



Réflexion sur une éventuelle politique nationale de l'habitation pour le Québec.

Décembre 2013

Le ROHQ en bref:

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) constitue un vaste réseau qui s'étend sur tout le territoire du Québec. Son effectif est composé de 537 offices municipaux d'habitation (OH), 1 office régional d'habitation (ORH) et de 10 corporations privées sans but lucratif, reconnues à titre de membres auxiliaires. Les membres du ROHQ interviennent dans la gestion d'un peu plus de 90 000 unités de logements, dont 63 000 logements à loyer modique (HLM) et près de 10 000 logements communautaires. Les offices sont également impliqués dans la conclusion de plus de 8 000 ententes avec des locataires privés dans le cadre du programme de Supplément au loyer (PSL réguliers et urgence).

Les thématiques:

Agir en cohérence 2

Se donner des cibles 2
sociétales

Régulation du marché 2

Pérennité du patrimoine 3

R & D et innovation 3

Mesures de impacts 3

Partage des responsabilités 4

Pourquoi adopter une politique d'habitation?

L'habitation constitue un domaine d'activité vaste et complexe regroupant des initiatives autant privées que publiques. L'habitation est au cœur de plusieurs enjeux qui animent actuellement la société québécoise, que ceux-ci soient d'ordre démographique, social, environnemental, économique et culturel.

Lorsqu'un État se donne une politique, il le fait dans la perspective d'améliorer la qualité de vie, le bien-être, la santé et la sécurité des citoyens; bref, dans une dynamique de **solidarité et de progrès social**.

Les interventions de l'État québécois en matière d'habitation ont des retombées importantes pour les citoyens du Québec. Toutefois, ces diverses actions et les programmes qui les soutiennent ne s'inscrivent pas nécessairement dans une lo-

gique **intégrant la contribution des différents acteurs** concernés et intervenants en habitation.

L'adoption d'une politique d'habitation aurait l'avantage de positionner des cibles d'actions favorisant une meilleure cohésion et concertation des intervenants œuvrant pour l'habitat au Québec.

En matière d'habitation sociale, l'adoption d'une politique d'habitation pourrait permettre de **renforcer l'intersectorialité** entre les différents acteurs publics et privés sans but lucratif. Elle pourrait conduire à une meilleure **concertation territoriale** dans la mise en œuvre des programmes et la gestion de l'offre et de la demande en logements sociaux. Une politique d'habitation devrait permettre d'articuler un **plan d'action pluriannuel** soute-



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

nu par des **engagements gouvernementaux spécifiques** facilitant le travail essentiel des partenaires associés à la pérennité, au maintien des actifs, à la régénération et au développement du patrimoine rési-



dentiel social et communautaire.

Le logement est un bien économique à caractère particulier. Dans notre contexte nord-américain, il est un bien marchand et la responsabilité de se loger demeure une responsabilité individuelle. Cependant, le logement est aussi un **bien essentiel**, un des principaux **déterminants de la santé**, au cœur des différentes étapes du **cycle de vie** des québécois

Un État responsable

Sans s'inscrire dans une logique juridique de droit au logement, l'État québécois a mis en place des **mécanismes légaux et régulateurs** qui assurent une certaine sécurité aux occupants des habitations (normes réglementaires, Régie du logement, droit au maintien dans les lieux, etc.).

Dans le cadre de la Loi visant à

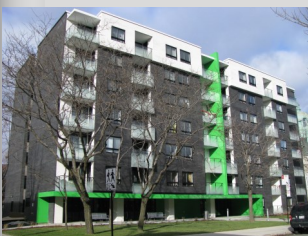
lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale, le paragraphe 5 de l'article 9 fait référence à la responsabilité de l'État en matière de logement.

L'État doit assumer un rôle pour assurer une **compatibilité entre les valeurs de solidarité** et de développement de la société québécoise et la capacité de sa population à se loger adéquatement dans le **marché**. À cet égard, le maintien de la diversité des programmes structurants de logements sociaux est impératif.

5. favoriser l'accès à un logement décent à un prix abordable par des mesures d'aide au logement ou par le développement du logement social, de même que par le renforcement du soutien communautaire aux personnes les plus démunies socialement, dont les sans-abri.



Cibles mobilisantes, communication efficace, cohésion des programmes, concertation des acteurs et courage sont les 5 « C » devant guider la politique d'habitation.



