



**Association des groupes de
ressources techniques du Québec**

Développer l'habitation communautaire
avec et pour les collectivités

Mémoire au ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire

Soumis dans le cadre des consultations relatives au
Projet de loi n° 121

Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs
de la Ville de Montréal, métropole du
Québec

Mars 2017

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) constitue un réseau de 25 entreprises d'économie sociale dédiées au développement du logement social et communautaire : ces entreprises sont connues dans les collectivités comme les GRT ou groupes de ressources techniques.

Les GRT couvrent l'ensemble du territoire québécois. Ils sont à l'origine de plus de 80 000 logements, représentant plus de la moitié du parc québécois de logement social. Ils ont également à leur actif de nombreux projets immobiliers collectifs, dont des centres communautaires multifonctionnels et des garderies.

Notre association compte quatre GRT couvrant le territoire de l'agglomération de Montréal :

- Atelier habitation de Montréal (AHM);
- Bâtir son quartier (BSQ);
- Groupe conseil en développement de l'habitation (CDH);
- Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL).

Les GRT montréalais sont également actifs sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), en complémentarité à 7 autres GRT implantés sur ce territoire.

Les GRT du Québec sont présents en milieu urbain et rural ainsi que dans les régions plus éloignées. Ils offrent une panoplie de services professionnels liés au logement et adaptés aux besoins, dont l'accompagnement quant aux études de besoins et quant aux stratégies de réalisation et de financement, création d'entreprises d'économie sociale et formation des administrateurs, ainsi que la gestion immobilière et financière. Ils sont au cœur des projets à toutes les étapes du processus de mise en œuvre, en coordonnant l'ensemble des acteurs locaux impliqués : c'est le GRT qui agit comme catalyseur et lien entre les individus et les groupes sociaux initiateurs, les institutions et les élus pour réaliser des projets d'habitation répondant aux besoins variés des populations plus vulnérables.

En soutien aux initiatives de ses membres et de leurs partenaires, l'AGRTQ a mis en place divers outils de financement, dont le Fonds d'acquisition québécois s.e.c., qui offre des prêts temporaires à des organismes d'habitation sociale et communautaire, en vue d'acquérir des propriétés et de les conserver jusqu'à l'obtention de leur financement permanent.

La réalisation des projets d'habitation s'appuie sur la mobilisation des volontés et des ressources de leur territoire et sur la prise en charge des projets par les communautés, dès l'étape de la conception. Ces « projets sur mesure » sont éventuellement pris en charge par des coopératives d'habitation (CH), des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL) et des offices d'habitation (OH), selon les besoins des collectivités.

Table des matières

| | |
|---|----|
| L'Association des groupes de ressources techniques du Québec..... | 2 |
| Introduction..... | 4 |
| 1 Commentaires généraux sur le projet de loi n° 121..... | 5 |
| 1.1 Un statut particulier pour les besoins particuliers de Montréal | 5 |
| 1.2 Les contraintes de développement..... | 6 |
| 1.3 Le logement social et abordable et le développement économique..... | 6 |
| 1.4 De nouveaux mécanismes de gestion et de reddition de comptes | 6 |
| 2 Analyse des éléments particuliers..... | 8 |
| 2.1 Organismes consultatifs | 8 |
| 2.2 Programme d'aide à l'entreprise..... | 8 |
| 2.3 L'intégration des immigrants et le logement | 8 |
| 2.4 Acquisition d'un immeuble détérioré | 9 |
| 2.5 Construction de logement abordable ou familial..... | 10 |
| 2.6 Le patrimoine architectural | 11 |
| 3 Les conditions de réussite | 12 |

Introduction

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) est une partenaire de longue date du gouvernement du Québec et de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Les GRT ont vu le jour dans les années 1970 en vue de contribuer au rattrapage requis par le Québec en matière de logement social, comparativement aux autres provinces canadiennes.

