Un autre répondant a déclaré que le revenu du ménage n'était pas nécessairement le reflet de la valeur de la maison et que le propriétaire-occupant devait plutôt emprunter en mettant cette valeur en garantie avant d'avoir droit à une aide à la rénovation. Un répondant trouvait que le PAREL ne devait absolument pas servir à des logements de luxe.

D'autres pensaient que le critère lié à la valeur de la maison ne tenait pas compte du fait que le ménage avait peut-être un faible revenu et avait besoin d'aide, particulièrement dans les cas de personnes handicapées, ou que même les maisons de plus grande valeur n'étaient peut-être pas conformes aux normes de santé et de sécurité, ou qu'il ne fallait pas l'appliquer aux immeubles subissant une défaillance prématurée de l'enveloppe du bâtiment.

Les répondants ont fait de nombreuses suggestions d'améliorations. Certains voulaient des plafonds plus élevés, alors qu'un autre affirmait que les plafonds étaient trop élevés, car dans certaines collectivités ils correspondaient à des maisons coûteuses. Un grand nombre de répondants ont indiqué que les plafonds

devaient être fonction du marché du logement réel et qu'il fallait par conséquent les contrôler régulièrement. Selon un autre commentaire, les plafonds devaient être fonction des prix dans une collectivité donnée, ce qui laisse entendre une démarche plus nuancée, plutôt que généralisée, concernant l'établissement des plafonds. Un autre répondant a avancé que les plafonds devaient s'appuyer sur une répartition des valeurs des maisons, par exemple le 90<sup>e</sup> centile, dans un secteur donné.

On a aussi mentionné plusieurs fois la question de la valeur de l'immeuble ou de la maison par rapport à la valeur marchande de la propriété entière. On a recommandé de fonder le plafond sur la valeur de l'immeuble seulement, étant donné que les hausses du marché étaient souvent attribuables aux hausses des prix des terrains. Une question semblable a été soulevée concernant les fermiers, et on a suggéré d'utiliser, en pareils cas, la valeur de la maison additionnée d'une valeur prédéterminée pour le terrain.

On a aussi soulevé la question de la façon de trouver l'équilibre entre les valeurs des maisons et les revenus des ménages. Un répondant a recommandé que l'on compense la valeur de la maison par la période de résidence. Un autre trouvait qu'il fallait compenser la valeur de la maison par le nombre de membres du ménage, la taille de l'habitation et le revenu du ménage. Un autre encore voyait la valeur de la maison comme un facteur auquel s'ajoutaient le revenu et d'autres facteurs, dans le cadre d'un système de points.

D'autres commentaires ont porté sur la nécessité perçue de plafonds minimum, étant donné que certaines maisons ne valaient pas la peine qu'on les préserve, sur l'inclusion de la valeur des propriétés de vacances et résidences secondaires dans le calcul de la valeur globale de l'habitation d'un demandeur, sur l'assouplissement de l'application des plafonds dans le cadre du programme, de manière à pouvoir traiter certains cas particuliers, et sur le ciblage exclusif du programme dans les secteurs urbains où le besoin d'aide à la rénovation est le plus criant.

### **D3.2. Capacité des clients de rembourser les prêts**

**a) Les critères actuels relatifs au remboursement font-ils en sorte que certaines personnes ne participent pas au PAREL ou ne peuvent pas rembourser les prêts. b) Quelles mesures devrait-on prendre pour aider les ménages nettement incapables de payer, ainsi que ceux qui ont les moyens, mais qui ne peuvent pas rembourser le montant intégral consenti?**



Sauf une ou deux exceptions, les répondants ont reconnu que les exigences actuelles excluait des clients ou les laissaient avec des dettes qu'ils ne pouvaient régler. Essentiellement, les répondants estimaient que les clients avaient de faibles revenus, qu'ils se situaient sous le seuil de pauvreté et qu'ils n'étaient pas capables d'assumer une dette supplémentaire.

En ce qui concernait les améliorations, les suggestions ont notamment porté sur des périodes d'amortissement plus longues, sur des prêts à faible taux d'intérêt, ou sans intérêt, sur le recouvrement du montant du prêt à la vente de la propriété ou sur la radiation du prêt si le client ne pouvait payer. Des répondants ont aussi recommandé des modifications aux paramètres du programme afin de résoudre ce problème : relever les niveaux des subventions et les indexer en fonction de l'inflation, hausser le plafond de prêt remboursable (en ce moment à 60 % du plafond de revenu) ou l'éliminer complètement de sorte que l'aide soit entièrement susceptible de remise, fonder le remboursement sur la capacité de payer, redresser le calcul du revenu du ménage ou reconnaître des dépenses du ménage à déduire du revenu. Un répondant trouvait que le prêt susceptible de remise constituait un fardeau administratif dans les cas de logements coopératifs ou sociaux non financés par capitaux propres. Étant donné qu'en pareils cas, les résidents n'étaient pas sur le point de vendre leurs logements pour en tirer un gain en capital, il fallait consentir à l'association de logement une subvention couvrant les travaux.

Un autre groupe de répondants ont recommandé que la démarche tout ou rien liée aux normes du PAREL soit révisée, soit en faisant une distinction entre les normes essentielles et celles qui ne le sont pas, soit en laissant au client la décision d'obtenir ou non un prêt remboursable.

Parmi les autres suggestions, mentionnons les services de counselling aux clients capables de rembourser un prêt ou le recours à un coemprunteur. Un répondant estimait que les clients devaient contribuer dans une certaine mesure aux coûts des réparations, sans quoi ils ne pourraient se permettre de demeurer dans la maison.

### **D3.3. Cibles établies pour la participation autochtone**

**a) L'objectif actuel relatif au taux de participation autochtone au volet propriétaires-occupants du PAREL est-il pertinent (si non, pourquoi)? b) Comment pourrait-on mieux atteindre les objectifs fixés pour la participation autochtone?**

Les opinions étaient à peu près également partagées entre les répondants qui trouvaient que les cibles étaient pertinentes et ceux qui estimaient qu'elles ne l'étaient pas. Il est important de souligner que, parmi ceux qui trouvaient qu'elles ne l'étaient pas, certains pensaient qu'il fallait les abaisser ou les éliminer alors que d'autres croyaient qu'il fallait les hausser. Les raisons données pour expliquer qu'on ne les trouvait pas pertinentes étaient, entre autres, le manque d'information sur la façon dont les cibles étaient établies, l'impression que les fonds destinés aux logements hors réserves ne devaient pas être ciblés en fonction de l'appartenance ethnique, et la nécessité d'une cible autochtone pour le PAREL locatif et maisons de chambres, afin de reconnaître le grand nombre de ménages locataires parmi ce groupe. Un certain nombre de répondants estimaient que les cibles devaient être abaissées; d'autres trouvaient qu'il fallait les hausser.

En ce qui concerne les améliorations à apporter, les répondants ont suggéré des changements aux paramètres du programme : les ménages autochtones hors réserves comptaient parmi les ménages les plus pauvres au Canada et avaient les besoins les plus importants en termes de réparations requises. Il fallait augmenter les montants accordés dans le cadre du programme afin de tenir compte de cette réalité, rendre ce programme réellement abordable pour ce groupe de clients et éliminer le recours aux plafonds de revenu.

Parmi les autres suggestions, notons une plus étroite collaboration avec les groupes autochtones, l'engagement d'agents de liaison autochtones ou la délégation de l'application du programme aux agents autochtones, et davantage de publicité ou un envoi postal direct à l'intention des propriétaires-occupants autochtones. Un répondant estimait qu'il fallait réorienter vers les collectivités dans les réserves les fonds destinés aux ménages autochtones hors réserves qui n'étaient pas utilisés.

### **D3.4 Ciblage par région géographique**

**a) Le PAREL devrait-il cibler davantage certains secteurs et besoins ou les objectifs globaux de la politique gouvernementale? b) Dans l'affirmative, pourquoi, et quelle mesure devrait-on prendre pour ce faire?**

Environ les deux tiers des répondants ont convenu qu'il faudrait cibler l'aide en fonction des secteurs où se trouvent les besoins. Un répondant a dit que la revitalisation d'un quartier entier aurait pour effet de résoudre les problèmes de santé et de sécurité, de faire augmenter la valeur des propriétés et d'améliorer le milieu de vie, tant pour les enfants que pour les adultes.

Les secteurs suggérés pour le ciblage étaient ceux qui affichaient un taux de chômage élevé et où les logements étaient médiocres, les collectivités autochtones dans les réserves, les vieux quartiers des centres-villes, les quartiers en déclin, les secteurs patrimoniaux, les régions éloignées où les coûts sont plus élevés et qui sont les plus difficiles à desservir et les collectivités ayant des besoins uniques, quoique, dans ce dernier cas, on reconnaisse qu'il faudrait préciser ce critère. Un certain nombre de répondants estimaient qu'il fallait laisser les décisions liées au ciblage géographique aux agents locaux ou aux municipalités, en fonction de plans communautaires. Un répondant a suggéré que les municipalités obtiennent un financement global pour ce programme.

D'un autre côté, un certain nombre de répondants ont suggéré de consacrer plus de fonds à des secteurs particuliers ayant des besoins plus grands, mais sans exclure d'autres secteurs. Enfin, une importante minorité a soutenu que le programme devait être fonction des besoins des ménages, et non des besoins géographiques, et qu'il n'était pas juste de le réserver à des secteurs particuliers.

