

# PLAN D'ACTION MÉTROPOLITAIN



POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE,  
**2015-2020**



Communauté métropolitaine  
de Montréal

ISBN 978-2-924076-37-8 (PDF)  
ISBN 978-2-924076-36-1  
Dépôt légal : juin 2015  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque et Archives Canada

 /cmm\_info

 /CommunauteMetropolitaineDeMontreal



### Note générale

La liste des tableaux et figures ainsi que celle des abréviations et sigles peuvent être consultées aux pages 114 et 116, respectivement.



Crédit photo : Denis Tremblay/Bâtir son quartier

# Mot du président de la Communauté et de la présidente de la commission du logement social



Denis Coderre



Suzanne Dansereau

C'est avec grand plaisir que nous vous présentons le *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020* (PAMLSA).

Ce plan d'action métropolitain est le fruit d'un travail de consultation et de concertation mené par la commission du logement social, à l'automne 2014. Dans le cadre de cette consultation, les 82 municipalités et les 42 offices d'habitation du territoire ont été sollicités, ainsi que des représentants québécois et régionaux d'organismes partenaires du logement social et abordable. Au terme de cette démarche, le PAMLSA, 2015-2020 propose une vision métropolitaine rassembleuse.

Ce plan succède au PAMLSA, 2009-2013. Il est l'occasion pour la Communauté de réaffirmer son engagement envers le développement du logement social et abordable et d'établir une nouvelle feuille de route pour les cinq prochaines années.

Ce plan a été développé avec une attention particulière pour favoriser une synergie avec le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD). En ce sens, plusieurs actions ont été élaborées spécifiquement pour le maintien et le développement du logement social dans les aires TOD (*Transit-Oriented Development*), quartiers où le PMAD prévoit orienter minimalement 40 % de la croissance des ménages.

Le PAMLSA, 2015-2020 a été élaboré dans un contexte difficile. D'un côté, de nombreux ménages connaissent encore d'importantes difficultés à se loger malgré les efforts consentis et de l'autre, une grande incertitude entoure l'implication financière des gouvernements du Canada et du Québec en matière de logement social. Le nouveau plan d'action métropolitain est l'occasion de réitérer l'importance du rôle de chacun des acteurs en tant que maillon de la chaîne de solidarité. Le succès d'un plan métropolitain est tributaire de l'engagement de chacun des partenaires. Heureusement, l'implication de nombreux partenaires ne se dément pas et l'inauguration de nouveaux projets, le développement d'initiatives de soutien communautaire ainsi que l'aboutissement de projets de rénovation de HLM constituent une grande source de motivation et nous incitent à poursuivre nos efforts.

Si les solutions proposées dans le PAMLSA, 2015-2020 sont taillées sur mesure pour le Grand Montréal, l'objectif de garantir à tous un logement convenable est quant à lui partagé par plusieurs pays ainsi que par de nombreuses régions métropolitaines et villes dans le monde. La Communauté a souscrit à cet objectif dans sa Vision 2025 et dans ses orientations en matière de logement social et abordable. Plus récemment, elle a initié, sous l'égide d'ONU-Habitat, la mise en place d'un Réseau des aires métropolitaines des Amériques (RAMA) afin d'enrichir les réflexions et de renforcer les moyens d'interventions en matière de logement social et abordable notamment.

Ce plan d'action est une invitation à tous les acteurs à unir leurs efforts et à travailler de concert afin de faire reculer la pauvreté dans le Grand Montréal. L'engagement de tous les paliers de gouvernement et de tous les partenaires communautaires est essentiel. C'est en améliorant les conditions de logement des plus démunis, en redonnant un toit, la sécurité et la dignité aux personnes en situation d'itinérance que nous assurerons une meilleure qualité de vie pour l'ensemble des citoyens et citoyennes du Grand Montréal.



Denis Coderre  
Maire de Montréal et  
président de la Communauté



Suzanne Dansereau  
Mairesse de Contrecoeur et  
présidente de la commission du logement social

# Membres de la commission du logement social



Dans l'ordre habituel : M. Giovanni Rapanà, Mme Monique Vallée, M. Nicholas Borne, Mme Suzanne Dansereau, M. Benoît Dorais, Mme Manon Gauthier, Mme Monique Bastien

La commission du logement social de la Communauté est formée de huit membres représentant tous les secteurs géographiques du Grand Montréal.

## PRÉSIDENTE

---

**Mme Suzanne Dansereau**

Mairesse de la Ville de Contrecoeur

## VICE-PRÉSIDENTES

---

**Mme Monique Bastien**

Membre du conseil de la Ville de Longueuil

**Mme Manon Gauthier**

Membre du comité exécutif de la Ville de Montréal

## MEMBRES

---

**M. Nicholas Borne**

Membre du conseil de la Ville de Laval

**M. Pierre Charron\***

Maire de la Ville de Saint-Eustache

**M. Benoît Dorais**

Membre du conseil de la Ville de Montréal

Maire de l'arrondissement du Sud-Ouest

**M. Giovanni Rapanà**

Membre du conseil de la Ville de Montréal

**Mme Monique Vallée**

Membre du comité exécutif de la Ville de Montréal

\*M. Charron a siégé jusqu'au 26 février 2015 à la commission du logement social. À cette date, Mme Sonia Paulus, mairesse de Sainte-Marthe-sur-le-Lac lui a succédé, à titre de représentante de la couronne Nord.

PLAN D'ACTION MÉTROPOLITAIN  
POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE,  
2015-2020

TABLEAUX SYNTHÈSES

# COMPRENDRE

## 5 DIMENSIONS → 24 CONSTATS

### Le Grand Montréal et sa population

- Une plus forte proportion de ménages économiquement vulnérables qu'ailleurs au Québec.
- Une région à forte immigration.
- Une croissance sous le signe du vieillissement et de la diminution de la taille des ménages.
- Une augmentation de la population présentant des incapacités.
- Près de 320 000 nouveaux ménages d'ici 2031, dont 40 % dans les aires TOD (*Transit-Oriented Development*).

### Le marché du logement

- Les ménages locataires forment près de la moitié des ménages de la région.
- Une construction de logements locatifs anémique.
- Une pénurie de logements locatifs qui persiste dans plusieurs secteurs de la région.
- Coût du loyer qui augmente plus rapidement que les revenus des locataires.

### L'offre de logements sociaux et abordables

- Une offre diversifiée qui repose sur un ensemble de programmes.
- Près de 7 000 nouveaux logements sociaux et abordables depuis 2006.
- Les logements sociaux et abordables du Grand Montréal sont concentrés à 53 % dans les aires TOD.
- La fin des conventions d'exploitation affectera 10 % des logements financés par la Communauté pour la seule période 2015-2020.

