

LES ENTRETIENS SUR

L'habitat

UNE SÉRIE DE RENCONTRES
DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION
DU QUÉBEC

ACTES
DU
COLLOQUE D'ORIENTATION
SHQ 2000

Tenu le
13 avril 2000
Au domaine Cataraqui
À Sillery

Société d'habitation du Québec

Québec 

**ACTES
DU
COLLOQUE D'ORIENTATION
SHQ 2000**

**Tenu le
13 avril 2000
Au domaine Cataraqui
À Sillery**

**Société d'habitation du Québec
Novembre 2000**

Compte-rendu du Colloque d'orientation SHQ 2000 organisé par la Société d'habitation du Québec et tenu le 13 avril 2000 à Sillery.

Cette publication a été produite par la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche de la Société d'habitation du Québec.

Rédaction (en collaboration) : Denis Turgeon, économiste
Direction de la planification, de l'évaluation et de la
recherche

Note : *Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec; elles n'engagent que la responsabilité de l'auteur.*

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, s'adresser au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec :

Succursale de Québec
Tél. : (418) 646-7915

Succursale de Montréal
Tél. : (514) 873-9611

Numéro sans frais : 1 800 463-4315

On peut également télécharger ou commander ce document à l'adresse Internet suivante :

<http://www.shq.gouv.qc.ca>

Publié par la Direction des communications
Société d'habitation du Québec

Novembre 2000

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 2000
Bibliothèque nationale du Canada, 2000
ISBN : 2-550-36731-6

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS 5

I. OBJECTIFS DE LA RENCONTRE 7

II. RÉSUMÉ DES PRÉSENTATIONS FAITES EN MATINÉE 9

- M. Jean-François Lisée, auteur, ex-conseiller du premier ministre : les conséquences de l'évolution de la démographie québécoise 9
- M. Claude Lamarre, directeur, développement des affaires internationales, Banque nationale du Canada : exporter et innover en habitation au delà du dollar canadien 9
- M. Avi Friedman, professeur, École d'architecture, Université Mc Gill : la vague de changements en cours 10
- M. Daniel Latouche, professeur, INRS - Urbanisation : les transformations de l'environnement à divers niveaux 10
- M. Jean-Paul L'Allier, maire de Québec : le contexte municipal et l'amélioration de l'habitat 11
- Mme Louise Harel, Ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole : les défis de l'État en habitation 12

III. ANALYSE DES PROPOS DES PANELISTES EN LIEN AVEC LE DOMAINE DE L'HABITATION 13

- Les tendances, leur répercussions sur l'habitation et les pistes d'action suggérées 13
 - < Les transformations de l'environnement 13
 - < La démographie 13
 - < Les marchés 14
- Les attentes par rapport à l'État 14

IV. SYNTHÈSE DES ÉCHANGES DE L'APRÈS-MIDI ENTRE L'ENSEMBLE DES PARTICIPANTS 17

- Les conditions de logements des ménages à faible revenu 17
- L'évolution des marchés 17
- Les changements qui affectent la société 18
- La problématique de l'amélioration de l'habitat (rénovation et revitalisation) 18
- Le rôle de l'État 18
- L'accession à la propriété 19

V. CONCLUSION 21

ANNEXE : Liste des participants 23

AVANT-PROPOS

L'arrivée d'un nouveau millénaire nous semble un moment tout indiqué pour mener un effort de réflexion sur les changements à venir dans le domaine de l'habitation et plus spécialement sur les conséquences qu'ils entraîneraient pour notre organisation. La Société d'habitation du Québec est d'ailleurs habituée à ces remises en question à l'interne.

Cependant, ce qu'il y a de nouveau dans l'exercice que nous voulons entreprendre en l'an 2000, c'est d'y associer nos partenaires les plus actifs, sous l'inspiration et la stimulation d'un panel composé de personnalités provenant d'horizons très différents. La ministre responsable de l'Habitation était également invitée à se joindre à nous.

Pour la Société d'habitation du Québec, ce rôle de rassembleur est très naturel. La Société est de par sa fonction même au carrefour de tous les grands courants de pensée et d'action qui se retrouvent dans le domaine de l'habitation. C'est pourquoi tant les invités de l'extérieur que les panelistes ont répondu avec enthousiasme et spontanéité à l'invitation qui leur a été lancée de se joindre à une quarantaine de cadres et de professionnels de la Société pour cette journée de mise en commun.

