



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Consultation sur le programme RénoRégion

Menée par la Société d'habitation du Québec

20 août 2024

Commentaires



LA FÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES MUNICIPALITÉS

Depuis sa fondation en 1944, la Fédération québécoise des municipalités (FQM) fait entendre la voix des régions du Québec. Convaincue que la force du nombre peut faire la différence, la FQM accorde une priorité absolue à ses 1 000 membres répartis sur l'ensemble du territoire québécois et à la défense de leurs intérêts politiques et économiques. Elle favorise l'autonomie municipale, travaille activement à accroître la vitalité des régions et offre un large éventail de services aux municipalités et MRC. Le dynamisme, la créativité, ainsi que l'esprit de concertation et d'innovation qui animent les élus-es municipaux inspirent ses réflexions et façonnent ses actions au quotidien.

MISSION

Défendre les intérêts politiques et économiques des régions, en fournissant aux organisations municipales, dans un but non lucratif, un pôle d'expertise leur permettant de s'acquitter pleinement de toutes leurs responsabilités actuelles et futures.

VISION

Faire du Québec de demain le Québec de toutes les régions en permettant aux municipalités du territoire d'offrir des milieux de vie dynamiques et prospères à leurs citoyens, en leur donnant accès à des services de qualité, dans le respect des réalités régionales.

VALEURS

Dans le but de réaliser notre mission et notre vision, la FQM, nos administrateurs et chaque membre de notre équipe sont guidés par les valeurs suivantes :

L'intégrité

La réussite de l'organisation est fondée sur la confiance que nous accordent les municipalités locales et régionales. Pour conserver celle-ci, nos décisions sont prises dans le respect de la mission, de la vision et des valeurs de notre organisation.

L'imagination

Face aux situations inhabituelles et dans un esprit d'entreprise, nous concevons et proposons à nos collègues et partenaires des solutions innovantes permettant de sortir des sentiers battus et de nous distinguer, tout en respectant nos valeurs.

La rigueur

Nous agissons de façon professionnelle en utilisant l'ensemble de nos connaissances, en considérant tous les aspects d'une situation et en respectant la parole donnée.

La proactivité et le travail d'équipe

Notre agilité et nos connaissances nous permettent d'anticiper les situations nouvelles et de résoudre activement les problèmes de notre organisation ou ceux de nos partenaires, et ce, grâce à la complémentarité de notre équipe et la collaboration qui nous anime.

L'engagement

L'action de chacun des membres de notre équipe est motivée par la passion et guidée par la volonté de réussir notre mission ainsi que par la vision de l'organisation



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
1. Commentaires généraux.....	5
2. Critères d’admissibilité et financement.....	6
2.1 Critères d’admissibilité.....	6
2.2 Financement.....	7
3. Ressources, gestion du programme et travaux admissibles.....	9
3.1 Ressources.....	9
3.2 La gestion du programme	10
3.3 Travaux admissibles	11
Conclusion.....	13
Résumé des recommandations.....	14



INTRODUCTION

La Société d'habitation du Québec (SHQ) procède actuellement à une consultation dans le cadre de la révision du programme RénoRégion. Considérant l'importance de ce programme pour les membres de la Fédération québécoise des municipalités (FQM), celle-ci a organisé deux séances de consultation où elle a convié l'ensemble des MRC du Québec. En plus de leur participation à ces séances, plusieurs MRC ont soumis leurs enjeux et recommandations à la FQM par écrit. La FQM souhaite remercier l'ensemble des personnes ayant contribué à la rédaction de ce mémoire.

Rappelons que le programme RénoRégion (PRR) a pour objectif d'aider financièrement les propriétaires-occupants à faible revenu vivant en milieu rural à effectuer des travaux pour corriger les déficiences majeures que présente leur résidence. Celui-ci s'applique à l'ensemble des municipalités qui comptent moins de 15 000 habitants. Cependant, les municipalités de plus de 15 000 habitants non desservies par un réseau d'aqueduc ou d'égouts sont également admissibles. Le PRR est administré par la SHQ, qui confie l'application aux municipalités régionales de comté (MRC) et à certaines municipalités.