### **D3.5 Autres observations sur le PAREL propriétaires-occupants.**

Il y a eu un certain nombre de commentaires très variés. Les commentaires visaient, notamment, le maintien du contrôle du revenu et de la priorité à la santé et à la sécurité, l'idée de fonder le programme sur la capacité à payer, l'augmentation des niveaux de financement du programme en toute priorité, la révision des plafonds de revenu et l'exclusion des revenus des enfants dans le calcul, la révision de la démarche tout ou rien sur le plan des réparations et le dégagement de fonds plus tôt au cours du processus afin de permettre que les travaux commencent plus tôt dans l'année. D'autres répondants ont suggéré que les conseils de bande et conseils tribaux élaborent leurs propres initiatives de logements, que les fonds

soient versés à chaque collectivité autochtone en fonction des besoins, que l'on conçoive des stimulants fiscaux afin d'encourager les propriétaires-occupants à améliorer leurs habitations, que l'on adopte des initiatives afin d'aider les femmes à faible revenu à accéder à la propriété, grâce au micro-crédit et à d'autres mécanismes, que des logements sûrs et abordables pour étudiants soient aménagés dans les secteurs centraux afin de rehausser le centre-ville, et que des programmes soient conçus pour mieux répondre aux besoins des ménages autochtones hors réserves, étant donné que peu d'entre eux sont des propriétaires-occupants.

#### **D.4. PAREL pour personnes handicapées**

##### **D4.1. Aide assujettie à un contrôle du revenu**

###### **Quelle formule devrait-on utiliser pour déterminer les plafonds de revenu applicables au PAREL pour personnes handicapées et pourquoi?**

Une majorité écrasante de répondants estimaient qu'il fallait modifier le calcul du revenu afin de tenir compte des coûts liés au handicap. La plupart des répondants ont suggéré que les dépenses liées au handicap soient déduites du revenu. Dans cet ordre d'idées, un répondant a proposé d'utiliser une déduction fixe s'appuyant sur le régime fiscal, mais un autre a signalé que les personnes handicapées n'avaient pas toutes accès à ce crédit. Quelqu'un d'autre a suggéré de prendre le revenu net, tel que le définit Revenu Canada, et d'en déduire le crédit d'impôt pour personne handicapée. En l'absence d'une déduction des dépenses, un répondant estimait qu'il fallait faire passer les plafonds de revenu de 25 à 30 pour cent afin de faire contrepoids aux dépenses supplémentaires. Un répondant était d'avis qu'il fallait examiner attentivement cette question et que la déduction devait être fonction de l'expérience réelle. Un répondant a affirmé que l'aide financière versée aux personnes handicapées ne devait pas compter parmi le revenu gagné dans le calcul exécuté pour les besoins du programme.

Un certain nombre de participants ont soulevé une autre question, soit celle de la relation avec le dispensateur de soins. On estimait que le revenu du ou des dispensateurs de soins ne devait pas être inclus dans le calcul du revenu du ménage. Un répondant a signalé qu'une personne handicapée pouvait être exclue du programme si le revenu des dispensateurs de soins était inclus dans le calcul. Dans un ordre d'idées semblables, un répondant ne voulait pas que le revenu des enfants soit compté.

Certains répondants croyaient qu'il ne fallait pas imposer un plafond de revenu pour les personnes handicapées. On trouvait qu'il fallait plutôt adopter une démarche axée sur le « budget familial » et établir le remboursement en fonction de la capacité financière. Dans cet ordre d'idées, un répondant a suggéré de subventionner les coûts de rénovation jusqu'à un maximum qui se traduirait par des frais de logement ne dépassant pas 30 pour cent du revenu.

Très peu de répondants trouvaient le statu quo acceptable, sur le plan du calcul du revenu. Un répondant estimait qu'il fallait éviter de rendre le calcul encore plus complexe, mais a suggéré l'élimination de l'échelle mobile de remise pour les personnes handicapées.

Un répondant a signalé que de nombreuses personnes handicapées vivaient dans des logements locatifs et que, par conséquent, il fallait encourager les propriétaires-bailleurs à participer au programme pour que ces clients obtiennent de l'aide.

Enfin, un répondant a avancé que le programme devrait tenir compte du fait que les besoins des personnes handicapées peuvent très bien changer ultérieurement et que le programme devrait permettre que d'autres travaux soient exécutés au fil du temps pour le même client.

#### **D4.2. Priorités quant aux modifications**

**Comment pourrait-on améliorer la liste des modifications admissibles au PAREL pour personnes handicapées, tout en faisant en sorte qu'elle demeure axée sur le logement? Quel serait le motif des ajouts, le cas échéant?**

En règle générale, les réponses se situaient dans trois catégories.

Dans la première catégorie, le groupe le plus important, se trouvaient les répondants qui estimaient qu'il fallait opter pour le statu quo et ne rien changer à la liste des modifications admissibles. Ce groupe estimait que le PAREL était un programme de logement et qu'il devait demeurer axé sur le logement. Il existait d'autres programmes pour les problèmes autres que les problèmes de logement, notamment les problèmes médicaux et il fallait, pour reconnaître ce fait, veiller à une meilleure coordination entre ces programmes et l'aide du PAREL. Ici, un répondant a soutenu que le budget du programme ne suffisait pas à répondre aux besoins admissibles actuels et qu'il ne fallait par conséquent pas en ajouter. Un participant estimait qu'il fallait rendre la liste plus précise, étant donné que les modifications admissibles n'étaient pas bien définies. Un autre pensait qu'il fallait raffermir les directives afin de veiller à ce que l'aide soit réservée aux plus nécessiteux.

Dans le deuxième groupe se trouvaient les participants qui convenaient qu'on devait continuer de mettre l'accent sur le logement, mais qui estimaient qu'il fallait mettre à jour la liste des modifications compte tenu de l'évolution des aides comme les marchettes ou les fauteuils roulants (par exemple, rampes de largeur insuffisante pour les nouvelles voitures motorisées), y inclure des adaptations comme de l'espace de manœuvre pour les fauteuils roulants ou les marchettes ou ajouter tout article requis qui est fixé à la structure. Les suggestions englobaient également les plate-formes élévatrices là où il n'était pas possible d'installer une rampe, ou des aires d'entreposage pour l'équipement lié au handicap.

Les répondants du troisième groupe suggéraient d'allonger la liste. Quelques répondants estimaient que la liste devait inclure tout ce qui aidait à la vie de tous les jours, ou les articles qui permettaient à une personne de demeurer chez elle, notamment, des appuis de salle de toilette, des triporteurs et fauteuils roulants, ou des articles que pourrait recommander un médecin ou un ergothérapeute. Un autre répondant a suggéré que la liste comprenne des aides que ne couvraient pas les programmes d'assistance médicale. D'autres encore estimaient qu'il fallait faire preuve de bon sens, ou qu'il fallait mettre l'accent sur les besoins des personnes plutôt que sur la liste, de sorte que l'aide dépasse les besoins strictement physiques.

#### **D4.3. Construction de logements**

##### **Pour quelle raison les logements neufs devraient-ils être admissibles à l'aide consentie dans le cadre du PAREL pour personnes handicapées?**

Les répondants ont donné des raisons très variées pour justifier que le programme serve à la construction, mais celle qui a été citée le plus souvent était l'efficacité : il était moins coûteux d'inclure les caractéristiques liées à l'accessibilité dans un immeuble neuf que de modifier l'immeuble ultérieurement. Comme l'a dit un répondant, pourquoi construire du neuf, puis le rénover? Parmi les autres raisons citées par un certain nombre de répondants, mentionnons le fait que cette démarche se traduirait par une diminution des rénovations futures requises et que les propriétaires-bailleurs qui hésitent peut-être à assumer les coûts de rénovation d'un ensemble de logements existant seraient moins réticents à rendre accessibles des logements en construction, ce qui mènerait à un accroissement du nombre de tels logements. À cet égard, le PAREL pourrait aider à subventionner le loyer des logements accessibles neufs. Notons également, comme autres raisons, la viabilité accrue des ensembles qui favorisent l'autonomie, le besoin bien réel qui se fait sentir, la pénurie de logements accessibles au sein de la collectivité, le fait que cela causerait moins d'ennuis aux propriétaires-occupants, la possibilité de construire un ajout à une maison existante afin de répondre aux besoins d'une personne handicapée, et le fait que la construction d'un nouveau logement serait peut-être la seule façon possible d'aider certains clients.

Quelques uns des répondants qui appuyaient l'expansion du programme voulaient que le budget du programme soit haussé en conséquence.

D'un autre côté, de nombreux répondants ont signalé que les ménages capables d'acheter une maison risquaient peu d'être admissibles au PAREL. Un autre groupe de répondants a plaidé contre l'expansion du programme. Ces répondants estimaient qu'il fallait mettre l'accent sur les logements existants et sur les nécessaires et soulignaient que les budgets limités actuels ne permettaient même pas de répondre aux besoins existants.

Pour d'autres répondants, la réponse à la question soulevée résidait dans la modification du code du bâtiment : il fallait veiller à ce que tous les logements neufs soient accessibles, plutôt que d'utiliser le PAREL pour apporter les changements nécessaires à des logements existants.

#### **D4.4. Complément d'aide au PAREL pour propriétaires-occupants**

##### **Quelle serait la meilleure façon de veiller à ce que les logements des bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées respectent les normes minimales de salubrité et de sécurité?**

D'après la plupart des réponses, les répondants souhaitaient que l'on continue de viser le respect des normes de salubrité et de sécurité. À cet égard, un certain nombre de participants ont affirmé catégoriquement qu'il ne fallait pas compromettre le respect des normes de salubrité et de sécurité, et qu'il ne fallait pas exécuter des travaux d'adaptation dans des maisons qui n'étaient pas conformes. D'autres ont reconnu que cela pouvait entraver l'accès au programme ou imposer un fardeau trop lourd au client. Les répondants ont présenté un éventail de suggestions afin de résoudre ces problèmes : établir le montant du prêt en fonction de la capacité financière, augmenter la portion susceptible de remise, ou rendre le prêt entièrement susceptible de remise, modifier les plafonds de revenu, permettre la déduction des dépenses supplémentaires, comme les dépenses médicales, ou faire des ajustements techniques comme des périodes d'amortissement plus longues, consentir des prêts remboursables à faible taux d'intérêt ou sans intérêt, ou reporter le remboursement au moyen d'un privilège sur la propriété permettant de récupérer le montant du prêt au moment de la revente. Un répondant estimait que les travaux pouvaient être échelonnés sur un certain nombre d'années.

