



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

Développer l'habitation communautaire  
*avec et pour* les collectivités

## Mémoire à la Ville de Montréal

---

Soumis dans le cadre des consultations de  
l'Office de consultation publique de Montréal  
relatives au Projet de « Règlement pour une  
Métropole mixte »

Octobre 2019

« Le XIXème siècle était un siècle d’Empires ; le XXe un siècle d’Etats-nations. Le XXIe siècle sera celui des Villes ».

Wellington E.

## 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 CPE.

Notre association compte à Montréal quatre GRT :

- 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 du Québec sont présents en milieu urbain et rural ainsi que dans les régions plus éloignées. Ils offrent un service complet d'accompagnement qui comprend une panoplie de services professionnels liés aux études de besoins, à la réalisation de projet, stratégies 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 impliqués : c'est le GRT qui agit comme catalyseur et lien entre les individus et les groupes locaux initiateurs, les institutions et les élus pour réaliser des projets d'habitation répondant aux besoins variés des populations plus vulnérables.

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, des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL) et des offices d'habitation (OH), selon les besoins des collectivités.

En soutien aux initiatives de ses membres et de leurs partenaires, l'AGRTQ a mis en place divers outils de financement. Notamment le Fonds d'acquisition québécois, en partenariat avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ, qui offre des prêts temporaires à des organismes d'habitation sociale et communautaire, en vue d'acquies des propriétés et de les conserver jusqu'à l'obtention de leur financement.

Dès 2020, l'AGRTQ mettra en opération le Fonds d'investissement en habitation communautaire du Québec (FIHCQ). Ce Fonds sera l'équivalent du Fonds d'investissement de Montréal (FIM), initié par Mme Phyllis Lambert et géré par le GRT Bâtir son Quartier avec la participation financière du Fonds immobilier de solidarité FTQ. Le FIHCQ, grâce à ses partenaires que sont le Fonds immobilier de solidarité FTQ et la Fondation Lucie et André Chagnon, permettra de financer des projets d'achat-rénovation afin de créer de nouveaux logements communautaires abordables pour les familles et les ménages du Québec .

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Table des matières  |                                    |
| L'Association des groupes de ressources techniques du Québec .....                    | 3                                  |
| Introduction.....   | 6                                  |
| 1. Commentaires généraux sur le projet de « Règlement pour une métropole mixte »..... | 8                                  |
| 1.1 L'abordabilité .....  | 8                                  |
| 1.2 Mixité sociale.....   | 9                                  |
| 1.3 L'Équité .....  | 9                                  |
| 1.4 Logement pour les familles .....  | 10                                 |
| 1.5 Commentaires généraux.....  | 10                                 |
| 2. Commentaires supplémentaires, préoccupations de l'AGRTQ .....                      | 11                                 |
| 2.1 Pérennité des projets abordables.....   | 11                                 |
| 2.2 Zonage habitation communautaire et sociale.....                                   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.3 Restriction et Définition du logement social.....                                 | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| Conclusion .....  | 13                                 |

## Introduction

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) est un partenaire de longue date de la Ville de Montréal.

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.

L'AGRTQ et ses membres sont fiers d'avoir contribué à un modèle de développement unique 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 le partenariat entre la société civile, les organismes communautaires, les municipalités, les paliers gouvernementaux québécois et fédéral, ainsi que des acteurs privés, notamment des secteurs financiers et de la construction. Avec l'aide financière des gouvernements, avec la collaboration de la SHQ, et aujourd'hui plus directement avec la Ville de Montréal depuis le changement de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme modifié récemment par le Gouvernement du Québec, 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'AGRTQ 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 la mise en œuvre de ce programme 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 la Ville de Montréal intitulé « Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial » communément appelé « Règlement pour une Métropole mixte » est une belle occasion pour l'AGRTQ de donner son avis afin d'améliorer le projet. D'entrée de jeu, l'AGRTQ est très favorable à cette initiative de la Ville de Montréal et espère être invitée aux audiences de l'Office de consultation publique de Montréal pour partager ses réflexions dans un esprit constructif.

Les lignes qui suivent présenteront les commentaires généraux de l'AGRTQ sur le projet de règlement et seront suivies par des suggestions portant sur des problématiques particulières couvertes par le projet de Règlement. Nous espérons ainsi contribuer à bonifier le projet de règlement présenté par la mairesse Mme Valérie Plante et son collègue responsable du Développement économique et commercial, de l'habitation ainsi que du design, monsieur Robert Beaudry.