La FQM est heureuse de pouvoir contribuer à la réflexion entourant la révision du PRR et remercie la SHQ, particulièrement la Direction de l'amélioration de l'habitat, de l'opportunité qui lui est offerte. Nous sommes persuadés que les préoccupations soulevées et les recommandations incluses dans ce mémoire seront considérées avec attention par la SHQ.



1. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

Le programme RénoRégion joue un rôle important en soutenant les citoyens en situation de vulnérabilité et les municipalités pour contribuer à la préservation du patrimoine bâti au Québec. Cependant, les évolutions récentes du marché immobilier, accentuées par la pandémie et la crise inflationniste, mettent en lumière certaines limites du programme. La hausse des prix des propriétés, même en milieu rural, révèle que le seuil de valeur uniformisée de 150 000 \$ peut exclure des citoyens vulnérables dans des régions où la valeur des biens a considérablement augmenté. De plus, les critères actuels ne tiennent pas suffisamment compte des réalités locales, ce qui crée des disparités injustes entre les régions.

L'adaptation des critères du programme pour mieux refléter les réalités économiques et régionales est donc devenue une nécessité. Il est crucial de revoir le seuil de valeur uniformisée, d'ajuster les critères de revenu admissible et de flexibiliser le budget pour mieux répondre aux besoins des ménages. En outre, la gestion du programme doit être repensée pour garantir une application équitable et efficace, tout en tenant compte des défis spécifiques liés à la rareté des ressources et à la complexité administrative.

Les recommandations proposées visent à optimiser le programme RénoRégion pour qu'il soit plus inclusif, adaptable et mieux aligné avec les réalités et les disparités régionales et locales ainsi qu'avec les besoins des citoyens. La première section de ce mémoire portera sur les critères d'admissibilité et les modalités de financement du programme. Les questions liées aux ressources, à la gestion du programme et aux travaux seront abordées dans la seconde partie de ce mémoire.



2. CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ ET FINANCEMENT

2.1 CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

La pandémie de la COVID-19 ainsi que la crise inflationniste ont exercé une pression sur le marché immobilier québécois, ce qui a contribué à augmenter considérablement le prix des maisons dans les dernières années. Bien que les grands centres urbains soient davantage touchés par ce phénomène, la valeur des propriétés en milieu rural a également connu une hausse importante en raison d'une forte demande.

À la lumière de ces informations, il semble que la valeur uniformisée maximale de 150 000 \$ d'une propriété admissible au PRR devient limitative, notamment dans certaines régions attractives. Ainsi, il y aurait lieu de revoir à la hausse ce critère afin de ne pas pénaliser les citoyens à faible revenu dans les régions attractives, où les hausses d'évaluation empêchent la qualification au programme. Il pourrait également être pertinent d'établir une échelle d'évaluation différenciée qui permettrait aux propriétaires ayant un revenu inférieur au niveau de revenu admissible (NRA) de se qualifier bien que la valeur uniformisée de leur propriété dépasse légèrement la valeur maximale.

Recommandation n° 1

Que la SHQ revoie à la hausse le critère de la valeur uniformisée maximale de 150 000 \$ afin de pallier les effets du marché immobilier et ainsi permettre aux citoyens à faible revenu de profiter du programme qui leur est destiné.

Recommandation n° 2

Que la SHQ mette en place une échelle d'évaluation différenciée, afin que la valeur uniformisée maximale de la propriété soit ajustée proportionnellement pour les ménages dont le revenu est inférieur au niveau de revenu admissible.

De plus, nos membres ont souligné que les réalités régionales sont peu considérées dans l'établissement de la valeur uniformisée maximale. Par exemple, une propriété de 150 000 \$ sur la Haute-Côte-Nord n'a pas les mêmes caractéristiques qu'une propriété de 150 000 \$ dans les Laurentides, malgré des besoins similaires. L'effet d'un critère unique à l'échelle provinciale s'avère inéquitable pour les régions situées à proximité d'un grand centre urbain en raison de l'effet que ce dernier a sur la valeur des propriétés. Cela occasionne des situations où des municipalités ne sont plus admissibles, malgré un indice de vitalité économique négatif et des salaires médians inférieurs à la moyenne de la province.