Cependant, malgré l'élargissement recherché de nos perspectives d'action, nous avons voulu garder à l'opération un caractère intime susceptible de favoriser le rapprochement et les échanges. C'est pourquoi, d'entrée de jeu, le nombre de participants a été limité à une soixantaine au total, soit la capacité d'accueil du Domaine Catarqui. Cette contrainte a mené à des choix difficiles et parfois arbitraires parmi les invités tant internes qu'externes à la Société.

Si l'espace physique était très limité, carte blanche avait, par contre, été laissée aux panelistes de façon à favoriser le brassage des idées. Cette ouverture leur a permis d'énoncer des perspectives visionnaires sur l'avenir du Québec et leurs conséquences dans notre domaine à nous. Chacun des panelistes, à sa façon, a su tirer profit de cette occasion pour créer un «bouillon de culture» dont l'effet devrait se faire sentir pendant longtemps chez tous les participants.

En conclusion, un consensus semble s'être dégagé sur la possibilité de répéter l'expérience, dans un intervalle d'un an ou deux, en lui apportant un certain nombre de modifications quant à l'organisation et aux thèmes à approfondir. Mais l'idée d'un tel rassemblement de penseurs et d'intervenants de tous horizons dans une démarche commune de réflexion et d'ouverture au monde constitue un héritage à cultiver et à mettre en valeur.

PAUL ANGERS

Vice-président aux relations avec la clientèle et les partenaires

Avril 2000

I. OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

Présenté comme une journée de travail réunissant des intervenants de tous les horizons, le colloque d'orientation SHQ 2000 se veut une réflexion sur le rôle et les interventions de la Société d'habitation du Québec et les changements que l'on peut y apporter en raison de l'évolution des tendances actuelles et des perspectives qui interpellent le monde de l'habitation.

Ce colloque a été conçu comme un lieu de rapprochement favorisant l'effervescence et la fusion d'idées concernant les orientations que devrait se donner le gouvernement par rapport à ce domaine très vaste qu'est l'habitation. En clair, la SHQ compte sur la contribution de l'ensemble des participants pour l'aider à définir les voies dans lesquelles elle devrait s'engager dans les années à venir.

II. RÉSUMÉ DES PRÉSENTATIONS FAITES EN MATINÉE

- **M. Jean-François Lisée, auteur, ex-conseiller du premier ministre : les conséquences de l'évolution de la démographie québécoise**

Les tendances démographiques nous permettent de prévoir qu'il y aura une diminution du nombre de Québécois et cela particulièrement chez les francophones âgés de moins de 30 ans. Les étudiants du collégial et de l'université, les jeunes travailleurs et les jeunes familles seront moins nombreux, ce qui aura nécessairement un effet sur la consommation et par la suite sur la possibilité de voir des Québécois francophones accéder à des postes de pouvoir. Depuis 1993, le gouvernement fédéral veut modifier en sa faveur le rapport de force. La capacité de dépenser se déplace progressivement vers le gouvernement fédéral, ce qui devrait continuer de s'accroître jusqu'au moment où les Québécois auront le moins de poids dans les postes de pouvoir.

Pour éviter le déclin démographique et linguistique du Québec francophone, il y a lieu d'amener 30 000 immigrants de langue française chaque année au Québec. Les choisir jeunes, les former, et bien entendu, viser à les garder. Recruter dans les pays européens des «têtes fortes» et leur offrir un «Québec, paradis des familles». Pour cela, le Québec aura besoin d'acquiescer les pouvoirs en matière d'immigration et d'agir par lui-même.