Nous croyons que ce projet de règlement donne davantage de moyens à Montréal pour relever les défis auxquels sont confrontés de plus en plus les grandes métropoles du monde, soit d'assumer pleinement la responsabilité de penser l'avenir du « 'Vivre ensemble »'. Ce nouveau règlement pourrait faire de Montréal un modèle de ville dynamique, inclusive et inspirante. Il s'inscrit en droite ligne avec la « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (2005) » développée par la Ville au cours des 15 dernières années. Ce projet de règlement convie les acteurs et actrices du développement socio-économique, promoteurs, société civile, développeurs privés et sociaux, à mettre leur savoir-faire en commun pour partager une vision mobilisatrice et rassembleuse. Une vision qui tiendra davantage compte des personnes vulnérables, des familles, des nouveaux arrivants, des aînés en développant des habitations communautaires à la hauteur de leurs besoins et aspirations. Une vision qui encourage aussi bien l'accès à la propriété pour des acheteurs de classe moyenne que pour des acheteurs plus fortunés, afin de favoriser la mixité sociale et bâtir des milieux de vie dynamique. Le règlement donne à Montréal les moyens d'accompagner les différents acteurs socio-économiques pour développer une vraie mixité de qualité. Il offre des outils pour promouvoir et soutenir la mobilisation de la population pour des projets inspirants pour Montréal, mais aussi pour la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et du Québec dans son ensemble.

## 1. Commentaires généraux sur le projet de « Règlement pour une métropole mixte »

L'AGRTQ accueille favorablement le projet de règlement pour une métropole mixte. Elle espérait depuis longtemps une telle proposition de la ville, qui puisse mener plus loin le chemin déjà parcouru par la stratégie d'inclusion de logements abordables. Le projet de règlement de la Ville de Montréal comporte selon l'AGRTQ des mesures qui à terme auront des impacts très positifs pour la Métropole. Comme organisation nationale, elle considère que le projet de règlement présente un fort potentiel de levier pouvant bénéficier à d'autres villes du Québec, pour permettre le développement des logements sociaux et communautaires dont ont besoin les communautés.

L'AGRTQ se réjouit à l'idée que cette nouvelle politique permettra d'offrir à plus de familles, mères monoparentales, jeunes, aînées et personnes vulnérables, les logements de qualité auxquels ils ont droit. Ce nouveau règlement va contribuer à maintenir les gens dans les quartiers où ils ont choisi de vivre, en plus d'améliorer leurs conditions de vie.

Ce projet de règlement 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. En effet, le développement économique et social de la métropole repose en partie sur la disponibilité d'une offre de logements adéquats et abordables pour toutes les populations.

Nous sommes rassurés de constater que ce futur règlement s'inscrit tout à fait en continuité avec le 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 ». Il est aussi dans la continuité de la « Stratégie d'inclusion » qui a fait ses preuves depuis 2005, mais qui nécessitait une mise à jour et de nouvelles orientations pour favoriser encore davantage l'abordabilité des logements, plus spécifiquement pour les familles. En ce sens, elle tient compte de la conjoncture et trace la voie pour que Montréal soit au rendez-vous des nouvelles exigences et défis posés aux grandes Métropoles pour le prochain siècle.

Nous aimerions souligner les principaux aspects que nous considérons comme positifs dans ce nouveau règlement.

### 1.1 L'abordabilité

L'abordabilité, élément premier et majeur pour maintenir une Ville dynamique et innovante. Elle implique de soutenir et de favoriser la mixité sociale de manière à ne pas exclure les plus vulnérables de notre société, les familles, les nouveaux arrivants, les premiers acheteurs. Cette abordabilité ne doit pas rester confinée aux quartiers centraux, mais doit aussi s'étendre à la municipalité tout entière afin de maintenir dans tous les quartiers un accès juste et équitable à la propriété privée individuelle ou collective.



## 1.2 Mixité sociale

Une ville en santé et sécuritaire est une ville inclusive où il fait bon vivre, où chacun.e trouve sa place.

Lorsque sont réunies des populations aux profils variés dans un même quartier (étudiants, familles, artistes, professionnels, retraités, etc.), le milieu de vie reste vivant et se dynamise. La diversité des membres de la société contribue au développement harmonieux d'un milieu de vie, et suscite l'innovation.

Montréal, comme toutes les grandes Métropoles, se voit confrontée aux grands défis du vivre ensemble de demain, et doit se projeter dans l'avenir en s'imaginant, en 2050, accueillant 58 %, voir plus, de la population du Québec, ce qui constitue une tendance lourde pour toutes les Métropoles du monde. Personne ne gagne à bâtir des quartiers où il n'est pas agréable de vivre, à créer des ghettos. Montréal est confronté à de grands défis que la « Stratégie pour l'inclusion » n'a pas réussi à combler totalement.