Certains répondants trouvaient que les normes du programme liées à la salubrité et à la sécurité étaient excessives et inutiles, ou que les inspecteurs exigeaient des améliorations qui dépassaient les simples normes de salubrité et de sécurité. Un répondant trouvait que le programme devait avoir l'autonomie comme objectif, plutôt que la prolongation de la durée utile de l'immeuble. Un autre pensait qu'il fallait laisser à la discrétion du client la décision de résoudre les problèmes liés à la salubrité et la sécurité; en cas de problèmes graves de salubrité et de sécurité, il fallait que le prêt soit entièrement susceptible de remise.

#### **D4.5. Autres observations sur le PAREL pour les personnes handicapées.**

Cette question a donné lieu à un large éventail de commentaires et de suggestions, dont un certain nombre sont venus de plus d'un répondant : la plafond de revenu était trop bas et devait être haussé compte tenu des coûts supplémentaires que doivent assumer les personnes handicapées, ou compte tenu des niveaux de pauvreté au Canada, selon les données statistiques; les niveaux d'aide devaient être accrus compte tenu des coûts réels des rénovations liées à des handicaps et être indexés en fonction de l'inflation (un certain nombre de répondants ont encore là recommandé que le prêt soit entièrement susceptible de remise); quelques répondants ont aussi affirmé que le programme, sur le plan administratif, était lourd et qu'il fallait le simplifier. En outre, des répondants ont indiqué qu'il fallait plus de consultation et de coopération entre le programme et les organismes desservant les personnes handicapées.

D'autres participants ont affirmé que tout le monde avait droit à un logement décent, ayant un effet positif sur les enfants, que le programme était essentiel et que son objectif global devait être maintenu, que les budgets devaient être haussés et indexés en fonction de l'inflation, que le programme devait être rendu permanent et qu'il fallait en étendre la portée en fonction de la croissance de la demande, en partie pour répondre aux besoins d'une population vieillissante, que le programme n'était pas conçu pour les ménages autochtones et qu'il avait échoué parce que les ménages se trouvaient en situation d'arriéré, qu'il fallait supprimer du programme tout ce qui décourageait l'autonomie, incluant les plafonds de revenu et les plafonds de valeur des maisons, et que les ergothérapeutes devaient participer davantage à la détermination de l'ordre de priorité des besoins des clients (un autre groupe estimait que les décisions liées au programme devaient être prises par un professionnel en matière de logement et non par des ergothérapeutes).



D'autres suggestions dépassaient les objectifs actuels du programme. Un répondant a recommandé que tous les logements financés par la SCHL soient entièrement accessibles pour les personnes handicapées et que la proportion des logements accessibles dans les ensembles de logement social passe de 15 à 100 pour cent avec le temps. Un autre répondant estimait que les gouvernements devaient travailler à d'autres stimulants pour la création de logements locatifs plus accessibles.

## **D5. PAREL locatif et maisons de chambres**

### **D5.1 Utilisation du programme**

#### **Quelles sont les entraves à l'utilisation du programme, et comment pourrait-on les atténuer ou les éliminer?**

Un certain nombre de réponses portaient sur les entraves que l'on percevait du point de vue des propriétaires-bailleurs : complexité de la détermination des revenus des locataires (bien qu'un autre répondant ait affirmé qu'il faudrait exercer sur le revenu un contrôle plus étroit), détermination des loyers après la rénovation - on demandait que les propriétaires-bailleurs aient plus de latitude afin de permettre un rendement raisonnable sur la valeur, la période de gain de 15 ans, les privilèges enregistrés sur la propriété qui en rendent la vente plus difficile, et la nécessité d'étaler le travail afin d'alléger le fardeau financier qu'assument les propriétaires-bailleurs. Un répondant pensait que le programme n'était disponible que s'il y avait une commande de travaux pour la propriété et que les propriétaires-bailleurs craignaient que le programme ne couvrirait pas les coûts des travaux de réparation requis.

À cet égard, quelques répondants ont suggéré de revoir le programme afin d'y inclure un moyen d'encourager les propriétaires-bailleurs à réparer des logements locatifs individuels isolés, peut-être dans les vieux quartiers des villes. Un autre répondant estimait que le programme devait couvrir les pertes subies dans les cas où le logement ne pouvait être habité pendant les travaux. Parmi les autres idées mises de l'avant, mentionnons un taux par mille inférieur pour les logements rénovés et un stimulant visant le déplacement de logements convenables situés dans des collectivités précaires vers des secteurs urbains.

Un certain nombre de répondants estimaient qu'il fallait des subventions plus élevées; un répondant a affirmé qu'il fallait des subventions plus élevées pour assurer la stabilité des loyers après la rénovation. Un certain nombre de répondants ont demandé que la portée du programme soit élargie de manière à inclure les coopératives d'habitation et les ensembles de logement sans but lucratif, dont bon nombre n'ont pas une réserve de remplacement suffisante, à soutenir l'investissement public dans le logement social ou à résoudre le problème de la défaillance prématurée de l'enveloppe des bâtiments.

D'autres répondants ont soulevé la nécessité de rationaliser et de simplifier le programme, de modifier le processus de demande de propositions qui ne correspond absolument pas avec la façon de fonctionner du secteur, d'assouplir la démarche tout ou rien en matière de réparations et de s'associer davantage avec les municipalités et les gestionnaires de services de logement afin de mieux intégrer le programme dans la planification locale.

À l'opposé, un groupe de répondants ont souligné que le programme comportait peu de contraintes et que celles qui existaient étaient raisonnables, compte tenu du niveau d'aide offert. D'autres estimaient qu'il fallait lancer le nouveau programme de logement sans but lucratif axé sur l'offre afin d'exercer de la pression sur les propriétaires-bailleurs du secteur privé pour qu'ils réparent leurs propriétés.

## **D5.2 Sans-abri**

- a) Le PAREL locatif et maisons de chambres représente-t-il un moyen efficace pour fournir des logements à long terme aux personnes susceptibles de devenir des sans-abri?**
- b) Comment le programme pourrait-il mieux répondre aux besoins prioritaires?**

Une majorité écrasante de répondants trouvaient que le programme était efficace, mais un certain nombre de ces répondants ont signalé que le problème des sans-abri était complexe et que le logement à lui seul ne pouvait résoudre toutes les facettes du problème.

Pour ce qui est d'améliorer l'efficacité du programme, un certain nombre de suggestions ont été émises, notamment, d'accroître les niveaux de financement et les niveaux d'aide, d'assouplir le programme et d'en faire une promotion plus active, de travailler en plus étroite collaboration avec les municipalité et autres initiatives de financement.

Des changements ont été suggérés concernant les paramètres du programme : abaisser le plafond de revenu afin de mieux cibler les sans-abri, utiliser le salaire minimum plutôt que les loyers médians du marché, permettre aux centres d'hébergement l'accès au programme et, en général, reconnaître les centres d'hébergement comme faisant partie du parc de logements, exercer un contrôle plus étroit sur les personnes qui vivent dans les logements après la rénovation et incorporer ce volet des programmes de rénovation dans l'Initiative de partenariats en action communautaire. Un répondant a observé que le programme était conçu pour les grands centres urbains, et non pour toutes les collectivités.

D'autres répondants ont fait des commentaires au sujet des limites de la rénovation pour ce qui est de résoudre le problème des sans-abri, signalant qu'il fallait un logement mais aussi des liens avec d'autres organismes et partenariats afin de freiner le cycle de l'itinérance. D'autres répondants encore estimaient que ce qu'il fallait, c'était un nouveau programme axé sur l'offre. Un autre trouvait qu'il fallait canaliser les deniers publics vers les ensembles sans but lucratif ou gouvernementaux, plutôt que vers le secteur privé. Un autre pensait que le secteur privé risquait peu de pouvoir se pencher sur les problèmes sociaux complexes que vivent de nombreuses personnes risquant de se retrouver sans abri.

### **D5.3 Niveaux d'aide**

**a) Les niveaux d'aide accordés aux termes des volets locatifs et maisons de chambres du PAREL sont-ils suffisants pour assurer la disponibilité de logements abordables? b) Si non, quel montant devrait être accordé?**

Les réponses se répartissaient également entre ceux qui trouvaient les niveaux convenables et ceux qui ne les trouvaient pas convenables. Sur le plan des niveaux, certains trouvaient qu'il fallait les redresser en fonction de l'inflation étant donné qu'ils n'avaient pas changé depuis 1994; d'autres trouvaient que l'aide devait se fonder sur des coûts réalistes ou servir à favoriser des loyers inférieurs aux loyers médians du marché. D'autres jugeaient que l'aide ne suffisait pas à réduire l'écart entre le loyer économique et le loyer du marché. Un répondant a suggéré que les niveaux des zones situées au sud soient augmentés en fonction des niveaux des zones du nord. Un autre répondant estimait qu'il fallait hausser les niveaux afin de permettre la réparation du parc de logements locatifs en entier. Un autre trouvait que le niveau devait être de 30 000 \$ par logement. Quelques répondants ont observé que le propriétaire-bailleur devait contribuer davantage aux coûts de rénovation; un répondant estimait que la part des propriétaires-bailleurs devait être de 33 pour cent.

#### **D5.4 Autres observations sur le PAREL locatif et maisons de chambres.**

Un certain nombre de répondants ont affirmé que le programme était nécessaire, abordable et hautement efficace, et qu'il s'agissait d'un important effort pour ce qui était d'améliorer le parc existant de logements abordables au Canada et d'enrayer, au moins en partie, le problème des sans-abri. Un autre répondant estimait que le programme pouvait constituer un mécanisme central idéal pour la diffusion d'information aux propriétaires-bailleurs au sujet du multiculturalisme et de la diversité, de sorte que les propriétaires-bailleurs ne traitent pas de façon discriminatoire les groupes comme les femmes immigrantes ou réfugiées.

