

COMPTE RENDU
FORUM DES ACTEURS COMMUNAUTAIRES EN HABITATION
THÈME PRINCIPAL : « L'HABITATION AU QUÉBEC – PRINCIPAUX ENJEUX ET DÉFIS »
28 JANVIER 2020
Hôtel Château Laurier Québec – de 8 h 45 à 12 h 00

Personnes présentes : Alain Marcoux (AGRTQ), Myriam Déry (CES), Jacques Côté (CQCH), Louis-Philippe Myre (Inter-Loge), Anne Demers (ROHQ), Chantal Desfossés (RQOH), Gilles Nadon (FECHIMM), Robert Pilon (FLHLMQ), Isabelle Descôteaux (CMCQ), Maxime Roy-Allard (RCLALQ), Véronique Laflamme (FRAPRU), Carole Després (Université Laval), Louis-Georges Simard (MAMH), Guylaine Marcoux (SHQ) et Jean-Pascal Bernier (SHQ).

Personnes présentes à titre d'observateurs et d'observatrices : Martin Desrochers (MAMH), Julie Berthold (MAMH), Caroline Picard (SHQ), Nathalie Mallard (SHQ), Carole Maziade (SHQ), Gabrielle Rousseau (SHQ), Nicolas D'Astous (SHQ), Réginald Cummings (SHQ), Dominique Bouchard (SHQ), Catherine Vernaudo (SHQ), Roger Ménard (SHQ) et Annie Grégoire (SHQ).

Personnes absentes : Alain Bernier (RSIQ) et Magali Morin (FADOQ).

Présente en début de rencontre : Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

#	Sujet	Présentation par :	Résumé des discussions
1	MOTS DE BIENVENUE	Andrée Laforest et Guylaine Marcoux	Mot de bienvenue de M ^{me} Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. M ^{me} Laforest répond aux questions des membres et leur mentionne qu'elle doit quitter la rencontre, pour des raisons indépendantes de sa volonté. Elle leur assure que M ^e Guylaine Marcoux lui fera part de leurs échanges et qu'elle y sera très attentive. Mot de bienvenue de M ^e Guylaine Marcoux, présidente-directrice générale de la SHQ.
2	PRÉSENTATION DES MEMBRES	Guylaine Marcoux	Tour de table.
3	ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR	Guylaine Marcoux	Ordre du jour adopté comme présenté.
4	MANDAT ET RÈGLES DE FONCTIONNEMENT	Guylaine Marcoux	

