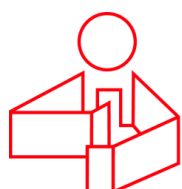


Consultation de la commission du logement social de
la Communauté urbaine de Montréal sur le
**PROJET DE PLAN D'ACTION MÉTROPOLITAIN POUR LE
LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE
2015-2020**

Mémoire présenté par
**l'Association des groupes de
ressources techniques du Québec**



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

Septembre 2014

Table des matières

1. Présentation de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)	4
1.1 Membership et réalisations.....	4
1.2 Représentations de l'AGRTQ	4
2. Le PAMLSA 2015-2020 de la CMM	5
2.1 Premiers constats	5
2.1.1 Les Orientations métropolitaines en matière de logement social et abordable	5
2.1.2 Les éléments de diagnostic	6
2.1.3 Les éléments communs	6
2.1.4 Nos commentaires sur certains éléments	6
a) Vieillesse de la population : entre besoins et obstacles au développement.....	6
b) Construction anémique de logements : conversions en condominiums et parc des maisons de chambres	8
c) Logements subventionnés : une faible proportion des ménages	8
d) Zones TOD : accès au logement et aux services.....	8
e) Fins de convention : quelle pérennité pour le parc social et collectif?.....	9
f) Itinérance : enjeux de financement.....	9
2.2 Les pistes d'action du PAMLSA.....	10
2.2.1 Commentaires sur certaines pistes	10
Action 2.....	10
Action 4 et 5	10
Action 6 et 8	11

Actions 10 et 11.....	13
Action 14.....	13
2.2.2 Les invitations aux différents partenaires	13
3. Conclusion	14

1. Présentation de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

1.1 Membership et réalisations

L'AGRTQ représente un réseau d'entreprises d'économie sociale – *les Groupes de ressources techniques (GRT)* - qui développe et promeut l'habitation communautaire, partout au Québec. L'Association et ses membres travaillent, de concert avec les partenaires gouvernementaux, municipaux et communautaires, à maintenir et développer un parc de logements de qualité et accessibles, afin de répondre aux besoins des ménages à modeste et faible revenu.

Ainsi, dans l'ensemble des régions du Québec, les GRT accompagnent les groupes de citoyens et les communautés dans le développement de projets d'habitation communautaire, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif. Les GRT coordonnent toutes les phases de réalisation des projets et remplissent une mission de mobilisation et de concertation des acteurs sur leur territoire.

Depuis 1997, les 24 GRT membres de l'AGRTQ ont réalisé, avec les groupes promoteurs, près de 30 000 logements communautaires à travers le Québec.

1.2 Représentations de l'AGRTQ

Investir dans l'habitation communautaire : un choix rentable et solidaire

Depuis 1997, l'État québécois soutient le développement de l'habitation communautaire essentiellement par le biais du programme AccèsLogis Québec (et dans une moindre mesure par le programme Logement abordable Québec qui a été en vigueur quelques années seulement au début des années 2000).

Ce soutien public au financement des projets d'habitation a permis de développer près de 35 000 logements communautaires, partout au Québec. Grâce à ces habitations, des dizaines de milliers de ménages à modeste ou faible revenu (familles, aînés, personnes seules ou ayant des besoins particuliers) ont pu accéder à un milieu de vie sain, dynamique, sécuritaire et abordable.

Le programme AccèsLogis est basé sur des investissements partagés entre le gouvernement du Québec, les milieux locaux, principalement les municipalités, et les hypothèques contractées par les organismes d'habitation. Les villes sont ainsi des partenaires de premier plan dans le déploiement d'AccèsLogis et dans la concrétisation des projets.

Eu égard aux besoins criants de nouveaux logements sociaux et abordables un peu partout au Québec, l'AGRTQ, ses membres et ses partenaires, dont plusieurs municipalités, effectuent chaque année des représentations pré-budgétaires auprès des autorités gouvernementales afin que soit reconduit le programme AccèsLogis Québec. Les partenaires réclament depuis nombre d'années que le programme

soit reconduit sur une base pluriannuelle de 5 ans et qu'on y prévoit le financement d'un minimum de 3000 unités de logement par année.

