



**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

Mémoire présenté à la Commission
de l'aménagement du territoire dans
le cadre de la consultation générale
sur l'avant-projet de loi, Loi sur
l'aménagement durable du territoire
et l'urbanisme

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC
405, RUE SHERBROOKE EST, BUREAU 202
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2L 1J9

Avril 2011

Sommaire

PRÉSENTATION DE L'AGRTQ ET DE SES MEMBRES	1
QUELQUES CHIFFRES	1
PORTÉE DE NOTRE MÉMOIRE	2
SITUATION DU LOGEMENT AU QUÉBEC	2
L'AVANT-PROJET DE LOI	3
L'expérience montréalaise	3
Sur les modes de gouvernance	3
Sur la notion de logement abordable	4
Sur le caractère volontaire pour les municipalités	4
CONCLUSION	5
ANNEXE A – LISTE DES RECOMMANDATIONS	7
ANNEXE B – LISTE DES MEMBRES DE L'AGRTQ	9

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) est heureuse de participer à la consultation de la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre de la consultation générale sur l'avant-projet de loi, Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme.

PRÉSENTATION DE L'AGRTQ ET DE SES MEMBRES

L'AGRTQ fait la promotion du logement communautaire comme solution durable aux problèmes d'habitation des ménages québécois. Nous visons l'appropriation par les résidants de leurs conditions de logement et la constitution d'un parc de logements permanent qui servira aussi à répondre aux besoins des ménages de demain. Pour y parvenir, nous privilégions les tenures coopérative et sans but lucratif.

Nous nous inscrivons dans l'approche du développement durable tel que définit par la Commission Brundtland en 1987 : *«Le développement durable s'entend d'un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementales, sociales et économiques des activités de développement ».*

Fondée il y a 22 ans, l'AGRTQ compte aujourd'hui 24 membres répartis dans toutes les régions du Québec. L'Association soutient le développement et la consolidation des groupes de ressources techniques (GRT) pour la réussite de leur mission : le développement de logements communautaires. Pour ce faire, elle agit comme force de représentation auprès des instances gouvernementales et participe à la définition et à l'amélioration des programmes de développement de logements communautaires. Elle privilégie la concertation avec les différents acteurs et partenaires du secteur.

Les GRT sont des organismes à but non lucratif qui accompagnent les groupes et les milieux locaux dans toutes les étapes de la conception et de la réalisation de projets immobiliers communautaires destinés aux ménages à faible et modeste revenus.

L'action des GRT repose sur les principes de l'action communautaire autonome tout en utilisant l'approche de l'économie sociale. Ce sont donc des acteurs sociaux et économiques très engagés dans leur communauté.

Par leurs assemblées générales, les GRT regroupent quelque 700 bénévoles et organismes du milieu. Ils procurent du travail à près de 200 personnes.

QUELQUES CHIFFRES

Les GRT sont à l'origine de la majorité des logements coopératifs et sans but lucratif réalisés au Québec depuis 38 ans. Ce parc, estimé aujourd'hui à environ 57 000 logements,

a été réalisé à l'aide de divers programmes de développement mis en place depuis 1973 par les gouvernements fédéral et québécois.

Nos interventions touchent autant la rénovation que la construction et le recyclage d'immeubles et s'adressent à un vaste éventail de ménages - familles, personnes âgées, personnes handicapées, etc.- sur tout le territoire québécois.

Depuis 2002, les GRT membres de l'Association ont développé pas moins des trois quarts des projets d'habitation communautaire réalisés dans le cadre des programmes québécois AccèsLogis et Logement abordable Québec. En 8 ans, ils ont livré quelque 17 000 logements communautaires et on en dénombre actuellement autant en développement ou en élaboration dans toutes les régions.

PORTÉE DE NOTRE MÉMOIRE

L'avant-projet de loi est ambitieux; il aura des répercussions importantes sur la société québécoise et l'avenir de son territoire. Nous apprécions que le ministre intègre dans son avant-projet les principes de développement durable, une préoccupation largement partagée aujourd'hui par les québécois.

Considérant notre mission principale qui est de loger adéquatement les ménages à revenu faible et modeste, nous concentrons notre intervention sur les articles 183 à 186 qui portent sur les pouvoirs donnés aux municipalités d'obliger les promoteurs d'ensembles domiciliaires d'y inclure des logements abordables.

SITUATION DU LOGEMENT AU QUÉBEC

Le Québec a longtemps bénéficié d'un important parc de logements apte à loger à peu de frais les familles nombreuses à revenu modeste. Nous observons un changement profond depuis 3 décennies : les logements plus intéressants sont transformés en copropriété alors que le marché privé s'est massivement tourné vers le développement de condominiums neufs. Les nouveaux logements locatifs sont essentiellement destinés aux ménages retraités nantis.