Nous sommes fiers d'avoir contribué à un modèle de développement exemplaire qui a inspiré d'autres secteurs de l'économie sociale. Son succès repose sur la co-construction : la création d'entreprises collectives s'appuyant sur la complicité et le soutien financier de la société civile et du monde municipal. Avec l'aide financière des gouvernements et en particulier avec la collaboration de la SHQ, les GRT et leurs partenaires créent des milieux de vie inclusifs grâce à une offre permanente de logements abordables gérés par la communauté selon les besoins des résidents.

En plus de soutenir les GRT membres, l'Association a participé à l'élaboration de divers programmes avec la SHQ, notamment lors de la démarche conjointe menant à la création du programme AccèsLogis Québec (ACL), en 1997. Elle a ensuite soutenu sa mise en œuvre, en participant à de nombreuses instances visant l'amélioration continue des pratiques, notamment les ateliers Kaizen de 2010, en collaboration avec la SHQ et les villes mandataires. Dans cette perspective, elle s'est associée de manière constructive aux efforts gouvernementaux, en soumettant des mémoires lors des consultations tenues dans le cadre des travaux de la Commission de révision permanente des programmes, en 2014, ainsi qu'aux consultations concernant la « Nouvelle approche d'intervention en habitation », en 2016.

L'annonce du projet de loi 121 et de l'Entente-cadre conclue entre le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal nous donne l'occasion de commenter cette initiative.

Nous présentons en premier lieu nos commentaires généraux sur le projet de loi et nous poursuivons avec des commentaires portant sur des problématiques particulières couvertes par le projet de loi et par l'Entente. Nous espérons ainsi contribuer à bonifier le projet de loi présenté par le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), également responsable de la SHQ, monsieur Martin Coiteux. Nous croyons que ce projet de loi donne les moyens à Montréal d'aider les personnes vulnérables en développant des habitations communautaires à la hauteur de ses besoins et de ses aspirations. Il donne enfin à Montréal la capacité de développer son potentiel et de mobiliser sa population dans des projets inspirants pour l'ensemble du Québec.

1 Commentaires généraux sur le projet de loi n° 121

L'AGRTQ accueille favorablement le projet de loi n° 121. Le projet de loi et l'Entente-cadre conclue entre la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec comportent selon nous des mesures qui à terme auront des impacts positifs pour la Métropole. Comme organisation nationale, nous croyons que le projet de loi présente un fort potentiel de levier pouvant bénéficier à d'autres régions du Québec, particulièrement dans le développement de logements sociaux et communautaires. Dans le cadre du développement de l'habitation communautaire, il est avantageux de rapprocher le pouvoir décisionnel pour mieux répondre aux besoins spécifiques mais il faut cependant maintenir à travers le Québec un modèle d'intervention innovant qui fonctionne bien. Nous aimerions tout d'abord souligner les principaux aspects que nous considérons avantageux.

1.1 Un statut particulier pour les besoins particuliers de Montréal

Le projet de loi et le « Réflexe Montréal » qui est le titre de l'Entente-cadre, reconnaissent le statut particulier de la Métropole, et de ce fait l'amplitude et la concentration des problématiques liées à l'exclusion sociale et économique.

- 144 000 ménages de la Région métropolitaine de Montréal consacrent plus de 50 % de leur revenu avant impôt au logement;
- Ce groupe inclut 72 000 ménages devant y consacrer au moins 80 % de leur revenu; ces derniers forment les deux tiers des ménages québécois dans cette situation;¹
- Le taux de faible revenu est de 14,7 % dans la région de Montréal, presque l'équivalent du taux de 15,2 % que l'on constate dans le Nord-du-Québec;²
- Montréal est, de plus, particulièrement touchée par le phénomène de l'itinérance;
- C'est par ailleurs Montréal et sa région qui accueillent la grande majorité des nouveaux immigrants québécois.

De manière particulière, la question de l'accueil et de l'intégration des immigrants, dont de nombreux réfugiés vivant des situations de détresse, constitue un défi important de financement et de coordination des interventions.

Nous estimons que les nouveaux pouvoirs découlant du projet de loi permettront à Montréal d'affronter ces défis de manière plus décisive, dans le domaine de l'habitation, de la lutte à l'itinérance et de l'intégration de la nouvelle population immigrante. Le partenariat renouvelé permettra à la Ville d'agir comme leader des efforts d'intégration par un meilleur déploiement des services de proximité, une coordination des ressources plus rigoureuse et des mécanismes d'évaluation plus appropriés.