On a signalé que de nombreuses demandes viables ne pouvaient être reçues et qu'il fallait, de ce fait, hausser le budget du programme. Un certain nombre de commentaires ont été émis au sujet de la participation des propriétaires-bailleurs : un répondant a indiqué qu'on se préoccupait de ce que l'aide était davantage canalisée vers les propriétaires-bailleurs que vers les personnes qui en avaient besoin; un autre a indiqué qu'il vaudrait mieux que le montant auquel les propriétaires-bailleurs avaient droit se fonde sur l'engagement de continuer à offrir du logement à des ménages nécessiteux, à exiger des loyers abordables et à entretenir l'ensemble; d'autres se sont dit préoccupés de ce que certains propriétaires-bailleurs utilisaient le programme comme première étape dans le processus de conversion des logements en logements en copropriété. Un répondant a réitéré la nécessité d'informer les propriétaires-bailleurs du programme. Aussi, outre la rénovation du parc existant, il fallait créer de nouveaux logements locatifs abordables afin de combler la pénurie actuelle.

Un répondant a souligné qu'il fallait envisager de rendre ce programme disponible dans les réserves étant donné que le conseil de bande était, en fait, le propriétaire des maisons dans les réserves. Un autre répondant a demandé la mise sur pied d'un groupe de travail composé de représentants de la SCHL, des provinces, de la FCM et d'associations de propriétaires-bailleurs, et chargé d'indiquer au gouvernement fédéral des façons d'améliorer le programme.

## D6. PAREL conversion

### D6.1. Suffisance du niveau d'aide

**a) Les niveaux maximums d'aide accordés actuellement aux termes du PAREL conversion sont-ils suffisants pour produire des logements locatifs abordables? b) Si non, quels devraient être les niveaux d'aide accordés?**

Une majorité écrasante de ceux qui ont répondu à cette question estimaient que les niveaux d'aide actuels n'étaient pas suffisants. On a signalé que l'aide ne couvrait que 20 à 30 pour cent du total des coûts de conversion. Un répondant a affirmé que, pour les promoteurs, les coûts de conversion pouvaient être supérieurs aux coûts de construction. Un autre répondant a soutenu que les coûts des travaux de conversion réalisés dans les quartiers patrimoniaux centraux étaient nettement supérieurs aux niveaux d'aide accordés. Un autre encore a affirmé que, pour un promoteur, les coûts de conversion pouvaient être plus élevés que les coûts de construction. Un répondant a fait remarqué qu'il y avait une forte demande de locaux commerciaux et de locaux servant à l'industrie légère et qu'il fallait par conséquent des niveaux d'aide supérieurs pour encourager les promoteurs à convertir de tels locaux en logements.

En ce qui concerne le niveau d'aide possible, un certain nombre de répondants trouvaient qu'il devait se situer entre 25 000 \$ et 30 000 \$ par logement. Un autre répondant a indiqué que le niveau d'aide devait correspondre aux coûts de conversion. Un autre encore voulait que le niveau d'aide corresponde à ce qu'il fallait pour créer des logements abordables, sans que le montant dépasse les coûts d'une nouvelle construction. On a notamment suggéré que les niveaux d'aide garantissent l'abordabilité des loyers exigés dans les ensembles de logements ainsi obtenus. Un autre répondant trouvait que la municipalité devait accorder un congé fiscal de dix ans et que la province devait aussi contribuer. On a aussi réclamé un budget supérieur pour le programme, ainsi qu'un article d'exécution distinct dans le budget.

En réponse à cette question, on a aussi suggéré d'étendre la portée des éléments admissibles afin d'y inclure les coûts liés à des ascenseurs, que pourraient partager les propriétaires si les ascenseurs donnaient accès à deux immeubles en même temps, à la désaffectation d'emplacements, à l'approbation d'aménagements, à des extincteurs automatiques et autres exigences du Code du bâtiment visant l'évacuation des immeubles, à des aires communes, à des espaces verts ou à l'utilisation du toit pour l'aménagement d'aires d'agrément.

Un répondant estimait que le PAREL conversion était vraisemblablement la méthode la plus efficace et rapide de produire des logements locatifs abordables supplémentaires dans les secteurs urbains. À l'opposé, un autre répondant a prétendu qu'il fallait mettre l'accent sur la réparation du parc existant plutôt que sur l'expansion du parc.

## **D6.2. Les sans-abri**

**a) Le PAREL conversion est-il un moyen rentable de fournir des logements abordables aux sans-abri et aux personnes susceptibles de le devenir? b) Si non, comment pourrait-on améliorer la rentabilité du programme et le ciblage des ressources?**

Une écrasante majorité de répondants ayant répondu à cette question ont indiqué que le programme était une façon efficace de loger les sans-abri et les personnes qui risquaient de le devenir. Un certain nombre de répondants ont affirmé qu'il s'agissait d'un excellent programme, d'une façon efficace de créer de nouveaux logements dans les quartiers urbains centraux, d'une méthode moins coûteuse que la construction de nouveaux logements et d'un moyen d'aider à la préservation des immeubles existants et à la revitalisation des collectivités. D'autres répondants trouvaient qu'il s'agissait d'un élément utile de la « boîte à outils » servant à travailler à la résolution du problème des sans-abri, mais qu'il fallait d'autres programmes complémentaires. D'un autre côté, un répondant a fait observer que le programme ne répondait pas aux besoins des Autochtones, lesquels requéraient des logements neufs pour des familles et non pour des particuliers sans abri.

Parmi les suggestions d'améliorations émises, notons l'expansion du programme de manière à inclure l'ajout de logements dans des immeubles résidentiels existants afin de permettre la conversion de grandes maisons individuelles en collectifs d'habitation ou l'ajout autorisé d'appartements accessoires, notamment d'appartements au sous-sol; la création de nouveaux logements permanents sans but lucratif ou de propriété gouvernementale, accompagnée d'une subvention majorée; des niveaux de subvention plus élevés et la simplification du processus d'application du programme.

### **D6.3. Disponibilité de bâtiments convenables à convertir**

**a) Quelles sont les entraves à l'utilisation du programme, et comment pourrait-on les atténuer, voire les éliminer? b) Quels autres types d'immeubles pourraient être admissibles?**

Les répondants ont énuméré de nombreuses entraves à l'utilisation du programme. Les entraves les plus souvent citées étaient la résistance dans les voisinages, ou ce que l'on appelle le syndrome Pas-dans-ma-cour. Parmi les autres entraves citées, mentionnons le manque d'immeubles convenables, le zonage municipal qui retardait les choses et l'absence de volonté politique. Sur le plan du zonage municipal, un répondant a indiqué qu'il fallait que les gouvernements locaux prennent des mesures pour légaliser les appartements accessoires, la subdivision des maisons existantes et la création de davantage de secteurs diversifiés, de sorte que les propriétés commerciales puissent être converties et les terrains contaminés, identifiés. Un certain nombre de paramètres du programme ont aussi été donnés comme des entraves à l'utilisation du programme : la règle des cinq années d'inoccupation, la pénurie d'immeubles convenables, la nécessité de ne pas dépasser l'enveloppe du bâtiment existante, puisque souvent, il faut d'autres aménagements pour garantir la viabilité, le processus inflexible de demande de propositions, les faibles niveaux d'aide qui n'encouragent pas les promoteurs à participer, la nécessité d'étendre la portée des paramètres afin d'englober les questions d'ordre environnemental comme l'amiante, et la nécessité de communiquer davantage d'information sur le programme et d'en faire davantage la promotion.

De même, on a signalé une vaste gamme d'immeubles existants convenant à la conversion : immeubles patrimoniaux, afin d'en empêcher la démolition, églises, écoles, ailes d'hôpitaux fermées, couvents et magasins. Un répondant a résumé le tout en faisant remarquer que le programme devait inclure tout immeuble convenant à l'aménagement de logements. Un autre affirmait qu'il était tout simplement faux de prétendre qu'il n'y avait pas d'immeubles à convertir. De nombreux répondants ont soutenu qu'il fallait étendre la portée du programme afin qu'il englobe la conversion résidentielle ou la conversion d'immeubles résidentiels inoccupés; l'un d'entre eux a souligné qu'il ne fallait pas que cela entraîne le déplacement des locataires existants.

Un certain nombre de répondants ont avancé qu'il fallait travailler en étroite collaboration avec la municipalité. Un autre trouvait que les groupes sans but lucratif devaient pouvoir utiliser le programme pour obtenir des baux à long terme de la part des propriétaires d'immeubles convertis.

**D6.4. Autres observations sur le PAREL conversion.**

Il y a eu peu de commentaires additionnels. Un répondant trouvait que le programme pouvait constituer une façon très viable d'accroître le parc de logements. Un autre estimait que la conversion d'immeubles non résidentiels donnerait des quartiers plus intéressants.

Encore là, on a réclamé des niveaux de remise supérieurs, à 25 000 \$ par logement. Un répondant a suggéré de regrouper les programmes individuels d'aide à la rénovation en un seul et de verser les affectations locales en fonction des besoins. L'expansion du programme qui a été suggérée incluait les ascenseurs, extincteurs automatiques et travaux visant à rendre les logements inoccupés conformes aux normes de la municipalité en termes de superficie minimum. Un répondant estimait que le programme pouvait aider à répondre aux besoins futurs des aînés en termes de services de soutien. Un autre pensait que le programme pouvait être intéressant pour les promoteurs, mais qu'il ne répondrait pas aux besoins des Autochtones ou des personnes vivant dans de petites agglomérations urbaines.



## E. QUESTIONS SUR LE PAREL DANS LES RÉSERVES

### E1. Pertinence du PAREL dans les réserves

#### **a) Faudrait-il reformuler le PAREL dans les réserves et établir des paramètres différents? b) Dans l'affirmative, que devrait-on modifier et pourquoi?**

Sauf quelques rares exceptions, les répondants trouvaient qu'il fallait revoir la conception du programme. Habituellement, ceux qui ont clairement indiqué que le programme fonctionnait bien ont quand même réclamé quelques ajustements. Seuls quelques participants ne voulaient aucun changement à la conception actuelle.