- **M. Claude Lamarre, directeur, développement des affaires internationales, Banque nationale du Canada : exporter et innover en habitation au delà du dollar canadien**

Le marché québécois de l'habitation constitue une très petite part d'un très grand marché planétaire. Les entrepreneurs québécois souhaitant exporter ont devant eux une très forte demande et il n'en tient qu'à eux d'y répondre adéquatement et d'en tirer profit. Dans l'ensemble, ils ont la connaissance et les compétences pour répondre à cette demande avec un produit de qualité. Cela n'est toutefois pas suffisant. L'offre des produits et services d'exportation doit aussi s'accompagner des outils de financement appropriés. Il faut donc que tous les intervenants du secteur de l'exportation en habitation se coordonnent et se concertent pour mettre sur pied un produit global adapté à l'exportation, incluant les aspects liés au financement. La SHQ pourrait utiliser son leadership à cet égard et contribuer à la crédibilité de l'offre de produits et services destinés à l'habitation.

Un créneau intéressant pourrait être occupé par le Québec. Celui-ci pourrait bâtir une offre complète de produits et services liés à l'habitation et destinés aux régions du globe qui font face à des catastrophes naturelles. Ce serait là un moyen de prendre pied dans des marchés externes où la demande pour des produits et services liés à l'habitation est considérable.

- **M. Avi Friedman, professeur, École d'architecture, Université Mc Gill : la vague de changements en cours**

Plusieurs changements sont survenus au cours des dernières années, notamment les styles de vie, les moyens de communication, les technologies de construction et l'importance de l'environnement.

Pour affronter les nombreux défis des années futures, il sera souhaitable d'encourager l'accession à la propriété et les investissements dans le secteur locatif. Il faudra trouver des solutions adaptées aux problèmes de logement des personnes âgées. La révolution informatique va nécessiter la construction de maisons flexibles qui devront permettre des choix d'aménagement. Les banlieues des années 1950 ne répondent plus aux besoins d'aujourd'hui; il leur faudra passer par une transformation de leur forme physique. Quant aux nouvelles banlieues, elles devront avoir une plus forte densité. Dans les centres-villes, il sera important de construire des maisons à coût abordable. Par ailleurs, la maison de demain sera d'architecture québécoise, à haut rendement énergétique et flexible. Pour sa part, l'industrie de la maison préfabriquée connaîtra une forte croissance qui contribuera à augmenter le volume des exportations québécoises.

Les défis de demain exigeront des intervenants un nouvel état d'esprit ainsi que la nécessité d'innover et de travailler ensemble. La SHQ devra utiliser son leadership et montrer les nouvelles tendances en habitation dans les années à venir.

- **M. Daniel Latouche, professeur, INRS - Urbanisation : les transformations de l'environnement à divers niveaux**

La mondialisation des marchés favorise la libre circulation des ressources financières alors que les biens et services se déplacent moins rapidement. Cette globalisation rend donc disponibles de nombreux capitaux utiles au développement de nouveaux biens et services.

Sur le plan politique, la tendance actuelle est à la décentralisation, ce qui permet de rapprocher les décideurs des citoyens et d'élaborer des solutions mieux adaptées aux réalités locales. Une autre tendance est celle du pluralisme culturel. Les produits et services devront continuer d'être diversifiés afin de répondre adéquatement aux besoins particuliers des citoyens. D'autres transformations se font également sentir sur le marché du travail alors que plus de gens travaillent à la maison et ce, de plus en plus longtemps.

Par ailleurs, certaines tendances sociodémographiques influenceront les interventions du secteur de l'habitation. D'une part, la fragmentation et la reconstitution des familles font en sorte que plusieurs ménages décident de rénover leur maison pour l'adapter aux nouvelles

réalités et aux nouveaux besoins. D'autre part, le vieillissement de la population nous obligera à rechercher de nouvelles formules qui pourront répondre aux besoins émergents. Par exemple, certains citoyens des banlieues reviendront s'installer au centre-ville. Ces nouveaux acheteurs voudront cependant retrouver certains des services dont ils bénéficiaient auparavant (espaces, liberté).

Finalement, la solution du logement n'est pas la seule solution au problème de la pauvreté. Il faut des politiques sociales pour que la personne veuille se prendre en charge.

- **M. Jean-Paul L'Allier, maire de Québec : le contexte municipal et l'amélioration de l'habitat**

Les villes-centres, qui sont dans les faits plus âgées que les banlieues, se retrouvent devant la nécessité de revitaliser leur coeur et leurs anciens quartiers. Pour ce faire, elles doivent poser des gestes forts et garder le cap, car elles ne peuvent attendre que les secteurs privés et gouvernementaux le fassent en priorité. Cependant, les villes-centres ont une capacité financière limitée pour intervenir dans ce domaine. La fiscalité municipale est mal adaptée à la fois pour répondre aux besoins des villes-centres et pour encourager les propriétaires à conserver leurs immeubles en bon état.