Au cours des deux derniers exercices budgétaires, 3 000 unités ont été octroyées, sans toutefois la mise en place d'une programmation pluriannuelle. L'AGRTQ, comme ses partenaires, doivent poursuivre sans relâche leurs représentations afin d'assurer un développement soutenu de nouveaux logements sociaux et abordables et ainsi répondre le plus adéquatement possible aux besoins des citoyens et des collectivités.

Le PAMLSA 2015-2020 de la CMM

Nous soulignons d'entrée de jeu l'impression positive que nous a laissée la lecture du PAMLSA et tenons à remercier la CMM de l'opportunité offerte à l'AGRTQ de s'exprimer via cette consultation sur ces enjeux au cœur de nos interventions quotidiennes.

2.1 Premiers constats

Nous proposons ici une analyse portant sur les éléments de diagnostic de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) dans son plan d'action, lesquels sont largement partagés par notre mouvement. Nous offrons en outre quelques considérations supplémentaires sur ces éléments de diagnostic.

2.1.1 Les Orientations métropolitaines en matière de logement social et abordable

En 2005, la CMM a franchi un pas décisif vers la réponse aux besoins en logement des ménages à faible et modeste revenu alors que 82 municipalités ont adopté les Orientations métropolitaines en matière de logement social et abordable. Il s'agissait hors de tout doute d'une première au Québec, fort appréciée par les groupes de ressources techniques (GRT) de la région et leurs partenaires locaux. Depuis, la CMM et ses municipalités ont représenté des appuis importants lors des campagnes de reconduction successives des programmes de logements sociaux et abordables. Mentionnons notamment les résolutions adoptées en conseils municipaux visant à revendiquer la reconduction annuelle du programme AccèsLogis Québec, le principal programme gouvernemental actuel dédié au développement de l'habitation communautaire.

En ce sens, nous tenons à remercier la CMM de poursuivre ses efforts en la matière pour 5 nouvelles années. La lecture du PAMLSA nous a permis de constater une convergence au niveau des orientations et des principes directeurs annoncés pour guider nos actions en matière d'amélioration des conditions de vie des citoyens moins fortunés, un élément positif et prometteur pour la suite des choses.

2.1.2 Les éléments de diagnostic

Tel que mentionné plus haut, de nombreux éléments mentionnés dans le diagnostic posé par la CMM rejoignent les constats et analyses des organismes du réseau de l'habitation communautaire. Nous en effectuerons un bref survol, en commentant plus amplement certains de ces éléments.

2.1.3 Les éléments communs

Dans leurs représentations publiques et politiques, l'AGRTQ et ses membres font largement état de l'ampleur et de l'éventail des besoins en logement. Au nombre des éléments soulevés à travers le Québec tout entier: le taux d'effort trop élevé que doivent consentir 479 750 ménages québécois¹ pour se loger adéquatement, l'augmentation des loyers moyens, le nombre de ménages en attente d'une subvention de supplément au loyer et/ou d'une place en HLM et le nombre de logements nécessitant des réparations majeures. Si la situation est inquiétante dans toutes les régions du Québec, la région métropolitaine de Montréal ne fait pas exception. À cet effet, 195 170 ménages montréalais, représentant 40 % des locataires, consacrent désormais plus de 30 % de leur revenu pour se loger à Montréal². De ce nombre, 102 480 en paient plus de 50 % dont 53 080 plus de 80 %³. Par ailleurs, la situation de la région métropolitaine de Montréal se distingue notamment par des enjeux spécifiques tels que la proportion plus importante de ménages locataires, l'accroissement plus rapide des loyers versus les revenus de ces locataires, l'existence d'immeubles et d'ensembles d'immeubles présentant de graves situations d'insalubrité, la présence de l'itinérance, la situation particulière de ménages immigrants, etc. La CMM, dans son PAMLSA, corrobore les données mises de l'avant par l'AGRTQ. Dans la prochaine section, nous nous pencherons plus avant sur certains des éléments de diagnostics proposés par la CMM.