En gros, les changements recommandés étaient liés à la situation réelle dans les réserves. On a signalé que les collectivités dans les réserves connaissaient une importante croissance démographique. Il manquait de logements et on constatait de ce fait beaucoup de cohabitation et de surpeuplement. De nombreuses réserves étant situées dans les régions rurales et éloignées, les coûts de rénovation et de réparation sont nettement plus élevés là qu'ailleurs. De plus, les besoins en réparation étaient supérieurs dans les réserves, en partie parce qu'on y avait construit beaucoup de logements non conformes aux normes. La moisissure était très souvent mentionnée et on la percevait comme un problème sérieux de qualité de l'air et de santé. De plus, le chômage y était souvent élevé et les paramètres du programme pénalisait les gens qui travaillaient. En outre, un certain nombre de répondants ont signalé que c'était la bande qui était propriétaire des logements dans les réserves, et non les particuliers ou les ménages. Un répondant a soutenu que le programme actuel s'appuyait sur le principe d'un marché du logement normal, ce qui ne s'appliquait pas à la situation dans les réserves.

Les changements proposés correspondaient à ces commentaires. Un certain nombre de participants voulaient que l'admissibilité au programme soit étendue de manière à inclure des éléments comme la moisissure, la qualité de l'air, l'isolation et l'ajout de salles de bain dans les cas de cohabitation. Un répondant souhaitait que les paramètres soient modifiés en fonction de la conformité, et même du dépassement, des normes du code du bâtiment concernant la ventilation et la qualité de l'air. D'autres trouvaient que le programme devait être assoupli, surtout pour que l'on puisse résoudre les problèmes liés aux logements âgés et non conformes; un répondant estimait qu'un inspecteur devait, pour un logement donné, déterminer les éléments admissibles au financement du programme. Un répondant trouvait que l'aide à la rénovation devait être considérée comme un transfert intergouvernemental et que les Premières nations devaient déterminer les meilleures façons d'utiliser les fonds.

On a suggéré de hausser les budgets d'ensemble du programme, en partie pour tenir compte de la croissance de la population. Un certain nombre de commentaires ont porté sur le besoin de créer un programme distinct pour les problèmes de moisissure, et d'y consacrer des fonds supplémentaires, par rapport aux niveaux de financement actuels. Certains estimaient que des fonds destinés aux travaux de réparation et de remplacement devaient être disponibles de façon constante pour toutes les collectivités et les habitations, et que les fonds devaient être réservés aux groupes désavantagés et servir à empêcher le délabrement des logements.

En ce qui concerne les plafonds de prêt, on a proposé des plafonds plus élevés, établis en fonction de la valeur de l'habitation, ou l'absence de plafond, auquel cas le prêt PAREL serait fonction du coût total des réparations requises. Un répondant estimait que la SCHL, à l'instar des établissements financiers privés, devait être en mesure d'offrir de meilleurs taux d'emprunt, ou que les taux dans le cadre du PAREL devaient correspondre aux taux offerts dans le cadre du programme de prêt direct de la SCHL.

Pour ce qui est des niveaux de remise, nombreux étaient ceux qui trouvaient qu'il fallait les hausser afin de diminuer les exigences relatives aux fonds propres et qu'ils devaient correspondre aux coûts de réparation. On a signalé que de nombreuses bandes s'endettaient pour entreprendre des travaux dans le cadre du PAREL et n'arrivaient pas à rembourser les prêts. Certains répondants ont réclamé des plafonds de revenu plus élevés, alors que d'autres trouvaient qu'il fallait les éliminer, étant donné que ce sont les conseils de bandes qui sont propriétaires des logements.

La question de l'entretien courant a aussi été soulevée. On a suggéré que l'aide du PAREL soit liée à des cours obligatoires sur l'entretien de la maison, et on a observé qu'il fallait plus de formation aux métiers et de formation des occupants en matière d'entretien. Le matériel de formation devrait être traduit dans les langues autochtones pertinentes.

## **E2. Niveau de financement du programme**

### **Quel devrait être le niveau de fonds accordés annuellement au programme d'aide à la rénovation dans les réserves? Pourquoi?**

Certains répondants trouvaient qu'il fallait tout au moins maintenir les niveaux de financement actuels et que le financement devait faire l'objet d'un engagement de cinq ou dix ans. D'autres pensaient que le niveau actuel ne convenait pas et qu'il ne permettait pas une évaluation des besoins. On estimait qu'il devait tenir compte des coûts en hausse des matériaux et de la main d'œuvre, de l'âge des maisons et du vieillissement de la population. On a proposé que le budget soit redressé d'au moins 25 pour cent, que le montant soit doublé, que le pourcentage des budgets de rénovation affectés aux réserves soit doublé, ou que le budget soit décuplé. D'autres répondants trouvaient qu'il fallait fonder le budget sur une meilleure évaluation des besoins et avoir comme objectif - selon un répondant - de ne rester avec aucune habitation ayant d'importants besoins en réparations au bout de cinq ou dix ans. Un autre répondant a affirmé que le budget devait s'appuyer sur l'objectif de faire en sorte que les logements dans les réserves soient conformes aux normes canadiennes.

## **E3. Affectation des fonds au programme**

### **Sur quels critères devrait se fonder l'affectation des fonds accordés par la SCHL dans le cadre du programme dans les réserves? Pourquoi devrait-on utiliser cette méthode?**

Plusieurs propositions ont été présentées. Les critères les plus souvent mis de l'avant étaient la population, que certains trouvaient le plus équitable, et les besoins de la collectivité ou les besoins en logement. Les autres suggestions étaient, notamment, l'emplacement géographique, la fréquence des cas de surpeuplement, la proportion d'aînés ou de personnes handicapées parmi la population, le revenu moyen ou l'existence de situations de crise. Certains participants trouvaient que chaque Première nation devait recevoir une affectation minimale annuelle. De nombreux répondants ont proposé une formule d'affectation s'appuyant sur certains de ces facteurs.

**E4. Coordination avec les programmes de logement du MAINC**

**a) Le PAREL est-il bien coordonné avec les programmes du MAINC et d'autres programmes de logement? b) Comment pourrait-on améliorer la coordination?**

Les réponses étaient assez également divisées, ceux qui souhaitaient une amélioration étant légèrement plus nombreux. Les répondants ont suggéré tout un éventail d'améliorations. Les améliorations les plus souvent mentionnées étaient la nécessité de coordonner la communication des budgets. Les autres idées présentées étaient, notamment, de combiner les programmes de la SCHL et du MAINC afin d'obtenir un produit final supérieur et d'assouplir le programme; de créer un programme de financement global par bande, par personne, pour l'amélioration des immobilisations; de combiner les fonds du PAREL avec les fonds de logement du MAINC, pour que les Premières nations puissent déterminer comment les fonds seront utilisés; d'améliorer la coordination et le partenariat entre le MAINC et la SCHL, notamment pour la diffusion d'information; et de modifier l'exigence du MAINC selon laquelle la bande doit verser 6 000 \$ en fonds propres pour chaque prêt PAREL.

**E5. Durée de vie utile / Programme de réparations d'urgence (PRU)**

**a) A-t-on besoin d'un programme semblable au PRU en tant que solution à court terme, pour les logements qui seront éliminés du parc, mais qui doivent servir jusqu'à la production d'habitations neuves? b) Dans l'affirmative, comment ce programme fonctionnerait-il?**

Environ 60 pour cent des répondants trouvaient qu'un programme semblable au PRU serait utile dans les réserves. Les répondants ont fait quelques suggestions quant à la façon de s'y prendre. Un répondant a dit que les fonds d'urgence devraient faire l'objet d'un versement global aux bandes, lesquelles pourraient réagir aux situations d'urgence sans passer par toute la paperasserie administrative. D'autres trouvaient que le programme devait être structuré comme le programme qui s'applique hors réserves. Un répondant a suggéré que le programme englobe la location ou l'achat de logements usinés pour les situations d'urgence, ainsi que des fonds pour couvrir les coûts de réinstallation d'urgence ou temporaire. Un répondant a indiqué que le programme pourrait servir à résoudre les problèmes de moisissure. Un répondant a suggéré que les demandes fassent l'objet d'une évaluation individuelle servant à déterminer s'il convient de dépenser des fonds d'urgence. Un autre trouvait que les travaux d'urgence devraient se traduire par un prolongement d'un ou deux ans de la durée utile du logement.

Ceux qui n'étaient pas d'accord avaient des raisons diverses : il ne fallait pas consacrer des fonds à un logement qui finirait par être démolit; l'aide devait servir à améliorer les logements et à prévenir le délabrement, et on risquait de créer chez les propriétaires-occupants des attentes qui ne seraient finalement pas satisfaites. Un certain nombre des répondants qui n'étaient pas d'accord ont avancé que les fonds supplémentaires devaient être affectés au PAREL.

#### **E6. PAREL pour les personnes handicapées**

**a) Devrait-il y avoir une affectation de fonds distincte pour le volet du PAREL destiné aux personnes handicapées dans les réserves? b) Dans l'affirmative, quel devrait être le budget annuel et comment devrait-on répartir les fonds? c) Quelles options autres que celle de la méthode « du tout ou rien » permettraient, d'une part, de cumuler l'aide financière accordée en vertu du PAREL propriétaire-occupant et du volet pour personnes handicapées et d'autre part, de répondre aux préoccupations concernant les normes de santé et de sécurité?**

La majorité des répondants trouvaient qu'il fallait une affectation distincte pour le PAREL pour personnes handicapées dans les réserves. Un répondant a fait remarquer que la proportion de personnes handicapées chez les Autochtones canadiens correspondait au double de la moyenne nationale et que le nombre de cas de diabète était en hausse. Un autre répondant a observé que la démarche actuelle, axée sur les besoins des personnes handicapées, se traduisait par une diminution du nombre total de logements pouvant être réparés.