#	Sujet	Présentation par :	Résumé des discussions
			<p>M^e Guylaine Marcoux invite les participants à prendre dans leur pochette le document « Mandat des Forums – Fonctionnement ».</p> <p>À la suite de la lecture, une proposition de modification est soumise aux règles de fonctionnement, section 2.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> Remplacer la phrase « Les membres des forums n’assument pas le rôle de représentants de leur organisme, mais bien de spécialistes. Ils participent aux échanges, contribuent aux travaux et les alimentent en partageant leur savoir » par « Les membres des forums, représentants de leur organisme, participent aux échanges, contribuent aux travaux et les alimentent en partageant leur savoir. Néanmoins, les propos qu’ils tiennent ne représentent pas nécessairement la position officielle de leur organisme. » <p>Le document « Mandat des Forums – Fonctionnement » est adopté tel que modifié.</p> <p>M^e Guylaine Marcoux confirme que les comptes rendus de chaque rencontre seront mis en ligne sur la page Web des Forums Habitation Québec, pour consultation. Concernant les formulaires remplis par les membres pour la préparation de la rencontre, les membres conviennent qu’ils ne seront pas diffusés sur la page Web consacrée aux Forums.</p> <p>M^e Guylaine Marcoux invite les membres à transmettre aux responsables des Forums de la documentation qu’ils considèrent comme pertinente afin d’alimenter la page Web des Forums.</p>
<p>5 THÈME PRINCIPAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Présentation <ul style="list-style-type: none"> Survol de l’habitation Les multiples dimensions de l’habitation Des écosystèmes en constante interaction L’habitation : transversale aux grandes missions de l’État québécois Période d’échanges Consolidation des points de vue 		<p>Guylaine Marcoux et Jean-Pascal Bernier</p>	<p>PRÉSENTATION</p> <p>M^e Guylaine Marcoux fait un survol de l’habitation. Elle présente les multiples dimensions de l’habitation (sociale, économique, environnementale, légale et réglementaire, technique et territoriale). Elle précise que ces dimensions sont des écosystèmes interreliés qui sont en constante évolution et en perpétuels ajustements. Finalement, M^e Marcoux soulève que plus de 17 ministères et organismes ont une incidence sur l’habitation et que la SHQ participe à près d’une vingtaine de politiques, stratégies et plans d’action gouvernementaux.</p> <p>PÉRIODE D’ÉCHANGES</p> <p>Les principaux enjeux en habitation ont été regroupés en sept grandes catégories à l’aide des formulaires remplis par les membres avant la rencontre. M. Jean-Pascal Bernier présente succinctement les enjeux et invite les membres à entreprendre les discussions.</p> <p><u>1. Abordabilité des logements et accessibilité</u></p> <p>Les membres énumèrent plusieurs éléments concernant l’abordabilité des logements, notamment les différents coûts reliés à l’habitation : coûts de loyer, de construction, de matériaux et de réalisation des projets. De plus, les discussions ont porté sur l’accessibilité, l’encadrement du marché privé, l’inclusion des logements sociaux et abordables, l’offre de logements et la spéculation immobilière.</p> <p><u>2. Développement de l’habitation sociale et abordable</u></p> <p>L’enjeu du développement de l’habitation sociale et abordable a été abordé sous différents aspects. Les membres ont échangé sur diverses approches, dont l’inclusion de l’habitation dans les plans d’aménagement du territoire et le rôle des municipalités en la matière. Des possibilités d’innovation et de promotion de nouveaux modèles résidentiels ont été mentionnées, qui pourraient se concrétiser notamment en utilisant comme leviers des suppléments au loyer, de la maximisation du potentiel des terrains et des projets de construction, des réserves foncières et de l’accroissement de la part de logements hors marché. À cet effet, la nécessité de réviser de certaines normes et lois du Code de construction a été soulevée par les membres lors des discussions.</p> <p><u>3. Entretien</u></p> <p>La notion d’entretien a été approfondie en complémentarité avec les autres enjeux.</p> <p><u>4. Financement</u></p> <p>Les membres énoncent diverses pistes permettant de traiter l’enjeu du financement en habitation, dont la conclusion de l’entente avec le gouvernement fédéral dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement et la diversification des sources de financement des organismes sans but lucratif en habitation afin de s’affranchir des programmes gouvernementaux normés. Plusieurs propositions</p>