¹ Les données relatives au rapport entre le loyer et le revenu sont tirées de l'*Enquête nationale sur les ménages 2011* (ENM) de Statistique Canada, compilées par le FRAPRU, dans *Dossier noir sur le logement*, 2014.

² Source : *Profil statistique par région administrative*, Institut de la statistique du Québec (ISQ), 2013.

1.2 Les contraintes de développement

La particularité du territoire montréalais est d'être en quasi-totalité occupé. Le développement immobilier s'effectue donc dans un espace en redéveloppement constant qui présente des contraintes uniques. Mentionnons à cet égard les enjeux posés par la nécessité de densifier le bâti et de construire en hauteur, le recours aux stationnements souterrains, la rareté des sites constructibles et la contamination des sols qui représentent des défis financiers particuliers.

Par ailleurs, l'effervescence du marché immobilier et la concurrence entre les promoteurs rendent plus évidente la nécessité de doter la Ville de pouvoirs d'intervention facilitant la réalisation des projets d'habitation communautaire.

1.3 Le logement social et abordable et le développement économique

Ce projet de loi reconnaît le rôle historique joué par la Ville de Montréal dans les domaines de l'habitation et du logement social et communautaire, notamment en ce qui touche l'innovation dans les approches de développement et le partenariat entre l'administration municipale et les promoteurs des projets issus des secteurs privés et communautaires.

Nous sommes d'avis que les mesures envisagées par le projet de loi produiront des impacts significatifs sur le développement économique de Montréal et de la région métropolitaine, notamment en permettant à la Ville d'encadrer avec créativité son développement résidentiel selon une approche innovante de mixité économique, sociale et architecturale.

Il convient d'ailleurs de rappeler un des objectifs du Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 (PAMLSA), à savoir de « faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable ». Le développement économique de la Métropole repose en effet en partie sur la disponibilité d'une offre de logements adéquats et abordables pour toutes les populations.

1.4 De nouveaux mécanismes de gestion et de reddition de comptes

Notre réseau forme l'ossature de l'expertise québécoise en développement du logement social et communautaire. À Montréal, le partenariat des GRT avec la Ville de Montréal, mandataire de la SHQ, a permis de réaliser environ 40 % des logements sociaux et communautaires financés au Québec par les programmes d'aide gouvernementaux, depuis le milieu des années 1990. Cette expertise unique issue du milieu municipal et de l'économie sociale, devrait être davantage mise à contribution grâce aux mesures mises de l'avant dans le cadre du nouveau projet de loi.

Nous apprécions grandement la délégation à la Ville de la gestion des « sommes prévues pour son territoire en fonction de ses critères opérationnels adaptés à sa réalité et des orientations gouvernementales, notamment sur les objectifs à atteindre, de façon à mettre en œuvre des programmes municipaux d'habitation de la Ville pour le développement de logements pour les personnes à revenu faible et modeste » de même que l'adoption éventuelle de modèles de

gestion de conformité « par une reddition de comptes a posteriori portant notamment sur les objectifs gouvernementaux. »³

Cette approche rejoint les préoccupations et les recommandations formulées à l'intention de la SHQ en décembre 2016, lors des consultations relatives à la « Nouvelle approche d'intervention en habitation ». Elle est susceptible d'accélérer la livraison des projets par l'adoption de processus d'approbation plus efficaces et l'élaboration de programmes d'habitation ancrés dans la réalité locale.

Nous sommes heureux de constater que l'adoption du projet de loi présente l'occasion de faire davantage confiance aux élus, à l'administration municipale et aux GRT, à titre de ressources du milieu. Il permettra, nous le souhaitons, de renouveler le partenariat avec Montréal et d'étendre ce modèle aux communautés du Québec.

Notons à cet effet qu'en 2016, l'AGRTQ a décerné le Prix Régis-Laurin conjointement à 25 élus provenant de différentes municipalités du Québec, dont six étaient des élus montréalais.⁴ Ce prix a reconnu la contribution exceptionnelle de ces personnes et de leurs municipalités au développement du logement social et communautaire et au développement de leur communauté.

