

**Rencontre sur le logement à Rouyn-Noranda
Dans le cadre de l'ÉIE du projet Horne 5 de Ressources Falco Itée**

Compte rendu de la réunion tenue le 18 juillet 2019
À Rouyn-Noranda, au Centre de congrès, Salon Murdoch

Étaient présents :

Présents :

Monsieur Bruce Gervais, Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue (ALOCAT)
Madame Dominique Morin, Ville et villages en santé R-N (VVS)
Madame Josée Barville, Ville de Rouyn-Noranda (VRN)
Madame Julie Dugré, Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (CISSSAT)
Madame Kathleen Massicotte, Office municipal d'habitation de Rouyn-Noranda (OMHRN)
Madame Mariella Collini, L'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue

Se sont excusés :

Madame Annie Duquette, Office municipal d'habitation de Rouyn-Noranda (OMHRN)

Représentants de Ressources Falco :

Monsieur Guy Belleau, Directeur général, Mine Horne 5
Madame Hélène Cartier, Vice-présidente, environnement et développement durable
Madame Marilyn Gagnon, Technicienne senior en environnement
Madame Nancy Thériault, Adjointe administrative

Ordre du jour

- 1) Accueil des participants et objectifs de la rencontre
- 2) Présentation et approbation de l'ordre du jour
- 3) Présentation des participants (tour de table)
- 4) Projet Horne 5
- 5) Consultation des parties prenantes
- 6) Préoccupations soulevées
- 7) Portrait de la région en matière de logement
- 8) Varia

1) Ouverture de la réunion

Le quorum est constaté.

Ouverture de la réunion à 13 h.

2) Présentation et approbation de l'ordre du jour

Lecture de l'ordre du jour.

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3) Présentation des participants

Monsieur Belleau fait d'abord une petite introduction pour remercier les participants de leur présence à cette rencontre portant sur le logement à Rouyn-Noranda.

Il explique que le but de cette rencontre est d'apprendre directement des spécialistes de leur milieu respectif sur ce sujet très complexe. Cette initiative émane, entre autres, des discussions tenues lors de rencontres avec notre Comité consultatif, ainsi que des nombreuses rencontres avec des parties prenantes clés du milieu. Il est précisé que Falco n'est pas et ne sera pas un promoteur immobilier et qu'il n'est pas dans nos plans de construire des logements.

Le logement à Rouyn-Noranda est l'une des principales préoccupations soulevées par le milieu lors des consultations. Avec des taux d'inoccupation très bas, la situation du logement est difficile depuis plusieurs années en Abitibi et à Rouyn-Noranda particulièrement. Même si cet enjeu n'est pas de la responsabilité première de Falco, cette rencontre a pour but de mobiliser les principaux acteurs dans ce domaine pour que la question soit examinée en profondeur. Falco souhaite dresser le portrait actuel du logement à Rouyn-Noranda pour être en mesure de mieux mesurer l'impact de son projet Horne 5 sur cet enjeu de la communauté et suivre son évolution dans le temps. En collaborant avec les principaux acteurs, Falco désire contribuer à minimiser son impact sur la problématique du logement, déjà existante, et ce, durant toutes les phases du projet Horne 5, de sa mise en valeur jusqu'à la fin de la phase de fermeture et de réhabilitation.

Les participants sont invités à se présenter à tour de rôle en mentionnant quel groupe ils représentent et leur rôle au sein de leur organisation respective.

4) Projet Horne 5

Monsieur Belleau fait une brève présentation du projet Horne 5 pour les gens qui sont moins familiers avec le projet. Il est question de l'historique de l'ancienne mine Horne, de la description sommaire du projet Horne 5 et de son gisement, de sa localisation et de ses composantes et de l'aperçu du paysage, avant-après Horne 5 selon différents points de vue.

Madame Cartier poursuit en expliquant le processus à suivre au fil des ans pour en arriver à l'exploitation et explique le travail effectué et celui qu'il reste à faire pour bien situer les gens. Il est mentionné que l'échéancier du projet est actuellement en cours de révision.