2.1.4 Nos commentaires sur certains éléments

Il nous apparaît important de renchérir sur les éléments suivants afin de compléter le portrait de la situation : les données sur le vieillissement, celles sur la construction anémique de logements locatifs, la proportion de ménages en logement subventionné, les zones TOD, les fins des conventions, et l'itinérance.

a) Vieillessement de la population : entre besoins et obstacles au développement

Le vieillissement de la population est un thème récurrent des analyses démographiques. Tel que mentionné en p. 16 du PAMLSA, « c'est la cohorte des 65 ans et plus qui a connu la plus forte croissance démographique au cours des dernières années (+12,6%), passant de 482 200 personnes en

¹ Selon l'Enquête nationale auprès des ménages menée en 2011 par Statistique Canada

² Idem

³ Idem

2006, à 545 800 personnes en 2011 ». Les personnes âgées au Québec sont de plus en plus pauvres et endettées, alors que le taux des ménages de plus de 65 ans qui traînent des dettes a plus que doublé en 17 ans⁴. Le Québec a connu une augmentation importante du nombre de personnes âgées qui sont passées sous la mesure de faible revenu, entre 1996 et 2008⁵. Cette part de la population a presque triplé, passant de 4,6% à 12,3%⁶. Cette situation économique limite considérablement les personnes âgées québécoises à avoir un accès à un logement sécuritaire, adapté à l'évolution de leurs besoins et de leur autonomie et à un coût accessible. Nombre d'entre elles vivent également une situation d'isolement ce qui accroît leurs conditions de vulnérabilité.

L'habitation communautaire offre une réponse aux besoins en logement de ces personnes âgées, notamment celle aux prises avec des difficultés, en proposant des milieux de vie sains, dynamiques et solidaires, des services alimentaires et d'animation et un accès aux réseaux communautaires de solidarité. Au cœur des interventions, les GRT et les OBNL porteurs de ces projets, cherchent à limiter les risques d'isolement et de déracinement géographiques des ménages vieillissants. Plusieurs de nos membres ont également mis sur pied des projets centrés autour d'une approche intergénérationnelle et réalisé des arrimages avec le milieu de la santé afin de jumeler aux projets d'habitation communautaire des ailes de « ressource intermédiaire » pour les aînés en plus grande perte d'autonomie.

Malgré ces projets exemplaires, dont certains ont été reconnus à l'échelle nationale et internationale, les GRT font face à une réticence de la part des bailleurs de fonds. Malgré les statistiques qui démontrent que les besoins n'iront que grandissants, l'approbation des projets est difficile, en raison d'un contexte de location différent, plus lent que pour les projets pour familles et petits ménages, mais qui pourtant est aussi l'apanage des résidences privées. À cet effet, la certification des résidences pour personnes âgées entraîne de sérieuses difficultés notamment en raison des coûts importants causés par la nécessité d'une présence-surveillance 24/7 par un employé détenant une formation de préposé. D'autres critères de la certification freinent les groupes à vouloir se certifier notamment l'obligation de tenir un dossier sur chaque résident et de maintenir un registre des incidents et des accidents qui surviennent dans la résidence.

La SHQ s'implique financièrement dans les projets combinés avec une ressource intermédiaire (milieu de la santé) par le biais d'une garantie hypothécaire portant sur le prêt à long terme spécifique à la partie ressource intermédiaire. La SHQ laisse entrevoir depuis quelques temps qu'elle n'entend plus fournir une telle garantie pour cette partie des projets qu'elle considère relever du réseau de la santé.

