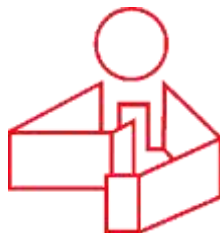


---

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ À LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL  
DE LA  
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL**

**PAR L'ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES  
TECHNIQUES DU QUÉBEC**



**3 avril 2009**

---

---

## **PRÉAMBULE**

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec est heureuse de participer à la consultation de la Commission du logement social de la CMM. L'AGRTQ partage pleinement la préoccupation de la CMM d'assurer l'ensemble des conditions nécessaires pour faciliter la réalisation de projets d'immeubles communautaires et ainsi d'améliorer les conditions d'habitation des ménage. Nous profitons de l'occasion qui nous est donnée pour vous faire part de notre lecture de la situation et des pistes de solutions et de travail que nous considérons pertinentes.

---

## **PRÉSENTATION DE L'AGRTQ ET DE SES MEMBRES**

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) compte 24 organismes membres répartis dans toutes les régions du Québec, les groupes de ressources techniques (GRT). L'AGRTQ soutient le développement et la consolidation des 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 favorise également le développement de l'habitation communautaire en concertation avec les différents acteurs et partenaires du secteur. Fondée à l'initiative de ses membres, l'Association compte 20 ans d'existence cette année.

### **LES GRT**

Les groupes de ressources techniques (GRT), sont des organismes à but non lucratif qui accompagnent les groupes de personnes et les milieux locaux dans toutes les étapes de la conception et de la réalisation de projets immobiliers communautaires dont principalement, le développement de logements coopératifs et sans but lucratif destinés aux ménages à faible et modeste revenus.

Les GRT sont à l'origine du développement de la majorité des logements coopératifs et sans but lucratif réalisés au Québec. Ce parc, estimé aujourd'hui à environ 57 000 logements, a été réalisé à l'aide de divers programmes de développement mis en place par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial depuis 1973.

Dans les dernières années, les GRT membres de l'Association ont développé pas moins des trois quarts des projets d'habitation communautaire dans le cadre des programmes québécois AccèsLogis phase II et Logement abordable Québec. De la fin 2002 à décembre 2008, ils ont complété la réalisation de 337 immeubles communautaires totalisant plus de 9 800 logements. À la fin de 2008 on dénombrait chez les GRT membres 56 projets en chantier et 120 autres en traitement administratif en vue d'une mise en chantier prochaine. Ces projets ajouteront près de 6 000 logements au parc coopératif et sans but lucratif du Québec.

Les GRT, en concertation avec leur milieu d'intervention, s'affairent également à la préparation des projets qui pourront être réalisés dans les prochains mois et les prochaines années si les programmes et le financement gouvernemental sont toujours au rendez-vous. Actuellement, pas moins de 230 projets sont sur les tables à dessin pour un potentiel de 11 500 logements.

---

## LES GRT SUR LE TERRITOIRE DE LA CMM

Huit GRT membres sont actifs sur le territoire de la CMM :

Sur l'île de Montréal :

Atelier habitation Montréal

Bâtir son quartier

Groupe CDH

Romel

Lanaudière, Laval, Laurentides, Montérégie :

Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière

Groupe d'animation populaire en habitation, St-Hyacinthe

Groupe de ressources techniques du sud-ouest, Valleyfield

Réseau 2000+: groupe de ressources techniques

### Réalisations récentes

Au cours des 6 dernières années, les GRT de la CMM ont réalisé 167 projets totalisant 6 336 logements.

Au 31 décembre 2008 on dénombre 34 projets en chantier qui ajouteront 1 520 logements sur le territoire et 48 projets en traitement administratif représentant 2 044 logements qui seront en chantier prochainement.

Les GRT de la CMM travaillent aussi à des projets représentant plus de 9 000 logements pour les prochaines années.

---

## NOS RECOMMANDATIONS QUANT AUX QUESTIONS SOULEVÉES PAR LA COMMISSION

### 1. LA GRILLE À TIROIRS

L'Association a participé activement avec ses partenaires du Fonds québécois d'habitation communautaire aux réflexions et aux travaux qui ont entouré la définition d'une grille à tiroirs. Nous souscrivons ainsi aux principes de base mis de l'avant pour l'application éventuelle d'un programme de ce type. Notamment qu'il comprenne, comme c'est le cas d'AccèsLogis actuellement, une combinaison d'aide financière à la réalisation et une aide financière à la personne. De même, nous privilégions le maintien d'un financement en provenance de trois sources : l'apport du gouvernement, la contribution des milieux locaux et l'apport du groupe promoteur sous forme d'hypothèque.