5) Consultation des parties prenantes

La consultation des parties prenantes fait partie intégrante du processus environnemental et Madame Cartier présente les rencontres effectuées avec les diverses parties prenantes au cours des derniers mois et ayant des préoccupations communautaires ou environnementales. Elle mentionne également qu'un Comité consultatif composé de douze membres provenant de différentes organisations (municipale, éducation, santé publique, ONG communautaires et pour la protection de l'environnement, etc.), a été formé en début d'année pour nous aider à améliorer et bonifier l'offre du projet Horne 5.

6) Préoccupations soulevées

Madame Cartier énumère les principales préoccupations soulevées lors des activités de consultation dont la protection de la source d'eau potable (lac Dufault), la protection des eaux de surface et des eaux souterraines, l'impact sur le logement, les vibrations et la sismicité induite, l'impact sur la circulation, le bruit, la rareté et la formation de la main-d'œuvre.

Lors de la dernière rencontre du Comité consultatif tenue en juin, un exercice de priorisation des préoccupations a fait ressortir la situation du logement comme étant une des trois préoccupations prioritaires.

Madame Cartier explique comment Falco traite des problématiques sociales dans l'Étude d'Impact Environnemental (ÉIE) et précise que pour l'enjeu du logement à Rouyn-Noranda, la rencontre d'aujourd'hui fait partie des « mesures, engagements et implications » auxquels Falco s'est engagée, c'est-à-dire de collaborer avec les organismes régionaux pour faire connaître les besoins d'hébergement et optimiser les services existants. Un extrait du plan de consultation est présenté pour illustrer le contexte dans lequel s'insère la rencontre d'aujourd'hui, c'est-à-dire à titre de rendez-vous de synergie initié par Falco dont les objectifs sont de s'assurer que les enjeux soulevés par le milieu, mais qui ne sont pas de la responsabilité première de Falco (le logement dans le cas présent), soient adressés par les parties prenantes du milieu.

7) Portrait de la région en matière de logement

Madame Cartier présente l'objectif de la rencontre qui est de favoriser les synergies entre parties prenantes pour s'assurer que l'enjeu du logement à Rouyn-Noranda fait l'objet d'un suivi et pour y parvenir, propose aux parties présentes de :

- Mettre en commun les ressources et la documentation en matière de logement
- Compléter un portrait actuel de la situation du logement
- Développer une stratégie pour mitiger les impacts du projet Horne 5

On apprend qu'un Comité logement est déjà en place à Rouyn-Noranda et que plusieurs données, plus quantitatives que qualitatives, sur le sujet sont disponibles. La volonté de Falco de s'impliquer dans le dossier est reçue positivement. Les délais dans le projet permettent de voir venir le coup, d'être proactif et de bien faire les choses.

Une certaine frénésie s'est fait sentir sur le marché immobilier depuis l'annonce du projet Horne 5 à Rouyn-Noranda, contribuant du coup à la spéculation immobilière. Les propriétaires y voient une opportunité de hausser le prix des loyers avec les besoins de main-d'œuvre que va engendrer le projet. Déjà les propriétaires ont des listes d'attentes de gens à la recherche d'un logement, donc si les locataires ne veulent pas payer le prix demandé, les propriétaires passent simplement au suivant, ce qui laisse aussi place à la discrimination. Il n'existe apparemment pas de mesures de contrôle strictes contre la hausse des prix. Les locataires ont malheureusement peu de recours contre les hausses exagérées du loyer et connaissent peu ou pas leurs droits et les ressources disponibles. La Régie du logement n'est ouverte que deux à trois jours par semaine et réfère les gens à l'Association des locataires qui n'arrive pas à aider tout le monde en raison du trop grand nombre de demandes. Il y aurait en ce moment 184 membres en attente d'un logement à prix modique et il peut prendre jusqu'à 2 ans avant d'en obtenir un. Ce sont les aînées et les personnes les plus vulnérables qui ont le plus de mal à se loger. Il faut sensibiliser les propriétaires et leur offrir de l'accompagnement pour atténuer la discrimination.

Le système social actuel a aussi ses défis et la bureaucratie ne facilite pas les choses. L'exemple d'une mère de deux enfants qui avait perdu la garde de ses enfants, mais ayant cheminée suffisamment pour les reprendre sous son toit, s'est vue refuser l'obtention de la garde parce qu'elle habitait dans un 4½ et qu'un des critères était que chaque enfant ait sa propre chambre. À Rouyn-Noranda, les logements avec 3 chambres à coucher sont très rares. Du coup, on peut se questionner sur le coût social qu'engendre ce genre de contraintes.