- 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 consacrer au moins 80 % de leur revenu pour se loger; ces derniers forment les deux tiers des ménages québécois dans cette situation<sup>1</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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.
- Il est de plus en plus difficile pour les familles d'emménager dans les quartiers du Centre-Ville et les quartiers centraux, alors elles se déplacent en périphérie ou dans les banlieues pour avoir accès à la propriété, ou à des loyers abordables. Ce qui a pour conséquence d'augmenter les temps de transport pour se rendre au travail, de diminuer la qualité de vie des familles, etc.

## 1.3 L'équité

L'équité entre les arrondissements et entre les promoteurs privés

En élargissant l'application du règlement à l'ensemble des arrondissements de la Ville de Montréal, tout en tenant compte des particularités de chacun, et à l'ensemble des projets de développement immobiliers, petits ou grands, le présent règlement va favoriser l'équité entre les différents acteurs socio-économiques et les différents acteurs publics. En appliquant les mêmes règles du jeu à tous, on favorisera un développement équitable sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal, ce qui n'a pas toujours été le cas jusqu'ici. C'est une orientation que nous

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> *Profil statistique par région administrative*, Institut de la statistique du Québec (ISQ), 2013

appuyons sans réserve. Le développement harmonieux et inclusif est l'affaire de tous les acteurs socio-économiques, une responsabilité sociétale qui incombe à tous.

Lorsque les règles sont claires et connues de tous les acteurs socio-économiques, le marché gagne en civilité et il s'accommode fort bien de nouvelles règles justes et équitables. L'AGRTQ et ses membres voient aussi dans les nouvelles mesures du règlement, de nouvelles occasions de mettre en valeur l'expertise des GRT. Leur savoir-faire pourra être mis au service de la communauté afin de développer de nouveaux partenariats dynamiques avec des joueurs de plus petite taille de l'industrie de la construction, mais aussi aux plus grands qui devront contribuer aux objectifs de ce nouveau règlement. Ce qui sera profitable pour tous. Les projets réalisés avec la volonté d'unir les forces de chacun dans la recherche et l'innovation font de bons projets immobiliers et équilibrés qui atteignent alors des objectifs à la fois sociaux et économiques.

L'AGRTQ arrive aux mêmes conclusions que plusieurs experts du secteur immobilier, selon lesquelles l'arrivée de nouvelles règles du jeu ne bousculera pas le marché ni les prix de vente ou de revente. Les nouvelles cibles et objectifs du futur règlement s'inscrivent dans la continuité. Déjà, les grands projets immobiliers étaient assujettis à la formule du 15 % de projets social et abordable. Ce nouveau règlement qui annonce clairement les intentions de la Ville de demander à tous les acteurs socio-économiques de faire plus, vient rééquilibrer les obligations pour tous, exiger plus d'équité pour les promoteurs immobiliers petits et grands. En outre, il applique à l'ensemble de la Ville de Montréal le souhait de faire de tous les arrondissements et quartiers des milieux de vie inclusifs.

#### 1.4 Logement pour les familles

L'AGRTQ souligne et approuve l'orientation qui favorise le développement de « logements familles ». Nous sommes témoins, comme plusieurs intervenants sociocommunautaires, du phénomène qui conduit les familles à s'exiler de la Ville faute de trouver des logements adéquats à des prix raisonnables. Équilibré, le projet de règlement ne met pas l'accent seulement sur les logements « abordables familiaux », mais il encourage aussi le secteur privé à développer 500 logements familiaux au prix du marché. L'intention de l'administration publique répond ainsi à un souhait tout à fait légitime, mille fois entendu chez les différents acteurs de la communauté et les groupes de citoyens qui prennent la parole dans le débat entourant les grands enjeux de la société. Le développement urbain concerne aussi les citoyens et citoyennes préoccupés de la qualité de vie de leur environnement; il n'appartient pas uniquement aux développeurs privés et aux lois du marché. Cette politique sera bonne pour le développement économique et social de la Ville, équitable pour tous, en plus de réparer, avant qu'il ne soit trop tard, plusieurs déséquilibres du marché.

#### 1.5 Commentaires généraux

Le présent règlement n'enlève rien au secteur privé. Dans ses dernières projections démographiques, l'Institut de la statistique du Québec prévoit une augmentation de 19 % de la

population de la grande région de Montréal pour 2041<sup>3</sup>. Bien que la particularité du territoire montréalais soit d'être en quasi-totalité occupé, le redéploiement des sites est encore possible et il y aura des opportunités pour les secteurs privé et communautaire. L'AGRTQ et ses membres GRT ont toujours été et seront encore des partenaires efficaces des développeurs privés et communautaires. Toujours présents et engagés avec les acteurs du milieu pour faire face aux enjeux posés par la nécessité de densifier le bâti, de trouver des solutions imaginatives aux problèmes urbanistiques, à la rareté des sites constructibles et à la contamination des sols.