Ce phénomène s'est accentué avec la pénurie de logements depuis 10 ans, laissant pour compte un nombre croissant de ménages devant se contenter de logements vétustes ou inadéquats pour leurs besoins. Le gouvernement québécois a réagi en augmentant ses investissements dans le développement de logements communautaires, ce qui a permis jusqu'à maintenant de loger adéquatement près de 25 000 ménages et 7 000 autres le seront d'ici quelques mois.

Est-ce suffisant ? Certes non. Les besoins sont toujours importants et en évolution, ce qui implique une intervention continue du gouvernement en matière de logement, tout

comme il le fait en santé et en éducation. Il est ainsi essentiel de maintenir à jour notre connaissance des besoins, de les prévoir et d'initier des plans d'action sur plusieurs années. Le gouvernement et le secteur communautaire sont des alliés objectifs dans la lutte à la pauvreté et dans la recherche d'une société offrant les meilleures conditions de vie possible à l'ensemble de la population. En combinant nos volontés et nos ressources, nous atteignons au Québec des résultats qui font l'envie de plusieurs autres communautés canadiennes et même à l'étranger.

L'AVANT-PROJET DE LOI

L'avant-projet de loi reconnaît l'importance de constituer et de maintenir un parc de logements abordables en introduisant les articles 183 à 186. Nous comprenons que l'intention du ministre est de s'assurer que tout nouveau développement contienne une portion de logements abordables permettant d'accueillir les ménages qui pourraient être laissés pour compte. Cette approche vise également à favoriser une certaine mixité socio-économique.

C'est pour nous une avancée majeure qui dotera les municipalités d'un outil supplémentaire leur permettant d'intervenir sur l'offre de logements accessibles à leur population moins nantie.

Ces articles soulèvent cependant d'importantes questions que nous voulons aborder dans ce mémoire.

L'expérience montréalaise :

L'avant-projet de loi s'inspire d'une certaine façon de la stratégie d'inclusion mise en place par la ville de Montréal en 2005 et visant l'aménagement des sites majeurs. À notre connaissance, il n'y a pas de bilan exhaustif et récent des résultats obtenus mais un rapide regard des réalisations de nos membres nous inspirent les réflexions qui suivent.

S'appuyant sur une approche volontaire, l'expérience de la stratégie d'inclusion de Montréal atteint des résultats intéressants pour 3 raisons principales combinées : un marché en pleine expansion (pénurie de logements); l'intérêt du promoteur d'obtenir des avantages réglementaires pour un développement de grande envergure; et l'existence de programmes d'aide comme AccèsLogis pour le financement de la partie des logements abordables. Ces 3 facteurs nous apparaissent difficilement dissociables et nous amènent à nous questionner sur les conditions de succès advenant son extension à tout le territoire québécois et sur toute forme de développement.

Sur les modes de gouvernance :

Nous sommes d'avis que l'"abordabilité" d'un logement doit avoir un caractère durable en étant maintenue dans le temps pour profiter ainsi à plusieurs générations de résidents. Pour ce faire, il faut restreindre les effets spéculatifs du marché, ce qui est rendu possible par les formules de logement communautaire et public. Les coopératives, les osbl

d'habitation et les offices d'habitation ne sont pas destinés à être revendus, éliminant ainsi les effets haussiers à long terme et permettant de maintenir des loyers inférieurs au marché environnant.

Les formules d'accession à la propriété abordable n'offrent pas les mêmes garanties à long terme puisqu'elles prévoient l'appropriation d'une partie de la « valeur ajoutée » lors des reventes. Ils s'inscrivent donc, même en partie, dans le processus spéculatif.

RECOMMANDATION 1

Que le gouvernement limite la notion de logement abordable aux formules communautaires et publiques : les coopératives d'habitation, les organismes sans but lucratifs (osbl) et le logement public (office d'habitation).

Sur la notion de logement abordable :

L'avant-projet laisse le soin au gouvernement de déterminer par règlement ce qui définit un logement abordable et un ménage à revenu modeste. Ces notions sont relatives et fluctuent dans le temps en fonction de nombreux facteurs. Il est difficile d'établir et de maintenir des indicateurs pertinents. Trop limitatifs, ils pourraient exclure beaucoup de ménages à revenu modeste et défavoriserait le « continuum de la mixité recherchée »; trop imprécis, ils pourraient donner l'impression que les investissements n'atteignent pas les ménages qui en ont besoin.

Il faut aussi tenir compte du fait que la situation des ménages peut s'améliorer avec le temps et qu'il faut respecter leur droit de continuer d'habiter un lieu même si, en théorie, ils ne seraient plus admissibles à y accéder.