Malgré de nombreuses caractéristiques positives, le programme AccèsLogis pose des problèmes récurrents. Nous pensons entre autres à la difficulté à prendre en compte le coût du foncier et les contraintes dues à la densité ou autres en milieu urbain ou encore à la participation financière élevée des milieux locaux et à la difficulté à réaliser des projets de petite taille. En séparant certains éléments des coûts, la grille à tiroirs présente une solution modulée susceptible de mieux correspondre aux conditions de développement très diverses sur le territoire.

Étant donné les difficultés à améliorer certains aspects fondamentaux du programme AccèsLogis, la grille à tiroirs nous apparaît comme toujours une solution prometteuse. Toutefois les travaux sur cette question ont été interrompus de sorte que les conclusions finales sur son éventuelle capacité d'application restent à tirer. En conséquence nous souhaitons :

- **Que les travaux sur la grille à tiroirs soient repris rapidement afin de conclure sur sa capacité à faciliter le développement des projets**

Ces travaux impliquent de compléter les composantes de la grille de façon à ce qu'elles génèrent un impact positif sur tous les projets. Elle doit également faciliter l'ajustement des différents paramètres du programme. Globalement une grille à tiroirs devrait faciliter la réalisation, améliorer la réponse aux besoins en logement et correspondre adéquatement à la capacité de payer des ménages visés en étant mieux adaptée aux conditions de développement qui sont très diverses sur le territoire québécois.

- **Que les travaux visent une conclusion dans une échéance de moyen terme**
- **Que les travaux sur la grille à tiroirs ne se substituent pas aux modifications nécessaires à très court terme pour assurer la réalisation des projets**

---

## 2. MODIFICATIONS REQUISES À TRÈS COURT TERME

Si une grille à tiroir apparaît bénéfique pour contrer plusieurs lacunes du programme, il importe toutefois de ne pas négliger les projets présentement en développement qui requièrent des ajustements de programme immédiats. Actuellement, l'insuffisance des coûts de réalisation admissibles freine l'avancement des projets en cours. Le mécanisme d'ajustement des coûts impose des délais importants et a induit un décalage par rapport aux conditions du marché au cours des dernières années. La lecture de la situation actuelle nous amène à conclure qu'un ajustement des coûts de réalisation admissibles est nécessaire à très court terme, dans les prochaines semaines, pour assurer la réalisation des projets en traitement administratif.

Par ailleurs, les coûts de réalisation admissibles pour les interventions en achat rénovation apparaissent trop faibles et rendent les projets difficiles à ficeler. Ce type d'intervention est confronté à des contraintes particulières qui justifient la reconnaissance de coûts admissibles plus élevés. Nous pensons par exemple à la nécessité de pourvoir convenablement les réserves qui seront requises aux travaux à réaliser à moyen et long termes. Mentionnons également la contrainte d'un cadre bâti déjà déterminé qui n'est pas nécessairement adapté aux normes actuelles ou aux besoins des ménages cibles du projet et dont la modification demande davantage de ressources qu'une simple remise en état. Plusieurs projets d'achat rénovation en cours dépendent d'un ajustement des coûts admissibles pour aller de l'avant.

En conséquence nous croyons qu'il est nécessaire d'intervenir à très court terme pour:

➤ **Augmenter les coûts de réalisation admissibles (CMA)**

Dans le contexte actuel, nous estimons que les coûts admissibles devraient être haussés au minimum de 15% ceci dans les plus brefs délais.

➤ **Reconnaître la parité des coûts admissibles pour tous les types d'intervention**

Les interventions en achat rénovation devraient bénéficier de la même grille de coûts admissibles que la construction et le recyclage.

---

### 3. AUTRES CONSIDÉRATIONS SUR LES COÛTS ADMISSIBLES ET LES LOYERS MÉDIANS

➤ **Prévoir un mécanisme d'ajustement régulier des coûts**

Il est nécessaire d'intégrer un principe d'indexation périodique régulier des coûts sur la base d'indicateurs ou d'indices définis et connus. Cet indice doit permettre un ajustement le plus près possible de la situation courante des coûts.