## L'identification des besoins insatisfaits

- Plus de 60 000 ménages locataires demeurent dans des logements de mauvaise qualité et 75 000 vivent en situation de surpeuplement.
- Plus de 28 000 ménages sur les listes d'attente des offices d'habitation.
- Près de 230 000 ménages locataires à faible revenu ont des taux d'effort trop importants.
- Les personnes seules, les jeunes, les personnes âgées et les immigrants récents sont parmi les groupes les plus vulnérables.
- La population ayant des incapacités fonctionnelles et le logement : des besoins encore peu documentés, mais importants et en croissance.
- La problématique de l'accessibilité financière au logement selon le sexe : les femmes monoparentales et les femmes de 65 ans et plus parmi les plus touchées.

## Le phénomène de l'itinérance

- Un nouveau dénombrement des itinérants sur le territoire de Montréal pour 2015.
- L'itinérance, de plus en plus présente hors des quartiers centraux.
- Un phénomène qui ne se limite plus qu'aux hommes.
- L'itinérance touche tous les groupes d'âge.
- L'itinérance chez les Autochtones et la population immigrante : un phénomène en croissance.

# AGIR

## 3 OBJECTIFS → 13 ACTIONS

### Objectif 1 – Assurer le financement de programmes visant la pérennité et le développement du logement social et abordable.

#### ACTIONS

1. Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation qui participent aux programmes d'Habitations à loyer modique, de Supplément au loyer et AccèsLogis.
2. Œuvrer pour que le gouvernement du Canada s'engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existant et son développement ainsi que le maintien des différentes formes de suppléments au loyer.
3. Rembourser aux offices d'habitation du Grand Montréal la contribution à la charge des municipalités découlant des investissements consentis aux habitations à loyer modique dans le cadre de travaux de rénovation, amélioration et modernisation, mais également de travaux de régénération.
4. 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.
5. Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et individuel destinées aux locataires vivant dans des habitations à loyer modique, des coopératives ou des organismes à but non lucratif d'habitation ou bénéficiant d'un Supplément au loyer.
6. Faire de la lutte à l'itinérance une priorité métropolitaine.

### Objectif 2 – Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable.

#### ACTIONS

7. Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant la pérennité et le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.
8. Analyser la situation de l'inadéquation spatiale entre les lieux de résidence et les lieux d'emploi dans le Grand Montréal et identifier des solutions pour en réduire les impacts négatifs sur les ménages à revenu faible et modeste.
9. Favoriser l'acceptabilité sociale des logements sociaux et abordables.

### Objectif 3 – Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

#### ACTIONS

10. Faire des représentations auprès de la Société d'habitation du Québec 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.
11. Soutenir les initiatives existantes de traitement régionalisé des demandes d'admission pour une habitation à loyer modique ou un programme de Supplément au loyer et favoriser l'éclosion de nouvelles initiatives.
12. Créer un portail Web sur l'offre de logements sociaux et abordables.
13. Poursuivre la mise à jour et la diffusion de différentes études et statistiques sur le logement social et abordable et autres sujets connexes.

# INTERAGIR

## 3 PARTENAIRES → 24 INVITATIONS

### La Communauté invite le gouvernement du Canada à :

1. Assurer, à long terme, les investissements nécessaires dans le programme d'Habitations à loyer modique afin de préserver leur vocation sociale, leur niveau d'abordabilité (25 % des revenus des locataires), la qualité des immeubles ainsi que les interventions de soutien communautaire et individuel essentielles aux locataires.
2. Attribuer les montants dégagés par la fin des remboursements hypothécaires des habitations à loyer modique au soutien des ménages à faible revenu ayant de la difficulté à se loger.
3. Renouveler les ententes de financement de longue durée dans le programme de Supplément au loyer.
4. S'assurer que le parc des coopératives et des organismes à but non lucratif d'habitation financé avant 1997 soit préservé, en maintenant sa vocation sociale, et que les ménages à faible revenu qui y résident ne soient pas confrontés à des hausses de loyer compromettant l'abordabilité.
5. Renouveler ses investissements en matière de lutte contre l'itinérance, et ce, dans le respect d'une approche généraliste et communautaire avec des priorités identifiées localement.
6. Se réengager dans la cueillette de données, notamment par le biais du retour au questionnaire détaillé du recensement et par la réinstauration de son caractère obligatoire, ainsi que dans la réalisation d'analyses et d'études et de leur diffusion.

### La Communauté invite le gouvernement du Québec à :

1. Garantir la pérennité des programmes de logements sociaux et abordables correspondant aux besoins de la population du Grand Montréal et leur financement sur une base pluriannuelle.
2. Rétablir un niveau adéquat de financement de l'ensemble des programmes et assurer leur indexation sur une base régulière.
3. Accompagner activement la Communauté dans la mise en œuvre de mesures concrètes permettant de développer des logements sociaux et abordables dans les aires TOD.
4. Participer aux travaux de la Table SHQ-CMM.
5. Adopter rapidement la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* (refonte de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* [LAU]) permettant aux municipalités d'adopter une réglementation rendant obligatoire l'inclusion du logement social et abordable.
6. Établir et maintenir des relations entre les réseaux de la santé et de l'habitation et si nécessaire les améliorer afin qu'elles soient mutuellement satisfaisantes; ces relations doivent permettre de développer des solutions concrètes pour loger les personnes éprouvant d'importants besoins en matière de soutien communautaire ou en services personnels visant le maintien à domicile.

7. Considérer la création de nouveaux programmes ciblant les populations qui ne répondent pas aux critères d'admissibilité des programmes existants, en s'assurant que ce développement se fasse en comptant sur une enveloppe budgétaire supplémentaire et, en aucun cas, au détriment des programmes existants.
8. Refinancer les programmes de subventions à la rénovation du parc locatif abordable privé et communautaire qui garantissent le maintien dans les lieux des locataires et le coût abordable du logement, avec un accent sur le développement durable.
9. Maintenir son engagement en matière de lutte à l'itinérance et assurer la réalisation des 500 unités prévues au Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020, notamment en s'assurant que les coûts maximums de réalisation admissibles permettent leur réalisation, et en bonifiant la programmation annuelle afin que ces unités réservées s'ajoutent à celles déjà octroyées annuellement.
10. Accorder aux municipalités plus de pouvoirs en matière de lutte à l'insalubrité et en matière de respect des normes de sécurité.

## La Communauté invite les municipalités à :

1. Favoriser une offre diversifiée de logements qui assure un continuum de solutions résidentielles répondant aux besoins de leur population, notamment en développant des stratégies adaptées à leur milieu et en participant aux différents programmes de la Société d'habitation du Québec afin d'accroître l'offre de logements sociaux et abordables.
2. Prendre en compte le logement social et abordable dans les stratégies de développement social, communautaire et économique.
3. Freiner l'érosion du parc locatif traditionnel abordable sur leur territoire, par exemple en limitant la conversion en condominiums.
4. Contribuer activement à la lutte à l'itinérance sur leur territoire.
5. Intervenir pour que les normes existantes en matière de salubrité et de sécurité du parc locatif soient respectées.
6. Poursuivre leur participation aux travaux de la Table technique CMM-Municipalités en logement social.
7. Viser une intégration optimale des politiques, des plans et des stratégies avec le *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*.
8. Collaborer avec la Communauté à la mise en place d'une stratégie de maintien et de développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.