La ville est un lieu où se passe le quotidien, le terre-à-terre. Aussi, une politique municipale d'habitation, telle qu'elle est proposée par la Ville de Québec, est faite à l'échelle locale et se doit d'être concrète. Toute mesure visant à venir en aide aux municipalités doit être flexible et permettre à chaque ville d'adapter ses actions à sa situation particulière. Les municipalités sont souvent aux prises avec mille et une contraintes qui les empêchent de réaliser de grandes choses.

La SHQ doit jouer un rôle conseil stratégique auprès de l'ensemble de l'appareil gouvernemental pour sensibiliser ces intervenants sur les effets de leurs politiques et de leurs décisions sur le développement du milieu urbain et de l'habitation. Elle doit également faire la promotion de politiques d'intervention flexibles qui permettent à chaque municipalité d'adapter leurs actions à leur situation particulière. La SHQ doit demeurer à l'écoute du milieu local pour assurer un rôle de leadership dans le domaine.

- **Mme Louise Harel, ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole : les défis de l'État en habitation**

La proportion des ménages québécois de 65 ans et plus, qui est actuellement de 18 %, augmentera au cours des prochaines années. Le secteur de l'habitation devra s'adapter à ces contingences en permettant aux ménages retraités de vivre le plus longtemps possible dans des logements et des quartiers adaptés à leur condition physique.

Le taux de propriété est en baisse chez les 25 à 34 ans. L'accès à la propriété pour les jeunes en milieu urbain, en privilégiant les logements existants pour ne pas encourager l'étalement urbain, doit devenir une priorité dans les prochaines années.

Le logement social constitue un bien public et il semble équitable que tous les ménages à faible revenu d'une communauté métropolitaine ou d'une MRC y aient accès. Quant à son financement, il appert que la répartition du déficit au niveau supramunicipal favoriserait l'équité entre l'ensemble des citoyens d'une région.

L'aide au logement vient appuyer un consensus social qui veut qu'au-delà de la seule disponibilité d'un logement la qualité et les conditions de logement soient également essentielles. En conséquence, au même titre que certaines nécessités particulières reconnues socialement, les conditions de logement débordent la notion stricte des besoins essentiels tels qu'ils sont définis par la sécurité du revenu. L'aide spécifique au logement paraît nécessaire et l'État est justifié d'y intervenir en respectant sa capacité de payer.

III. ANALYSE DES PROPOS DES PANELISTES EN LIEN AVEC LE DOMAINE DE L'HABITATION

Les propos des panelistes permettent d'identifier ce qui devrait influencer le domaine de l'habitation au Québec et, par conséquent, conditionner l'action gouvernementale en cette matière. On a d'abord cerné les grandes tendances observables au niveau de l'environnement en général et, de façon plus précise, ce qui se dessine en matière de démographie et sur les marchés. Des pistes d'actions ont été dégagées sur ces sujets et des attentes ont également été signifiées en ce qui concerne le rôle de l'État en matière d'habitation.

- **Les tendances, leurs répercussions sur l'habitation et les pistes d'action suggérées**

Les diverses tendances sociodémographiques (précarité de l'emploi, profil des ménages), les nouvelles technologies (informatique, communications) et l'évolution des mentalités (recyclage, retour en ville) amèneront une réalité nouvelle qui exigera une approche novatrice pour y faire face. Il faudra donc être à l'affût et flexible car il est important de bien discerner les tendances et de s'en servir à des fins de prospective.

< **Les transformations de l'environnement**

On assiste à un phénomène de mondialisation des flux financiers alors que les biens et services circulent moins et que le concept "États-Nations" demeure et s'amplifie. La mode est à la décentralisation parce que les citoyens veulent des solutions adaptées à leurs besoins et que la dimension locale (proximité) prend de l'importance. Il se crée un certain pluralisme culturel, signe d'une société moins identitaire et amenant une plus grande mixité, mais où les minorités aiment tout de même se retrouver.