Agir en cohérence

L'habitation est au centre du cycle de vie des québécois. Les enjeux associés à ce constat sont étroitement liés à d'autres dimensions intervenant dans l'évolution des individus : sécurité du revenu, santé, services sociaux, éducation, immigration, emploi, environnement et transport. L'évolution de l'habitation, de l'habitat, est complexe. La politique d'habitation devra donc préciser certaines orientations à l'égard de l'**intersectorialité** en habitation.

Face aux enjeux démographiques du Québec, particulièrement à l'égard du vieillissement, du maintien à domicile et

de la santé mentale, l'intersectorialité devient une dimension incontournable d'une éventuelle politique d'habitation.

L'enjeu de la cohésion concerne également la **planification** des actions en regard de l'**occupation du territoire dans la perspective d'une vision territoriale commune en matière d'habitation**. Trop souvent la mise en œuvre d'un projet vient fragiliser une frange du patrimoine résidentiel existant qu'il soit privé, public ou sans but lucratif.

Enfin, il conviendrait d'offrir aux citoyens de meilleures opportu-

nités quant à la **gestion de l'offre et des demandes** en habitation. Notamment à l'égard des logements avec services de soutien ou en habitation sociale où le parcours des requérants est particulièrement complexifié par l'absence d'un guichet unique.

« Du point de vue du citoyen, il faut que les engagements d'une politique d'habitation apportent une contribution significative à son bien-être »

Se donner des cibles sociétales

Sans cibles précises, une politique ne peut prétendre à une contribution significative du bien être des citoyens auxquels elle se destine. En matière d'habitation les dimensions suivantes devraient faire l'objet de cibles spécifiques:

- ◆ Ville et **habitat inclusif**, mixité sociale, % de logements devant composer le patrimoine social .
- ◆ Clientèle visée par des mesures spécifiques **d'aide à la pierre** .
- ◆ Clientèle visée par des mesures **d'aide à la personne** dans une perspective d'amélioration des milieux de vie et de développement social.
- ◆ Développement durable, **performance énergétique**.
- ◆ **Qualité du patrimoine bâti** (normes de construction,

normes sismiques, santé publique, salubrité, accessibilité).

◆ Mesures touchant les **clientèles particulières**: PAPA, itinérance, santé mentale, immigrants, employabilité et réinsertion sociale, jeunes en HLM, Autochtones et Inuits.

◆ **Accessibilité à la propriété**, fiscalité pour les premiers acquéreurs, **accessibilité sociale**.

Régulation du marché et protection des habitants

Pour assurer une accessibilité à un logement décent et de qualité, en respectant les parcours de vie des québécois, il est important que l'État joue un rôle de **régulation du marché de l'habitation**. Outre sa dimension économique cette régulation contribue à la **cohésion sociale** des communautés, L'État devrait également encadrer dans une politique certaines orientations relatives à

la **protection des habitants et de leur patrimoine**. Songeons ici à la **protection des actifs et du patrimoine** des premiers acquéreurs de maisons ou de logements neufs ainsi qu'aux copropriétaires

Il faut également maintenir et faire évoluer les mécanismes de régulation du marché locatif relatif aux **droits et recours des propriétaires et locataires** de

logements face à l'enjeu de la **qualité et de la salubrité du parc locatif privé**.

Enfin, dans la perspective des effets découlant des changements climatiques, il conviendrait que la politique viennent préciser certaines orientations concernant les **logements d'urgence** et les **zones présentant des risques** aux fins d'habitation.

Pérennité et évolution du patrimoine résidentiel

L'habitat c'est aussi le reflet de l'évolution d'une société et des modes d'occupation qui ont marqué celle-ci. Une politique d'habitation devrait aborder l'enjeu de la pérennité et de l'évolution du parc résidentiel québécois. Plusieurs dimensions doivent être interpellées à cet effet:

- ◆ **Réhabilitation** des quartiers anciens;
- ◆ **Démolition et transformation** des bâtiments résidentiels;
- ◆ **Transformation** du parc locatif en **condominium**;

- ◆ **Maintien des actifs** et bilan de santé du parc résidentiel social et privé;
- ◆ Évolution du patrimoine des **banlieues** en fonction du vieillissement de la population;
- ◆ Protection des **bâtiments patrimoniaux**;
- ◆ **Décontamination, accessibilité aux terrains constructibles**.