Il est stipulé qu'on vit dans un système capitaliste et que le marché de l'immobilier est un marché fermé qui laisse peu de place aux moins nanties. Ici, c'est environ 15 M\$ chaque mois qui sont versés à des propriétaires de logements. À Rouyn-Noranda, il existe actuellement 6 885 unités qui sont pratiquement toutes louées. Le taux d'inoccupation est à son plus bas et la hausse du prix des logements joue un rôle important dans l'appauvrissement.

Le prix moyen actuel d'un logement à Rouyn-Noranda dépasse largement la capacité de payer d'un grand nombre de ménages et la quantité de logements sociaux est nettement insuffisante pour répondre à la demande (569 logements sociaux, communautaires et abordables, à Rouyn-Noranda en 2017). Le fractionnement des ménages vient également faire augmenter la demande de logements à prix modiques. Il est dorénavant impossible de trouver à Rouyn-Noranda un logement 4½ à moins de 600 \$/mois. En Abitibi-Témiscamingue, le coût du loyer entre 2005 et 2015 a subi une augmentation de 44 %, dont 42 % d'augmentation à Amos et 31 % à Rouyn-Noranda. Il est stipulé qu'aujourd'hui, avoir un logement correct est un privilège. Au Québec, 6,1 % des ménages locataires consacrent 80 % et plus de leur revenu aux dépenses de logement (selon des données de 2016).

L'Office municipal d'habitation ne demande pas mieux que de bâtir de nouveaux logements sociaux, mais le programme d'AccèsLogis n'est pas facile pour les petites municipalités. Il requiert que 25 % du coût des projets soit financé autrement que par les subventions ou les différents programmes, donc soit par la ville (via une exemption de taxes ou un don de terrain, etc.), soit par financement privé, donations, etc., ce qui n'est pas évident à obtenir.

On demande à Falco d'être un bon citoyen corporatif durant toute la durée du projet, c'est-à-dire de ne pas oublier que tous n'ont pas la même chance et les mêmes moyens financiers. De garder en tête de faire de bons choix, comme par exemple éviter de détruire des logements sociaux pour y bâtir des studios de luxe qui seront loués par des entreprises pour loger leurs employés, comme ça s'est déjà vu récemment à Rouyn-Noranda et qui a mis trois familles à la rue. Bref, on demande à Falco d'être conscient de ses impacts, d'être empathique et de montrer l'exemple, car avec le démarrage du projet Horne 5, d'autres entreprises pourraient venir s'établir ici et il faut absolument éviter de nouvelles destructions de logements pour en faire des bureaux par exemple, même si cette pratique pourrait s'avérer lucrative pour les propriétaires et rentable pour la Ville de Rouyn-Noranda de par la hausse de l'évaluation municipale (exemple : remplacer un logement 3½ à prix modique pour en faire un loft à 1 500 \$/mois).

Les gens autour de la table comprennent que Falco ne deviendra pas un promoteur immobilier, mais pourrait sans doute aider à sa façon, soit financièrement (ex. : crédit logement un peu dans le même concept du crédit carbone) et/ou par son influence sur les différentes parties prenantes (entrepreneurs, etc.) par l'adoption de bonnes pratiques comme mentionnées ci-dessus, bref d'agir en lien avec ses valeurs, d'harmoniser et d'humaniser. La synergie proposée par Falco est un bon départ pour améliorer la courroie de communication qui est éparpillée. L'information n'est pas canalisée et il faut aller plus loin dans nos connaissances pour savoir et comprendre ce qui se passe, d'où l'importance de se concerter. La donnée quantitative a ses limites (recensement aux 5 ans + 2 ans avant de l'obtenir, alors jamais actuelle) et n'est pas forcément qualitative (négligence de l'aspect humain). La misère du monde n'est pas forcément un sujet d'actualité très populaire dans le monde des affaires, mais d'informer et d'éduquer adéquatement les gens, pourrait faire une différence.

Il est discuté qu'une partie de la solution se trouve possiblement dans la planification de la main-d'œuvre pour le projet Horne 5. En ayant une idée du nombre de travailleurs ou de familles qui viendront potentiellement s'installer ici, soit de façon permanente ou temporaire et de situer les besoins dans le temps, ça aiderait vraisemblablement à venir voir le coup pour les bâtisseurs et les fournisseurs de services, etc.

