



# Mémo à l'intention du Ministre de la Famille

12 AVRIL 2021



**POUR UN NOUVEAU MODÈLE D'ACCOMPAGNEMENT DU  
DÉVELOPPEMENT DES CPE PAR LES GROUPES  
DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT)**

## LES GRT ET L'AGRTQ

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 de l'immobilier communautaire : ces entreprises sont connues comme les GRT ou groupes de ressources techniques. Elles font l'objet d'une reconnaissance de la part de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour l'accompagnement de projets d'habitation communautaire dans le cadre des programmes qu'elle administre.

Les GRT couvrent l'ensemble du territoire québécois. Ils sont à l'origine de plus de 80 000 logements et de nombreux projets immobiliers collectifs réalisés depuis les années 1970, dont des CPE, des cuisines collectives, et des centres de services communautaires.

Les GRT sont des outils de développement local, en milieu urbain et rural, ainsi que dans les régions plus éloignées. Ils s'associent aux individus, aux groupes sociaux, aux institutions et aux élus pour réaliser des projets d'habitation et des installations communautaires répondant aux besoins variés des populations.

Leurs projets sont administrés par les usagers et par les membres de la communauté au sein de coopératives d'habitation, d'organismes à but non lucratif et d'offices d'habitation. Leur réalisation repose sur la mobilisation des volontés et des ressources territoriales et sur la prise en charge des projets par les parties prenantes, dès l'étape de l'élaboration de la conception du projet.

## CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT DES CPE

Le développement du réseau québécois des CPE est une innovation sociale exemplaire en Amérique du Nord. Son développement est toutefois ralenti par le modèle d'affaires dominant où les usagers bénévoles doivent assumer seuls des responsabilités très étendues lors de la construction ou de l'expansion des installations. Ils s'impliquent dans leur CPE pour assurer un cadre de vie à leurs enfants, mais il se retrouvent souvent démunis devant les exigences du développement immobilier. Il en est de même, à plusieurs égards, pour les directions générales pour lesquels l'offre de service de garde et éducatif constitue l'expertise et dont l'univers du développement immobilier constitue un univers largement méconnu.

Exemple de projet: CPE La Ruche dont le terrain est mitoyen avec la coopérative Petits et Grands (80 places à Hochelaga Maisonneuve)



Ce modèle décentralisé et autogéré comporte des avantages. Il permet en effet de répondre à des besoins très variés dans chaque communauté, tout en comptant sur le soutien financier des parents et du gouvernement du Québec. Mais tous les conseils d'administration et toutes les directions générales ne disposent pas des mêmes ressources humaines et financières, ni des mêmes réseaux de collaboration. Pour poursuivre son expansion, le réseau doit pouvoir compter sur des ressources d'accompagnement pérennes qui lui sont dédiées et qui partagent les valeurs de l'économie sociale.

## L'EXPERTISE TRANSFÉRABLE DES GRT

Le mouvement québécois du logement social et communautaire a rencontré des enjeux comparables à celui des CPE vers le milieu des années 1970. Le Québec accusait alors un retard appréciable de construction de logement social comparativement à d'autres provinces canadiennes. On a alors constaté que pour assurer un développement harmonieux et continu du secteur, tout en maintenant la participation citoyenne qui constitue son ADN, des ressources pérennes spécialisées en soutien technique et en accompagnement étaient nécessaires. Le gouvernement du Québec a alors créé un programme d'aide spécial (LOGIPOP) pour encourager la mise sur pied d'un réseau de GRT québécois et pour aller chercher à Ottawa la part du Québec. Près de 50 ans plus tard, ce réseau existe toujours et ses réalisations sont reconnues.

Les GRT et l'AGRTQ se sont impliqués auprès de nombreux CPE au cours des deux dernières décennies. Un progiciel a par ailleurs été élaboré par l'AGRTQ pour faciliter les études de viabilité financière réalisées pour les CPE. L'implication des GRT s'est déployée dans le cas de projets individuels ainsi que dans le cas de projets intégrés à des développements résidentiels.

Les projets de CPE réalisés dans le cadre de projets d'habitation (incluant souvent le développement de logements privés et sociaux) permettent de répondre tant aux besoins de logement abordable des familles qu'à leurs besoins de garde. Ce type de développement mixte n'est pas toujours possible, mais il bénéficie d'une plus grande visibilité et permet à une communauté de se rassembler autour d'un projet local structurant.

Forts de ces expériences, les GRT offrent de contribuer à l'élaboration d'un nouveau cadre de développement des CPE, afin d'étendre ce réseau de façon systématique et mieux répondre aux besoins croissants des parents et des enfants du Québec.

## CONSTATS PRÉLIMINAIRES SUR LE DÉVELOPPEMENT

Un bilan préliminaire des réalisations des GRT auprès des CPE nous permet de constater que le panier de services requis pour la réalisation d'un nouveau CPE recoupe essentiellement celui offert aux organismes d'habitation : l'accompagnement et le soutien technique aux futurs usagers qui sont des **entrepreneurs bénévoles**.