➤ **Adapter le loyer de référence du programme aux situations de marché local et à la capacité de payer des ménages**

Depuis la mise en place d'AccèsLogis, l'utilisation des grilles de loyers médians pose un problème d'application. Parfois «trop basses», les grilles entravent la faisabilité des projets en ne correspondant pas à la réalité des coûts. Trop élevées, elles s'accordent difficilement aux critères d'accessibilité financière pour les ménages. Les territoires d'application des grilles sont vastes et couvrent des réalités de marché très diverses. En l'absence d'une solution de rechange adéquate, nous croyons que les barèmes actuels de loyers doivent être appliqués avec une grande souplesse de façon à mieux s'adapter aux réalités locales des coûts et à la capacité de payer des ménages.

### 4. COMMENTAIRES SUR LE PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

***Passage de 20 à 30 % du minimum des unités PSL :***

En général, les unités de supplément au loyer sont utilisées au maximum de leur potentiel. Nous ne voyons donc pas d'impact négatif au rehaussement du seuil minimal.

***Programme de supplément au loyer prolongé sur 35 ans :***

Il va de soi qu'un programme étendu sur 35 ans, plutôt que 5, présente beaucoup plus de cohérence pour la pérennité des projets et colle davantage au principe de sécurité d'occupation pour ceux qui bénéficient du supplément au loyer, un principe qui va de pair avec l'habitation communautaire et dont nous faisons la promotion. Il faut s'assurer toutefois que le financement d'une entente prolongée ne vienne pas faire pression sur les budgets courants du programme.

---

## 5. AUTRES ÉLÉMENTS FACILITANTS

### ➤ **Un programme de développement de l'habitation communautaire prévu sur plusieurs années**

De nombreux arrimages techniques, financiers et sociaux sont requis pour planifier et réaliser les projets d'habitation communautaire et pour s'assurer qu'ils répondent le plus étroitement possibles aux besoins. La planification actuelle d'AccèsLogis avec sa prolongation une année à la fois correspond mal avec cette réalité et nuit à une organisation efficiente du développement. En ce sens nous souhaitons que la CMM maintienne sa demande d'une planification pluriannuelle sur minimum de 5 ans pour AccèsLogis. Un programme sur plusieurs années permettra notamment aux milieux locaux de mieux planifier les implications financières des projets et de se doter d'objectifs de réalisation.

### ➤ **Considérer le rehaussement du taux de subvention gouvernemental à 60% des CMA**

La progression importante des coûts de réalisation et des coûts d'exploitation au cours des dernières années font d'importantes pressions sur les projets. Il devient de plus en plus ardu de réaliser des projets qui rencontrent adéquatement à la fois des critères d'abordabilité, de qualité et de pérennité tout en requérant une participation financière "raisonnable" des milieux locaux. Le relèvement des coûts admissibles ne répond qu'en partie à l'ensemble de ces pressions. En conséquence, le rehaussement du taux de subvention gouvernemental semble une avenue à considérer.

### ➤ **La disponibilité de programmes complémentaires**

Plusieurs programmes sont utilisés en complément à AccèsLogis de sorte qu'ils facilitent la réalisation des projets : programmes de décontamination des sols, programmes spécifiques à l'itinérance, programme de soutien communautaire en habitation, etc. La disponibilité de ces programmes et des critères d'application compatibles avec AccèsLogis ajoutent aux conditions favorables du développement des logements communautaires.

### ➤ **La souplesse d'application des critères municipaux**

Les règles d'urbanisme s'appliquent aux projets d'habitation communautaire au même titre que les autres types immobiliers. Toutefois certaines règles peuvent présenter un poids financier important pour les projets. Nous pensons notamment aux ratios élevés de stationnements ou aux stationnements souterrains, normes qui varient considérablement d'une municipalité à l'autre. Nous souhaitons que les municipalités de la CMM demeurent attentives aux contraintes posées par certains critères municipaux et voient dans quelle mesure elles peuvent apporter des assouplissements pour favoriser la réalisation des projets ceci, évidemment, sans en réduire la qualité.



---

➤ **Autres outils municipaux pouvant aider les projets de logements communautaires**

La présence d'une banque municipale de terrains ou la possibilité de cession de terrains municipaux à des conditions avantageuses sont des éléments qui facilitent la réalisation des projets.

AGRTQ, avril 2009