Il conviendra cependant de dissiper certaines confusions quant à l'octroi des fonds destinés au logement social. En vertu des ententes en vigueur, les budgets de logement social sont administrés par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). La Ville de Montréal, de son côté, gère le développement sur le territoire de l'Agglomération de Montréal. La question de la répartition des responsabilités entre ces deux instances devra être clarifiée pour éviter toute confusion.

³ Voir texte de l'Entente-cadre, p. 4.

⁴ Les élus montréalais, récipiendaires du Prix Régis-Laurin, en 2016, sont MM. Denis Coderre, Russel Copeman, François Croteau, Benoit Dorais, Réal Ménard et Richard Ryan.

2 Analyse des éléments particuliers

Voici nos commentaires sur les éléments du projet de loi correspondant plus particulièrement à nos préoccupations relatives au développement du logement social et communautaire.

2.1 Organismes consultatifs

De manière générale, nous estimons que le processus de consultation publique montréalais, en place depuis la fin des années 1970, pourrait faire l'objet de certaines mises à jour. Les modifications apportées par l'article 5 du projet de loi auront l'effet de soumettre plus de projets audit processus. Il conviendra alors de poursuivre la modernisation amorcée et d'adopter des mesures qui permettent l'expression de points de vue variés sur les projets soumis à la consultation.

Pour assurer le respect des droits des promoteurs et des citoyens des quartiers concernés, le processus doit avoir comme objectif de favoriser l'acceptation sociale des projets et de les bonifier pour le bénéfice de l'ensemble de la collectivité. On devra ainsi travailler en amont avec les citoyens concernés par les enjeux d'aménagement. On doit élaborer des outils exemplaires et mettre en œuvre de nouvelles manières de communiquer avec la population afin d'éviter les confrontations stériles et le blocage systématique des initiatives de développement. On arrivera ainsi plus sereinement à réaliser des projets visant l'amélioration de la qualité de vie collective des quartiers.

2.2 Programme d'aide à l'entreprise

Le projet de loi permet à la Ville d'adopter des programmes d'aide aux entreprises, notamment une subvention, un crédit de taxes, un cautionnement ou la cession ou la location d'un immeuble. Cette mesure nous semble appropriée pour tout organisme contribuant au développement économique. Par extension, il serait approprié de spécifier que les organismes actifs en habitation sociale ou communautaire pourraient être admissibles à l'aide offerte, afin de saisir les occasions d'acquisition qui se présentent dans leur champ d'action.

2.3 L'intégration des immigrants et le logement

Montréal se définit sur la scène internationale comme une « ville refuge »; elle accueille la majorité des immigrants québécois.

Tel que le suggère le projet de loi et l'Entente-cadre, un accueil réussi des immigrants passe nécessairement par leur intégration sociale et par leur francisation. Mais cette intégration n'est possible que par l'accès à un logement adéquat et abordable, notamment pour les familles avec enfants, pour lesquelles on constate depuis plusieurs années des besoins non comblés par le marché privé.

À cet égard, l'habitation sociale et communautaire est un véhicule important d'intégration grâce à la mixité économique et sociale qu'elle procure. De nombreux organismes communautaires offrent une panoplie de programmes de soutien et d'accompagnement qui favorisent l'autonomie et l'implication dans la communauté, par exemple les haltes garderies, l'aide aux travaux scolaires, les comptoirs alimentaires et vestimentaires, les cuisines collectives, les activités culturelles et l'accompagnement dans la recherche de logement. Plusieurs de ces organismes travaillent de concert avec des organismes pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires, particulièrement dans les nombreux quartiers d'accueil de la Métropole.

Il est d'une importance primordiale que les efforts de la Métropole vers une plus grande intégration soient jumelés à des initiatives cohérentes dans le domaine du logement. Le projet de loi permet à Montréal d'aller plus loin dans son projet de société d'accueil et d'agir plus énergiquement sur ces deux problématiques. Mais la disponibilité du financement au logement social et communautaire, l'aide à la rénovation résidentielle, notamment celle du parc locatif vieillissant des quartiers d'accueil, et la pérennité des programmes d'accompagnement social, s'imposent comme des conditions essentielles de réussite des efforts d'intégration.

