

COMPTE RENDU
FORUM DES ACTEURS PRIVÉS EN HABITATION
THÈME PRINCIPAL : « L'HABITATION AU QUÉBEC : PRINCIPAUX ENJEUX ET DÉFIS »
28 JANVIER 2020
Hôtel Château Laurier Québec – de 13 h 30 à 16 h 45

Personnes présentes : François Bernier (APCHQ), Amanda Argento (APECQ), Yves Côté (SQMH), Martin A Messier (APQ), François Bonhomme (APQ), Julie Saucier (APCIQ), Hans Brouillette (CORPIQ), André Boisclair (IDU), Claudie Tremblay (OACIQ), Laurent Émery (RGCQ), Yves Desjardins (RQRA), Mario Polèse (INRS), François Roussin (Les Immeubles Roussin), Claire Bolduc (MRC de Témiscamingue), Anne-Marie Blais (OAQ), Ron Rayside (Rayside Labrossière), 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), Marie-Pier Grenier-Lachance (RBQ), 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 : Guillaume Houle (ACQ), David Martellino (ACQ), Geneviève Vachon (Université Laval) et Laurence Vincent (Prével).

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 confirme aux membres que M ^e Guylaine Marcoux lui fera part de leurs échanges et qu'elle y sera très attentive. Mots 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	M ^e Guylaine Marcoux invite les membres à prendre dans leur pochette le document « Mandat des Forums – Fonctionnement ». M ^e Marcoux fait la lecture des règles de fonctionnement avec les modifications proposées à la section 2.2 lors de la rencontre du Forum des acteurs communautaires en habitation. La phrase : « Les membres des forums n'assument pas le rôle de représentants de leur organisme, mais bien de spécialistes » est remplacée par : « Les membres des forums, représentants de leur organisme,

#	Sujet	Présentation par :	Résumé des discussions
			<p>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> <p>Le document « Mandat des Forums – Fonctionnement » est adopté tel que modifié.</p>
5	THÈME PRINCIPAL	Guylaine Marcoux et Jean-Pascal Bernier	
	<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>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 règlementaire, technique et territoriale). Elle précise que ces dimensions constituent 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>M. Jean-Pascal Bernier présente succinctement les sept principaux enjeux et défis que les membres ont définis à l'aide des formulaires qu'ils ont remplis avant la rencontre. Il invite ensuite les membres à entreprendre les discussions. Ces derniers traitent simultanément des enjeux et des défis, se concentrant davantage sur les enjeux.</p> <p><u>1. Abordabilité des logements et accessibilité</u></p> <p>Les enjeux de l'accession à la propriété, de la concurrence avec les organismes d'économie sociale, de la mixité des clientèles dans les immeubles privés, des coûts des logements locatifs élevés et du rôle de l'État pour soutenir une offre de logements abordables sont des sujets amenés par les différents membres lors des discussions.</p> <p><u>2. Développement du marché</u></p> <p>Les membres échangent sur l'enjeu du développement du marché de façon détaillée et variée. En plus des conséquences du vieillissement de la population et du manque de main-d'œuvre spécialisée dans le domaine de la construction, on mentionne différents éléments touchant l'aménagement du territoire, le monopole territorial de certains groupes communautaires, le resserrement de l'offre de logements et l'augmentation du coût des propriétés.</p> <p>L'enjeu de l'habitation en région est soulevé, de même que le défi d'innover selon les besoins spécifiques de la population sur le territoire. On mentionne des exemples de projets innovants, combinant l'habitation et différents usages, favorisant la qualité de vie des résidents (maisons bigénérationnelles, résidences avec commerces et services). L'offre de logements abordables et adaptés pour les petites municipalités devrait s'appuyer sur une réflexion des fonctionnalités des milieux et des caractéristiques des personnes.</p> <p>L'enjeu de la planification intégrée des projets est mentionné. La notion de qualité en habitation n'est pas juste une question financière et économique, elle devrait être abordée en fonction des autres enjeux touchant notamment la durabilité, l'adaptation au parcours résidentiel des ménages, l'organisation spatiale et l'intégration dans les milieux de vie.</p> <p>Les membres soulignent le peu de données sur l'habitation et le besoin de documenter l'état des lieux et les enjeux, et d'établir un diagnostic pour déterminer les mesures appropriées.</p> <p><u>3. Entretien du parc et maintien de sa valeur</u></p> <p>Les membres ont exprimé différentes positions concernant l'entretien du parc de logements et le maintien de sa valeur. Certains évoquent des problèmes d'insalubrité, qui affectent autant les grands centres que les régions.</p> <p>La question de la pérennité et de la protection du parc de logements privés est associée à la nécessité de trouver un équilibre entre le coût des logements et le coût des rénovations (investissement) – élément important pour protéger et conserver le parc locatif privé.</p> <p><u>4. Financement du parc actuel et du logement social</u></p> <p>En matière de financement du parc de logements sociaux, on questionne le rôle de l'État. Le règlement d'inclusion de la Ville de Montréal amène une privatisation du financement de la construction des logements sociaux. On soulève également que la fin des</p>