Tenant compte des perspectives soulevées dans le PAMLSA concernant l'évolution démographique, nous appelons donc les partenaires à maintenir et accroître le rythme de développement des projets pour aînés, à tout le moins pour suivre la demande exprimée dans les milieux locaux. En outre, nous insistons sur l'importance d'un meilleur arrimage entre les milieux de l'habitation et de la santé, tel que mentionné à la p. 48 du PAMLSA où la CMM parle de « l'importance de considérer les partenariats

⁴ Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS, octobre 2011)

⁵ Idem

⁶ Idem

logement-santé comme incontournables » et de sa position « pour que le réseau de la santé et des services sociaux s’engage plus activement et plus durablement auprès du réseau de l’habitation ».

b) Construction anémique de logements : conversions en condominiums et parc des maisons de chambres

La CMM fait état de la chute importante du nombre de logements locatifs en construction et de l’érosion du parc locatif en raison de la conversion d’unités en condominium et de la fermeture de plusieurs maisons de chambres.

Si nous sommes d’accord qu’il importe de freiner l’érosion, nous appelons en outre à la préservation du parc actuel. De fait, la préservation (en taille) et l’amélioration du parc locatif joue un rôle décisif dans le maintien de l’abordabilité des loyers pour la région métropolitaine. Nous constatons qu’une partie des immeubles de ce parc nécessite des rénovations majeures et que la problématique de l’insalubrité touche encore trop de ménages. Nous insistons sur la nécessité de maintenir et d’accroître les outils et mécanismes de prévention, de réduction et de contrôle de l’insalubrité dans le parc locatif existant. En effet, nous croyons que des interventions accrues visant à prévenir et contrôler sévèrement l’insalubrité résidentielle, permettraient, à terme, de réduire le nombre de ces immeubles et ainsi éviter que des programmes dédiés au logement social ne servent au sauvetage et à l’assainissement de ces immeubles.

c) Logements subventionnés : une faible proportion des ménages

La CMM évoque la faible proportion de ménages ayant accès à un logement subventionné à Montréal, comparativement à d’autres grandes villes canadiennes (p.26 du PAMLSA). Les économistes Montmarquette et Laberge, dans leur étude de 2010 intitulée *L’aide au logement au Québec*, indiquent d’ailleurs que l’effort du Québec en matière de logement social est inférieur à la moyenne canadienne, notamment en termes de dépenses moyennes par habitant.

En ce sens, soulignons que le développement de l’habitation communautaire constitue déjà depuis longtemps la principale source d’accroissement du parc locatif destiné aux ménages à faible et modeste revenu, notamment les familles. Le développement de logements sociaux, qui non seulement améliore la situation économique des ménages qui y ont accès, peut en outre être le fer de lance de la revitalisation sociale et économique de nombreux secteurs, notamment ceux dévitalisés ou jugés problématiques (ex : zones RUI sur tout le territoire). Le PAMLSA le souligne d’ailleurs en p. 52. Nous ne saurions insister plus fort sur l’importance de maintenir et d’accélérer le développement de logements sociaux.

d) Zones TOD : accès au logement et aux services

Nous sommes conscients que l’enjeu de densification aux abords des infrastructures de transport affecte un grand nombre de secteurs sur le territoire de la CMM. Les GRT membres de l’AGRTQ sont impliqués dans le développement ou la revitalisation d’une importante proportion de ces secteurs, souvent dans le cadre d’exercices de planification urbaine plus large. À Montréal, la réalisation de

projets d'habitation communautaire dans ces secteurs passe régulièrement par l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (adoptée en 2007 par la Ville de Montréal), un outil important dans le maintien ou le renforcement de la mixité sociale des quartiers. Bien installée dans la plupart des arrondissements montréalais, l'inclusion devrait avoir sa place dans la planification urbaine dans les deux autres grands centres que sont Laval et Longueuil, soutenue par une collaboration assidue avec les GRT du réseau.

e) Fins de convention : quelle pérennité pour le parc social et collectif?

Plusieurs conventions entre les porteurs publics de logements sociaux et les paliers gouvernementaux arrivent incessamment à échéance. Certains immeubles ont vieilli prématurément, faisant émerger des enjeux de financement pour leur mise à niveau, en plus de soulever l'enjeu de leur viabilité et du maintien des subventions aux locataires à faibles revenus. Cette situation appellera sans doute à faire appel à des solutions novatrices pour le financement des travaux de mise aux normes, mais le maintien de la participation du gouvernement fédéral dans l'aide aux ménages à faible revenu demeure un enjeu de premier plan.

