

15^e RENDEZ-VOUS DE L'HABITATION



Des souhaits, des nœuds et des pistes de solution

➤ Des souhaits

Dans le but d'amorcer les discussions entourant le 15^e RVH, nous avons demandé à plusieurs partenaires de répondre à la question suivante : « *Si vous aviez une baguette magique, quel serait votre souhait pour le Québec en matière d'habitation?* »

Voyez ou revoyez les souhaits exprimés [sur notre chaîne YouTube.](#)

Puis, lors du RVH, nous avons posé cette même question à tous les participants. Nous avons recueilli **115 souhaits, lesquels convergent vers des idées communes** (la classification se base sur la récurrence des mots et des idées globales contenus dans les souhaits exprimés, mais elle n'a pas de valeur scientifique) :



➤ Des nœuds

À l'occasion de l'**atelier 1 : Regard pluriel**, nous avons demandé aux participants de former des groupes de travail (5-6 personnes), et d'identifier les nœuds qu'ils constatent dans le milieu de l'habitation au Québec. Nous avons été en mesure de recueillir les résultats du travail de 28 équipes. Une corrélation est évidente entre les souhaits recueillis et les nœuds identifiés. Nous avons classé ces derniers dans cinq catégories (la classification se base sur la récurrence des mots et des idées globales dans les énoncés des participants, mais elle n'a pas de valeur scientifique) :

Nœuds identifiés

1. Faible courage politique Collaboration difficile entre les paliers de gouvernement, faible implication des employés de terrain, politique de l'habitation inexistante, manque de leadership
2. Financement insuffisant Besoin de plus d'argent, les budgets devraient être prévus selon les coûts réels de construction, le marché est saturé, trop de spéculation
3. Cadre législatif non adapté Privilégier la propriété collective, alléger les lois et les normes
4. Manque d'innovation Accepter de s'inspirer d'ailleurs et d'autres milieux
5. Définition floue de la notion d'abordabilité Éclaircir la définition officiellement

➤ Des pistes de solution

À l'occasion de l'**atelier 2 : En mode solutions pour une vision commune**, nous avons demandé aux participants de proposer des pistes de solution en lien avec les nœuds relevés lors du premier atelier, tout en tenant compte de la pluralité des regards abordés au courant de la journée.

Solutions proposées

Faible courage politique <ul style="list-style-type: none">On privilégie la mise en place d'une politique globale d'habitation accompagnée de moyens financiers à la hauteur de cette ambition. Cette orientation rejoint le désir des participants que les pouvoirs publics fassent preuve de vision et de leadership en matière d'habitation en ayant un seul capitaine qui trace la voie avec des cibles de réalisation prioritaires et quantifiables.
--

- On souhaite un meilleur arrimage entre les différents paliers de gouvernement pour que les programmes d'habitation correspondent aux besoins de la population. On suggère la mise en place d'un guichet unique transversal pour faciliter les demandes et réduire les acteurs gouvernementaux. Une communication plus ouverte ainsi qu'une consultation davantage soutenue des partenaires en amont sont demandées.
- On veut qu'une culture fondée sur la qualité, la productivité, la coopération et l'innovation soit instaurée pour garantir la qualité des logements. On mentionne la mise en place d'une politique en architecture pour encadrer le tout.

Financement insuffisant

- On souhaite la bonification du programme AccèsLogis avec une mouture 2.0 en ajustant la cible des loyers médians. On évoque le fait que ce programme « marchait bien » avant qu'on arrête de l'indexer.
- À terme, on demande une augmentation du financement public pour le développement du logement social et communautaire, en s'inspirant des meilleures pratiques européennes (Suède et Allemagne plus particulièrement) pour faire diminuer les coûts de construction.
- On suggère de s'appuyer sur les travaux de la théorie monétaire moderne afin de financer les actions en habitation. L'imposition d'un impôt à la source (aux mieux nantis) est aussi évoquée.