Une assez forte minorité de répondants s'opposaient à des budgets distincts. Un répondant trouvait que les Premières nations devaient affecter les fonds en fonction des besoins. Un autre s'opposait à des budgets distincts mais voulait quand même une hausse du budget global.

Pour ce qui est du niveau du budget, on a suggéré de l'établir à 50 pour cent du budget du PAREL pour propriétaires-occupants, à 75 pour cent de ce budget, ou au même montant. D'autres pensaient que le budget relatif aux personnes handicapées devait être encore plus élevé que le budget relatif aux propriétaires-occupants en raison du coût élevé des modifications et des réparations requises pour adapter un logement aux besoins d'une personne handicapée. D'autres trouvaient que le niveau du budget devait se fonder sur une évaluation des besoins ou sur la population. Les répondants voyaient une affectation dépassant les niveaux actuels. Un répondant pensait qu'il fallait combiner le budget à ceux d'autres programmes fédéraux liés, par exemple, aux soins à domicile et aux soins communautaires.

Les critères suggérés pour l'affectation des fonds aux collectivités autochtones étaient, notamment, les facteurs démographiques, une évaluation des besoins, les besoins de la collectivité, et la santé et la sécurité.

Peu de commentaires ont été faits au sujet de la démarche tout ou rien du PAREL pour propriétaires-occupants. Quelques répondants étaient d'accord avec cette démarche, puisqu'il ne semblait pas sensé de rendre un logement accessible s'il n'était pas conforme aux normes de santé et de sécurité. Un autre répondant a indiqué que cela ne faisait pas problème puisque les Premières nations avaient accès à d'autres sources de financement. D'autres trouvaient qu'il fallait abandonner cette démarche parce qu'elle était trop bureaucratique, et que l'on pouvait répondre à plus de besoins si on l'éliminait.

**E7. Besoin du PAREL conversion dans les réserves**

**a) Y a-t-il suffisamment de bâtiments non résidentiels qui peuvent être convertis en logements dans les réserves pour justifier une affectation spéciale au volet conversion du PAREL? b) Quelles lignes directrices, le cas échéant, devraient être modifiées pour le volet dans les réserves?**

Une nette majorité de répondants trouvaient qu'il n'y avait pas assez, ou pas du tout d'immeubles convenables dans les réserves pour justifier une affectation distincte du PAREL conversion. Un répondant trouvait que ce serait du gaspillage; un autre estimait qu'il fallait un programme locatif, plutôt qu'un programme de conversion. Un répondant trouvait qu'il y avait assez d'immeubles pour justifier le programme, mais que le recouvrement des loyers serait source de problèmes.

Très peu de commentaires ont été émis au sujet des lignes de conduite du programme. Quelques répondants trouvaient qu'elles devaient être les mêmes que pour le programme hors réserves. Un autre répondant a affirmé qu'il serait nécessaire de faire la promotion du programme et qu'une affectation budgétaire distincte ne serait pas nécessaire au début.

**E8. Autres observations sur le PAREL dans les réserves.**

Les réponses à cette question ont fait écho à bon nombre des réponses données aux questions plus précises posées précédemment. Un certain nombre de répondants ont souligné qu'il fallait absolument un PAREL dans les réserves et qu'il fallait maintenir le programme. Un répondant a soutenu que le programme devait en faire davantage pour répondre aux besoins des femmes et enfants autochtones. Un autre a fait remarquer l'importante pénurie de logements dans les réserves, l'étendue de la pauvreté parmi les aînés et l'absence d'intimité, de contrôle et d'espoir. On a soutenu que le niveau actuel du budget devait être maintenu, mais plus de répondants encore souhaitaient une hausse du budget, entre autres parce que le budget ne permettait pas une deuxième demande au PAREL, la priorité étant donnée aux premières demandes. Un répondant a fait remarquer que l'incertitude entourant le budget, d'une année à l'autre, n'aidait pas à la planification à long terme, et qu'il fallait par conséquent un engagement à long terme concernant le financement du PAREL. On a réclamé que le niveau de remise soit haussé et lié aux augmentations du coût de la vie, étant donné que les remboursements sont un fardeau pour les aînés et les personnes handicapées.

Un certain nombre d'autres suggestions ont été faites au sujet de l'application du programme : il faudrait réduire le nombre d'inspections, de sorte qu'il corresponde au nombre réalisé dans le cadre du programme LAAA, étant donné que les inspections sont coûteuses et prennent du temps; il faudrait simplifier le processus afin de permettre le versement des fonds le plus rapidement possible; étant donné que les bandes n'ont souvent pas les fonds nécessaires, le programme devrait permettre des avances comptables, comme dans le cadre du programme de logement sans but lucratif; on devrait limiter le nombre de propositions de la part d'entrepreneurs à une si la demande de propositions ne suscite pas un intérêt suffisant; dans les cas où le conseil de bande est propriétaire de l'habitation, il ne faudrait pas tenir compte du revenu du ménage, étant donné qu'il est souvent difficile d'obtenir la documentation nécessaire; la liste des travaux admissibles devrait être étendue de manière à inclure les extincteurs automatiques. Quelques répondants ont avancé que rien ne stimulait les gens à prendre soin de leur logement car on estimait que la bande en était financièrement responsable.

## F. QUESTIONS CONCERNANT LE PROGRAMME DE RÉPARATIONS D'URGENCE (PRU)

### F1. Pertinence du programme

#### **Le PRU devrait-il continuer d'exister en tant que programme distinct ou être intégré au PAREL? Dans l'affirmative, pourquoi?**

Les opinions étaient presque également partagées sur cette question; un peu plus de répondants ont prétendu que le PRU devait demeurer un programme distinct, par rapport aux répondants qui disaient qu'il fallait l'intégrer dans le PAREL. Les principales raisons données pour maintenir le programme distinct étaient qu'il s'agissait d'un excellent programme, très efficace dans sa forme actuelle, qu'il fallait une réaction rapide aux problèmes urgents liés à la santé et à la sécurité, que la subvention de 100 pour cent permettait aux ménages les plus pauvres de faire quelque chose sans le fardeau associé à la démarche tout ou rien du PAREL, et qu'il s'agissait d'un programme relativement simple à appliquer, sans trop de formalités administratives. Un répondant estimait qu'il s'était révélé avantageux pour les personnes handicapées, parce que l'aide n'était pas remboursable. De plus, on estimait que le PRU rendait l'application du PAREL plus flexible. Parmi les autres commentaires, notons le maintien du but initial du PRU, de combler le besoin en attendant une solution de logement plus permanente, et la nécessité d'un plus gros budget pour le programme. Un tenant du programme estimait qu'il fallait évaluer le logement afin de déterminer s'il valait la peine de le réparer.

Parmi les raisons données pour l'intégrer dans le PAREL, les deux qui ont été citées les plus souvent sont les suivantes : la fusion entraînerait des gains d'efficacité, et consacrer des fonds à des logements qui ne peuvent être rendus conformes aux normes équivaut à du gaspillage. Un certain nombre de répondants qui appuyaient la fusion des programmes ont avancé que, dans le cadre d'un programme combiné, le PRU pourrait servir de pont en vue de travaux éventuels dans le cadre du PAREL. Deux conceptions nouvelles ont été suggérées : premièrement, que le PRU et le PAREL soient combinés pour ne plus faire qu'un programme comportant une subvention unique de 8 000 \$ et, deuxièmement, que le PAREL serve à des fins de prêt et que le PRU serve à réduire le taux d'intérêt à néant et, peut-être, à verser les fonds nécessaires pour constituer les fonds propres requis.

Les autres commentaires étaient, entre autres, qu'il fallait associer le PRU à un programme qui servait au versement de fonds pour le remplacement du logement et étendre la portée du PRU pour y inclure les travaux de réparation requis par la défaillance prématurée de l'enveloppe du bâtiment.



## **F2. Ciblage du programme par région géographique**

**a) Le PRU devrait-il continuer à cibler les régions nordiques? Si non, dans quelles autres régions devrait-il être offert? b) Pourquoi devrait-on élargir le programme pour y inclure ces autres régions?**

Environ 60 pour cent des répondants estimaient que le PRU devait continuer d'être réservé aux régions du nord. Les raisons données étaient, notamment, le climat plus rigoureux du nord qui causait plus de dommages aux maisons, le coût élevé de la vie et les coûts élevés des matériaux et de la main d'œuvre dans les régions du nord, ainsi que les taux de chômage supérieurs, ce qui signifiait proportionnellement moins de personnes capables de payer les coûts de réparation. On a aussi signalé qu'il y avait pénurie de logements dans le nord, ce qui signifiait que les jeunes, par exemple, ne pouvaient être propriétaires de leur maison. Un groupe estimait qu'en cas de besoin en milieu urbain, il faudrait créer un programme distinct à cette fin.

Une minorité relativement importante de répondants estimaient qu'il fallait élargir la portée du programme. La plupart trouvaient qu'il fallait le rendre universel, étant donné qu'il peut y avoir des situations d'urgence n'importe où. Quelques répondants ont suggéré que la portée du programme soit élargie pour inclure des secteurs particuliers, notamment, les secteurs pauvres des villes, les petites agglomérations urbaines ou les régions défavorisées sur le plan économique, notamment les collectivités autochtones.

## **F3. Ciblage des Autochtones**

**a) L'objectif actuel fixé pour la participation autochtone au PRU est-il pertinent? b) Si non, pourquoi? Comment peut-on atteindre les objectifs fixés pour ce programme?**

Premièrement, il faut souligner que de nombreux répondants ont refusé de répondre à cette question, en partie à cause d'une connaissance insuffisante de la question. Parmi ceux qui ont répondu, il y en avait un peu plus qui pensaient que l'objectif n'était pas pertinent.