Crédit photo : Denis Tremblay/Bâtiir son quartier



PARTIE

1

## La Communauté métropolitaine de Montréal et le logement social

Page 14

PARTIE

2

## La situation du logement social et abordable : un diagnostic

Page 22

PARTIE

3

## Les objectifs poursuivis et les actions à mener

Page 56

PARTIE

4

## Invitations aux partenaires des différents paliers gouvernementaux

Page 116



# PARTIE

# 1

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.1 | La loi constitutive de la CMM et le logement social  | 16 |
| 1.2 | La Vision 2025 de la Communauté  | 16 |
| 1.3 | <i>Les Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable</i> | 17 |
| 1.4 | <i>Le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013</i>                          | 17 |
| 1.5 | <i>La mise en œuvre du Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013</i>         | 19 |
| 1.6 | Pourquoi un second plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable?                           | 19 |
| 1.7 | Un projet de Plan métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020 soumis à la consultation       | 20 |
| 1.8 | La structure du document   | 21 |

# La Communauté métropolitaine de Montréal et le logement social



Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, soit près de 3,9 millions de personnes.

La CMM exerce des compétences dans ce qu'il est convenu d'appeler les fonctions stratégiques d'une région, soit en matière d'aménagement du territoire, de développement économique, d'environnement, de transport et de logement social. La CMM a donc la possibilité de poursuivre une stratégie intégrée de planification et de développement de son territoire.

La CMM dispose en 2015 d'un budget annuel de 119 M\$. Ses revenus proviennent des quotes-parts versées par les municipalités membres (environ 80 %) et des transferts du gouvernement du Québec (environ 20 %).

### 1.1 La loi constitutive de la CMM et le logement social

En vertu de l'article 153 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, la Communauté rembourse aux offices d'habitation (OH) la part du déficit d'exploitation des programmes d'Habitation à loyer modique (HLM) et la part du programme de Supplément au loyer (PSL) qui est à la charge des municipalités. La contribution de la Communauté au remboursement des frais d'exploitation des HLM équivaut à 10 % du déficit des 42 OH de son territoire et à 25 % de celui de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) située à Montréal. En vertu du même article de la loi, la contribution de la Communauté à l'égard du programme de PSL équivaut à 10 % de l'écart à combler entre le loyer et la part assumée par le locataire. Ce rôle de chambre de compensation, établi au moment de la création de la CMM en 2001 en vertu d'un principe d'équité régionale, est unique au Canada.

Parallèlement au nouveau mode de financement du logement social, un résidant du Grand Montréal peut désormais, en vertu de l'article 155 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, adresser une demande d'unité de HLM ou PSL auprès d'un, ou plus d'un, des 42 OH situés sur le territoire, peu importe son lieu de résidence.

Par ailleurs, la Communauté finance la réalisation des projets de logements abordables sous forme de coopératives ou d'organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation. En vertu de l'article 153.1 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, la Communauté rembourse à une municipalité de son territoire le montant de la contribution de base que cette dernière verse à un organisme à but non lucratif, à une coopérative d'habitation ou à un OH qui réalise un projet conformément à un programme mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec (SHQ). En vertu de cet article, la Communauté assure le remboursement pour les projets réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. Entre 2003 et 2010, la Communauté a également participé au remboursement de la contribution de base des projets construits dans le cadre du volet social et abordable du programme Logement abordable Québec (LAQ).

### 1.2 La Vision 2025 de la Communauté

Le 18 septembre 2003, la Communauté a adopté sa vision stratégique du développement économique, social et environnemental de la région métropolitaine de Montréal. Intitulée *Cap sur le monde : bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable*<sup>1</sup>, cette vision permet d'affirmer comment la Communauté envisage son avenir et esquisse ce que pourrait devenir le Grand Montréal en 2025, si les efforts nécessaires sont consentis. Cette Vision 2025 permet d'orienter vers des objectifs communs et cohérents les outils de planification de la Communauté.

1. On peut consulter la Vision 2025 à l'adresse suivante : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/depliant\\_vision2025\\_1.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/depliant_vision2025_1.pdf)

Les interventions de la Communauté en matière de logement social et abordable découlent directement de la Vision 2025 dans laquelle on peut lire qu'en 2025, la Communauté métropolitaine de Montréal a répondu efficacement aux enjeux démographiques en présence et est reconnue pour sa main-d'œuvre qualifiée et productive, pour la structure diversifiée de son économie. Elle offre à sa population un cadre de vie exceptionnel mis en valeur par un aménagement de qualité. Le territoire est développé selon des ensembles urbains diversifiés, consolidés, densifiés et dynamiques. Tirant fierté du visage francophone et cosmopolite de sa population, elle profite d'un tissu social diversifié et rassembleur. Les services sont accessibles à l'ensemble de la collectivité et chaque ménage a accès à un logement décent. En 2025, la Communauté se positionne dans le peloton de tête des régions métropolitaines des Amériques.

### 1.3

#### **Les Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable**

Inspiré par la Vision 2025, le conseil de la Communauté a adopté, le 1<sup>er</sup> décembre 2005, les *Orientations métropolitaines en matière de logement social et abordable* intitulées *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la Communauté métropolitaine de Montréal*<sup>2</sup>.

Ces orientations sont le fruit de plusieurs mois de travail auxquels ont pris part les élus du comité exécutif ainsi que les élus de la commission du logement social et les professionnels des municipalités membres. Une consultation a également été tenue auprès de toutes les municipalités membres au cours du printemps et de l'été 2005.

Ces orientations proposent, dans le cadre d'une approche intégrée, des réponses cohérentes aux questions soulevées par les interventions de la Communauté en matière de planification, de coordination et de financement du logement social et abordable. Trois défis à relever sont identifiés, soit :

1. Assurer un meilleur arrimage entre les politiques et les programmes des gouvernements supérieurs et les besoins de la population de la région métropolitaine de Montréal.
2. Renforcer la concertation des 82 municipalités de la région.
3. Optimiser le cadre financier métropolitain en habitation sociale et abordable.

### 1.4

#### **Le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013**

Les *Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable* prévoyaient qu'un plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable serait réalisé. Après plusieurs mois de consultations auprès des 82 municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal et des 47 offices municipaux d'habitation (OMH) présents à l'époque sur son territoire, la commission du logement social de la Communauté développe un projet de plan et l'ensemble des travaux sont complétés en mai 2008. Lors de sa séance du 12 juin 2008, le conseil de la Communauté adopte, à l'unanimité, le *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013* (PAMLSA)<sup>3</sup>.

2. On peut consulter les orientations à l'adresse suivante :

[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/CMM\\_orientations\\_logement\\_social\\_abordable.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/CMM_orientations_logement_social_abordable.pdf)

3. On peut consulter le plan à l'adresse suivante : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/pamlsa.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa.pdf)

Figure 1.