Cadre législatif non adapté

- On parle de revoir la réglementation dans les MRC, plus particulièrement au chapitre des schémas d'aménagement du territoire. La notion d'une meilleure densification est soulevée pour favoriser « l'acceptabilité sociale » de la cohabitation sur le territoire et contrer le syndrome du « pas dans ma cour ».
- On désire établir des cadres législatifs applicables dans l'ensemble des municipalités du Québec pour que les projets d'habitation soient davantage en phase avec le développement durable et la notion de droit au logement. Le défi démographique et les changements climatiques (transition énergétique) sont particulièrement mis en relief pour légitimer cette approche.
- On avance la nécessité de viser la souplesse réglementaire pour diminuer les coûts de construction. On désire une meilleure harmonisation entre la Régie du bâtiment (RBQ), la SHQ et les municipalités au chapitre des schémas d'aménagement et des plans d'urbanisme (Code du bâtiment et Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).
- La modernisation de l'industrie de la construction est réclamée.
- L'harmonisation des politiques des différents paliers gouvernementaux, tant sur les plans de la gouvernance que des aspects juridiques et financiers, est vue comme une nécessité pour l'avancement des enjeux en habitation.

- On plaide pour une plus grande autonomie des municipalités (fiscalité en faveur du logement social) et des offices d'habitation.

Manque d'innovation

- L'accentuation de la stratégie d'acquisition de terrains au niveau municipal pour la construction de logements sociaux et communautaires (droit de préemption) est mise en relief. On évoque également l'accélération de la mise en place de réserves foncières pour mettre les projets d'habitation à l'abri de la spéculation.
- L'idée d'utiliser davantage une modulation régionale afin de définir les critères des programmes d'habitation selon les besoins de chaque région est avancée. La notion d'agilité doit être plus présente.
- Peut-on faire preuve d'une habitation à échelle davantage humaine comme il se fait en Europe? se questionnent les participants : implanter des environnements bâtis où la notion de qualité de vie n'est pas vue comme un luxe pour les locataires, mais comme un levier de mieux-vivre; privilégier la qualité plutôt que la quantité.
- Le principe de mettre les projets de construction de logements abordables à l'abri de la spéculation immobilière est mis de l'avant. Un exemple avancé est de forcer l'inclusion au Québec du 20-20-20 : 20 logements familiaux, 20 logements sociaux, 20 logements abordables. Favoriser la mixité est une avenue souhaitée.
- On lance l'idée d'honoraires basés sur la performance pour favoriser l'innovation et des audits de travaux pour qualifier les soumissions.
- On demande davantage de projets pilotes qui sortent des sentiers battus pour « casser le moule de la machine » et ainsi créer de nouvelles façons de faire qui deviendront la nouvelle « norme ».
- On désire stimuler l'intérêt pour l'habitation dans la société civile par des concours d'architecture. En même temps, on veut diminuer les contraintes réglementaires propres à ce champ d'activité.
- La mise en place d'un répertoire des bonnes pratiques en matière d'habitation à l'échelle du Québec pour faire émerger une « culture de la qualité » est identifiée comme un plus.
- On revendique une meilleure planification pour les projets majeurs en les échelonnant sur une durée plus longue (5 à 10 ans). Pourquoi pas une gestion de projets fondée sur l'approche « SMART »?
- On veut favoriser la mise en place d'OBNL pour acquérir des logements pour lesquels le loyer sera « stabilisé ».
- On propose la réévaluation du patrimoine bâti actuel en vue d'une éventuelle reconversion d'édifices gouvernementaux pour faire du logement social.

Définition floue de la notion d'abordabilité

- Il est mentionné que la notion d'abordabilité doit tenir compte de la qualité de l'habitation et de son accessibilité.
- On suggère de modifier le programme Allocation-logement pour viser l'équité plutôt que l'égalité (tenir compte de la situation économique et sociale du locataire).
- On désire organiser un forum national sur l'abordabilité pour mieux définir cette notion.
- On veut établir une meilleure convergence entre les secteurs privé et public pour favoriser l'abordabilité.