Il est mentionné par l'équipe Falco que l'embauche de main-d'œuvre locale sera priorisée ce qui viendra sans doute relativiser le fait qu'il n'y aura pas 500 nouveaux ménages qui viendront s'installer à Rouyn-Noranda du jour au lendemain. De plus, il est stipulé que Falco encouragera le succès scolaire et que de la formation sera également donnée à l'interne pour les besoins spécifiques de l'entreprise. L'automatisation des opérations et la technologie de pointe qui seront utilisées favoriseront aussi l'embauche de main-d'œuvre qui autrement n'aurait peut-être pas eu accès à ces emplois (exemple : personnes vivant avec un handicap, etc.).

Une pause de 10 minutes est proposée à 14 h 50.

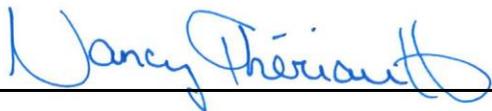
À la lumière de toutes les discussions tenues, incluant les déserts alimentaires, l'inflation, la concertation, le financement privé, la contribution de la Ville de Rouyn-Noranda, le nombre de projets de construction réalisés, en cours ou à venir, les statistiques, etc., on réalise que pour en arriver à l'établissement d'un portrait clair de la situation du logement et à l'établissement de bons indicateurs de performance pour arriver à suivre l'évolution de la situation, on devra se réunir à nouveau. Afin de permettre à Falco de mieux comprendre ce milieu complexe et d'avoir une idée claire de la situation, il est convenu d'élaborer un lexique de tous les organismes qui gravitent autour du logement avec leurs rôles respectifs. Pour ce faire, on demande aux participants de nous fournir toute l'information dont ils disposent pour y parvenir, ce qui permettra à l'équipe Falco de se familiariser davantage avec le milieu. Les gens sont invités à envoyer la documentation par courriel à Nancy avant le 9 août 2019 à ntheriault@falcores.com.

8) Varia

Une deuxième rencontre est proposée pour le jeudi 19 septembre 2019, à 13 h. Nancy enverra une invitation Outlook.

9) Levée de l'assemblée

Levée de l'assemblée à 15 h 30.



Rédigé par Nancy Thériault

Rencontre sur le logement à Rouyn-Noranda Dans le cadre de l'ÉIE du projet Horne 5 de Ressources Falco Itée

Compte rendu de la réunion tenue le 19 septembre 2019
À Rouyn-Noranda, au Centre de congrès, Salle 1 La Papetière

Étaient présents :

Présents :

Monsieur Anthony Audet, Ville et villages en santé R-N (VVS)
Madame Dominique Morin, Ville et villages en santé R-N (VVS)
Madame Josée Banville, Ville de Rouyn-Noranda (VRN)
Madame Julie Dugré, Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (CISSSAT)
Madame Kathleen Massicotte, Office municipal d'habitation de Rouyn-Noranda (OMHRN)
Madame Mariella Collini, L'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue
Monsieur Martin Briault, Groupe de Ressources Techniques de l'Abitibi-Témiscamingue-Ungava (GRT)

Se sont excusés :

Madame Annie Duquette, Office municipal d'habitation de Rouyn-Noranda (OMHRN)
Monsieur Bruce Gervais, Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue (ALOCAT)

Représentants de Ressources Falco :

Monsieur Guy Belleau, Directeur général, Mine Horne 5
Madame Hélène Cartier, Vice-présidente, environnement et développement durable (*téléphone*)
Madame Marilyn Gagnon, Technicienne senior en environnement
Madame Nancy Thériault, Adjointe administrative

Ordre du jour

- 1) Accueil des participants et objectifs de la rencontre
- 2) Présentation et approbation de l'ordre du jour
- 3) Approbation du compte rendu de la réunion du 18 juillet 2019
- 4) Mise à jour du projet Horne 5
- 5) Présentation des participants et de leur organisation (tour de table)
- 6) Synthèse des documents reçus
- 7) Présentation du GRT sur le Défi du logement social en A-T
- 8) Mitigation des impacts sur la situation actuelle du logement
- 9) Priorisation des actions
- 10) Détermination des indicateurs de suivi
- 11) Varia

1) Ouverture de la réunion

Le quorum est constaté.