2.4 Acquisition d'un immeuble détérioré

Les différentes mesures proposées en vue de faciliter l'acquisition par la Ville d'un immeuble détérioré par expropriation et par droit de préemption (article 12 et 17) constituent un progrès. Elles répondent à plusieurs représentations des organismes du milieu et des institutions préoccupées par la santé publique relativement à la salubrité des habitations. La capacité juridique accrue permettra selon nous à la Ville, d'intervenir de manière plus complète et plus rapidement, ce qui incitera les propriétaires négligents à mieux remplir leurs obligations envers les locataires.

Nous constatons que les mesures menant à l'acquisition proprement dite sont graduées, et comprennent un avis d'assujettissement au droit de préemption ainsi que des délais et des considérations relatives au prix d'acquisition. On doit craindre que les délais proposés ne soient utilisés par certains propriétaires de mauvaise foi pour ralentir le processus d'acquisition, ce qui nous apparaît difficile à prévenir. Toutefois, le projet de loi comporte une mesure permettant à la Ville de devenir propriétaire par l'inscription d'un avis de transfert au registre foncier, ce qui nous semble équilibrer le processus.

La possibilité d'aliéner une propriété acquise en vertu de la nouvelle loi au bénéfice d'un OSBL, selon les articles 29 et 29.4 de la Loi sur les cités et villes, nous semble appropriée, considérant les besoins de logement communautaire constatés dans les quartiers où le parc résidentiel locatif nécessite des travaux importants. Cette mesure est, de plus, susceptible de faciliter les interventions des OSBL d'habitation dans le cadre de programmes de revitalisation intégrée des quartiers.

Par ailleurs, dans certaines circonstances, il serait intéressant d'étendre ce droit de préemption aux locataires souhaitant collectivement acquérir un immeuble détérioré par le biais d'une coopérative ou d'un OSBL. À cet égard, l'AGRTQ souhaite explorer avec la Ville de Montréal et la

SHQ la faisabilité d'une telle mesure et la façon de l'opérationnaliser. Elle pourrait constituer un nouvel outil d'intervention pour le milieu communautaire et les partenaires municipaux.

2.5 Construction de logement abordable ou familial

Déjà on peut dresser un bilan fort positif de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, adoptée en 2005, qui a été mise en œuvre en collaboration avec les promoteurs privés, publics et communautaires. Plus de 70 ententes ont été conclues et ont permis la réalisation de plus de 6000 logements communautaires bien intégrés socialement et architecturalement à des sites d'initiative privée.

Les projets concernés par la stratégie d'inclusion sont très variés et sont dispersés sur l'ensemble du territoire de la Ville. Ils font place à des logements privés et communautaires visant les locataires comme les propriétaires occupants. Plusieurs grandes municipalités québécoises se sont inspirées de l'expérience montréalaise et étudient l'opportunité de mettre en œuvre des stratégies d'inclusion adaptées à leur milieu.⁵

Nous estimons que la législation québécoise devrait prévoir la généralisation à l'ensemble des municipalités du Québec de la capacité juridique d'imposer l'inclusion de logements abordables, selon les priorités locales en matière d'aménagement du territoire et de lutte pour l'inclusion sociale. On constate en effet que sans les contraintes réglementaires, le secteur privé délaisse souvent la construction de logements pouvant convenir à des clientèles plus vulnérables. L'adoption d'une nouvelle Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) devrait assurer l'atteinte de cet objectif.

On peut escompter de nombreux bénéfices collectifs advenant l'adoption d'une nouvelle Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Celle-ci permettrait de soutenir les efforts communautaires d'aménagement de logements abordables dans plusieurs municipalités où l'on constate des besoins de logement abordable, mais où la réglementation tarde à s'adapter aux besoins de la population. Elle représenterait un net progrès vers l'équité des chances en logement social et communautaire pour toutes les communautés.