#	Sujet	Présentation par :	Résumé des discussions
			<p>sont formulées, dont l'actualisation des actifs immobiliers, l'attribution de l'allocation-logement directement aux citoyens, la création d'incitatifs fiscaux et le réinvestissement dans les logements sociaux.</p> <p><u>5. Modèle de gestion</u></p> <p>On souligne que la SHQ est la locomotive du logement social et qu'elle ne s'immisce pas dans la microgestion des organismes. L'enjeu d'un nouveau modèle de gestion des organismes n'a pas été abordé de façon spécifique lors des échanges.</p> <p><u>6. Pérennité</u></p> <p>L'enjeu de la pérennité a été abordé sous l'angle du soutien offert aux propriétaires d'OSBL, de la fonction d'usage de l'habitation par rapport à la fonction d'investissement immobilier, du potentiel du parc de logements existant, de sa rénovation et de sa capacité de s'adapter aux aspirations des citoyens. D'autres ont abordé la pérennité sous l'angle de besoins spécifiques des citoyens, en particulier des aînés et du maintien à domicile, et de la vocation et de la préservation des maisons de chambres, qui répondent à une clientèle particulière.</p> <p><u>7. Protection des citoyens</u></p> <p>Les droits des locataires animent les discussions. En effet, les membres mentionnent la pertinence de faire une réforme de la Régie du logement et une révision des critères du règlement sur la fixation des loyers. L'utilité d'un code provincial du logement pour contrer les problèmes d'insalubrité dans les logements est également soulevée.</p> <p><u>8. Connaissance</u></p> <p>En plus de ces sept enjeux déterminés préalablement à la rencontre, des membres soulignent l'importance et l'utilité d'une étude complète dressant le portrait du parc de logements locatifs au Québec et de la disponibilité de données à jour. De plus, on mentionne qu'il faudrait établir des définitions claires des notions de l'habitation sociale et de l'abordabilité.</p> <p><i>Pause de 15 minutes.</i></p> <p>DÉFIS EN HABITATION</p> <p>M. Jean-Pascal Bernier reprend l'animation des échanges en introduisant les six défis en habitation à relever collectivement.</p> <p><u>1. Se doter d'un plan d'action mobilisateur avec des objectifs clairs</u></p> <p>L'élaboration d'un plan d'action en habitation ambitieux, visant le développement et la rénovation, est reconnue comme un défi. Ce plan devrait être mobilisateur et porté par une vision et des objectifs clairs. Plusieurs éléments sont mentionnés, dont le leadership que la SHQ devrait assumer, le partenariat avec les municipalités et la collaboration des autres ministères et organismes.</p> <p><u>2. Innover avec de nouveaux modèles de développement</u></p> <p>Les membres mentionnent qu'il faut rechercher de nouveaux modèles de développement afin de s'affranchir des programmes.</p> <p><u>3. Assurer une diversité et le maintien de l'offre de logements variée</u></p> <p>La croissance, le développement de l'offre de logements ainsi que le guichet unique sont des sujets amenés par les membres. L'élaboration d'un plan d'intervention pour augmenter l'offre de logements est également un élément soulevé.</p> <p><u>4. Améliorer la protection des citoyens en matière d'habitation</u></p> <p>La protection des droits des locataires de maisons de chambres et le dépôt de garantie sont au centre des discussions pour ce défi.</p> <p><u>5. Pérenniser le parc de logements sociaux et communautaires</u></p> <p>Diverses pistes ont été mentionnées lors des échanges concernant la pérennisation du parc actuel de logements, notamment la protection du parc privé des maisons de chambres, la consolidation et la rénovation du parc de logements communautaires, le renforcement des réseaux de coops ainsi que la disponibilité d'outils financiers.</p> <p><u>6. Assurer le financement</u></p> <p>Dans le contexte de la fin des conventions, on mentionne qu'une occasion s'offre de se questionner sur l'utilité de certains HLM sous-</p>

#	Sujet	Présentation par :	Résumé des discussions
			<p>utilisés, et sur la possibilité de les vendre et de les installer dans les endroits où se situent les besoins, ainsi que de développer le parc de logements HLM en s'appuyant sur les actifs.</p> <p>7. Autres</p> <p>Il est mentionné que la moitié des résidents du parc de HLM est composée de personnes âgées. De plus, on souligne le rôle des offices d'habitation. Des membres mentionnent que certaines clientèles font l'objet de discrimination (autochtones, personnes handicapées).</p> <p>CONSOLIDATION DES POINTS DE VUE</p> <p>Pour la période de consolidation des échanges, M^e Guylaine Marcoux propose à chaque membre de dégager les deux aspects de l'habitation qu'ils considèrent comme étant les plus importants.</p> <p>Parmi les éléments mentionnés, on trouve : un plan d'action en habitation, le maintien et la rénovation du parc de logements, la création de nouvelles unités et la diversification d'une offre de logements abordables, le financement, l'encadrement du marché privé et la promotion de l'habitation sociale et de sa mission.</p>
6	DIVERS	Guylaine Marcoux	Aucun autre sujet n'est abordé.
7	PROCHAINE RENCONTRE	Guylaine Marcoux	<p>M^e Guylaine Marcoux informe les membres qu'une prochaine rencontre, qui abordera le thème du plan d'action gouvernemental en habitation, sera organisée à la fin du mois de mars ou au début du mois d'avril 2020.</p> <p>M^e Marcoux souligne la pertinence d'une rencontre réunissant les acteurs communautaires et les acteurs privés.</p>
8	CLÔTURE DE LA RENCONTRE	Guylaine Marcoux	<p>M^e Guylaine Marcoux remercie tous les membres pour leur participation à cette première rencontre du Forum des acteurs communautaires en habitation.</p> <p>Divers documents seront transmis aux membres après la rencontre.</p>
Fin de la rencontre à 12 h 15.			