Ouverture de la réunion à 13 h 10.

2) Présentation et approbation de l'ordre du jour

Lecture de l'ordre du jour.

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3) Approbation du compte rendu de la réunion du 18 juillet 2019

CONSIDÉRANT QUE les membres ont reçu à l'avance le projet de compte rendu de la rencontre du 18 juillet 2019, M. Belleau est dispensé de la lecture et procède sommairement à la validation de son contenu et demandent si quelqu'un a des modifications à y apporter.

Une erreur s'est glissée à la page 4, dans le 3^e paragraphe. On aurait dû lire « La Régie du logement... réfère les gens à l'Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue... » au lieu de « La Régie du logement... réfère les gens au Comité logement... ».

La correction est apportée et le compte rendu est adopté à l'unanimité.

4) Mise à jour du projet Horne 5

Puisque la majorité des participants ont déjà eu une présentation sur le projet Horne 5, un bref retour est fait pour informer les nouveaux collaborateurs minimalement sur la localisation du projet, ses composantes, etc. De plus, l'équipe Falco présente les 5 vecteurs du projet qui orientent les décisions, soient « Inspirer, Imaginer, Harmoniser, Humaniser et Perpétuer ». Un retour est fait sur le processus entourant l'étude d'impact environnemental et les étapes complétées et celles qui restent à finaliser. Falco vise compléter la recevabilité du projet auprès du Ministère d'ici la fin de l'année et débiter les audiences du BAPE en 2020. L'échéancier du projet est toujours en révision et dépend de plusieurs facteurs, mais notamment des différentes autorisations et permis à recevoir de la tierce partie et du Ministère. Les efforts de consultations se poursuivent du côté de Falco et se poursuivront pour toute la durée du projet dans le but de bonifier l'offre du projet et l'intégrer à sa communauté d'accueil. L'air, l'eau, le logement et les vibrations font parties entre autres des préoccupations soulevées par la population jusqu'à présent. Nous invitons les participants à consulter notre site web.

Monsieur Belleau présente brièvement à quoi pourrait ressembler les besoins de main-d'œuvre du projet Horne 5 une fois en opération, mais c'est l'ingénierie de détail qui viendra définir au fur et à mesure avec plus de précisions les types d'emplois et le nombre d'employés requis pour chacune des étapes du projet. Pour le moment, on estime le nombre d'employés requis à environ 450. Il est toutefois important de relativiser que ce ne seront pas 450 nouvelles familles qui viendront s'installer à Rouyn-Noranda du jour au lendemain, car on s'attend à ce que la main-d'œuvre soit locale pour la plupart.

5) Présentation des participants et de leur organisation (tour de table)

Les coordonnées de l'équipe Falco en charge de ce Comité logement figurent dans la présentation PowerPoint pour permettre aux membres de s'y référer au besoin.

Un tour de table est proposé afin que chacun puisse se présenter et présenter l'organisation qu'il représente et la mission de celle-ci et les participants sont invités à nous faire part de leurs attentes envers ce Comité et envers la présente rencontre.

Madame Julie Dugré, Organisatrice communautaire

Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (CISSSAT)

Mission : Maintenir, améliorer et restaurer la santé et le bien-être de la population de la région en rendant accessible un ensemble de services de santé et de services sociaux, intégrés et de qualité, contribuant ainsi au développement social et économique de l'Abitibi-Témiscamingue.

[Référence : <https://www.cisss-at.gouv.qc.ca/mission-vision-et-valeurs/>]

Madame Kathleen Massicotte, Intervenante sociale

Office municipal d'habitation de Rouyn-Noranda (OMHRN)

Mission : Offrir des logements conformes et sécuritaires aux personnes retraitées et aux familles à revenus modiques.

[Référence : http://www.ville.rouyn-noranda.qc.ca/fr/fiche_organisme/402/]

L'OMH est responsable de la gestion et de la construction de logements à prix modiques. Madame Massicotte a hâte de voir ce que le partage de documents a donné.