Pour éviter cette disparité qui pénalise certains citoyens en situation de vulnérabilité, il serait pertinent de laisser une plus grande flexibilité aux MRC afin d'établir, à l'intérieur d'un seuil maximal fixé par la SHQ, la valeur uniformisée applicable sur leur territoire. Cela aurait pour effet d'avoir un programme mieux adapté aux réalités régionales, notamment en éliminant le facteur comparatif dans le calcul de la valeur uniformisée qui a provoqué des hausses significatives des évaluations foncières.

Recommandation n° 3

Que la SHQ offre une certaine latitude aux MRC afin qu'elles établissent la valeur uniformisée maximale applicable sur leur territoire, en tenant compte à la fois de l'indice de vitalité et des salaires médians, en collaboration avec la SHQ afin de respecter les réalités du territoire et d'assurer l'atteinte des objectifs du PRR.

La question du revenu admissible a été un point central des discussions dont ont pris part nos membres. La majorité d'entre eux estiment que le NRA devrait être révisé pour mieux refléter la taille des ménages et les réalités économiques régionales. Cela permettrait d'augmenter le nombre de ménages admissibles au programme. Il serait particulièrement pertinent d'introduire une spécificité pour les personnes vivant avec un conjoint, car le NRA reste identique pour une personne seule ou ayant un conjoint, excluant ainsi de nombreux ménages. Sans nécessairement doubler le NRA, un ajustement adapté à cette réalité permettrait de corriger cette iniquité. Il n'est pas justifiable qu'avoir un conjoint constitue un facteur d'exclusion pour un programme; un barème ajusté pourrait corriger cette situation.

Recommandation n° 4

Que la SHQ révise et augmente le critère du revenu admissible afin d'y inclure une différenciation pour les ménages comptant des propriétaires conjoints.

2.2 FINANCEMENT

Le PRR permet aux propriétaires admissibles de recevoir jusqu'à 20 000 \$ ou 25 000 \$ en subvention pour corriger les déficiences majeures présentes sur une propriété. Cependant, plusieurs éléments exercent une pression sur le financement des travaux : la hausse du prix des matériaux de construction, la rareté des entrepreneurs détenant une licence RBQ dans la région, l'état de la propriété et les travaux nécessaires à la mise à niveau ainsi que la capacité financière des propriétaires leur permettant de combler la différence entre le coût des travaux et la subvention de la SHQ.



Il arrive donc des situations où les montants maximums attribués ne sont pas suffisants, surtout dans les régions éloignées. Il serait important d'offrir une plus grande flexibilité quant au montant maximal des subventions pour les cas de maison en très mauvais nécessitant des travaux majeurs. Étant donné l'objectif du programme, il serait alors particulier d'exercer une pression financière sur les propriétaires avec des revenus limités afin qu'ils déboursent la différence entre le coût des travaux et le montant de la subvention. Si les coûts sont plus élevés dans une région pour quelque raison, cela ne devrait pas, par principe d'équité, contribuer à l'endettement du ménage déjà en situation de précarité.

Recommandation n° 5

Que la SHQ revoie à la hausse le montant maximal des subventions afin de tenir compte des éléments pouvant occasionner l'augmentation du prix des rénovations, dont l'absence d'entrepreneur avec des licences RBQ dans les régions éloignées et les coûts de construction.

Dans le même ordre d'idée, l'obligation pour le propriétaire ayant un revenu inférieur au NRA de verser une contribution de 5 % complexifie l'administration du programme et crée des difficultés pour les entrepreneurs à se faire payer. Cela occasionne des situations où des entrepreneurs qui détiennent une licence RBQ refusent de participer au programme en raison de mauvaises expériences. Cela est d'autant plus vrai pour les personnes âgées à faible revenu, souvent propriétaires, qui ne peuvent emprunter sur une longue période de temps.