Les habitudes de travail se modifient; les gens travaillent plus souvent à la maison, ils travailleront plus longtemps et donc plus vieux. Cela devrait nécessiter des adaptations à leur domicile et entraîner une vague de rénovation importante. Un transfert de richesse sans précédent, comportant un important patrimoine immobilier, aura lieu de la part de la génération de l'après-guerre. Par ailleurs, les exigences des banlieusards qui voudront retourner en ville seront teintées de leur expérience antérieure, ce qui devrait amener les villes à adapter la qualité des services et l'environnement urbain en conséquence. La demande dans le domaine de l'habitation sera affectée; elle nécessitera une adaptation de l'offre.

< **La démographie**

La régression anticipée de la population du Québec fera en sorte que, faute de clientèle et de main-d'oeuvre en nombre suffisant, des jeunes notamment, on assistera à des

fermetures d'écoles et de commerces, entre autres, et à un ralentissement de la progression du niveau de vie. Le poids démographique du Québec le rendra moins prépondérant sur le plan décisionnel canadien au moment où le gouvernement fédéral en sera à dépenser autant que le gouvernement du Québec sur son territoire. Enfin, une ville comme Montréal verra sa population francophone devenir minoritaire.

Pour contrer cette tendance, il faudrait accueillir davantage d'immigrants jeunes et prédisposés au fait français. Dans le but de les attirer et de les garder, l'image d'un Québec idéal pour les familles serait un atout. Une mesure qui s'insérerait bien dans une telle démarche serait un programme d'aide à l'accession à la propriété bien ciblé sur le territoire.

< **Les marchés**

La demande pour les produits et services liés à l'habitation est considérable dans certains marchés extérieurs. C'est une occasion intéressante pour l'industrie québécoise qui possède une grande expertise mais qui pénètre difficilement les marchés étrangers, faute d'outils financiers adéquats. Pour en profiter, on devrait créer une «offre de services» québécoise concurrentielle issue de la concertation des intervenants du secteur, le tout dirigé et appuyé par la SHQ afin de garantir la crédibilité de la démarche.

- **Les attentes par rapport à l'État**

Les villes, notamment les villes-centres, souhaitant intervenir en habitation pour s'adapter aux nouvelles réalités et essayer de contrer l'étalement urbain, n'ont pas toujours les outils nécessaires, compte tenu des efforts requis. Elles peuvent se doter d'une politique d'habitation et investir leurs propres fonds pour revitaliser leurs vieux quartiers. Cependant, elles comptent sur le niveau supérieur pour modifier certaines règles qui pénalisent les propriétaires soucieux de la qualité de leur habitat ainsi que pour adapter et moduler les programmes existants en fonction des besoins et des problèmes variés à résoudre.

On veut aussi qu'un interlocuteur, telle la SHQ, joue un rôle de conseiller stratégique auprès des divers décideurs afin de s'assurer de la cohérence d'action. On s'attend aussi à ce qu'on énonce des lignes directrices pour contrer l'étalement urbain (redevances de développement pour financer les équipements nouveaux et refléter la réalité des coûts), renforcer les pôles urbains, faire face aux besoins créés par le vieillissement de la population et favoriser l'accession à la propriété chez les jeunes ainsi qu'une certaine mixité sociale. Il serait aussi souhaitable que l'on réconcilie les fonctions production-consommation-habitation en se dotant d'une politique d'habitation en ce sens.

Le défi, en habitation, c'est de pouvoir innover en matière d'accèsion à la propriété, de partage de logements avec les personnes âgées, d'architecture, d'urbanisme, de technologie de construction, d'efficacité énergétique, etc. Pour ce faire, et afin de contribuer à créer de la richesse par l'exportation de notre savoir-faire, on attend de la SHQ qu'elle fasse preuve de leadership et qu'elle contribue à susciter un nouvel état d'esprit chez tous les acteurs concernés.

IV. SYNTHÈSE DES ÉCHANGES DE L'APRÈS-MIDI ENTRE L'ENSEMBLE DES PARTICIPANTS

Dans la seconde partie du colloque, la parole est donnée aux participants pour obtenir leur avis sur ce qui a précédé afin de pouvoir enrichir davantage ces propos et ces pistes compte tenu de l'expérience de tous et chacun.