Monsieur Martin Briault, Chargé de projet principal

Groupe de Ressources Techniques de l'Abitibi-Témiscamingue-Ungava (GRTATU)

Mission : Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement de l'habitation communautaire. Leur intervention vise l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu, et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Partout au Québec, les GRT accompagnent des organismes ou des groupes de citoyens dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif. Les GRT guident les groupes dans tous les volets de la réalisation de leur projet : la vie associative, l'immobilier et le financement.

Les GRT coordonnent toutes les phases de réalisation des projets et agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs).

Les GRT accompagnent également les organismes dans des projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles destinés à loger des organismes communautaires et dans le développement de centres de la petite enfance (CPE).

[Référence : <http://agrtq.qc.ca/lagrtq/les-grt/>]

Madame Josée Banville, Directrice de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
Ville de Rouyn-Noranda (VRN)

Madame Banville est impliquée dans le dossier du logement à Rouyn-Noranda. La VRN a déjà fait des dons de terrains à l'OMHRN.

Par son implication dans le présent comité, Madame Banville souhaite voir comment la Ville peut faire mieux en matière de logement. Elle participe également au Comité Concertation Logement.

Madame Dominique Morin, Directrice
Ville et villages en santé Rouyn-Noranda (VVS)

Madame Morin connaît bien le groupe pour avoir travaillé avec la plupart d'entre eux dans différents contextes. Elle travaille en qualité de vie et coordonne divers comités locaux dont la Concertation logement et habitation Rouyn-Noranda qui révisera son plan d'action dans les prochains mois. Elle espère des réussites avec les pistes d'innovation en cours.

Le défi du logement est un sujet délicat et elle aime le fait que tout ne soit pas encore canné au niveau du projet Horne 5.

Monsieur Anthony Audet, Stagiaire, finissant en Travail social de l'UQAT
Ville et villages en santé Rouyn-Noranda (VVS)

Monsieur Audet collabore actuellement dans divers dossiers dont celui de la Concertation logement et habitation Rouyn-Noranda et se dit bien heureux de pouvoir assister à cette rencontre.

Madame Mariella Collini, Agente de recherche
Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue

Madame Collini travaille depuis 19 ans pour l'Observatoire, un carrefour de l'information. Son rôle est de récolter de l'information, l'analyser, la vulgariser et la diffuser.

Elle a comme mandat d'appuyer quelques comités qui ont comme elle, le souci de connaître, de savoir.

6) Synthèse des documents reçus

L'équipe Falco remercie les participants pour toute la documentation qui nous a été transmise.

Avec l'autorisation des personnes concernées, les documents seront mis sur un site sécurisé auquel seuls les membres du Comité logement auront accès. Toutefois, les documents d'ordre confidentiel ne seront pas partagés.

Madame Dominique Morin est invitée à nous résumer le document intitulé « Plan d'action 2018-2020 – Orientation » conçu en mai 2019 par le comité Concertation Logement et Habitation de Rouyn-Noranda, dont les principaux objectifs sont :

1. Assurer la diversité, la disponibilité et la qualité du logement

- 1.1. Encourager la construction de logements sur le territoire de R-N
 - 1.2. Faire connaître l'état de la situation en matière de construction;
 - 1.3. Soutenir la Ville dans l'application du règlement municipal sur les nuisances, la salubrité et la sécurité des bâtiments
2. Favoriser l'accès au logement
 - 2.1. Faciliter la recherche de logement
 - 2.2. Soutenir les propriétaires et les locataires vivant des situations particulières
 - 2.3. Assurer une veille sur la question du logement et de l'habitation
 3. Sensibiliser la population et les entrepreneurs sur les besoins en matière de logement
 - 3.1. Sensibiliser les propriétaires à l'adaptation et à l'accessibilité des immeubles à logements lors de nouvelles constructions

Madame Banville mentionne que la mise en chantier va bien dans le secteur de Rouyn-Noranda, notamment au niveau de la construction de maisons unifamiliales (71 permis émis en 2018, comparativement à 67 en 2017 et 2016).

Il est mentionné que certains défis quant au logement se situent au niveau de :

- L'accès à l'information et la connaissance des ressources
- La pauvreté
- Le manque de diversification des modèles d'habitation
- Le manque de sensibilisation sur la discrimination
- L'offre et la demande qui joue sur le prix du logement

Madame Morin mentionne que ce Plan d'action est modeste, mais qu'il avance à petits pas.