- Élaboration du projet avec le groupe promoteur issu de la communauté;
- Démarches de prospection et d'acquisition de terrains;
- Recherche de financement et montage financier;
- Coordination des professionnels et des entreprises de construction;
- Liens avec les autorités municipales et avec les agences gouvernementales responsables des programmes d'aide;
- Soutien à l'administration;
- Formation des bénévoles en vue de la mise en place de la gestion autonome à long terme de l'immeuble.

Ces services sont généralement tous requis au cours du développement d'un CPE. Mais ils varient en volume et en intensité selon divers facteurs géographiques, selon les paramètres évolutifs des programmes d'aide et selon les contraintes propres à chaque projet. Les avis recueillis auprès des GRT indiquent que les blocages et les délais de production au sein du réseau des CPE pourraient être significativement réduits si les promoteurs disposaient d'accompagnement et de soutien technique professionnel pour surmonter les obstacles et contraintes suivants.

## L'EMPLACEMENT

- La recherche d'un emplacement approprié, terrain vacant ou bâtiment recyclable, constitue un défi pour tous les CPE visant la construction d'une première installation ou le développement d'une nouvelle installation.
- Ce défi devient rapidement un cauchemar pour les promoteurs situés en milieu fortement urbanisé, devant les coûts des terrains, la rareté et la complexité des modifications au zonage souvent nécessaires. De tels projets nécessiteront un accompagnement plus long et de nombreuses démarches qui ne seront pas toutes couronnées de succès... et des retours à la case « départ ».

- Les questions liées à la qualité du sol et les coûts liés à la décontamination particulièrement en milieu urbain, posent des enjeux de viabilité importante qui découragent les promoteurs.
- L'acquisition d'un site privé implique souvent de maintenir la validité d'une offre d'achat, dans un marché en effervescence, alors que le processus décisionnel propre aux programmes est forcément plus lent.
- Occasionnellement, l'acceptabilité sociale d'une nouvelle installation suscite l'apparition de phénomènes de rejet de la part des résidants.

## LE MONTAGE FINANCIER

- Malgré l'existence de programmes d'aide gouvernementaux, des montages financiers originaux et complexes, sur mesure, sont nécessaires.
- Compte tenu des coûts de réalisation croissants, le partenariat financier est de plus en plus indispensable et les sources de financement variées.
- Des divergences normatives et administratives entre partenaires financiers (communautaires, institutionnels, caritatifs, philanthropiques) occasionnent des tensions et des délais et éventuellement des coûts accrus.

## LES PROGRAMMES D'AIDE ET LE CADRE DE PLANIFICATION URBAINE

- Les arrimages difficiles entre les besoins des parents et de leurs enfants avec les exigences des programmes et du processus d'octroi de permis occasionnent des blocages significatifs de l'écosystème de développement des CPE.
- Pour les parents, l'enjeu est de concevoir un projet éducatif qui colle aux besoins des enfants, qui soit conforme aux paramètres des programmes d'aide ainsi qu'aux normes déterminées par le réseau.
- Le processus d'approbation au plan urbanistique repose sur les municipalités. Les promoteurs des CPE sont généralement peu familiers avec le langage de la planification urbaine et sous-estiment la complexité du processus et les délais qui en résultent.

## LES PISTES À EXPLORER

Il nous apparaît nécessaire de conserver les acquis du mouvement des CPE, un modèle utile et unique. Nous sommes d'avis que ce réseau et le gouvernement du Québec pourraient tirer avantage d'une collaboration soutenue avec les GRT, compte tenu de l'expertise immobilière particulière de ces entreprises et des défis de croissance qui se présentent pour les CPE.

Nous constatons que les deux tiers des GRT membres de notre association offrent déjà ou sont en voie d'offrir les services d'accompagnement des CPE. Le bilan partiel que nous avons effectué nous permet de suggérer la création d'un groupe de travail multipartite pouvant se pencher sur les pratiques prometteuses afin de mettre à jour le cadre de développement et de réduire les contraintes :

- Poursuivre l'adaptation du panier de services des GRT, selon les besoins des CPE;
- Créer des outils de formation sur mesure destinés aux promoteurs de CPE;
- Élaborer un contrat type et une grille de rémunération des services offerts par les GRT;
- Envisager la mise en place d'un outil de financement temporaire pour l'acquisition de terrains, sur le modèle du Fonds d'acquisition québécois s.e.c., créé par l'AGRTQ avec le soutien financier du Fonds immobilier de solidarité FTQ;
- Réviser et modifier au besoin le processus d'approbation gouvernemental et mettre à jour les paramètres de financement.

\*\*\*



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

Développer l'habitation communautaire  
avec et pour les collectivités

533 rue Ontario Est, bureau 340  
Montréal (Québec) H2L 1N8  
T : (514) 849-8547  
Sans frais : 1 888 849-8547  
Courriel : [agrtq@agrtq.qc.ca](mailto:agrtq@agrtq.qc.ca)

**[AGRTQ.QC.CA](http://AGRTQ.QC.CA)**