Ceux qui trouvaient l'objectif convenable ont dit qu'il fallait une reconnaissance distincte des besoins des ménages autochtones hors réserves car les gens de ce groupe subissaient souvent de la discrimination en termes de logement. Dans le même ordre d'idées, un répondant a soutenu que de nombreux programmes gouvernementaux n'étaient pas conçus en fonction des besoins de ce groupe particulier. D'un autre côté, ceux qui jugeaient que l'objectif n'était pas pertinent pensaient que les gens devaient être traités équitablement et qu'il n'était pas nécessaire de réserver un traitement spécial à des groupes ethniques donnés. Un groupe de répondants trouvaient que la recherche menée pour fixer l'objectif n'était pas crédible.

Sur le plan des réalisations, un répondant a observé que l'objectif sur son territoire avait été dépassé. Parmi les suggestions d'améliorations présentées, mentionnons des niveaux d'aide supérieurs pour le PRU, donner plus d'information aux clients éventuels, aider les clients à préparer leur demande, établir un organisme d'habitation et travailler avec les provinces responsables de l'application du programme afin de veiller à ce que les besoins des Autochtones hors réserves soient mieux reconnus.

**F4. Autres observations sur le PRU.**

Les commentaires émis étaient relativement peu nombreux. Mentionnons, entre autres, la nécessité d'inclure la plomberie en guise d'élément admissible, l'augmentation des niveaux de subventions de sorte qu'elles couvrent des articles comme les installations d'assainissement, le maintien du PRU en tant que programme distinct, avec un programme distinct pour les secteurs urbains, permettre aux clients d'avoir leur mot à dire dans les travaux à réaliser et créer un processus de sélection des clients plus juste et plus transparent.

## G. QUESTIONS SUR LE PROGRAMME LOGEMENTS ADAPTÉS : AÎNÉS AUTONOMES (LAAA)

### G.1 Lien avec le PAREL pour personnes handicapées

**a) Le programme LAAA devrait-il être intégré au PAREL pour les personnes handicapées? b) Pourquoi le programme LAAA devrait-il continuer d'être un programme distinct?**

Une très forte majorité de répondants n'étaient pas d'accord avec la fusion du programme LAAA et du PAREL pour personnes handicapées.

Bon nombre des répondants en faveur du maintien du programme LAAA en tant que programme distinct ont signalé que le programme LAAA dessert un groupe démographique particulier qui croît et dont les besoins prennent de l'ampleur avec le temps. À cet égard, certains répondants ont observé que les aînés ne considéraient pas le vieillissement comme un handicap et qu'ils ne souhaiteraient pas demander de l'aide dans le cadre d'un programme qui s'adressent aux personnes handicapées. Un grand nombre de répondants ont souligné que le programme LAAA était flexible et adapté aux besoins, qu'il permettait de réagir rapidement aux besoins, notamment aux besoins urgents, et qu'il était relativement facile de s'associer à d'autres organismes desservant les aînés. De nombreux aînés n'avaient besoin que de modifications mineures, relativement peu coûteuses, pour pouvoir vieillir chez eux, ce que le programme permettait de faire. Le programme LAAA était élémentaire et simple à administrer, et il n'imposait pas un processus de demande de longue haleine, ou la démarche tout ou rien du PAREL. L'aide du programme LAAA était disponible, même si la maison n'avait pas besoin du PAREL ou n'y était pas admissible, et elle pouvait s'ajouter à celle du PAREL s'il le fallait. De plus, le programme LAAA desservait des clients dont le revenu se rapprochait du plafond de revenu ou l'atteignait.

De plus, la question a suscité des idées d'améliorations au programme LAAA. Mentionnons, entre autres, un budget supérieur, l'augmentation des plafonds de revenu, la réduction de l'âge minimum de manière à inclure des ménages plus jeunes vivant des problèmes semblables (un répondant a particulièrement suggéré d'abaisser l'âge minimum à 60 ans), l'augmentation de la subvention à 5 000 \$ et la possibilité pour les clients de faire plus d'une demande par période de cinq ans. Enfin, un répondant trouvait que, si l'on combinait le programme LAAA et le PAREL, les ménages âgés, plus nombreux, repousseraient plus loin dans la liste d'attente les clients plus jeunes ayant besoin du PAREL pour personnes handicapées. Un autre répondant estimait que toute demande au programme LAAA devait donner lieu à l'inspection de la maison permettant de déterminer si elle était conforme aux normes de santé et de sécurité. Si ce n'était pas le cas, il fallait encourager le client à faire une demande au PAREL.

Pour ce qui est de la minorité en faveur de la fusion, la principale raison donnée était la rationalisation ou la simplification de la bureaucratie. En outre, un programme combiné tirerait davantage profit de la publicité. Certains estimaient que le travail réalisé dans le cadre des deux programmes était le même. Un répondant trouvait que le fait de restreindre le programme LAAA aux personnes d'au moins 65 ans constituait une entrave et, de là, justifiait la fusion des programmes. D'un autre côté, la fusion ne devait pas se faire au détriment du groupe client, et il fallait que le nouveau programme puisse couvrir aussi bien les petites modifications que les gros travaux.

## **G.2 Niveau d'aide**

- a) La subvention maximale devrait-elle être augmentée, compte tenu que le programme LAAA cible les modifications mineures permettant de favoriser l'autonomie des occupants?**
- b) Dans l'affirmative, quelle devrait être la subvention maximale accordée, et quelle méthode avez-vous utilisée pour déterminer ce montant?**

Les deux tiers environ des répondants voulaient que la subvention soit augmentée, et les autres la trouvaient convenable. Les réponses reflétaient les avis émis sur la fusion du programme LAAA et du PAREL, ainsi que les divergences d'opinions sur les besoins auxquels le programme LAAA devait répondre, le coût de la réponse à ces besoins et la portion que les gouvernements devaient assumer.

Parmi ceux qui considéraient la subvention pertinente, un certain nombre de répondants trouvaient que le programme LAAA devait être fusionné au PAREL pour personnes handicapées. D'autres ont dit que le programme LAAA était là pour couvrir les coûts des modifications mineures et que s'il fallait plus de travaux dont la valeur dépassait la subvention LAAA, le client pouvait alors demander une aide dans le cadre du PAREL. Un répondant jugeant le niveau pertinent trouvait quand même qu'il fallait indexer le montant en fonction des changements dans les coûts. Un autre répondant pensait que si le PAREL devenait plus abordable - vraisemblablement une allusion à l'échelle mobile de remise actuelle - alors le montant de subvention LAAA était acceptable. Un autre encore pensait que les clients devaient d'abord utiliser la valeur nette de la maison pour les réparations.

En ce qui concerne l'augmentation de la subvention, un éventail de niveaux de subvention ont été suggérés, d'une augmentation de 15 à 20 pour cent, à un montant de 3 500 \$, 5 000 \$, 7 000 \$ ou 10 000 \$ par demandeur. Un répondant a dit qu'il fallait l'augmenter au moins jusqu'au niveau du PRU. On estimait que la quantité moyenne de travail entrepris dépassait nettement les 2 500 \$ et que le niveau de subvention devait tenir compte des coûts moyens réels. Quelques répondants ont affirmé qu'il ne devait pas y avoir de limite et que la subvention devait couvrir les coûts des travaux requis. Un autre répondant a indiqué que, si le niveau de subvention n'était pas haussé, il fallait alors permettre aux clients de faire le travail eux-mêmes.

La raison la plus souvent donnée pour justifier l'augmentation du niveau de subvention était que le coût des matériaux et de la main d'œuvre était en hausse, et qu'il fallait une subvention plus élevée pour l'exécution du travail requis et pour que le travail soit bien fait. On a aussi observé que les coûts dans le nord étaient plus élevés que dans le sud et qu'il fallait que le niveau de subvention en tienne compte. Parmi les autres raisons données, citons la mauvaise qualité de l'air intérieur donnant lieu à des problèmes de santé croissant pour les aînés, et les changements climatiques qui causent un accroissement des besoins en réparations.

### **G3. Modifications admissibles**

#### **Quels éléments devraient être ajoutés à la liste de modifications admissibles au programme LAAA, et comment ces ajouts pourraient-ils accroître l'autonomie et la sécurité des personnes concernées?**

D'après les réponses, il est impossible de conclure qu'une majorité de répondants trouvaient l'éventail actuel des modifications admissibles pertinentes, bien qu'il y ait eu quelques énoncés à cet effet. Cette question a plutôt donné lieu à une longue liste de suggestions d'ajouts.

Les raisons données pour l'ajout d'éléments tournaient autour de la santé et de la sécurité, ainsi que de la sécurité personnelle. Les éléments les plus souvent suggérés étaient les systèmes de ventilation desservant toute une maison, les installations centrales, les échangeurs d'air et la climatisation, étant donné que la chaleur et l'humidité étaient sources de problèmes de santé pour les aînés, des armoires de cuisine accessibles, des salles de bain modifiées et de meilleures installations de sécurité pour les escaliers, notamment des balises fluorescentes pour les escaliers et des barreaux pour les marches palières extérieures. Faisaient partie d'un autre groupe de suggestions les systèmes d'intercom et les systèmes d'alarme, les systèmes d'intervention d'urgence et les systèmes téléphoniques d'urgence. Les autres recommandations incluaient le braille sur les portes d'armoires, les adaptations permettant d'accroître la sécurité des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, des systèmes améliorés de verrouillage des portes et fenêtres, les plates-formes élévatrices pour fauteuils roulants au lieu des rampes, et la conversion des poêles à bois.

Dans quelques réponses, on a aussi avancé qu'il faudrait donner plus de poids aux recommandations d'un médecin ou d'un ergothérapeute dans le processus d'approbation.