On devra toutefois être vigilant de manière à inclure le logement social et communautaire aux paramètres adoptés, c'est-à-dire des projets développés et détenus par des coopératives, des OSBL et des OH. Bien que des logements locatifs réalisés par des promoteurs privés puissent être abordables, selon les critères reconnus, et bien que plusieurs projets d'accession à la propriété soient également considérés abordables⁶, nous estimons que la pérennité de

⁵ Notons à ce sujet l'adoption, le 14 mars 2017, de la *Politique de l'habitation et du logement social* de la Ville de Longueuil qui prévoit l'élaboration d'une stratégie de développement de logements abordables: <https://www.longueuil.quebec/fr/communiqués/2017/adopte-sa-politique-habitation-du-logement-social>. Notons également la mise à jour de la *Politique de l'habitation* de la Ville de Gatineau, soumise à la consultation en janvier 2017, qui propose l'inclusion de logements abordables au sein des projets résidentiels d'initiative privée: <http://www.lapresse.ca/le-droit/actualites/ville-de-gatineau/201612/26/01-5054790-gatineau-consulte-sur-sa-nouvelle-politique-dhabitation.php>.

⁶ Parmi eux les 3600 logements issus du programme Accès Condos de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).

l'abordabilité ne peut être garantie que par des coopératives, des OSBL et des OH impliqués dans le processus de réalisation comme partenaires, à toutes les étapes.

Une stratégie d'inclusion offre par ailleurs aux administrations municipales la possibilité de formuler des exigences en matière d'accessibilité universelle et de logement destiné à des populations ayant des besoins particuliers. À cet égard, l'amélioration de l'offre de logement familial en milieu urbain est un enjeu que les stratégies d'inclusion peuvent contribuer à solutionner.

On note également la nécessité de respecter les couleurs locales dans la mise en application des stratégies d'inclusion. On a en effet constaté que divers arrondissements montréalais avaient adapté la stratégie initiée par la Ville et formulé des paramètres locaux pour mieux encadrer les efforts de développement résidentiel. Les municipalités québécoises devraient disposer elles aussi de cette souplesse, advenant l'adoption d'une nouvelle LAU.

Le succès des stratégies d'inclusion repose en partie sur la disponibilité de fonds gouvernementaux qui permettent de viabiliser les projets sociaux et communautaires. Les sommes octroyées à Montréal devront être suffisantes pour lui permettre de financer les projets de son choix, en fonction des particularités du projet.

Hors de Montréal, considérant la programmation budgétaire propre aux villes mandataires et les besoins formulés dans les autres territoires, la SHQ devra assurer une certaine équité dans la distribution des budgets. À cet effet, nous réitérons la recommandation faite en décembre à l'effet de « Soutenir l'élaboration de plans d'action territoriaux en développement et en consolidation du logement social et communautaire » et de « Réserver aux régions des enveloppes budgétaires correspondant aux plans d'action élaborés par les communautés ».

2.6 Le patrimoine architectural

Le document de l'Entente-cadre rappelle que la Métropole du Québec est une ville UNESCO de design et que cela se reflète dans de nombreuses disciplines artistiques. Qu'il nous soit permis de mentionner les réalisations remarquées en design résidentiel et en développement durable de plusieurs projets de logement social et communautaire réalisés à Montréal. Ces réalisations, en structures neuves, tout comme en rénovation et en recyclage de bâtiments non résidentiels, contribuent à enrichir notre patrimoine architectural et à améliorer la qualité de vie et la vitalité économique des quartiers en revitalisation.

3 Les conditions de réussite

L'AGRTQ souhaite que les organismes promoteurs de projets de logement social et communautaire de toutes les régions du Québec puissent bénéficier des nouvelles approches de développement et de financement qui découleront de l'application de la nouvelle loi à Montréal. On répète souvent que ce qui est bon pour la Métropole est bon pour tout le Québec. Notre association et nos membres sommes disposés à travailler avec la Ville, avec la SHQ et avec le gouvernement du Québec pour faire en sorte que de nouvelles approches de délégation mises en œuvre à Montréal soient adaptées à l'ensemble du territoire québécois.

