

**LES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES EN
HABITATION
DE L'ÎLE DE MONTRÉAL**

Atelier Habitation de Montréal

Bâtir son quartier

Groupe CDH (Conseil en développement de l'habitation)

Le regroupement R.O.M.E.L.

Mémoire présenté à la Ville de Montréal
dans le cadre des consultations sur la
Stratégie et le plan d'action en développement économique

Montréal

Décembre 2004

Table des matières

1. Introduction	3
2. Les groupes de ressources techniques en habitation (GRT)	5
<i>Les réalisations</i>	6
<i>Des entreprises d'économie sociale</i>	6
3. Se loger à Montréal	8
<i>Une crise du logement multiforme</i>	8
<i>Les avantages du logement collectif</i>	12
4. Une stratégie pan-montréalaise est nécessaire	14
<i>Des mesures concrètes sont requises</i>	16

1. Introduction

Les groupes de ressources techniques en habitation (GRT) saluent la volonté exprimée par les autorités municipales de faire de Montréal « une ville où il fait bon vivre ». La qualité de vie est un atout indéniable de notre ville. Cependant, force est de constater, malgré la croissance que Montréal semble vouloir connaître, qu'une bonne partie de la population éprouve encore des problèmes pour se loger convenablement. Les nouvelles réalités économiques exposent bon nombre de ménages à une situation précaire et à des conditions de vie plus difficiles. Cela est d'autant plus frappant que la hausse rapide des prix de l'immobilier ces dernières années, combinée à l'incapacité du marché de répondre à certains besoins, a entraîné une détérioration importante et remarquée de l'accessibilité au logement.

Le défi qui se pose à la collectivité montréalaise est de taille. Comment faire en sorte que le développement important que semble vouloir connaître Montréal puisse se faire sans rupture avec les acquis, la solidarité sociale et la mixité de populations qui confèrent à cette ville ses qualités particulières ?

La question de l'habitation à Montréal revêt actuellement et pour les années à venir, une importance de premier plan.

La stratégie de développement économique soumise à cette consultation évoque succinctement cet enjeu. Pour le reste, la stratégie et le plan d'action qui l'accompagne réfèrent à la stratégie municipale en matière d'habitation qui a été dévoilée dans le cadre des travaux de préparation du nouveau plan d'urbanisme.

Dans ce mémoire, nous insisterons plus précisément sur la question de l'habitation et les mesures de revitalisation urbaine, puisque ces questions sont au cœur de notre mission. Notre conviction est que la Ville doit préciser davantage ses orientations stratégiques en matière d'habitation.

Nous sommes généralement d'accord avec l'ensemble des mesures énoncées dans la stratégie municipale d'habitation. Toutefois, nous sommes d'avis que cette stratégie doit inclure un quatrième axe d'intervention qui s'intéressera tout particulièrement à la prise en charge de l'habitat et à la satisfaction des besoins des personnes à faibles et moyens revenus.

La contribution du logement collectif à la vitalité des quartiers, ses effets durables pour les citoyens et les communautés, et l'expertise des GRT devraient être pleinement reconnus pour assurer l'atteinte de l'objectif que se donne la Ville d'assurer une offre de logement diversifiée sur l'ensemble de son territoire.

2. Les groupes de ressources techniques en habitation (GRT)

Les GRT sont des organismes sans but lucratif (OSBL) d'économie sociale qui, depuis plus de 25 ans, réalisent des projets immobiliers communautaires, au profit de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif. Les GRT fournissent aux organismes promoteurs tous les services techniques et d'accompagnement requis pour la réalisation et la prise en charge d'un projet.

Les GRT supportent également la réalisation de projets particuliers au profit d'organismes communautaires ou de centres communautaires, des centres de la Petite Enfance et des clientèles qui ont des besoins particuliers.

Quatre GRT oeuvrent sur le territoire montréalais : **Atelier habitation Montréal**, **Bâtir son quartier**, le **Groupe CDH (Conseil en développement de l'habitation)** et le **GRT du regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)**. Partenaires de premier plan de *l'Opération Solidarité 5000 logements*, les GRT montréalais ont réalisé des projets sur la quasi-totalité du territoire de l'île de Montréal, incluant le centre-ville, soit près de 15 000 unités de logement. Ils sont membres de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), un réseau riche en expertise, qui compte 25 membres à travers le Québec.