#	Sujet	Présentation par :	Résumé des discussions
			<p>conventions est une occasion de revoir les méthodes de financement des immeubles de coops et d'OSBL.</p> <p>On évoque aussi la possibilité que la SHQ puisse financer la construction de logements avec l'aide de partenaires privés externes qui apporteraient des fonds nouveaux.</p> <p>5. Protection des acheteurs et des propriétaires</p> <p>Plusieurs aspects ont été abordés sur la protection des acheteurs et des propriétaires, notamment l'absence d'un dépôt de garantie ainsi que la méconnaissance des propriétaires sur les notions d'entretien et de maintien de la valeur d'une propriété.</p> <p>On fait état de la situation problématique des propriétaires affectés par une dévaluation de leur propriété où une incapacité de financement hypothécaire en raison de terrains contaminés, de fondations affectées par la pyrrhotite ou de résidences endommagées par des inondations.</p> <p>6. Réglementation et exigences administratives</p> <p>Les discussions concernent le Plan d'action gouvernemental en matière d'allègement règlementaire et administratif 2020-2025 et les seuils de remboursement de la TPS et de la TVQ.</p> <p>7. Stratégies et politiques publiques</p> <p>Différents thèmes sont énumérés par les membres lors de la discussion portant sur l'enjeu des stratégies et des politiques publiques : l'accession à la propriété, l'adaptabilité des logements selon les cycles de vie, l'aménagement du territoire, l'offre de logements, la protection du patrimoine ainsi que les besoins spécifiques des ménages selon l'âge.</p> <p>On mentionne le rôle de l'État, de la SHQ, mais également des MRC et des municipalités en matière de stratégies et politiques publiques en habitation. À cet égard, plusieurs éléments sont relevés, dont la correction des imperfections du marché et sa régulation, la justice redistributive, l'équité sur l'ensemble du territoire ainsi que le partage des responsabilités entre les différents acteurs.</p> <p><i>Pause de 15 minutes.</i></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 : la connaissance sur la situation de l'habitation ainsi que sur certains enjeux précis, la pérennité du parc de logements, l'augmentation de l'offre, la pénurie de main-d'œuvre, l'adaptation aux divers changements, comme ceux démographiques et environnementaux, la fixation des coûts des loyers et l'accession à la propriété, l'abordabilité ainsi que l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants.</p>
6	DIVERS	Guylaine Marcoux	Aucun autre sujet n'est abordé.
7	PROCHAINE RENCONTRE	Guylaine Marcoux	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.
	<ul style="list-style-type: none"> Thème Date 		
8	CLÔTURE DE LA RENCONTRE	Guylaine Marcoux	

#	Sujet	Présentation par :	Résumé des discussions
			<p>M^e Guylaine Marcoux remercie tous les membres pour leur participation à cette première rencontre du Forum des acteurs privés en habitation. Elle invite les membres à transmettre aux responsables des Forums Habitation Québec de la documentation qu'ils considèrent comme étant pertinente afin d'alimenter la page Web des Forums.</p> <p>Divers documents seront transmis aux membres après la rencontre.</p>
	Fin de la rencontre à 16 h 25		