Cheminement du *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>2001</b>      | Création de la Communauté métropolitaine de Montréal  |
| <b>2002</b>      | Création du Fonds du logement social  |
| <b>2003</b>      | Adoption de la Vision 2025  |
| <b>2005</b>      | Adoption des <i>Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable</i>   |
| <b>2007-2008</b> | Séances de consultation sur le projet de <i>Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013 (PAMLSA)</i>  |
| <b>2008</b>      | Adoption du PAMLSA, 2009-2013   |
| <b>2009</b>      | Séances de consultation sur le programme AccèsLogis;<br>Adoption du rapport de consultation : <i>Solutions pour faciliter la réalisation de projets AccèsLogis sur le territoire du Grand Montréal</i>  |
| <b>2011</b>      | Mise en ligne du tableau de bord du PAMLSA, 2009-2013   |
| <b>2012</b>      | Lancement de deux répertoires des bonnes pratiques :<br>– <i>Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i><br>– <i>Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable</i> |
| <b>2012</b>      | Entrée en vigueur du <i>Plan métropolitain d'aménagement et de développement</i>  |
| <b>2014</b>      | Publication du Bilan du PAMLSA, 2009-2013   |
| <b>2014</b>      | Séances de consultation sur le projet de <i>Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020</i> menées par la commission du logement social   |
| <b>2015</b>      | Adoption du PAMLSA, 2015-2020   |

Avec le PAMLSA, 2009-2013, le Grand Montréal se dote pour la première fois d'un programme d'interventions ciblées à réaliser en cinq ans. Le PAMLSA compte 35 actions regroupées autour des six objectifs suivants :

1. Poursuivre le financement de programmes essentiels au continuum de solutions résidentielles dans le cadre d'une planification à moyen terme.
2. Investir pour la qualité du parc de logements sociaux et abordables.
3. Satisfaire les besoins en services des locataires qui sont souvent parmi les personnes les plus démunies.
4. Soutenir le développement économique de tous les secteurs du Grand Montréal.
5. Explorer la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social et abordable.
6. Assurer un suivi de la situation du logement social et abordable et de la mise en œuvre du PAMLSA.

Ces actions visent à lever les freins au développement et à tirer le meilleur parti possible des efforts conjugués des différents acteurs intervenant sur la scène métropolitaine. Au-delà des actions que la Communauté s'engage à mener, cette dernière invite les gouvernements du Québec et du Canada et les municipalités du Grand Montréal à poser des gestes. Au cours des années, la Communauté a travaillé de concert avec ses partenaires afin d'assurer la mise en œuvre de ce premier plan d'action.

## 1.5

### **La mise en œuvre du *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013***

Un des engagements de la Communauté est d'évaluer régulièrement l'état d'avancement du PAMLSA et de rendre cette évaluation publique, à l'instar de ce que la CMM fait pour tous les autres plans qu'elle a adoptés.

Afin d'y parvenir, la Communauté a privilégié la mise en ligne d'un tableau de bord. Le Tableau de bord du PAMLSA, 2009-2013 évalue avec précision le degré d'atteinte de chacune des 35 actions privilégiées par le PAMLSA. Le Tableau de bord du PAMLSA est accessible en ligne<sup>4</sup> depuis mai 2011. Il a été l'objet d'une ultime mise à jour au mois d'avril 2014.

Un *Bilan du Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013* a également été publié au printemps 2014. Ce document d'une quinzaine de pages présente de façon concise, pour chacun des objectifs, les principales actions menées.

## 1.6

### **Pourquoi un second plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable ?**

Le bilan somme toute positif que l'on peut faire de la mise en œuvre du PAMLSA, 2009-2013 et la reconnaissance de l'importance d'avoir une feuille de route pour guider nos interventions ont incité le comité exécutif de la Communauté métropolitaine de Montréal à confier le mandat à la commission du logement social d'élaborer un nouveau plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable pour la période 2015-2020.

4. On peut consulter le Tableau de bord à l'adresse suivante : <http://tbpamlsa.cmm.qc.ca/swf/index.html>

Cette décision est également aiguillonnée par le fait que malgré les efforts consentis, le Grand Montréal compte encore, selon les données les plus récentes, plus de 135 500 ménages locataires à faible revenu qui consacrent 50 % ou plus de leurs revenus bruts à se loger<sup>5</sup>.

Le nombre important de ménages ayant encore des difficultés à se loger a d'ailleurs incité le président de la Communauté à réitérer – dans le cadre de son discours inaugural prononcé en janvier 2014 – sa volonté de faire du Grand Montréal une région métropolitaine solidaire et inclusive, de même que l'obligation de la Communauté à poursuivre la lutte à la pauvreté et, du même souffle, à formuler le souhait que l'on puisse répondre adéquatement aux besoins en logement des ménages les plus démunis. Cette volonté d'agir en matière de logement social et abordable est l'une des six priorités métropolitaines identifiées par le président de la Communauté à cette occasion<sup>6</sup>.

Cette position reflète l'idée voulant que « C'est à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR) [...] que se pose de la façon la plus aiguë [...] la responsabilité sociale face à la pauvreté en milieu urbain<sup>7</sup>. » Et que l'une des stratégies les plus efficaces pour contrer la pauvreté est d'agir en matière de logement.

Dans un autre ordre d'idée, un plan d'action s'avère incontournable pour la CMM considérant que les interventions en logement social et abordable représentent entre 30 % et 50 % du budget, selon les années, ce qui équivaut à des investissements de plus de 450 M\$ depuis la création de la CMM.

Tout en continuant à jouer son rôle en matière de financement, la Communauté entend donc assumer un rôle plus important en matière de planification et de concertation afin de faciliter le développement du logement social et abordable dans une perspective de développement durable de son territoire.

## 1.7

### **Un projet de Plan métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020 soumis à la consultation**

Un projet de PAMLSA, 2015-2020 a été discuté et bonifié dans le cadre de consultations ouvertes aux représentants élus des municipalités du Grand Montréal, aux représentants des administrations municipales, aux offices d'habitation ainsi qu'à plusieurs regroupements d'organismes communautaires impliqués dans le dossier du logement social et abordable.

Un projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020 fut transmis dès le mois de juin 2014 à tous les invités. Des rencontres de consultation se sont tenues en septembre, octobre et décembre 2014. Une vingtaine de mémoires furent déposés et présentés à la commission dans le cadre de ces consultations. Un rapport de consultation qui rend compte du processus de consultation, des principaux commentaires des participants et des échanges avec la commission et qui regroupe aussi les fiches synthèses de tous les mémoires soumis est disponible.

5. Source : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011*.

6. CMM. *Discours inaugural du président*, 23 janvier 2014, <http://cmm.qc.ca/fr/a-propos/discours-inaugural-du-president/>

7. Cette position est mise de l'avant dans le Livre blanc sur la réorganisation municipale ayant mené à la création de la CMM en 2001.

Source : Gouvernement du Québec (2000). *La réorganisation municipale : Changer les façons de faire, pour mieux servir les citoyens*, p. 77. [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/organisation\\_municipale/historique/reorganisation\\_loi170/livre\\_blanc.pdf](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/organisation_municipale/historique/reorganisation_loi170/livre_blanc.pdf)

De façon générale, on peut affirmer que les intervenants consultés – tant ceux du monde municipal que de la société civile – ont manifesté un fort appui au projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020 proposé par la commission du logement social. Plusieurs intervenants ont souligné la qualité du projet qui leur fut soumis.

