



JOURNÉE SUR LE  
**DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT  
COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL**

30 avril 2019 - Atelier  
Pérennité du parc d'habitation  
communautaire : des solutions communes à  
proposer

## Mise en contexte

- Fin des conventions pour les coopératives et les OSBL d'habitation : vie associative, immobilier, financement
- Comment peut-on réfléchir ensemble à la pérennité du parc?

## Enjeux

**OBNL d'habitation** : inclusion de bilan de santé, plan pluriannuel des dépenses d'entretien, soutien en formation des gestionnaires et des administrateurs, financement accru des fédérations

Réserve mutualisée, accès à leur avoir propre (équité)

**Coopératives d'habitation** : fin des conventions (pertes des subventions), plus d'apport pour supporter leur coopérative via leur fédération, petites coop qui se fusionnent, fiducie du logement communautaire, fonds de réserve mutualisé

**Offices municipaux d'habitation** : mise en place d'un centre de service plus intégré, qu'arrive-t-il en fin de convention?

Un représentant de la SHQ indique qu'il y a actuellement une discussion avec le fédéral sur les fins de conventions. Sur la stratégie nationale, le Québec voudrait que le fédéral transfère les sommes disponibles dans les programmes existants. Le fédéral veut maintenir le parc existant, il va donc investir 4,4 milliards pour maintenir ce parc. Il est important de dire au fédéral que Québec reste le maître d'œuvre du développement du logement.

## Travail en sous-groupe / Mise en avant de pistes de travail autour de 4 sujets

### GOUVERNANCE

Qu'est-ce qu'on peut mettre en place en amont afin d'assurer la pérennité.



JOURNÉE SUR LE  
**DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT  
COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL**

30 avril 2019 - Atelier  
Pérennité du parc d'habitation  
communautaire : des solutions communes à  
proposer

**Pistes de travail/solutions soulevées par les participants :**

- Reconnaître que la gestion est une profession
- Améliorer la sélection des futurs coopérants
- Formations :
  - o Membres
  - o Administrateurs
  - o Gestionnaires
- Comment ?
  - Éviter le privé
  - Avec les GRT
  - En amont – dépenser et investir en amont pour la formation en matière de gouvernance
- Accompagnement
- La relève : formation obligatoire de tous les nouveaux membres
- L'attente face aux administrateurs a changé
- Régie externe pour gestion des conflits internes
- Renforcement des regroupements provinciaux/régionaux

**RÈGLEMENTATION ET PROGRAMME**

*Règlementation et programme* : ex : changement de la loi sur les coops pour obliger un plan quinquennal d'entretien ou comment on démutualise les coops et les OBNL :

- Risque de la mise en vente d'un OBNL et à qui revient le capital
- OBNL met les locataires subventionnés dehors
- Une coop ne renouvelle plus son accréditation et adhésion

**Pistes de travail/solutions soulevées par les participants :**

- La procédure de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) / Zonage locatif – secteur pour logements dédiés
- Code du logement / règles municipales
- Politique d'habitation / provinciale
- Critères qualité dans les soumissions (différent des sociétés en commandite)
- Révision d'AccèsLogis
- Arrimage des programmes (provincial/fédéral)
- Plus d'argent dans le soutien communautaire en lien avec tout le projet développé
- Attention à viser seulement le risque zéro, il faut pouvoir construire
- Provincial → Norme risque zéro → Régie du bâtiment



JOURNÉE SUR LE  
**DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT  
COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL**

30 avril 2019 - Atelier  
Pérennité du parc d'habitation  
communautaire : des solutions communes à  
proposer

## IMMOBILIER / CONSTRUCTION

### Pistes de travail/solutions soulevées par les participants :

- Augmentation des réserves de remplacement immobilières ainsi que l'ensemble des postes du budget à la date d'ajustement des intérêts (DAI)
- Maintien des obligations gouvernementales post conventions, auprès des ménages à faible revenu
- Augmenter les budgets de réalisation (CMA) afin de ne pas sacrifier la qualité des matériaux
- Augmentation de la subvention québécoise et de la possibilité d'avoir plus de PSL
- Développer davantage de mesures pour faire face aux problématiques de contamination (pérennité, développement et mise aux normes)
- Obligation et mesures favorisant les formations et les bilans de santé pour aider dans le maintien du parc
- Révision des normes en lien avec l'appel d'offres (professionnels, entrepreneurs, etc.) et l'obligation du plus bas soumissionnaire
- Budget d'exploitation à modifier par projet + rencontre avec le groupe pour adapter/adopter
- Avoir des moyens financiers pour une salle communautaire
- La viabilité = construction + exploitation d'un projet
- HLM - Remplacement amélioration modernisation (RAM) x 2 ans = efficience
- Faire un guide des meilleures pratiques en construction qui impactent également l'exploitation

## HORS-NORME INNOVATION

### Pistes de travail/solutions soulevées par les participants :

- Optimiser/intensifier en fonction de l'évolution des besoins des habitants et de la collectivité
- Décloisonnement des projets
- Mutualisation des réserves financières
  - ➔ Réserve de l'habitation communautaire
  - ➔ Stratégie de placement collectif
- Permettre aux projets de se refinancer en cours de convention
- Mettre en place une plateforme d'échange d'information (connaissances, finances, etc.)