Recommandation n° 6

Que la SHQ revoie l'obligation pour les ménages ayant un revenu inférieur au NRA de contribuer à 5 % afin de ne pas retirer du marché des entrepreneurs qualifiés, notamment dans un contexte de rareté de la main-d'œuvre.

Pour répondre à la demande croissante et mieux gérer les listes d'attente, il serait pertinent d'ajuster l'enveloppe budgétaire annuelle allouée au programme. Une confirmation anticipée de ces enveloppes, étalée sur plusieurs années, permettrait une meilleure planification et exécution des travaux. De plus, en augmentant à la fois le budget annuel et les ressources disponibles pour les travaux, les MRC pourraient non seulement répondre plus efficacement aux demandes, mais aussi élargir l'admissibilité des ménages au programme.



Recommandation n° 7

Que la SHQ ajuste l'enveloppe budgétaire annuelle en fonction de la demande et confirme les budgets sur plusieurs années pour assurer une meilleure planification.

3. RESSOURCES, GESTION DU PROGRAMME ET TRAVAUX ADMISSIBLES

3.1 RESSOURCES

Plusieurs commentaires reçus par la FQM étaient axés sur la disponibilité des ressources, surtout humaines. Évidemment, le phénomène de la rareté de la main-d'œuvre semble exercer une pression sur la mise en œuvre du programme dans différentes régions.

Les problématiques soulevées par nos membres concernent principalement la disponibilité des inspecteurs homologués par la SHQ. Un sentiment de méfiance semble d'ailleurs s'être installé entre certains inspecteurs et la SHQ, si bien qu'il devient très difficile de rendre ces postes attractifs. Par conséquent, plusieurs régions manquent d'inspecteurs pour répondre à la demande. Cela est d'autant plus vrai pour les MRC où les déplacements sont plus longs et plus nombreux.

Puis, le fait que les inspecteurs autonomes ne sont payés qu'à la fermeture d'un dossier approuvé exacerbe la rareté de la main-d'œuvre dans ce domaine. De plus, la formation initiale semble être insuffisante, obligeant les nouveaux inspecteurs à fonctionner par « essais et erreurs ».

Recommandation n° 8

Que la SHQ revoie la rémunération des inspecteurs à la finalisation du dossier afin de permettre le recrutement d'inspecteurs, de pallier le manque de main-d'œuvre et d'y inclure les frais de déplacement des inspecteurs.

Recommandation n° 9

Que la SHQ mette sur pied un réseau de mentorat avec les inspecteurs expérimentés pour favoriser la compréhension des nouveaux inspecteurs et d'offrir de la formation continue.

Toutefois, les problématiques de main-d'œuvre n'affectent pas uniquement les inspecteurs. Au contraire, au niveau des MRC, les besoins en main-d'œuvre simplement pour l'administration du programme se font sentir.



La création d'un poste à temps partiel est parfois nécessaire, alors que le salaire n'est pas compensé par la SHQ. C'est d'ailleurs au niveau de la MRC que sont gérés l'assistance aux citoyens, les demandes d'information, les dossiers ainsi que les transactions financières.

Recommandation n° 10

Que l'enveloppe budgétaire du programme RénoRégion prévoie un pourcentage destiné à la MRC pour couvrir les frais de gestion du programme afin que celles-ci puissent engager les ressources nécessaires à l'administration des dossiers.

De plus, certains critères du PRR complexifient son application. Effectivement, il semble que la fixation d'un délai de réalisation des travaux à six mois est un obstacle qui ne tient pas compte des réalités dans le domaine de la construction. Avec la rareté d'entrepreneurs dans plusieurs régions, ce critère contribue à décourager les entrepreneurs à aller de l'avant avec un projet du PRR.

Recommandation n° 11

Que la SHQ prolonge le délai de réalisation des travaux à 12 mois afin de tenir compte des réalités du marché de la construction et de la disponibilité des entrepreneurs.