Une satisfaction quant à la position claire de la CMM en faveur du maintien et du développement du parc de logement social et abordable sur le territoire du Grand Montréal était manifeste. Le leadership assumé par la Communauté métropolitaine de Montréal avec ce nouveau plan d'action, mais également au cours des années passées, a également été salué. De plus, face à l'incertitude de l'engagement des gouvernements supérieurs pour la pérennité et le développement du parc de logement social et abordable, plusieurs intervenants ont souligné l'importance de parler d'une voix forte et unie et ont incité la Communauté à assurer, dans les mois et les années à venir, un rôle important en termes de représentation.

Ces consultations ont permis de bonifier le projet de PAMLSA, 2015-2020 à certains égards et, notamment, en ce qui concerne les questions de l'itinérance, des besoins en logement des femmes et des personnes avec des limitations fonctionnelles ou encore de traiter de l'enjeu de la certification des résidences, etc.

Ces consultations ont également fourni l'opportunité de construire un consensus autour des grands objectifs que doit poursuivre la Communauté en matière de logement social et abordable et des actions à privilégier pour y parvenir.

## 1.8

### La structure du document

Après avoir brossé, dans la première partie de ce document, les contours de la compétence de la Communauté en logement social et retracé les principaux outils de planification développés à cet égard, la deuxième partie de ce document est consacrée à établir un diagnostic de la situation du logement social et abordable dans le Grand Montréal qui prend appui sur les données les plus récentes disponibles.

La troisième partie présente les actions privilégiées dans le projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable pour la période 2015-2020. Les 13 actions sont regroupées en trois objectifs. Le premier est d'assurer le financement de programmes visant le développement et la pérennité du logement social et abordable; le second est de faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable; et le troisième vise à atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

La quatrième et dernière partie rassemble une série d'invitations aux partenaires gouvernementaux (fédéral, provincial et municipal). Le logement social étant une compétence partagée, leur engagement quant au maintien et au développement du parc est essentiel.

# PARTIE 2

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 2.1 | Le Grand Montréal et sa population         | 24 |
| 2.2 | Le marché du logement                      | 29 |
| 2.3 | L'offre de logements sociaux et abordables | 34 |
| 2.4 | L'identification des besoins insatisfaits  | 42 |
| 2.5 | Le phénomène de l'itinérance               | 50 |

# La situation du logement social et abordable : un diagnostic



Les interventions de la Communauté en matière de logement social et abordable ont toujours pris appui sur une solide connaissance des dynamiques socio-démographiques et du marché du logement. Les difficultés à se loger que rencontrent de nombreux ménages sont souvent la résultante de dynamiques complexes qui ne se résument pas en quelques statistiques. Il est donc pertinent d'examiner un ensemble de données permettant une meilleure compréhension des dynamiques sociodémographiques et du marché du logement et, plus particulièrement, la situation des ménages locataires à faible revenu<sup>8</sup>.

Déjà en 2005, les *Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable* comptaient une section diagnostic et enjeux. En 2007 et 2008, la réflexion entreprise par la Communauté afin de se doter d'un premier plan d'action métropolitain en logement social et abordable s'est appuyée sur un ensemble de portraits amplement documentés de chacun des programmes faisant l'objet d'un financement par la Communauté. Depuis l'adoption du PAMLSA, 2009-2013, la Communauté a assuré un suivi des dynamiques socio-démographiques, de l'évolution de la situation des ménages locataires rencontrant des difficultés à se loger ainsi que de la répartition géographique de l'offre en matière de logements locatifs dits traditionnels et de logements sociaux et abordables.

La mise à jour du PAMLSA n'échappe pas à la règle et c'est pourquoi la première partie offre une synthèse des différents éléments de diagnostic qui servent d'assises aux interventions envisagées par la Communauté.

## 2.1

### Le Grand Montréal et sa population

Avec ses 1,6 million de ménages et près de 3,9 millions d'habitants, le Grand Montréal est la deuxième région métropolitaine canadienne la plus peuplée et la 16<sup>e</sup> à l'échelle de l'ensemble des régions métropolitaines nord-américaines. La région, qui concentre 49 % de la population de l'ensemble du Québec, présente des caractéristiques sociodémographiques propres à la plupart des autres grandes régions métropolitaines d'Amérique du Nord. Notamment, elle concentre une forte proportion de ménages économiquement vulnérables, elle connaît une croissance démographique qui se fait sous le signe du vieillissement et de l'immigration, et de plus en plus de ménages y sont composés d'une seule personne.

#### **Une plus forte proportion de ménages économiquement vulnérables qu'ailleurs au Québec**

Au Québec, comme ailleurs au Canada, les ménages sous les seuils de faible revenu (SFR) définis par Statistique Canada se retrouvent en plus forte proportion dans les grandes régions métropolitaines : c'est le cas dans la région de Montréal, mais également dans celle de Toronto et celle de Vancouver, où la proportion de population à faible revenu y est plus élevée que dans le reste de leurs provinces respectives.

En 2011, on retrouve 392 700 ménages sous le SFR dans le Grand Montréal contre 309 400 dans le reste du Québec, c'est-à-dire que 25,1 % des ménages du Grand Montréal sont à faible revenu contre 20,7 % dans le reste du Québec.

8. Étant donné le caractère métropolitain du PAMLSA, ce diagnostic présente la situation à l'échelle du Grand Montréal et, dans certains cas, de ses cinq grands secteurs que sont l'agglomération de Montréal, l'agglomération de Longueuil, Laval, la couronne Nord et la couronne Sud. Le lecteur retrouvera toutefois des références à des documents ou des études lui permettant d'approfondir certaines spécificités inframétropolitaines ou d'approfondir l'une ou l'autre des dimensions du diagnostic.

Comparativement à 2006, la situation est demeurée relativement stable dans le Grand Montréal. À cette époque, 374 700 ménages étaient sous le SFR, ce qui représentait 25,2 % de la population de la région<sup>9</sup>.