Le projet de règlement rappelle pertinemment que la responsabilité de construire des quartiers où il fait bon vivre est une responsabilité partagée et que tous les acteurs socio-économiques ont avantage à bâtir une ville d'avenir dynamique et inclusive. Avec plus de 70 ententes conclues dans le cadre de la « Stratégie d'inclusion » depuis 2005, qui ont permis la réalisation de plus de 6000 logements communautaires bien intégrés socialement et architecturalement à des sites d'initiative privée, la preuve est faite que le développement immobilier bien orchestré peut impliquer des promoteurs privés, publics et communautaires sans aller à l'encontre des besoins des collectivités. Il est possible de travailler ensemble pour des quartiers inclusifs et sans que cela ne soit dommageable pour le marché privé.

## 2. Commentaire supplémentaire

### 2.1 Pérennité des projets abordables.

Bien que des logements locatifs réalisés par des promoteurs privés puissent être abordables, et bien que plusieurs projets d'accession à la propriété soient également considérés abordables, favorisant l'accueil de plus de familles, nous estimons que la pérennité de l'abordabilité ne peut être garantie à long terme que par des coopératives et des OSBL. En limitant la reconnaissance et le déploiement de projets collectifs, coopératifs ou à but non lucratif dans le cadre du volet logement abordable, la Ville se prive d'idées nouvelles pour le développement de logements communautaires et l'accès à la propriété offrant une abordabilité durable.

Considérons, par exemple, quatre initiatives cherchant à se déployer au milieu d'une diversité d'idées novatrices, et qui émergent dans différentes régions du Québec : Vivacité, le Fonds Coop Accès Proprio, UTILE pour les logements étudiants, ou encore le CRÉNEAU pour les personnes âgées qui est une option ayant le soutien actif de l'AGRTQ. Ces initiatives explorent de nouveaux chemins et cherchent des solutions originales aux défis de l'accès aux logements abordables ou à la propriété abordable, mais toujours dans un cadre collectif qui favorise un patrimoine commun pérenne. Ce type de nouveaux projets pourrait avoir un effet de levier pour offrir aux familles, aux classes moyennes, aux retraités, des formules gagnantes. Dans ce cadre, le Règlement devrait

---

<sup>3</sup> <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/perspectives-2016-2066.pdf>, p56

reconnaître la place du logement à but non lucratif, qui est abordable à perpétuité, dans le logement “abordable” et afficher une préférence claire pour ce type de logement.

Aussi, les sommes versées par les promoteurs privés en remplacement de la réalisation de logement abordable (et non social) soient versées entièrement à la réalisation de logements abordables à perpétuité et/ou à l’achat de logements existants par des OBNL ou coopératives.

## Conclusion

En conclusion, l'AGRTQ et ses membres souhaitent collaborer avec la Ville de Montréal pour encourager la Communauté métropolitaine de Montréal et les autres régions du Québec, à adopter ce type d'orientations nécessaires pour combler les besoins de la société québécoise. L'AGRTQ et ses membres sont volontaires, avec l'aide la Ville de Montréal, pour faire la promotion de ce règlement partout au Québec dans le but de créer des milieux de vie dynamiques, inclusifs et où il fait bon vivre pour tous. L'AGRTQ et ses membres s'engagent à coopérer activement avec tous les acteurs socio-économiques, à travailler pour combler les besoins du logement abordables pour les gens de tous les horizons, et ce, à l'échelle de tout le Québec. Nous avons une expertise à partager et nous sommes des alliés de premier plan pour donner toutes les chances à ce nouveau règlement de s'actualiser et d'atteindre ses objectifs ambitieux.

C'est avec enthousiasme que notre association et nos membres s'offrent de travailler avec la Ville pour faire en sorte que cette nouvelle approche du développement du logement social et communautaire de nos quartiers, à la grandeur de Montréal, soit un succès. Nous partageons le but de faire de Montréal une ville dynamique, inclusive, novatrice, inspirante et où le vivre ensemble soit un exemple pour toutes les grandes métropoles du monde.

\*\*\*

AGRTQ

533, rue Ontario Est, bur.340 Montréal (Québec) H2L 1N8  
T. 514 849-8547 | 1 888 849-8547 | agrtq@agrtq.qc.ca