D'entrée de jeu, des participants soulignent que certains sujets n'ont que peu ou pas été abordés le matin bien que ces préoccupations soient dans le champ de responsabilité de la SHQ. Cette section résume donc, dans un premier temps, les échanges sur la problématique des conditions de logement des ménages à faible revenu et, ensuite, les autres sujets discutés.

- **Les conditions de logements des ménages à faible revenu**

En réponse à l'incapacité de certains ménages de se loger convenablement à un coût abordable, on invoque le concept du droit au logement. Ce concept fait appel au respect de la capacité de payer des ménages et fait du logement plus qu'un toit mais un moyen, combiné aux services appropriés dans le cas des clientèles ayant une problématique particulière, de se sortir de la pauvreté, notamment pour les personnes seules.

L'élaboration des politiques d'habitation et les interventions qui en découlent devraient tenir compte des moins nantis, particulièrement lorsqu'on intervient dans les villes-centres affectées par le phénomène du «trou de beigne». Il faudrait ainsi éviter de déplacer le problème de la pauvreté dans d'autres quartiers en voulant régler d'autres problèmes. Il faudrait davantage de logements sociaux pour contrer la pauvreté. Pour y parvenir, il faudrait créer une plus grande synergie entre les secteurs privé et communautaire pour pouvoir développer simultanément des projets qui viseraient une plus grande mixité sociale dans les quartiers en voie de revitalisation.

Par rapport aux orientations du gouvernement, le logement social devrait être une préoccupation de premier plan. De nouvelles sources de financement devraient être explorées et un genre de «coffre à outils» pour en favoriser le développement devrait être mis au point. En amont, toutefois, une politique de création d'emploi s'impose.

- **L'évolution des marchés**

On souligne qu'au Québec il y a peu d'histoires d'horreur qui pourraient entacher notre réputation en matière d'habitation, mais, à l'inverse, on ne met pas suffisamment l'accent sur nos bons coups. Afin d'être davantage proactif sur les marchés, il y aurait lieu de se donner collectivement le mandat de réfléchir sur ce qu'on fait pour apprendre de nos façons de faire.

- **Les changements qui affectent la société**

Il ne faut pas regarder l'habitation de façon trop sectorielle mais dans un contexte plus global car il existe de multiples solutions pour résoudre plusieurs problèmes.

La maison du futur aura un nouveau rôle qui différera de son rôle traditionnel, soit se loger, manger et dormir. Il s'y effectuera du travail, des transactions bancaires, des consultations de documents à distance, des contacts avec du personnel médical, etc. Par ailleurs, la résolution du problème des banlieues passera par une nécessaire densification.

- **La problématique de l'amélioration de l'habitat (rénovation et revitalisation)**

Un certain nombre d'anomalies, auxquelles il faut apporter des correctifs, ont été soulevées.

La réglementation en matière d'habitation n'incite pas les propriétaires de logements locatifs à rénover mais plutôt à laisser détériorer leurs immeubles pour en faire baisser l'évaluation et payer des taxes moins élevées. Ils attendent que les gouvernements offrent des subventions pour rénover à moindre coût. À l'inverse, ceux qui rénovent sans faire appel à l'aide de l'État voient leurs taxes augmentées en raison d'une évaluation majorée. Une ville dont le parc immobilier vieillit peut difficilement agir seule pour remédier à cette situation qui finit à la longue par entraîner la dégradation du tissu urbain. Dans un tel contexte, les ménages ayant les revenus suffisants ont en général préféré s'acheter une maison en banlieue plutôt qu'un vieux logement en ville nécessitant des rénovations.

Pour favoriser la mixité, rendre la ville plus intéressante, freiner l'étalement, rénover le parc vieillissant, revitaliser les vieux quartiers, etc., l'intervention de plusieurs niveaux de gouvernement est nécessaire, notamment celle des gouvernements supérieurs qui détiennent les leviers stratégiques requis pour encourager l'accession à la propriété par les jeunes ménages à des endroits ciblés, par exemple, ou éliminer certaines anomalies fiscales pour les propriétaires qui ont un comportement exemplaire du point de vue de l'habitat.