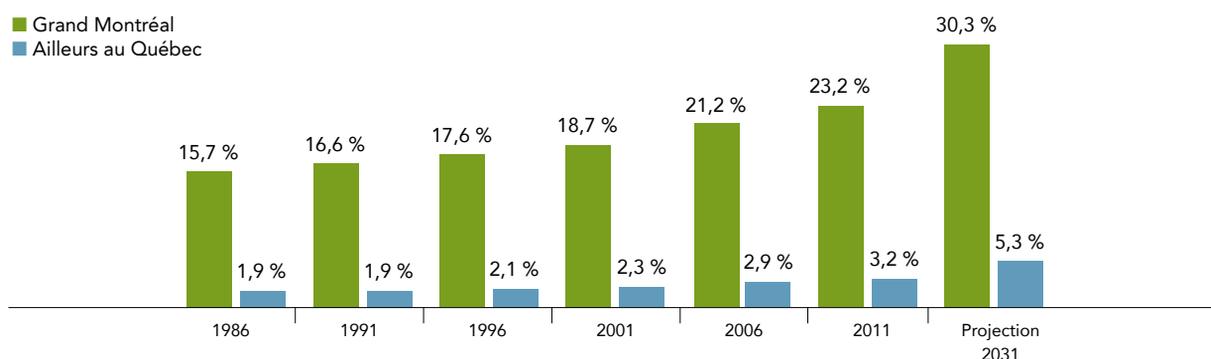
### Une région à forte immigration

Le Grand Montréal est un pôle d'attraction pour les jeunes adultes (20-24 ans) des autres régions québécoises attirés par les opportunités d'emplois et l'offre en matière d'enseignement post secondaire. En 2011, les 20-24 ans représentaient 6,6 % de la population de la région contre 5,8 % dans le reste du Québec. Mais c'est davantage en matière d'immigration internationale que la région se démarque comme grand pôle d'attraction. En effet, le Grand Montréal se classe

parmi les dix principaux pôles d'immigration en Amérique du Nord et concentre la grande majorité (86,5 %) de la population québécoise issue de l'immigration. Aujourd'hui, près du quart de la population de la région est issu de l'immigration internationale et l'on estime que ce sera près du tiers en 2031. L'immigration est non seulement le principal moteur de la croissance démographique du Grand Montréal, elle est également une variable clé dans la demande de logements locatifs. Le mode locatif est de loin le principal mode d'occupation chez les immigrants récents. Ainsi, parmi les ménages du Grand Montréal ayant immigré au Canada entre 2006 et 2011, 83,1 % demeurent en logements locatifs. Au total, 28,7 % des ménages locataires du Grand Montréal sont composés de population immigrante<sup>10</sup>.

Figure 2.

Proportion de la population immigrante dans la population totale, Grand Montréal et ailleurs au Québec 1986-2011 et projection 2031



Source : Statistique Canada, Recensements de la population 1986 à 2006; Enquête nationale auprès des ménages 2011; Projections de la diversité de la population canadienne, 2006 à 2031. Traitement : CMM, 2014.

9. Pour des données sur cette question à l'échelle des 82 municipalités de la CMM, nous vous invitons à consulter cette fiche des Indicateurs métropolitains de l'Observatoire Grand Montréal : <http://observatoire.cmm.qc.ca/indicatEtPositionPdf.php?indicateur=1323&echelle=3&periode=2011&type=S&enligne=false>

10. Pour plus de détails sur l'immigration dans le Grand Montréal, nous vous invitons à consulter le n° 24 (décembre 2013) du bulletin *Perspective Grand Montréal* : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/24\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/24_Perspective.pdf)

## Une croissance sous le signe du vieillissement et de la diminution de la taille des ménages

Le vieillissement de la population qui touche, à des degrés divers, toutes les régions du globe, entraîne un certain nombre de défis à relever, notamment en matière d’habitation et d’aménagement de milieux de vie pouvant satisfaire les besoins d’une population âgée de plus en plus nombreuse.

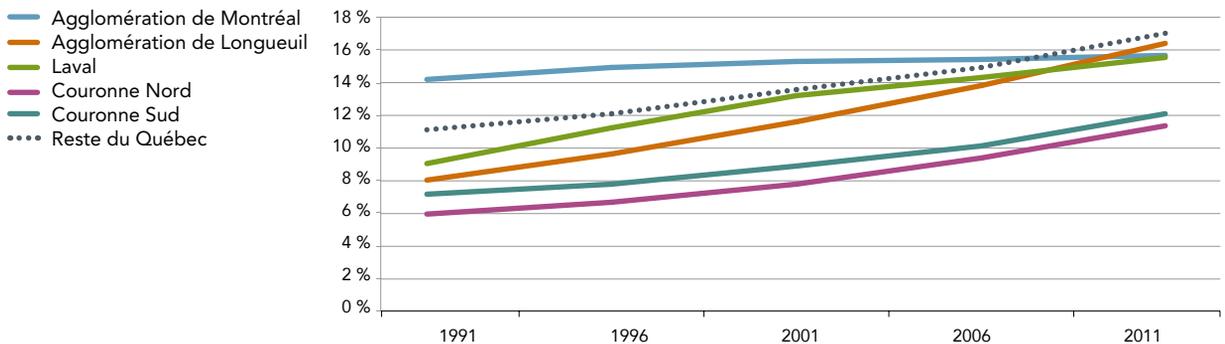
Dans le Grand Montréal, comme dans le reste du Québec et dans l’ensemble du Canada, c’est la cohorte des 65 ans et plus qui a connu la plus forte croissance démographique au cours des dernières années (+12,6 %), passant de 482 200 personnes, en 2006, à 545 800 personnes, en 2011. L’augmentation du nombre de personnes âgées dans le Grand Montréal touche essentiellement les banlieues de la région, où l’on retrouve une forte proportion de baby-boomers (population née entre 1946 et 1966) arrivant progressivement à l’âge de la retraite.

En 2011, la proportion de personnes âgées dans l’agglomération de Longueuil et à Laval a d’ailleurs rattrapé celle que l’on retrouve sur l’île de Montréal<sup>11</sup>.

Une autre tendance lourde qui touche particulièrement les régions métropolitaines est l’augmentation rapide du nombre de ménages composés d’une seule personne, phénomène s’expliquant notamment par le vieillissement de la population (départ des enfants du foyer familial, décès du conjoint) et par des transformations de modes de vie (augmentation des séparations et des divorces, autonomie financière des femmes, acceptation sociale de la vie en solo, etc.). Le Grand Montréal ne fait pas exception et, entre 2001 et 2011, la proportion des ménages composés de personnes seules est passée de 30,9 % à 32,7 %. Ce type de ménage demeure en très forte proportion en logements locatifs : c’est le cas pour les deux tiers d’entre eux<sup>12</sup>.

Figure 3.

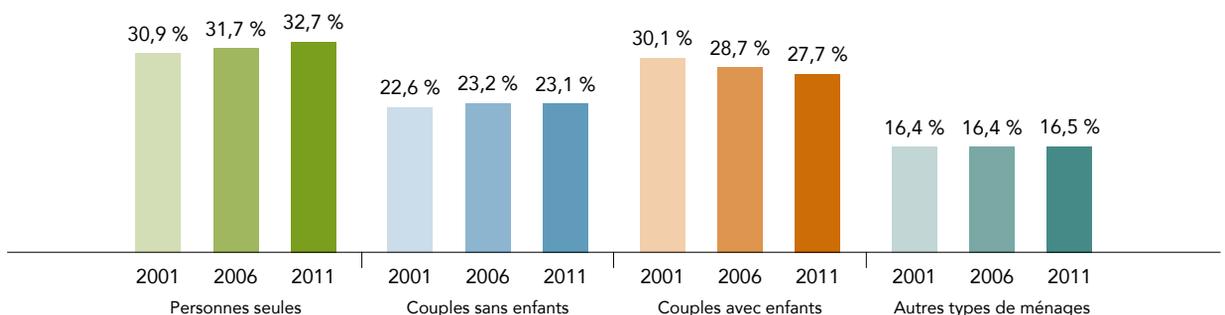
Proportion de la population de 65 ans et plus, cinq secteurs du Grand Montréal et reste du Québec, 1991 à 2011



Source : Statistique Canada, Recensements de la population 1991 à 2011. Traitement : CMM, 2014.