Pour le parc social, la fin des conventions et l'évolution de ce patrimoine immobilier collectif devrait faire l'objet d'orientations particulières conduisant à **consolider les organismes** assurant la gestion et le développement de ce secteur important d'activité en habitation au Québec, en leur permettant d'agir dans le cadre d'une véritable **stratégie immobilière sociale**. En HLM public notamment, les OH pourraient bénéficier d'une plus grande marge de manœuvre dans la gestion et l'adaptation du parc social en fonction des besoins spécifiques des résidents et des milieux en **formalisant les investissements requis pour la modernisation et la régénération du patrimoine existant**.

« En agissant pour réguler le marché de l'habitation, l'État participe à la cohésion sociale et à la redistribution de la richesse »

Recherche, développement et innovation

La politique d'habitation devrait servir de levier pour favoriser le déploiement de l'expertise et de l'innovation en matière d'habitation au Québec.

Des cibles particulières et précises devraient y être intégrées concernant, notamment, la **construction en bois, la performance énergétique des bâtiments**, l'utilisation des matériaux durables et la labellisation

de la qualité de nos constructions.

Des orientations particulières devraient également être considérées à l'égard de l'habitat nordique.

De même, la politique devrait permettre de fournir des balises concernant les concepts **d'écoquartiers** résidentiels.

Enfin, il y aurait lieu de considé-

rer le rôle jouer par l'habitation dans les **pratiques d'innovation sociale**, notamment au chapitre de la participation, de l'engagement et de la responsabilité des citoyens par rapport à leur milieu de vie.



Mesures des impacts sociaux et économiques

La politique d'habitation devrait reconnaître spécifiquement que les actions en habitation ont des retombées sociales et économiques spécifiques et mesurables pour la collectivité.

La politique devrait orienter un référentiel relatif à **l'observation systématique de ces retombées et à leur diffusion auprès des collectivités régionales**.

En corollaire de l'intersectorialité, une reddition de comptes devrait engager les différents organismes publics à la **publication des mesures de ces retombées** et à l'évaluation du respect des cibles de résultats associées à la mise en œuvre de la politique.



www.rohq.qc.ca

1135 Grande-Allée Ouest
Bureau 170
Québec (Québec)
G1S 1E7
Téléphone : 418 527 6228
Courriel : denis.robaille@rohq.qc.ca



**REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC**

**L'Intervenant majeur en
habitation sociale au Québec**

« Se loger constitue, au même titre que se nourrir et se vêtir, une nécessité, particulièrement sous notre climat. L'État a donc le devoir de veiller à ce que les Québécoises et les Québécois trouvent à se loger convenablement et à prix abordable, c'est-à-dire sans nuire à la satisfaction des autres besoins essentiels que sont la nourriture et le vêtement. »

Guy Tardif,
*Ministre de l'Habitation et de la Protection du
consommateur, Se Loger au Québec, 1984.*

Partage des responsabilités

Il nous faut mentionner que le **rapatriement au Québec** de l'ensemble des compétences exercées par le gouvernement fédéral en matière d'habitation constituerait sans aucun doute un fort levier pour la mise en action d'une politique québécoise en matière d'habitation.

Toutefois, telle qu'en témoigne l'opérationnalisation assez décentralisée des programmes d'habitation québécois, une politique d'habitation doit s'inscrire dans le cadre d'une **responsabilité partagée entre les différents paliers de gouvernance et les partenaires du secteur.**

Au **niveau central** appartient la responsabilité de définir les **grandes orientations**, les **programmes cadres**, les **structures de financement**, de procéder à **l'évaluation des résultats** et de soutenir les acteurs des différentes sphères d'intervention. Il revient au central d'assurer la coordination de l'intersectoriel.

Au **niveau régional** revient la **planification** et la **coordination** des actions locales et la définition des **modulations** requises au niveau des programmes de mise en œuvre. La **planification et la coordination de l'offre et de la demande** de logements devraient s'exercer à ce niveau pour assurer une meilleure cohérence des acteurs.

Le **niveau local**, serait un **niveau opérationnel** associé à la **livraison des programmes** et à **l'application de la réglementation** associée à l'habitat et à son développement. À ce niveau, des **partenaires** de la société civile seraient évidemment impliqués.