Soulignons en outre que le parc immobilier communautaire, constitué de coopératives et d'OBNL est également aux prises avec l'enjeu des fins de conventions. La principale préoccupation du réseau est d'assurer le maintien de la propriété collective de ces ensembles et la sécurité d'occupation de leurs membres et résidents. Les Groupes de ressources techniques du Québec demeurent des partenaires de premier plan pour l'aide aux organismes qui auront à planifier des travaux sur leurs immeubles au cours des prochaines années.

f) Itinérance : enjeux de financement

Le portrait de l'itinérance change, notamment dans sa répartition spatiale, et le phénomène s'amplifie. Au fil des ans, les GRT ont accompagné des centaines d'organismes communautaires dans le développement de leur réponse aux besoins en logement des personnes à risque ou aux prises avec une situation itinérance. Refuge, hébergement d'urgence, logements de transition à logements permanents, l'offre est diversifiée et répond à un éventail de besoins. La réalisation de ces projets, outre le financement AccèsLogis, repose sur l'accès à des fonds supplémentaires, notamment ceux en lien avec la Stratégie des partenariats de lutte à l'itinérance (SPLI). L'appel lancé en août dernier par l'Agence de la santé et des services sociaux pour le solde de 3,2 millions \$ qui demeurerait disponible pour l'année 2014-2015 a suscité de vives réactions dans le réseau et laisse présager le pire pour les années suivantes. En effet, l'approche privilégiée dans cet appel est celle de la *Stabilité résidentielle avec accompagnement* et tout projet immobilier est exclu de cet appel, un recul important dans la réponse aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité, notamment leurs besoins en logement. Comme le mentionne le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal dans son communiqué du 2 septembre 2014, « Alors que la Politique nationale de lutte à l'itinérance prône une approche globale pour *Ensemble prévenir la rue et en sortir*, les balises conclues entre les deux gouvernements pour lancer cet appel en font fi. On ne mentionne même pas cette Politique. Pourtant, dans une lettre au RSIQ datée du 13 août dernier, la ministre fédérale d'État au développement social,

Candice Bergen, affirme que cet appel se fera de façon *harmonisée* avec la Politique québécoise en itinérance. ».

Nous appelons donc les partenaires de la CMM à souligner l'importance de la récurrence de l'aide aux organismes pour le soutien communautaire, de même que le maintien de l'aide au développement de projets immobiliers, en complément des programmes actuels.

2.2 Les pistes d'action du PAMLSA

Nous souhaitons ici formuler des commentaires sur les pistes d'action en lien avec notre champ d'intervention, pour lesquelles des précisions nous paraissent importantes, soient les actions 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 et 14.

2.2.1 Commentaires sur certaines pistes

Action 2 – Œuvrer pour que le gouvernement du Canada s'engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existants et son développement ainsi que le maintien des différentes formes de supplément au loyer.

Nous avons évoqué plus tôt les enjeux des fins de convention, de l'aide financière aux locataires et du désengagement du gouvernement fédéral en tant que porteur. Le PAMLSA aborde la possibilité que les sommes dégagées par la fin des hypothèques soit réinvestie dans la poursuite du développement du parc.

L'état du parc HLM pourrait toutefois requérir dans certains cas un investissement important pour la mise à niveau. Comme les seuls revenus proviendront dorénavant des loyers nets des locataires, nous nous questionnons donc sur la capacité des projets à se recapitaliser, tenant compte qu'il est fort possible que les loyers nets ne parviennent tout au plus qu'à défrayer le coût d'exploitation de ces immeubles, ne laissant que peu d'espace pour le remboursement d'une nouvelle dette qui serait contractée via un financement hypothécaire par exemple.

En parallèle, le réseau de l'habitation communautaire est lui aussi préoccupé par l'enjeu des fins de convention et est ouvert à explorer, avec ses partenaires, des pistes novatrices de financement pour permettre la réalisation de travaux de mise à niveau.