- **Le rôle de l'État**

Par ailleurs, il y a aussi certaines attitudes ou certains réflexes à changer comme, par exemple, le recours aux subventions. En effet, c'est davantage au niveau du changement de mentalité, présentement du type «pauvreté à partager» au lieu d'une approche de responsabilisation, qu'il faut agir et questionner les modes d'intervention en habitation afin d'aller au-delà de solutions qui ne visent que le logement. De même, Il faut inciter les propriétaires à rénover si l'on veut maintenir les vieux quartiers en état.

Il ne faut pas hésiter à évaluer nos programmes afin de connaître l'effet réel de nos actions. Il faut faire davantage de recherche pour améliorer nos connaissances et améliorer nos façons de faire. Il faut aussi assurer une veille pour apprendre et diffuser comment faire les choses (rénover, renouveler, revitaliser) et être au fait des tendances (par exemple, le retour en force de l'esthétisme).

Enfin, un exercice de planification continue devrait permettre de mieux s'adapter aux situations et de contribuer, entre autres, à faire de la SHQ une organisation moderne et performante.

- **L'accession à la propriété**

Un appel à la collaboration est lancé afin de recueillir des idées pour bâtir ensemble un programme d'accession à la propriété.

Tout d'abord, on souligne que la notion même de propriété devra évoluer, tant dans la forme (être propriétaire de son logement) que dans la façon de diviser.

On confirme que, pour stimuler la construction neuve, les crédits de taxes représentent une bonne formule. Du côté du parc existant, notamment dans les «plex» (duplex, triplex, etc.), il faudra envisager la conversion du parc locatif en copropriétés. Cela pourrait s'avérer une formule attrayante pour les ménages à revenu modeste mais ça risque d'être plus difficile financièrement pour les ménages à faible revenu. À cet effet, on pourrait tirer profit de diverses expériences du milieu des coopératives, comme un certain projet de propriété individuelle pour personnes âgées, ou des travaux d'un comité conjoint SCHL-SHQ-Investissement Québec. De nouveaux modèles devront être élaborés afin de rendre le financement moins problématique.

On fait un appel à la prudence afin que le développement n'aille pas au-delà des besoins. Dans cette foulée, il faudra être innovateur, développer des concepts nouveaux incluant des espaces communs pour le travail à domicile. Des efforts de recherche devront être entrepris afin de créer des liens et de partager le savoir. De même, il faudra trouver des moyens pour mieux protéger les nouveaux propriétaires de problèmes de construction comme celui lié à la pyrite.

V. CONCLUSION

Tous les participants conviennent que le questionnement en cours, en plus d'être excellent, survient à un moment opportun alors que l'on discute actuellement de réforme municipale. Le conseil d'administration de la SHQ apprécie l'apport de tous et chacun et compte évidemment se servir des résultats de ce colloque pour alimenter ses réflexions et ses discussions au cours de ses prochaines rencontres.

À ce sujet, les panelistes qui ont fait des présentations le matin ont proposé des pistes d'action concernant les interventions futures de la SHQ. Cela pourrait se résumer comme suit:

- favoriser l'accèsion à la propriété chez les jeunes ;
- favoriser la mixité sociale à l'intérieur des quartiers;
- exercer un leadership en matière d'habitation dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, des technologies de construction, de l'efficacité énergétique, etc.;
- innover, être à l'affût, plus flexible;
- faire la promotion de notre savoir-faire en matière de construction et soutenir le rayonnement de l'industrie;
- exercer un rôle-conseil stratégique, assurer la cohérence d'action, gratifier les efforts d'amélioration de l'habitat;
- avoir une politique d'habitation.

Par ailleurs, il ressort des échanges de l'après-midi entre l'ensemble des participants que les prochaines années seront déterminantes si l'on veut s'assurer d'un avenir collectif viable. De ces échanges, on peut retenir qu'il faudra :

- reconnaître la qualité de nos expertises respectives;
- apprendre de notre expérience, de nos bons et moins bons coups;
- recourir davantage à l'évaluation de programmes, à la recherche, aux activités de veille;

- éliminer certains réflexes, comme le recours systématique aux subventions, et mettre davantage d'efforts sur de nouvelles formes de financement;
- miser sur les ressources du milieu;
- faire preuve d'imagination, ne pas avoir peur d'innover, intégrer des concepts, créer, utiliser et exporter de nouvelles technologies ;
- utiliser la mixité sociale comme un levier de développement;
- changer la mentalité du partage de la pauvreté et aller au-delà de solutions qui ne visent que le logement;
- adopter des mesures qui favorisent l'enrichissement au lieu de gérer l'appauvrissement;
- s'inspirer de l'exemple du logement communautaire pour enrichir la qualité et la santé d'une partie de notre patrimoine collectif.