RECOMMANDATION 2

Que le gouvernement s'engage à consulter des spécialistes et les acteurs du logement communautaire dans l'établissement et la révision annuelle des critères définissant « logement abordable » et « ménage à revenu faible ou modeste ».

Sur le caractère volontaire pour les municipalités :

L'article 183 consacre le caractère volontaire de l'adoption par les municipalités d'un règlement en matière de développement de logements abordables.

Nous sommes confiants que les municipalités déjà sensibilisés à la question du logement abordable, où le marché est très actif, utiliseront ce nouveau pouvoir. Cependant,

plusieurs localités hésiteront encore à s'investir dans ce créneau créant ainsi des conditions de développement différenciés, notamment dans les grandes zones urbaines.

Les villes participantes pourraient dès lors s'en trouver pénalisées, les promoteurs préférant les municipalités limitrophes moins contraignantes.

Pour éviter cette situation, il faut que les promoteurs n'y voient pas une contrainte supplémentaire mais plutôt un avantage ou sinon un effet neutre sur leur projet. À cet effet, il est essentiel que les coûts ne soient pas assumés entièrement par les promoteurs qui, en bout de ligne, transfèreraient ces frais aux autres résidents de l'ensemble.

Le développement d'un site majeur s'échelonnant sur quelques années, il est essentiel que le financement pour les logements abordables soit disponible dès le début du projet et garanti jusqu'à la réalisation.

La réalisation d'une habitation requiert des investissements en hausse constante, il est essentiel que les paramètres des programmes d'aide soient ajustés régulièrement

RECOMMANDATION 3

Que le gouvernement garantisse à long terme la disponibilité de programmes d'aide aux logements communautaires comme AccèsLogis et qu'il en ajuste annuellement les paramètres.

CONCLUSION

Nous saluons l'initiative du ministre d'inclure à son avant-projet de loi une section dédiée au logement abordable.

Nous soulignons que le succès de cette approche s'appuie sur plusieurs conditions dont une qui nous apparaît essentielle : la disponibilité à long terme de programmes d'aide au logement communautaire comme AccèsLogis.

Nous remercions les membres de la commission.

AGRTQ
25 AVRIL 2011

ANNEXE A – LISTE DES RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION 1

Que le gouvernement limite la notion de logement abordable aux formules communautaires et publiques : les coopératives d'habitation, les organismes sans but lucratifs (osbl) et le logement public (office d'habitation).

RECOMMANDATION 2

Que le gouvernement s'engage à consulter des spécialistes et les acteurs du logement communautaire dans l'établissement et la révision annuelle des critères définissant « logement abordable » et « ménage à revenu faible ou modeste ».

RECOMMANDATION 3

Que le gouvernement garantisse à long terme la disponibilité de programmes d'aide aux logements communautaires comme AccèsLogis et qu'il en ajuste annuellement les paramètres.

ANNEXE B – LISTE DES MEMBRES DE L'AGRTQ

ACTION HABITATION DE QUÉBEC INC.

ATELIER HABITATION MONTRÉAL

BÂTIR SON QUARTIER • MONTRÉAL

CITÉ DES BÂTISSEURS • BAIE-COMEAU

ENTRAIDE HABITAT ESTRIE • SHERBROOKE

GROUPE ALTERNATIVE LOGEMENT DE ST-JEAN • ST-JEAN-SUR-RICHELIEU

GROUPE CDH • MONTRÉAL

GROUPE D'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS POPULAIRES DE LANAUDIÈRE • JOLIETTE

GROUPE D'ANIMATION POPULAIRE EN HABITATION DE ST-HYACINTHE

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES BRICH INC. • SAGUENAY

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES ABITIBI-TÉMISCAMINGUE-UNGAVA • VAL D'OR

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES DU SUD-OUEST • SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES EN HABITATION DE LA RÉGION DE SOREL-TRACY

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES HABITATION LÉVY • LÉVIS

GROUPE RESSOURCE EN LOGEMENTS COLLECTIFS GASPÉSIE/ILES-DE-LA-MADELEINE • MARIA - GASPÉ

GROUPE RESSOURCE HABITATION BEAUCE-AMIANTE • THETFORD-MINES

GRT DES DEUX RIVES • DRUMMONDVILLE

HABITATION POPULAIRE DE LA CÔTE DU SUD • MONTMAGNY

HABITATION POPULAIRE SAGUENAY-LAC-ST-JEAN • SAGUENAY

HABITATIONS POPULAIRES DE L'EST • RIMOUSKI

LOGE-ACTION OUTAOUAIS • GATINEAU

RÉSEAU 2000+ : GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES • LAVAL

ROMEL • MONTRÉAL

SOSACO • QUÉBEC