Dans tous les cas, l'aide aux ménages à faible revenu demeure un enjeu important.

Action 4 et 5 – Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne destinées aux locataires vivant en HLM ou bénéficiant d'un Supplément au loyer (PSL) // Renforcer le continuum de l'offre en logements sociaux et abordables

Le PAMLSA rappelle l'ampleur des besoins en logement des personnes en conditions de vulnérabilité et la non réponse à ces besoins pour des dizaines de milliers de ménages. Tel que mentionné en p. 47,

pour certains d'entre eux, les besoins ne sont pas seulement financiers et des interventions de soutien communautaire contribuent à la qualité de vie de ces personnes. Nous tenons à remercier la CMM pour ses représentations au fil des ans afin de demander au gouvernement du Québec d'assurer un financement adéquat du soutien communautaire et de l'aide à la personne.

Nous abondons aussi dans le même sens que la CMM en ce qui a trait à l'intérêt d'offrir une gamme diversifiée de logements pour les personnes à risque ou en situation d'itinérance et rappelons l'importance que les subventions SPLI assurent la récurrence de l'aide pour le soutien communautaire et permettent à nouveau le développement de projets immobiliers. Un modèle unique ne peut répondre à des besoins aussi diversifiés que ceux constatés par les organismes du milieu.

Nous avons abordé plus tôt la question du vieillissement de la population et des obstacles vécus par le réseau de l'habitation communautaire dans le développement de projets qui sont destinés aux aînés à faible et modeste revenu. Nous ne saurions insister assez sur la nécessité d'une plus grande ouverture des programmes à la réalisation de tels projets afin d'éviter une pénurie de logements à moyen terme. L'amélioration de la collaboration entre le milieu de l'habitation et de la santé est aussi primordial, tant au niveau de l'harmonisation de l'octroi des subventions que du maintien des garanties hypothécaires pour les portions habitation et hébergement des projets par la SHQ.

Action 6 et 8 – Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun // Faire des représentations afin que la structure de financement et les normes de programmes de logements sociaux et abordables favorisent la lutte aux îlots de chaleur, le verdissement, la mise en place de jardins communautaires dans une perspective de développement durable

Il est beaucoup question du modèle de développement *transit oriented development (TOD)* dans les réflexions entourant la planification du développement urbain. Nos membres avaient appelé, lors de la consultation sur le Plan métropolitain d'aménagement et de développement, en 2010, au maintien des ménages dans le milieu qu'ils ont choisi, notamment dans des secteurs bien desservis par le transport en commun, en services de proximité et en activités culturelles. Nous sommes heureux d'en retrouver mention dans le PAMLSA en p. 50. Nous insistons aussi sur la nécessité d'assurer une place pour les ménages à revenu faible ou modeste dans ces développements et de travailler à faire en sorte qu'ils deviennent des zones animées et non pas seulement confinées à un rôle résidentiel et de transit. D'autres éléments émergeant de la CMM nous rassurent quant à sa volonté de veiller à la création de milieux de vie mixtes sur son territoire, notamment l'identification du logement social comme une des priorités lors du discours inaugural de son nouveau président et les définitions⁷ offertes pour les termes « logement social » et « logement abordable », en p. 24 du PAMLSA.

⁷ « Le logement est qualifié de « social » lorsque le loyer est fixé en fonction des revenus des ménages alors qu'un logement est qualifié d'« abordable » lorsque son loyer est inférieur au loyer médian du marché et qu'il bénéficie d'un programme d'aide gouvernementale. »

Nous abondons ainsi dans le même sens que la CMM lorsqu'elle précise que les projets de logements sociaux et abordables devraient occuper un rôle-clé dans les aires TOD. Ces considérations nous amènent à faire un parallèle avec l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels. Nous ne pouvons qu'être d'accord avec la revendication de la CMM en p. 72 du PAMLSA lorsqu'elle invite les partenaires gouvernementaux à « Adopter la Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme [... qui permettrait] aux municipalités d'imposer l'inclusion du logement social et abordable ». La commission de l'aménagement avait aussi fait état dans son rapport de consultation publique sur le projet de PMAD de l'intérêt d'intégrer des logements sociaux et abordables dans les quartiers TOD.