Il reste maintenant à tirer le meilleur parti possible des fruits de cette rencontre. Au nombre des suggestions émises au terme de la journée, il a été souhaité de poursuivre la réflexion amorcée en créant un forum d'échanges pour nourrir une vision de l'habitation, approfondir un sujet particulier ou dégager des pistes d'actions précises et concrètes.

ANNEXE

Liste des participants au colloque d'orientation SHQ - 2000

PANELISTES

1. Avi Friedman
2. Jean-Paul L'Allier
3. Claude Lamarre
4. Daniel Latouche
5. Jean-François Lisée

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SHQ

1. Rita Bissonnette
2. Suzanne Deault
3. Jean Dupuis
4. Michel Lemay
5. Lucie Roy

CADRES DE LA SHQ

1. Paul Angers
2. Marthe Armstrong
3. Hélène Aubé
4. Marcel Bélanger
5. Michel Bettez
6. Claude Desmeules
7. René Dionne
8. Jacques Fortier
9. Alain François
10. Jean-Pierre Gagnon
11. Claude Hamel
12. Almiré Lamontagne
13. Pierrette Lelièvre
14. Jean-Luc Lesage
15. André Marcil
16. Sélim Massouh
17. Yves Poirier
18. Claude Simard

AUTRES EMPLOYÉS DE LA SHQ

1. Pierre Baril
2. Réjean Binette
3. Monique Boileau
4. Monique Bouffard
5. Yves Bolduc
6. Stephen Burke
7. Nathalie Campeau
8. René Chamberland
9. Rémi Corriveau
10. Robert Gagnon
11. Hélène Gauthier
12. Jean-Claude Ouellet
13. Gilles Pinard
14. Denis Turgeon
15. Roch Vanhoutte

INVITÉS EXTERNES

1. Ghislain Aubin, directeur général, Habitation populaire Desjardins du Centre-du-Québec;
2. Jean-Louis Bazin, secrétaire, Secrétariat aux aînés;
3. Claude Bergeron, directeur général, Office municipal d'habitation de Trois-Rivières;
4. Normand Bergeron, directeur général, Agence d'efficacité énergétique;
5. Jocelyn Bigras, directeur général, Office municipal d'habitation de Québec;
6. Omer Beaudoin-Rousseau, vice-président exécutif, Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ);
7. Guy Boissé, président, APCHQ-Exportation;
8. Robert Chagnon, président, Association des résidences pour retraités du Québec;
9. Normand Daoust, directeur général, Office municipal d'habitation de Québec;
10. Léon Deschamps, directeur général, Office municipal d'habitation de Sherbrooke;
11. Doris Després, présidente, Association des groupes de ressources techniques du Québec;
12. Richard Di Muro, directeur plan de garantie, Association des constructeurs du Québec;
13. Louise Harel, ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole;
14. Sylvain Labbé, directeur général, Québec Wood Export Bureau;
15. Myrtha Laflamme, présidente, Table des organismes sans but lucratif d'habitation;

16. Claude Larose, conseiller municipal, Ville de Québec;
17. Garry Lavoie, président, Office municipal d'habitation de Québec;
18. Jean Mathieu, directeur général, Confédération québécoise des coopératives d'habitation;
19. Denis Quirion, directeur intérimaire, Ville de Montréal;
20. François Saillant, coordonnateur, Front d'action populaire en réaménagement urbain;
21. Patricia Tremblay, directrice, Centre d'aide au logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement;
22. Sylvie Trudel, attachée politique, Cabinet de la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole;
23. Bernard Tanguay, président, Association des offices municipaux d'habitation du Québec;
24. Charles Tanguay, directeur général, Association des consommateurs pour la qualité dans la construction.