Il y a un manque cruel de logements à prix modiques à Rouyn-Noranda.

Concernant la discrimination, Guy Belleau se demande comment ça se passe selon les expériences des participants.

Il est stipulé que pour les propriétaires, les chercheurs de logements se trouvent toujours troisième sur leur liste et si tu te nommes Abdoul (par exemple), c'est pire!

Madame Dugré mentionne que lorsque les compagnies approchent les propriétaires pour louer des logements, ça ne fait que déplacer le problème.

Il s'avère souvent avantageux pour les propriétaires de logements de louer à des entreprises car il y a peu de risques liés au paiement des loyers et au maintien en état des lieux. De plus, les propriétaires en profitent souvent pour hausser leurs prix.

Madame Morin mentionne qu'il y a beaucoup de sensibilisation à faire, autant au niveau des propriétaires que des locataires.

7) Présentation du GRT sur le Défi du logement social en A-T

M. Briault débute sa présentation en mentionnant qu'un taux d'inoccupation de 3 % représente le seuil d'équilibre du marché locatif, c'est-à-dire que le locataire trouvera un logement et que le propriétaire se fera payer à un prix correct.

En Abitibi-Témiscamingue, c'est la pire crise du logement que la région ait connue.

Ça fait plus de 10 ans qu'on est en crise du logement. À chaque renouvellement, il est commun que les propriétaires hausse les prix de 25 \$ à 50 \$/mois.

M. Briault nous présente la structure financière d'un projet immobilier communautaire où 50 % des fonds proviennent de subventions, 35 % de financement hypothécaire et 15 % d'une mise de fonds.

Voici les principaux défis relatifs à un projet immobilier communautaire :

- Aspect financier
- Rareté et contraintes des terrains constructibles
- Augmentation des loyers ne suit pas la courbe des coûts de construction
- Augmentation des subventions ne suit pas la courbe des coûts de construction
- Compétition avec le privé
- Phénomène pas dans ma cour et le zonage

Il mentionne que les normes de construction sont trop strictes. Ils obligent la certification Novoclimat.

Il est stipulé que certaines personnes occupent des logements, alors qu'ils devraient être placés dans le réseau (ex. : santé mentale), mais la liste d'attente pour entrer dans le réseau est longue.

Le fractionnement des ménages vient aussi doubler l'occupation.

Le 15 septembre 2015, le gouvernement a procédé à d'importantes coupures dans les budgets d'AccèsLogis. Il y a présentement 7 projets en cours, mais 3 d'entre eux auraient dû être mis en chantier il y a de cela 3-4 ans. Certains projets ont 25 % du montant d'accumuler et le projet n'est pas encore viable.

Le 9 juillet 2019, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a annoncé des changements au programme AccèsLogis Québec qui auront pour effet d'**accélérer la création de 15 000 nouveaux logements sociaux et abordables** au cours des prochaines années. Les nouvelles mesures sont entrées en vigueur dès leur annonce et s'appliquent à tous les projets n'ayant pas encore franchi l'étape de l'engagement définitif.

En région, une somme d'environ 20 000 \$ est requise pour les frais initiaux/études, etc. et les coûts de construction augmentent en moyenne de 10 % à chaque année.

Il est mentionné que si c'était facile, tout le monde construirait du logement.

Le prix moyen d'un loyer 4 ½ est de 1 100 \$ par mois (résidence étudiante).
Voici un exemple typique :

Construction de 24 logements	1,2 M\$
Rendement souhaité	7 à 10 % de retour sur l'investissement
Prix qu'on doit exiger	1 400 \$ pour un 4 ½

Ce n'est donc pas payant de faire du logement communautaire. De plus, il se faut d'être plus blanc que blanc sur le processus d'appel d'offres qui s'avère très complexe.

Il est stipulé d'apporter une certaine nuance lorsqu'on regarde les statistiques fournies par les villes en matière de construction de logements. Les villes font état des permis délivrés et non pas du nombre de projets finalisés.

Une pause de 10 minutes est proposée.