C'est le respect de la spécificité montréalaise qui est au cœur du projet de loi soumis aux consultations. En corollaire, cette caractéristique de respect de la spécificité territoriale doit guider les efforts de modernisation des processus administratifs en développement du logement social et communautaire pour le bénéfice de tous les citoyens du Québec.

Pour les autres régions du Québec, le projet de loi est susceptible de procurer des modèles de collaboration et de délégation adaptables aux réalités de chaque milieu, dans les domaines de l'aménagement du territoire et du développement du logement social et communautaire. Partout au Québec, les GRT sont au cœur du développement. Cette contribution doit être formellement reconnue au moment où l'adoption de nouvelles approches de développement et de reddition de comptes s'amorce.

Les GRT et leur association ont participé à l'émergence et à la bonification des programmes parce qu'ils sont en première ligne pour l'identification des besoins. Ils ont la capacité de mettre en œuvre des stratégies de développement sur mesure. En décembre 2016, l'AGRTQ a présenté à la SHQ diverses pistes de travail pour alléger les processus administratifs et réduire les irritants dans le but d'accélérer la livraison des projets et d'assurer une reddition de comptes fondée sur les résultats.

Notons de plus que ces activités découlent d'une entente formelle de collaboration entre la SHQ et l'Association. L'objectif que nous poursuivons est la survie du modèle de collaboration établi avec les municipalités et les instances gouvernementales. C'est ce modèle qui permet concrètement aux groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires, de concert avec les autorités locales, de mettre en œuvre les stratégies locales de réponse aux besoins diversifiés vécus dans les différentes communautés.

Il importe que la conclusion d'ententes avec certaines municipalités ne se fasse pas au détriment des autres régions ou territoires. Elle doit plutôt leur servir de levier. La démarche de délégation introduite par le projet de loi étant susceptible d'être adaptée pour d'autres municipalités, on doit craindre une certaine balkanisation des efforts de modernisation. Il importe donc que le transfert de pouvoirs à Montréal enrichisse notre démarche collective. On devra donc élaborer des mécanismes formels de transfert de connaissance et de bonnes pratiques à l'ensemble du territoire québécois.

Pour assurer le succès du projet de loi, on doit garantir son potentiel de levier, inspirer les autres collectivités du Québec et plus particulièrement étendre le partenariat entre le milieu municipal, les GRT et les groupes promoteurs. On doit selon nous respecter les orientations suivantes :

- Assurer la disponibilité des différents choix parmi les modes de gestion éprouvés que constituent les CH, les OSBL et les OH. Cette diversité correspond à la variété des besoins, des stratégies et des ressources locales.⁷
- Assurer que les fonds alloués aux programmes, à Montréal, soient à la hauteur des enjeux métropolitains;
- Respecter les partenariats locaux et les approches de développement reconnus dans les communautés;
- Étendre aux autres territoires les processus administratifs permettant d'éviter le doublement des structures qui alourdissent le processus d'approbation des projets et qui contribuent à l'augmentation des coûts de réalisation.

Il est nécessaire de maintenir la cohésion entre les acteurs impliqués dans le développement local et les orientations québécoises en matière d'habitation. Pour développer une vision d'ensemble des enjeux qui se manifesteront et des efforts à déployer, nous estimons que la SHQ doit conserver certaines fonctions unificatrices assurant la prestation de services et l'accès aux budgets gouvernementaux en habitation à toutes les régions, notamment en assurant l'équité budgétaire et la conformité aux orientations gouvernementales.

⁷ Le processus de fusion qui s'est amorcé chez les OH est susceptible de favoriser la viabilité et la pérennité de ces organismes. On estime que la qualité des services aux résidents et la qualité des habitations seront rehaussées par ces opérations de rationalisation. On peut toutefois craindre que les occasions de développement de CH et d'OSBL d'habitation soient secondarisées, au détriment de la mixité sociale ou de projets issus de groupes desservant des citoyens plus vulnérables ou ayant des besoins d'habitation particuliers.



agrtq.qc.ca

533, rue Ontario Est, bur.340 Montréal (Québec) H2S 2V3 T. 514 849-8547 | 1 888 849-8547 | agrtq@agrtq.qc.ca