Les réalisations

Organisme	Nombre de projets	Nombre d'unités	Projets spéciaux
Atelier Habitation	113	3030	
Bâtir son quartier	301	6069	20
CDH	188	4620	3
ROMEL	28	1276	8
		14 995	

Les GRT se préoccupent aussi du développement de solutions innovatrices. De concert avec l'AGRTQ et les divers organismes nationaux en habitation, ils ont joué un rôle majeur dans la mise en place de plusieurs programmes, dont le programme d'achat rénovation coop/osbl et par la suite le programme AccèsLogis. Ils ont également contribué au développement de nouvelles approches, notamment en matière de décontamination des sols. Ils ont suscité à maintes reprises des partenariats originaux, tant publics que privés, dans la réalisation logements abordables et sociaux.

Des entreprises d'économie sociale

Par leurs objectifs économiques et sociaux et par leurs pratiques, les GRT sont reconnus comme des acteurs importants du champ de l'économie sociale au Québec. Les GRT sont des organismes sans but lucratif. Tous leurs revenus sont réinvestis dans la réalisation des projets.

Leurs activités s'ordonnent autour des principes et règles de fonctionnement propres à l'économie sociale :

- Ils participent à l'amélioration des conditions de vie de la collectivité plutôt que de simplement chercher à engendrer des profits et à obtenir un rendement financier;
- Ils intègrent dans leurs statuts et pratique un processus de décision démocratique qui impliquent usagers et travailleurs;
- Ils fondent leurs activités sur les principes de la participation, de la prise en charge et de la responsabilité individuelle et collective.

Au fil des ans, ils ont développé une approche qui veut que les décisions concernant chaque projet soient prises à l'échelle la plus pertinente (principe de subsidiarité).

Cette approche mise sur une mobilisation responsable des communautés et permet une réponse adaptée aux personnes et aux milieux. Les usagers et les organismes locaux sont impliqués à toutes les étapes d'un projet, qu'il s'agisse de l'évaluation des besoins de la communauté ou d'un groupe particulier, de la planification d'un projet et de la gestion démocratique de sa réalisation.

Les principales règles de décisions qui encadrent cette approche sont la coopération, la démocratie participative, la réciprocité et la recherche de consensus.

3. Se loger à Montréal

Tous les intervenants s'entendent pour reconnaître que la région métropolitaine et plus particulièrement la ville de Montréal fait toujours face à une importante pénurie dans le secteur locatif.

Toutefois, le problème du logement dans une majorité des arrondissements de l'île de Montréal, se pose aussi en termes d'abordabilité et de qualité. Il faut aussi tenir compte de la problématique plus particulière que connaissent certains quartiers en difficulté.

Le logement communautaire et coopératif, qui promeut la prise en charge collective, la diversité et la mixité sociale dans la réalisation de ses projets, figure certainement parmi les réponses nécessaires pour contrer ces phénomènes.

Une crise du logement multiforme

Les GRT de l'île de Montréal partagent l'opinion de la CMM, à savoir que « la région métropolitaine de Montréal fait toujours face à une importante pénurie dans le secteur locatif.

Toutefois, le problème du logement sur le territoire de l'île de Montréal pose aussi en termes d'abordabilité et de la qualité des logements, de même que la problématique des quartiers en difficulté.

Rareté

Depuis 2002, une grave pénurie de logements locatifs frappe les principaux centres urbains du Québec. Des mesures d'urgence ont dû être mises en place en 2002 et 2003 et reconduites en 2004.

Le Frapru évalue qu'il manque 17 682 unités de logement locatif dans la région de Montréal (FRAPRU 2004). La Communauté métropolitaine de Montréal arrive sensiblement aux mêmes conclusions. « Malgré les investissements importants des gouvernements et des municipalités, il faudrait 11 000 unités de logement locatif supplémentaires en 2006, afin que la région » retrouve un taux d'occupation de 3%. « La situation pourrait se détériorer, si les initiatives publiques n'étaient pas reconduites » (CMM 2003).

Il faut aussi prendre en considération les personnes sans domicile fixe qui, pour différentes raisons, sont forcées d'utiliser les ressources dédiées à l'itinérance pour des périodes plus ou moins longues. Une enquête sur la période 1998-

1999 évaluait leur nombre à 28 000 dont près de la moitié ont été sans-abri pour un certain temps.

Abordabilité

Le manque de logements est une chose. La capacité de payer en est une autre. La reprise des dernières années a créé un marché difficile pour les ménages locataires à revenu faible ou modeste. Selon la SCHL, les loyers ont augmenté de 4% à 6% par année au cours des deux dernières années, soit plus deux fois plus vite que le taux d'inflation (SCHL 2003).

Selon la SHQ, un nombre important de ménages « sont en situation de besoins impérieux de logement, du fait qu'ils doivent « consacrer plus de 30% de leur revenu au loyer » (Assemblée nationale, 2002). Or, le recensement de 2001 démontre que pour l'ensemble de l'île, les locataires qui doivent consacrer 30% ou plus du revenu de leur ménage au logement comptent pour 37,2% (Montréal, 2004).