#### **G4. Autres observations sur le LAAA.**

Premièrement, un certain nombre de répondants ont exprimé un fort appui au programme et à son maintien. D'autres ont affirmé qu'il s'agissait d'un excellent programme qui répondait aux besoins, que les propriétaires-bailleurs et les propriétaires-occupants pouvaient faire des demandes, et qu'il constituait un outil précieux pour ce qui était de contribuer au respect de l'exigence du PAREL concernant les fonds propres du client. Il est à noter, à cet égard, qu'un certain nombre de répondants ont souligné l'importance du programme LAAA pour ce qui était de prévenir les chutes, lesquelles pouvaient signifier la fin de l'indépendance pour un aîné ou, même, représenter une menace pour sa vie. On a soutenu avec force que le programme LAAA était efficient : une fracture de la hanche coûte 25 000 \$; les chutes dont les aînés étaient victimes coûtaient à une province quelque 180 millions de dollars par année; et 40 pour cent des admissions dans des centres d'hébergement, où les coûts étaient considérablement supérieurs aux coûts de la vie à domicile, étaient attribuables à des chutes. Un autre répondant a noté l'importance du programme LAAA pour ce qui était d'aider au maintien de l'autonomie des femmes, lesquelles représentent une plus forte proportion de la population des gens âgés.

Cette question a aussi donné lieu à des suggestions d'améliorations correspondant dans une grande mesure à celles qui ont été faites antérieurement : le niveau de subvention n'était pas assez élevé pour couvrir les réparations requises, il fallait relever les plafonds de revenu car de nombreux aînés avaient des revenus dépassant à peine ces plafonds, et il fallait abaisser l'âge minimum à 60 ans. Autres suggestions : les clients devraient convenir de demeurer dans leur maison pendant une période donnée, une fois les travaux terminés, il faudrait davantage d'information, et moins d'information embrouillante, et il faudrait plus de publicité. Des répondants se sont dit préoccupés de ce que le processus d'approbation était trop long, de ce que le programme LAAA ne pouvait pas vraiment aider les vieux immeubles et de ce que certains entrepreneurs, profitant de l'absence de contrôle perçu du programme, utilisaient le programme pour profiter des aînés.

## H. QUESTIONS SUR LE PROGRAMME D'AMÉLIORATION DES MAISONS D'HÉBERGEMENT (PAMH)

### HI. Volet des sans-abri

#### a) Ce programme constitue-t-il un moyen efficace pour fournir un logement aux jeunes sans-abri? b) Comment pourrait-on le bonifier?

- a) La grande majorité des répondants ayant répondu à cette question estimaient qu'il constituait un moyen efficace de fournir du logement aux jeunes sans-abri. Un répondant a fait remarquer que les jeunes qui peuvent compter sur un abri sûr ne sont pas dans la rue. Cependant, un certain nombre de répondants ont indiqué qu'ils n'étaient pas au courant de ce programme ou qu'il n'avait pas été appliqué dans leur secteur.
- b) Les répondants ont émis un nombre respectable de suggestions d'améliorations. Quelques unes ont été mentionnées plus d'une fois : le budget qui y était affecté ne suffisait pas pour répondre à la demande et il fallait plus de centres d'hébergement; on estimait qu'il fallait financer les centres d'hébergement pour les jeunes au moyen d'un budget distinct; il fallait étendre la portée du programme de manière à s'attaquer à une plus vaste gamme de problèmes, et non seulement celui de la violence familiale, et à desservir un plus vaste éventail de clients, notamment les aînés qui peuvent eux aussi être victimes de violence et avoir besoin d'un abri sûr. Dans le même ordre d'idées, un participant a indiqué qu'il était très difficile de faire la distinction entre les jeunes sans-abri qui étaient victimes de violence familiale et ceux qui ne l'étaient pas. Un autre répondant a avancé que certaines des définitions des sans-abri étaient artificielles et ne correspondaient pas à la réalité. Un autre répondant a affirmé que le programme n'était pas axé sur les jeunes sans-abri. Un autre encore a défendu l'idée de la création de centres d'hébergement pour jeunes femmes seulement puisque les plus jeunes femmes étaient particulièrement vulnérables à la violence sexuelle et qu'une telle mesure contribuerait à réduire l'exploitation sexuelle des jeunes femmes. On a aussi suggéré de faire davantage la publicité du programme et d'informer les jeunes des programmes dont ils peuvent se prévaloir. Quelques suggestions ont aussi été émises pour ce qui était d'étendre la portée du programme afin d'y inclure des haltes-accueil où l'on offrirait du counselling ou de l'encadrement, ainsi que des cours de dynamique de la vie qui aideraient les jeunes à ne pas dépendre autant des services sociaux. Enfin, on a suggéré que des fonds soient versés directement aux agents, plutôt que de procéder par demande de propositions.



## H2. Coordination des services

### **Comment pourrait-on mieux coordonner les fonds accordés dans le cadre du PAMH avec le financement obtenu d'autres sources pour l'exploitation continue des logements?**

Cette question a donné lieu à un certain nombre de suggestions. Quelques répondants ont soutenu qu'il faudrait plus de coordination entre les organismes de financement, de manière à tirer le maximum des fonds affectés au programme. On a reconnu qu'il était généralement plus facile d'accéder à des fonds d'immobilisation qu'à des fonds de fonctionnement. À cet égard, on a avancé que l'admissibilité d'un groupe au PAMH devait aussi le rendre automatiquement admissible aux autres ressources nécessaires, ou qu'un engagement de financement en application du PAMH devait faciliter pour le groupe l'accès à d'autres partenaires. Un répondant trouvait que les agences d'administration devaient offrir des engagements de financement pluriannuels. Un autre a fait remarquer qu'on ne pouvait autant compter sur des fonds de fonctionnement que dans le passé et que, par conséquent, les personnes soumettant des demandes au PAMH devaient démontrer qu'elles avaient accès à de tels fonds pour le présent et l'avenir. On a avancé que les groupes cibles devaient établir des réseaux et des partenariats. Un répondant estimait qu'il fallait adopter un financement distinct pour le programme, afin d'assurer le fonctionnement du centre d'hébergement. Un autre répondant était d'avis qu'il fallait un processus de consultation communautaire concernant les fonds PAMH disponibles. Un répondant a signalé que, dans sa municipalité, on avait mis sur pied un comité de coordination réunissant des sources de financement, notamment des organismes gouvernementaux, des fondations et des organismes quasi-gouvernementaux, et chargé de vérifier et de coordonner le financement. Un autre répondant a avancé que les agents municipaux occupaient une position idéale pour ce qui était de coordonner le PAMH avec les groupes communautaires offrant des services de soutien. Un autre encore trouvait que la responsabilité de coordonner les fonds destinés aux victimes de violence familiale et au logement pouvait être assumée par les municipalités, les gouvernements ou les organismes non gouvernementaux.

Certains commentaires ont été faits au sujet d'autres questions. On a notamment suggéré de donner aux groupes un plus grand contrôle sur les travaux de rénovation, de sorte qu'ils se fassent convenablement, ce qui garantirait une gestion plus efficace des fonds disponibles. Un autre répondant a proposé qu'une part des fonds du PAMH serve aux travaux d'entretien et de réparation découlant des dommages que subissent parfois les centres d'hébergement. Enfin, un répondant trouvait qu'il manquait gravement de solutions de logement pour les femmes et enfants fuyant une situation de violence familiale, aussi bien pour l'hébergement transitoire que pour le logement permanent dans des secteurs sûrs.

### **H3. Autres observations sur le PAMH.**

Un certain nombre de répondants ont utilisé cette question pour souligner l'importance du PAMH pour ce qui est de répondre aux besoins en logement des femmes, enfants et jeunes qui fuient la violence familiale. Un répondant a observé que le PAMH était essentiel au maintien et à l'amélioration des installations et qu'il était une importante source de financement pour les centres d'hébergement et pour le logement transitoire. Pour certains, il était essentiel d'au moins maintenir le niveau de financement actuel, mais la préférence allait à l'augmentation du financement. D'autres répondants ont affirmé catégoriquement qu'il y avait un vide énorme à combler en termes de financement des centres d'hébergement et qu'il fallait davantage de fonds. De plus, on estimait qu'il fallait donner une vision à long terme au programme. Ce besoin a aussi été exprimé dans un commentaire selon lequel on refusait quotidiennement un logement transitoire à de nombreuses femmes parce l'ensemble de logements était entièrement occupé.

Un certain nombre de répondants ont déclaré que le PAMH était un bon programme, mais qu'il fallait y apporter des améliorations. Parmi celles qui ont été suggérées, signalons les suivantes : on trouvait qu'il fallait décentraliser l'application et l'administration du programme vers les collectivités locales (p. ex., les municipalités, organismes de services sociaux, collectivités des Premières nations), étant donné qu'elles comprenaient mieux les conditions locales; il devrait être possible de placer les centres d'hébergement ailleurs que dans les secteurs en déclin; la priorité des demandes devrait être établie en fonction de l'état du centre d'hébergement et de la portée des travaux de réparation requis, plutôt que de façon fragmentaire; on trouvait qu'il fallait une meilleure coordination entre les ministères gouvernementaux administrant le PAMH et les services sociaux, de manière à garantir un accès combiné aux fonds d'immobilisation et aux fonds de fonctionnement. D'autres trouvaient qu'il fallait étendre la portée du groupe client admissible afin d'y inclure toutes les personnes vulnérables, notamment, les aînés, les personnes handicapées et les hommes adultes victimes de violence.

D'autres commentaires ont porté sur la nécessité de mieux informer les organismes d'hébergement des fonds disponibles, sur le fait que les réparations ne répondent pas toujours aux besoins des clients et sur un examen par la SCHL des besoins en immobilisation pour l'entretien des centres d'hébergement.

Des commentaires ont aussi porté sur la situation dans les réserves. On estimait qu'il fallait indiquer plus explicitement, dans l'information sur le programme, que le financement était disponible dans les réserves; que les centres d'hébergement pour les jeunes et les maisons d'hébergement pour les femmes à comportement présentant des risques élevés étaient prioritaires; et qu'un centre d'hébergement et de désintoxication dans la réserve améliorerait l'accès au programme pour les personnes qui en ont besoin.