3.2 LA GESTION DU PROGRAMME

Le programme RénoRégion suscite beaucoup d'incompréhension quant aux audits qui sont effectués à distance par les agents de la SHQ. Les audits effectués par la SHQ, principalement basés sur des photos, sont souvent perçus comme subjectifs, ce qui peut désavantager les citoyens. Les demandes de preuves jugées excessives, incluant de nombreux détails, photos et historiques, découragent les inspecteurs locaux. Il serait important de respecter leurs décisions et d'éviter de rejeter des dossiers qu'ils ont validés. En cas de difficultés de gestion au niveau local, la centralisation de la gestion par la SHQ avec ses propres inspecteurs devrait être envisagée pour assurer une application plus uniforme et efficace du programme.

Recommandation n° 12

Que la SHQ simplifie et clarifie les exigences en matière de preuves lors des audits, en réduisant les demandes excessives de détails et en respectant les décisions des inspecteurs locaux.



De plus, les procédures administratives complexes, comme les signatures électroniques, posent un défi considérable pour une clientèle âgée, malade ou démunie, surtout lors de la pandémie. La rigidité des exigences de signature sur les formulaires entraîne des retards de paiement, ce qui pénalise à la fois les entrepreneurs et les clients, particulièrement dans les régions éloignées.

Recommandation n° 13

Que la SHQ simplifie les procédures pour les populations vulnérables et assouplisse les exigences de signature pour accélérer les paiements.

Pour maximiser l'impact des programmes de la SHQ, il est essentiel d'accroître leur visibilité à travers des publicités plus accessibles et une collaboration étroite avec les municipalités pour diffuser l'information. L'intégration de l'information concernant le programme dans les envois de comptes de taxes a même été évoquée. En parallèle, la simplification des formulaires et des outils de gestion pour les citoyens et entrepreneurs faciliterait leur participation au programme. Enfin, renforcer la collaboration entre la SHQ et les partenaires municipaux, en privilégiant le soutien et l'amélioration continue plutôt que des vérifications punitives, pourrait améliorer l'efficacité globale du programme.

Recommandation n° 14

Que la SHQ améliore la visibilité de ses programmes en utilisant des publicités accessibles et en collaborant avec les municipalités pour diffuser l'information.

Recommandation n° 15

Que la SHQ simplifie les formulaires et outils pour les citoyens et entrepreneurs pour offrir un soutien axé sur l'amélioration continue.

3.3 TRAVAUX ADMISSIBLES

Pour mieux répondre aux défis posés par les changements climatiques et améliorer l'efficacité énergétique des logements, il est essentiel d'intégrer des critères spécifiques dans le PRR. Il est également nécessaire de réviser les critères relatifs aux défauts majeurs pour permettre aux inspecteurs d'utiliser pleinement leur expertise dans l'évaluation des besoins des bâtiments.



De plus, étendre les travaux admissibles pour inclure des remplacements d'installation septique, de fournaise à l'huile, de revêtement extérieur vieillissant ou le passage à une toiture en tôle, même si ces éléments ne sont pas en mauvais état, mais visent à améliorer l'efficacité énergétique ou à mettre les bâtiments aux normes, permettrait de mieux répondre aux besoins actuels.

Recommandation n° 16

Que la SHQ adapte les critères du programme RénoRégion pour y inclure des éléments liés à l'amélioration de l'efficacité énergétique des propriétés.

Recommandation n° 17

Que la SHQ augmente la liste des travaux admissibles et accorde une plus grande autonomie aux inspecteurs quant à l'évaluation des déficiences majeures.



CONCLUSION

Le programme RénoRégion, en place depuis plusieurs années, joue un rôle crucial en soutenant les municipalités et les citoyens à faible revenu tout en préservant le patrimoine bâti. Bien que ce programme soit essentiel pour les régions du Québec, son application actuelle présente certaines problématiques.

Pour répondre aux défis économiques actuels, exacerbés par la crise inflationniste et la pandémie, ainsi qu'aux enjeux liés aux changements climatiques, il est impératif d'adapter les modalités et critères du programme au contexte et réalités des territoires.

La Fédération des municipalités du Québec recommande à la SHQ d'élargir les critères d'admissibilité, de prendre en compte les réalités régionales spécifiques, et de garantir une prévisibilité financière.