Qualité des logements

En 2001, on dénombrait 805 820 logements à Montréal. Le dernier recensement indique que près de 9% des logements nécessitent selon leurs occupants des réparations majeures. La qualité du parc de logements montréalais varie

évidamment d'un arrondissement à l'autre mais aussi, en fonction du type de construction résidentielle, du niveau d'entretien dont ils ont ou pas profité et de l'évolution des différents secteurs de la ville.

Quartiers en difficultés

Plusieurs quartiers de l'île de Montréal commandent une attention particulière et souvent urgente. Ces secteurs sont désignés par la ville comme quartiers prioritaires d'intervention. Un certain nombre de mesures, dont les programmes de rénovation et le programme de Renouveau urbain sont déjà disponibles en priorité dans ces secteurs. Mais les interventions privées ou isolées ne suffiront pas pour faire échec aux problèmes urbains et sociaux de ces secteurs.

Il n'y a pas que la ville qui se transforme. Plusieurs quartiers suscitent un intérêt grandissant de la part des ménages plus fortunés. La transformation de ces secteurs pose le défi du maintien de la mixité sociale. Le Plateau Mont-Royal et le centre-ville et plusieurs arrondissements de la banlieue sont souvent donnés comme exemple de secteurs, où il est de plus en plus difficile, voire impossible, de se loger à prix abordable pour les populations moins nanties.

Une responsabilité qui doit être partagée

Il va de soi que les solutions ne relèvent pas uniquement de la responsabilité de la Ville mais aussi de la Communauté métropolitaine et des deux paliers de gouvernement. Le retrait du gouvernement fédéral en 1994 a eu des impacts importants sur la production des logements sociaux, au moment même où le marché privé s'était déjà, à toutes fins pratiques, désintéressés de la production de logements abordables.

Il aura fallu sept ans d'efforts acharnés pour relancer en janvier 2002 à Montréal un véritable chantier de construction de nouveaux logements sociaux. La crise actuelle interdit qu'on puisse à nouveau faire du surplace. Dans la mesure où les autorités municipales s'engagent à exercer un leadership fort auprès des gouvernements pour que Montréal dispose des fonds requis pour la construction et la rénovation des logements requis pour les dix prochaines années, elle peut certainement compter sur l'appui et la mobilisation de ses partenaires et des communautés locales.

Les avantages du logement collectif

Est-il besoin de souligner les nombreux impacts positifs qui découlent de la réalisation d'un projet de logements sociaux et communautaires dans un quartier?

La philosophie d'intervention commune aux groupes de ressources techniques et au mouvement coopératif et communautaire en habitation est basée sur trois concepts :

- Le contrôle démocratique : à la fin de leur projet, les organismes mis sur pied sont autonomes, c'est-à-dire qu'ils doivent posséder tous les outils leur permettant de voler de leurs propres ailes. Le contrôle démocratique permet aux ménages locataires de prendre collectivement des décisions concernant leur habitat.
- La primauté de l'humain : l'intervention est dirigée vers la satisfaction des besoins des personnes et les actions mises de l'avant sont conçues sur mesure.
- La création d'une richesse collective : la réussite d'un projet se mesure à l'importance de ses impacts socioéconomiques dans le milieu.

La mobilisation créée autour d'un projet de logement communautaire s'insère dans les plans d'actions développés par les réseaux communautaires de support et de solidarité. Elle contribue ainsi fortement à la revitalisation ou le développement d'un quartier. Outre les avantages qu'il procure aux individus, le logement collectif encourage l'implication directe des résidents dans la gestion de leur immeuble et par leur implication dans le voisinage.

4. Une stratégie pan-montréalaise est nécessaire

Les consultations sur le projet de plan d'urbanisme ont fait ressortir que « l'enjeu du logement convenable et réellement abordable témoigne d'une tension entre une problématique sociale axée sur les résidents et sur le droit au logement et une problématique financière intéressée à la hausse de la valeur des terrains et des immeubles et à la rentabilité des investissements. »

De l'avis de plusieurs experts, les tendances laissent entrevoir une accentuation de la polarisation socioéconomique entre les différents secteurs de la Ville.

À cet égard, nous avons pris connaissance avec beaucoup d'intérêt des travaux menés par le ministère des Affaires municipales et de la métropole (MAMM, 2001) et du résultats des recherches effectuées pour la Ville de Montréal par madame Francine Dansereau et une équipe d'universitaires (2002).