Nous sommes aussi en faveur des volets 1 (création d'un comité dédié) et 2 (réalisation d'outils pour les municipalités) de la stratégie visant à « Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun ». Nous nous réjouissons de la proposition figurant au 3^e volet de la stratégie portant sur l'utilisation du Fonds du logement social de la CMM pour faciliter la réalisation de logements sociaux et abordables dans les zones TOD. Toutefois, il importera d'identifier des mécanismes légers pour compléter la réalisation des projets AccèsLogis, faisant en sorte que l'administration en soit souple, afin d'éviter l'ajout de nouveaux intermédiaires dans le traitement des dossiers. Ces fonds pourraient viser à compenser certains aspects de ces projets qui ne peuvent dorénavant plus se qualifier pour l'octroi par la SHQ d'une subvention additionnelle pour Projet Novateur du programme AccèsLogis. Pensons notamment aux coûts liés à la densification, aux constructions en béton, aux ascenseurs et aux stationnements souterrains. En outre, le Programme rénovation Québec (PRQ) ayant à toutes fins utiles été privé de nouveaux fonds en 2014, il serait intéressant d'évaluer dans quelle mesure le Fonds du logement social pourrait contribuer à assurer la continuité des interventions.

On retrouve, en p. 51 du PAMLSA, la suggestion que les programmes AccèsLogis et ClimatSol soient adaptés afin qu'ils comprennent une prime à la planification intégrée aménagement/transport. Cette mesure faciliterait l'inclusion de logements sociaux dans ces sites prisés et contribuerait à limiter la spéculation, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme dans les projets d'habitation communautaire.

Nous tenons toutefois à souligner qu'il n'y a pas seulement le développement en zone TOD qui est garant d'un maintien des ménages dans les lieux qu'ils ont choisis. Les interventions d'achat-rénovation réalisées par le réseau de l'habitation communautaire dans les différents quartiers de la région permettent non seulement un maintien, mais aussi une amélioration des conditions de logement des ménages et une revitalisation sociale et économique des secteurs. Nous appelons à un meilleur arrimage initiatives RUI/logement communautaire afin d'améliorer l'accès au financement pour les organismes afin qu'ils puissent jouer un rôle accru dans le développement de l'offre de logements et dans l'atteinte des objectifs des RUI.

Actions 10 et 11 – Faire des représentations auprès de la SHQ afin que les municipalités du Grand Montréal puissent mieux planifier le développement du logement social et abordable sur leur territoire et maintenir une expertise en cette matière. // S’assurer que les programmes, et plus particulièrement le programme AccèsLogis, permettent de réaliser des projets de qualité sur tout le territoire du Grand Montréal.

Nous sommes évidemment en accord avec une meilleure planification du développement du logement social et abordable. Cette volonté va de pair avec la reconduction des programmes liés, leur financement sur plusieurs années et leur bonification afin de tenir compte de l’évolution du marché de la construction. Rappelons notamment l’enjeu de financement complémentaire afin de réaliser des projets qui vont au-delà des balises régulières, notamment dans les zones TOD ou en contexte de densité, de même que celui d’un meilleur arrimage entre les milieux de la santé et de l’habitation, notamment dans la réponse concertée aux besoins des personnes vieillissantes et toutes autres personnes ayant besoin d’un soutien (volet 3 du programme AccèsLogis). Également, mentionnons l’absence de nouveau financement PRQ qui fragilise la réalisation de nombreux projets sur le territoire.

Action 14 – Poursuivre la mise à jour et la diffusion de différentes études et statistiques sur le logement social et abordable et autres sujets connexes.

Nous tenons à souligner la pertinence et la qualité des outils proposés par la CMM dans nos démarches d’analyses de contexte. Nous sommes heureux de constater la volonté de poursuivre ces activités de documentation.