8) Discussion sur les diverses possibilités envisageables afin de minimiser les impacts du projet sur la situation actuelle du logement

Afin de lancer les discussions sur comment Falco pourrait aider et mitiger ses impacts sur le logement, M. Belleau débute en suggérant qu'on pourrait sans doute jouer un certain rôle d'influence auprès des entrepreneurs afin de les sensibiliser sur la fragilité de l'écosystème du logement à Rouyn-Noranda dans le but d'inclure toutes nos parties prenantes dans la recherche de solutions au bénéfice de la collectivité. Peut-être aussi canaliser l'information et élaborer une politique d'embauche favorisant l'embauche locale.

Une discussion s'en suit quant aux erreurs qui ont été faites à Malartic avec l'arrivée de la mine à ciel ouvert, notamment avec la relocalisation de 205 résidences qui ont fait des mécontents, notamment en raison de la perte du bon voisinage qui se veut tout de même un critère important lors de l'achat d'une maison.

Les avis quant aux camps miniers sont mitigés. Il est stipulé que l'argent ne reste pas dans la municipalité ou localement. D'autres y voient une opportunité de transformer ces logements en logements à prix modiques une fois qu'ils ne sont plus requis par la minière. Ceci dit, il a toujours été clair que Falco ne deviendrait pas un promoteur immobilier.

Une discussion s'en suit également sur la main-d'œuvre immigrante et les nouveaux arrivants comme quoi ça se planifie. La main-d'œuvre minière est souvent très mobile. Selon des statistiques, ce serait environ 3 000 personnes en région qui se déplacent couramment pour leur emploi dont beaucoup en Abitibi-Ouest.

Falco sera sans doute très attractif par rapport à cette réalité-là, c'est-à-dire qu'elle offrira des emplois de qualité sur une longue période, offrant du coup la possibilité aux travailleurs de demeurer à proximité et de jouir d'une meilleure conciliation travail-famille.

La phase de construction du projet Horne 5 est plus préoccupante par rapport au logement que la main-d'œuvre fixe (opération).

Il est stipulé que d'engager des entrepreneurs locaux est une bonne pratique.

D'avoir une connaissance sur d'où vient la main-d'œuvre des entrepreneurs pourrait être un premier pas pour en savoir plus sur l'impact social des entrepreneurs.

Madame Dugré mentionne qu'à Noranda il y a beaucoup de vieux logements en mauvais état, qui sont laids et/ou qui n'ont qu'une salle de bain commune et se questionne sur la possibilité de les rendre plus attrayants.

Monsieur Audet mentionne que lors des temps d'arrêt de la Fonderie Horne (shutdown), ceux utilisent les résidences d'étudiants l'été pour loger leur main-d'œuvre externe. Il serait intéressant de questionner la Sûreté du Québec quant aux effets liés à la venue de cette main-d'œuvre temporaire provenant de l'extérieur par rapport à la violence, la consommation de drogues et d'alcool, la prostitution, etc.

Ça s'est déjà vu que des locataires n'ayant pas de bail se sont retrouvés à la rue parce que le par diem offert par les entreprises était plus payant. Il faut être à l'affût et éviter d'évincer des gens pour en accueillir d'autres.

Il est mentionné qu'il pourrait s'avérer utile de recenser les chambres à louer par les propriétaires privés.

Un participant se demande s'il y aurait possibilité de transformer certains édifices municipaux inutilisés (anciennes écoles ou églises) en dortoirs et il est mentionné que pour ce faire, une mise aux normes est requise et peut s'avérer très dispendieuse.

L'enjeu du logement est complexe. Il est également mentionné que le parc auto a doublé ces dernières années, ce qui génère un autre défi de taille quant aux infrastructures et à l'urbanisme dans son ensemble.

9) Priorisation des actions et détermination des indicateurs de suivi

Lors d'une prochaine rencontre, il serait intéressant de procéder à la priorisation des actions et de déterminer les indicateurs de suivi.

10) Varia

Falco mettra sur pied un site sécurisé spécialement pour le Comité logement où sera partagé les documents relatifs aux rencontres (ordres du jour, comptes rendus, présentations, etc.), ainsi que la veille informationnelle transmise par les membres, sous réserve de l'autorisation de ceux-ci.

Il est suggéré de tenir une autre rencontre, mais aucune date n'a été proposée pour l'instant. Une proposition sera transmise aux membres par Falco en temps opportun.

11) Levée de l'assemblée

Levée de l'assemblée à 15 h 30.

Rédigé par Nancy Thériault