Actuellement, la proportion de logements sociaux publics et de logements coopératifs et sans but lucratif varie de 0 à 22% selon les arrondissements. Certains arrondissements, dans le cadre des nouvelles responsabilités qui leur échoient, ont indiqué déjà que pour les fins d'accroître leur assiette fiscale, ils vont dorénavant privilégier la construction d'ensembles privés de type condominiums par rapport à la construction de nouveaux logements sociaux sur leur territoire.

L'enjeu est de taille. Dans ces quartiers qui comptent souvent parmi les plus anciens, on retrouve aussi un pourcentage élevé de personnes seules, de familles monoparentales et de ménages dont les revenus sont inférieurs à la moyenne montréalaise, de même qu'un taux de chômage élevé. La rareté des logements et les augmentations de loyer ou les reprises de possession qui en découlent, augmentent la vulnérabilité de cette population. La Ville devra s'attaquer résolument à cette question au cours des prochaines années, si elle veut éviter une véritable fracture de son territoire.

La stratégie municipale doit nécessairement trouver écho dans tous les arrondissements et cette responsabilité incombe à la Ville centrale.

Les GRT sont d'avis que tous les arrondissements peuvent avec succès miser sur l'intégration socio-économique des personnes vulnérables, dans le cadre d'une approche territoriale multisectorielle, adaptée à chaque quartier, et réalisée en étroite collaboration avec les citoyens de ces quartiers, les partenaires locaux et les organismes communautaires est nécessaire.

La prise en charge du milieu par les résidants, l'accueil des immigrants et l'ajout d'équipements publics, le développement économique local, la création d'entreprises d'économie sociale sont autant de moyens qui ont largement fait leur preuve.

Des mesures concrètes sont requises

La construction de logements publics ou communautaires suppose d'entrée de jeu l'acquisition de terrains.

À plusieurs reprises, la Ville a mis à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux des terrains acquis par elle ou par ses sociétés para municipales. Or, cette réserve de terrain est à toute fin pratique maintenant épuisée et doit être renflouée.

Pour procéder à des acquisitions, les groupes promoteurs dépendent de l'acceptation de leurs projets dans le cadre des programmes. À cet égard, ils doivent pouvoir compter sur l'action des pouvoirs publics.

Le développement du site Angus dans les années 1980 est un bon exemple de ce qui pourrait être fait dans un certain nombre de cas. Dans ce cas, la Ville a d'abord procédé à l'acquisition des terrains disponibles qui appartenaient au CP. Elle les a ensuite revendus, sans pertes, à des promoteurs privés et à moindres coûts à des OSBL et aux coopératives d'habitation intéressées. Cette approche a présidé à la naissance d'un nouveau quartier montréalais qui compte dans la partie est de cet ancien site industriel plus de 2600 unités d'habitation, dont 40% ont été réalisés à l'aide des groupes de ressources techniques pour ensuite être pris en charge par des OSBL et des coopératives. Ce quartier est maintenant reconnu comme un exemple réussi de mixité et de cohésion sociale.

On dénombre partout sur le territoire de la ville des sites d'intérêt appartenant à des grandes entreprises publiques ou privées.

La Ville évalue elle-même à près de 20 kilomètres carrés la superficie des grands terrains vagues et des sites propices à une transformation qui recèlent un potentiel de construction de 130 000 logements.

Le développement de ces sites pose des défis complexes mais la Ville est d'autant plus justifiée de conduire de telles négociations que la mise en valeur de ces sites bénéficie habituellement d'importants investissements publics (ex : programme de réhabilitation des sites contaminés) ou de programmes de subvention.

Nous sommes d'avis que de nouvelles règles du jeu doivent s'appliquer dorénavant à la mise en valeur de ces sites, notamment pour assurer la mixité dans les grands projets résidentiels. Au niveau de la réglementation d'urbanisme, la Ville doit s'assurer que tout développement d'importance sera précédé d'une véritable démarche de planification urbaine et assujetti à un certain nombre de nouveaux critères, notamment celui de la mixité. La Ville elle-même doit s'engager à formuler de telles exigences lors de la vente de terrains municipaux au secteur privé.

Montréal, décembre 2004

Monsieur Robert Mannighan
Atelier Habitation Montréal
5185, boulevard Saint-laurent
Montréal (Québec)
H2T 1R9
(514) 270-8488

Madame Édith Cyr
Bâtir son quartier
1945, rue Mullins, porte 120
Montréal (Québec)
H3K 1N9
(514) 933-2755

Madame Louise Lanctôt
Groupe CDH (Conseil en habitation)
1000 rue Amherst, bureau 201
Montréal, (Québec) H2L 3K5
(514) 849-7800

Monsieur Mazen Houdeib
Regroupement R.O.M.E.L.
6555 Côte-Des-Neiges, bureau 400
Montréal (Quebec) H3S 2A6
(514) 341-1057