Figure 4.

Répartition des ménages par type de ménage, Grand Montréal, 2001 à 2011



Source : Statistique Canada, Recensements de la population 2001 à 2011. Traitement : CMM, 2014.

11. Pour plus de détails sur le vieillissement démographique dans le Grand Montréal, nous vous invitons à consulter le n° 21 (novembre 2012) du bulletin *Perspective Grand Montréal* : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/21\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/21_Perspective.pdf)

12. Pour plus de détails sur l’évolution récente de la composition des ménages dans le Grand Montréal, nous vous invitons à consulter le n° 22 (mai 2013) du bulletin *Perspective Grand Montréal* : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/22\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/22_Perspective.pdf)

## Une augmentation de la population présentant des incapacités

Selon les dernières données issues de l'Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement (EQLAV) 2010-2011 réalisée par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), le tiers (33,3 %) de la population québécoise de 15 ans et plus présente une incapacité, c'est-à-dire qu'elle vit avec une limitation d'activités qui découle d'un état ou d'un problème de santé physique ou mentale de longue durée. En termes de gravité de l'incapacité, 22,6 % de la population de 15 ans et plus présente une incapacité légère, 7,2 % une incapacité modérée et 3,5 % une incapacité grave.

Il est important de souligner que la population avec des limitations fonctionnelles est souvent plus défavorisée économiquement que la population sans limitations. Selon les données de l'EQLVA, le quart de la population québécoise âgée de 15 ans et plus ayant une incapacité appartient à un ménage vivant sous le seuil de faible revenu alors que c'est le cas pour 14 % de la population sans incapacité. Parmi la population avec une incapacité, les femmes (28 %), les personnes âgées de 65 ans et plus (32 %) et les personnes ayant des incapacités modérées (32 %) ou graves (46 %) demeurent le plus fréquemment dans un ménage vivant sous le seuil de faible revenu.

À l'échelle des cinq régions administratives dont le territoire est inclus en tout ou en partie dans le Grand Montréal, le taux d'incapacité passe de 31,5 %, à Laval et dans la Montérégie, à 36,1 % dans Lanaudière alors que la moyenne québécoise est de 33,3 %. La proportion de personnes affichant un taux d'incapacité « grave » est équivalente à la moyenne québécoise à Montréal et dans les Laurentides, à 3,5 %, et sous la moyenne québécoise à Laval (3,3 %), en Montérégie (3 %) et dans Lanaudière (2,9 %).

En matière de limitation physique, 13,2 % de la population québécoise de 15 ans et plus présente une incapacité liée plus spécifiquement à la mobilité et la prévalence de ce type de limitation augmente de façon graduelle avec l'âge. Ainsi, elle passe de 8,6 % chez les personnes de 15 à 24 ans à 34,2 % chez les personnes de 65 ans et plus. Alors que la prévalence des incapacités prises dans leur ensemble (physique et intellectuelle) est relativement similaire chez les hommes et chez les femmes, la prévalence des incapacités liées spécifiquement à la mobilité est beaucoup plus importante chez les femmes (16,5 %) que chez les hommes (9,7 %).

**Tableau 1.**

Taux d'incapacité selon la gravité de l'incapacité, région administrative du Grand Montréal, 2010-2011

|                    | Légère | Modérée | Grave | Total |
|--------------------|--------|---------|-------|-------|
|                    | %      |         |       |       |
| Montréal           | 21,4   | 7,0     | 3,5   | 32,0  |
| Laval              | 21,2   | 7,0     | 3,3   | 31,5  |
| Lanaudière         | 25,4   | 7,9     | 2,9   | 36,1  |
| Laurentides        | 23,1   | 7,7     | 3,5   | 34,3  |
| Montérégie         | 21,8   | 6,7     | 3,0   | 31,5  |
| Ensemble du Québec | 22,6   | 7,2     | 3,5   | 33,3  |

Source : Institut de la statistique du Québec, *Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011*.

**Près de 320 000 nouveaux ménages d’ici 2031, dont 40 % dans les aires TOD**

Selon le scénario de référence des dernières projections démographiques de l’ISQ, la population de la région devrait atteindre 4,3 millions d’habitants à l’horizon 2031. Cette croissance démographique représentera une augmentation d’environ 530 000 nouveaux habitants et de 320 000 nouveaux ménages pour le Grand Montréal entre 2011 et 2031. La croissance démographique devrait se faire principalement chez le groupe des 65 ans et plus, alors que la population de 0 à 64 ans devrait demeurer relativement stable. Toujours selon les projections de l’ISQ, près d’une personne sur quatre (22 %) aura 65 ans et plus dans le Grand Montréal en 2031, alors que cette proportion était de 15 % en 2011<sup>13</sup>.

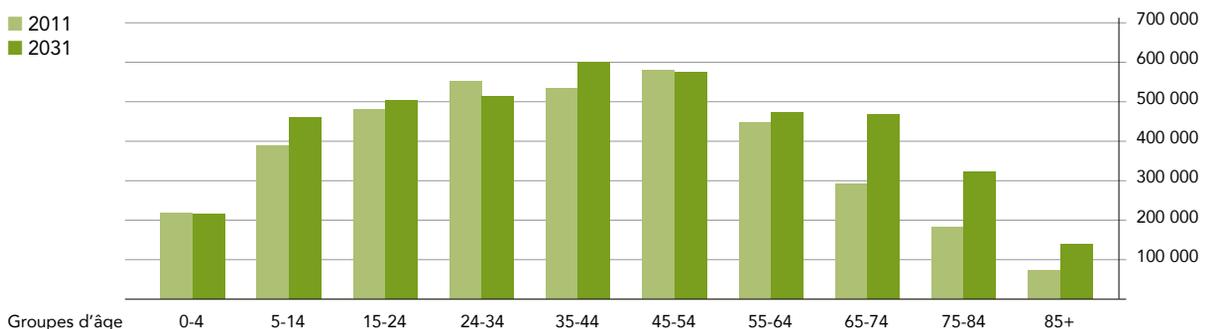
Le *Plan métropolitain d’aménagement et de développement* (PMAD) de la Communauté, entré en vigueur en mars 2012, propose d’orienter au moins 40 % de la croissance des ménages dans un rayon d’un kilomètre autour des points d’accès, actuels et projetés, au métro, aux trains de banlieue, au système

léger sur rail (SLR) et dans un rayon de cinq cents mètres autour des points d’accès aux services rapides par autobus afin de développer des quartiers de type TOD (*Transit-Oriented Development*), soit des quartiers dont l’aménagement est axé sur le transport en commun. Selon cet objectif de 40 %, près de 128 000 ménages s’ajouteraient dans les aires TOD d’ici 2031.