2.2.2 Les invitations aux différents partenaires

Nous retrouvons dans les appels de la CMM aux différents paliers de gouvernement une demande claire du maintien de la contribution respective de tous en vue de l’amélioration puis du maintien des conditions locatives des ménages à faible ou modeste revenu. Nous souhaitons exprimer notre appui à la CMM dans ses représentations présentées en pages 72 et 73. Année après année, à l’occasion des périodes pré-budgétaires et des campagnes électorales, les GRT et leurs partenaires du mouvement de l’habitation communautaire utilisent toutes les tribunes pour mettre de l’avant le potentiel des formules sociales comme moteur de développement social et économique des individus et des collectivités. L’appui de la CMM et des municipalités constitue un solide soutien qui, nous l’espérons, mènera enfin à l’obtention d’une programmation pluriannuelle de développement des logements sociaux.

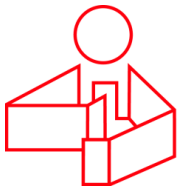
Nous tenons en outre à insister sur l’avancée importante que représenterait l’adoption d’un article de loi tel que l’article 182 qui était prévu au projet de la Loi sur l’aménagement durable du territoire et de l’urbanisme, et qui permettrait d’obliger l’inclusion de logements sociaux, et ce, compte-tenu notamment de la concentration prévisible du développement des logements sociaux et abordables sur des sites d’envergure, dans des zones TOD. Il va sans dire que l’enjeu central est le maintien et la bonification des différents programmes de financement dédiés ou qui viennent appuyer la réalisation de logements sociaux et abordables.

Conclusion

Les éléments de diagnostic du PAMLSA proposés par la CMM rejoignent les constats et l'analyse des organismes du réseau de l'habitation communautaire. Il a été question dans ce mémoire de plusieurs éléments qui touchent concrètement le travail du réseau des GRT sur le terrain : le vieillissement de la population, le marché de la construction, les aides au logement, les zones TOD, les fins de convention et l'itinérance. Les GRT travaillent avec un large éventail de types de ménages dans la région métropolitaine et les besoins sont variés. Bien qu'il n'en ait pas été question dans ce mémoire, nous sommes ainsi appelés à travailler également avec des ménages immigrants, des familles et des personnes seules victimes d'exclusion ou vivant dans des situations de surpopulation et/ou d'insalubrité, etc. Il importe donc de maintenir une offre aussi diversifiée de réponses que le sont les besoins en logement.

Nous partageons également l'analyse de la CMM concernant la pertinence de soutenir le développement des logements sociaux et abordables, de même que la grande majorité des pistes d'action proposées. Mentionnons notamment le maintien du soutien communautaire et de l'aide à la personne, l'offre d'un continuum de solutions aux besoins des personnes à risque d'itinérance, le développement adapté en zones TOD et l'offre d'un financement pluriannuel et sa bonification.

Nous soulignons enfin la mention de la CMM concernant l'importance du maintien de l'expertise. Le réseau des GRT a développé une expertise unique, au bénéfice des collectivités et des ménages en conditions de vulnérabilité. La région montréalaise n'a jamais connu d'arrêt dans le développement de son parc immobilier social et collectif. De fait, le maintien des programmes de financement est essentiel pour maintenir les ressources humaines et leur bagage de connaissances. Nous ne saurions appeler suffisamment l'ensemble des acteurs à multiplier les revendications auprès du gouvernement du Québec en vue de l'octroi de crédits pour une programmation pluriannuelle d'AccèsLogis. Les parcs immobiliers publics et collectifs constituent un patrimoine durable dont peuvent être fiers l'ensemble des partenaires impliqués dans le développement de la région métropolitaine de Montréal.



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

Association des groupes de ressources techniques du Québec

533, Ontario Est, bureau 340

Montréal (Québec) H2L 1N8

Tél. : (514) 849-8547

www.agrtq.qc.ca

agrtq@agrtq.qc.ca

www.twitter.com/AGRTQ