Ces ajustements permettront de mieux répondre aux besoins des citoyens en région et d'atteindre les objectifs du Programme qui sont de soutenir les propriétaires-occupants à faible revenu dont la résidence nécessite des travaux majeurs de restauration et ainsi maintenir en bonne santé le parc immobilier des régions, d'autant plus important dans le contexte de la pénurie de logements qui sévit actuellement au Québec.



RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1

Que la SHQ revoie à la hausse le critère de la valeur uniformisée maximale de 150 000 \$ afin de pallier les effets du marché immobilier et ainsi permettre aux citoyens à faible revenu de profiter du programme qui leur est destiné.

Recommandation n° 2

Que la SHQ mette en place une échelle d'évaluation différenciée, afin que la valeur uniformisée maximale de la propriété soit ajustée proportionnellement pour les ménages dont le revenu est inférieur au niveau de revenu admissible.

Recommandation n° 3

Que la SHQ offre une certaine latitude aux MRC afin qu'elles établissent, à l'intérieur d'un seuil maximal fixé par la SHQ, la valeur uniformisée maximale applicable sur leur territoire, en tenant compte à la fois de l'indice de vitalité et des salaires médians.

Recommandation n° 4

Que la SHQ augmente et révise le critère du revenu admissible afin d'y inclure une différenciation pour les propriétaires en couple.

Recommandation n° 5

Que la SHQ revoie à la hausse le montant maximal des subventions afin de tenir compte des éléments pouvant occasionner l'augmentation du prix des rénovations, dont l'absence d'entrepreneur avec des licences RBQ dans les régions éloignées et les coûts de construction.



Recommandation n° 6

Que la SHQ revoie l'obligation pour les ménages ayant un revenu inférieur au NRA de contribuer à 5 % afin de ne pas retirer du marché des entrepreneurs qualifiés, notamment dans un contexte de rareté de la main-d'œuvre.

Recommandation n° 7

Que la SHQ ajuste l'enveloppe budgétaire annuelle en fonction de la demande et confirme les budgets sur plusieurs années pour assurer une meilleure planification.

Recommandation n° 8

Que la SHQ revoie la rémunération des inspecteurs à la finalisation du dossier afin de permettre le recrutement d'inspecteurs, de pallier le manque de main-d'œuvre et d'y inclure les frais de déplacement des inspecteurs.

Recommandation n° 9

Que la SHQ mette sur pied un réseau de mentorat avec les inspecteurs expérimentés pour favoriser la compréhension des nouveaux inspecteurs et d'offrir de la formation continue.

Recommandation n° 10

Que l'enveloppe budgétaire du programme RénoRégion prévoie un pourcentage destiné à la MRC pour couvrir les frais de gestion du programme afin que celles-ci puissent engager les ressources nécessaires à l'administration des dossiers.

Recommandation n° 11

Que la SHQ prolonge le délai de réalisation des travaux à 12 mois afin de tenir compte des réalités du marché de la construction et de la disponibilité des entrepreneurs.



Recommandation n° 12

Que la SHQ simplifie et clarifie les exigences en matière de preuves lors des audits, en réduisant les demandes excessives de détails et en respectant les décisions des inspecteurs locaux.

Recommandation n° 13

Que la SHQ offre une liste d'entrepreneurs, simplifie les procédures pour les populations vulnérables et assouplisse les exigences de signature pour accélérer les paiements.

Recommandation n° 14

Que la SHQ améliore la visibilité de ses programmes en utilisant des publicités accessibles et en collaborant avec les municipalités pour diffuser l'information.

Recommandation n° 15

Que la SHQ simplifie les formulaires et outils pour les citoyens et entrepreneurs pour offrir un soutien axé sur l'amélioration continue.

Recommandation n° 16

Que la SHQ adapte les critères du programme RénoRégion pour y inclure des éléments liés à l'amélioration de l'efficacité énergétique des propriétés.

Recommandation n° 17

Que la SHQ augmente la liste des travaux admissibles et accorde une plus grande autonomie aux inspecteurs quant à l'évaluation des déficiences majeures.