Notons que le PMAD estime que les projets de logements sociaux et abordables devraient jouer un rôle clé dans le développement des aires TOD du Grand Montréal, notamment parce qu’ils permettent d’assurer la mixité sociale en soutenant une offre résidentielle diversifiée.

Par ailleurs, 32 corridors de transport en commun sont identifiés au PMAD. La Communauté demande aux MRC et aux agglomérations de définir des seuils de densité en lien avec ceux définis pour les aires TOD et ces seuils seraient donc aussi modulés en fonction du mode de transport. Avec ces corridors, l’objectif de 40 % pourrait être haussé à près de 60 %.

Figure 5. Projection de la population du Grand Montréal par groupe d’âge, 2011-2031



Source : Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056, édition 2009*. Traitement : CMM, 2012.

13. Pour plus de détails sur les projections démographiques dans le Grand Montréal, nous vous invitons à consulter le n° 13 (mai 2010) du bulletin *Perspective Grand Montréal* : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/13\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/13_Perspective.pdf)

## 2.2

# Le marché du logement

### Les ménages locataires forment près de la moitié des ménages de la région

En matière d'habitation, une des particularités du Grand Montréal est son important parc de logements locatifs. Près de la moitié (45,3 %) des 1 565 000 logements du Grand Montréal sont des logements locatifs, en grande majorité construits avant 1980. Après Los Angeles, New York, San Diego et San Francisco, le Grand Montréal est la cinquième grande région métropolitaine nord-américaine à présenter la plus forte proportion de ménages locataires.

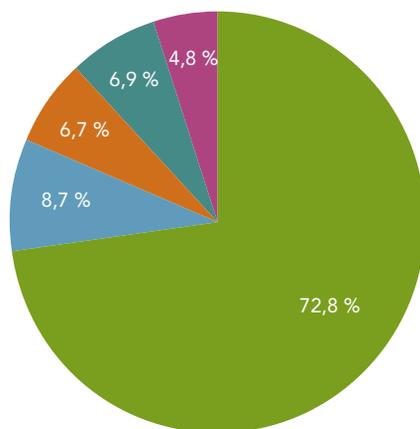
En termes de répartition géographique, l'agglomération de Montréal regroupe 72,8 % des ménages locataires de la région contre 8,7 % pour l'agglomération de Longueuil, 6,9 % pour la couronne Nord, 6,7 % pour Laval, 4,8 % pour la couronne Sud<sup>14</sup>.

Le nombre de ménages locataires est en faible croissance dans le Grand Montréal. Leur proportion dans l'ensemble des ménages de la région est quant à elle en constante diminution. En à peine dix ans, soit entre 2001 et 2011, la proportion de ménages locataires dans le Grand Montréal est passée de 49,9 % à 45,3 %. Cette situation s'explique par le faible niveau de construction de logements locatifs dans la région, mais également par le phénomène de conversion de logements locatifs en condominiums ou de l'agrandissement de logements occupés par les propriétaires par l'intégration d'une unité jusqu'alors offerte en location.

Figure 6.

Répartition des ménages locataires dans le Grand Montréal, 2011

- Agglomération de Montréal
- Agglomération de Longueuil
- Laval
- Couronne Nord
- Couronne Sud



Source : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*. Traitement : CMM, 2014.

14. Pour la répartition des ménages locataires à l'échelle des municipalités du Grand Montréal, nous vous invitons à consulter cette fiche des indicateurs métropolitains de l'Observatoire Grand Montréal : <http://observatoire.cmm.qc.ca/indicateurEtPositionPdf.php?indicateur=181&echelle=3&periode=2011&type=S&enligne=false>

## Une construction de logements locatifs anémique

Après une augmentation des mises en chantier de logements locatifs dans le Grand Montréal au début des années 2000, on observe, entre 2005 et 2012, une diminution de celles-ci<sup>15</sup>. Dans un contexte de bas taux hypothécaires, les logements en copropriété, moins dispendieux que les logements en propriété absolue (maison individuelle, jumelée ou en rangée) sont devenus, pour un certain nombre de ménages, une alternative à ce type de propriété et aux logements locatifs. Un autre frein au développement de projets locatifs est, comme le soulignait une étude effectuée pour le compte de la Communauté, l'écart grandissant qui existe entre le loyer marchand, soit le loyer qui reflète le marché à une date donnée, et le loyer économique, soit le loyer qui justifiera, pour un investisseur, la rentabilité d'un projet immobilier locatif. L'étude de Raymond Chabot Grant Thornton démontre ainsi que l'écart entre le loyer marchand et le loyer économique se situe entre 185 \$ et 551 \$ mensuellement, selon la localisation des projets.

À cette diminution des mises en chantier s'ajoutent les effets négatifs de la conversion d'unités locatives en condominiums ainsi que la disparition de plusieurs maisons de chambres.

Malgré une légère reprise des mises en chantier en 2012-2013, une pénurie de logements disponibles à la location persiste dans plusieurs secteurs de la région, comme nous le verrons dans la section suivante.

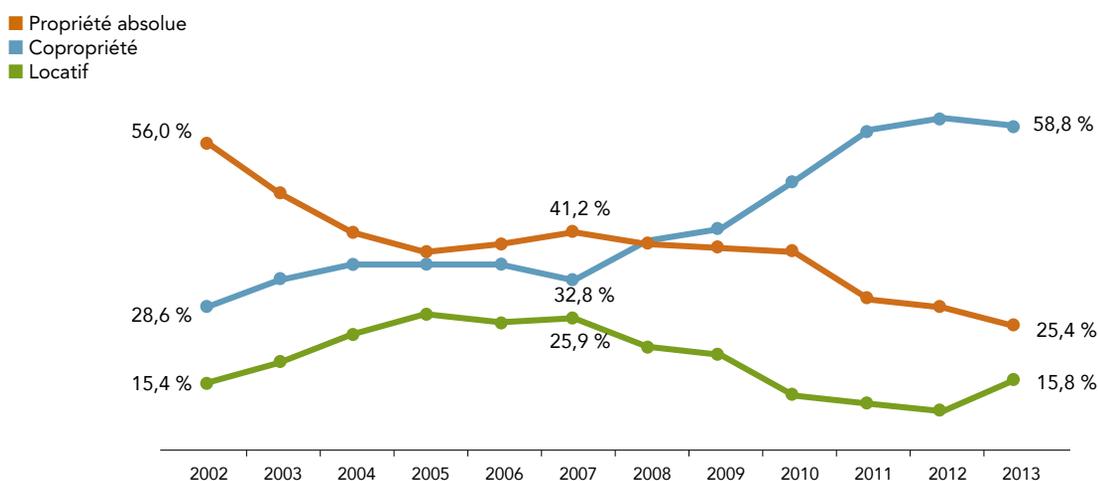
## Une pénurie de logements locatifs qui persiste dans plusieurs secteurs de la région

Le taux d'inoccupation, soit la proportion des logements locatifs non loués et disponibles pour la location, est l'un des indicateurs clés de l'analyse des besoins en matière de logements locatifs. Depuis 2006<sup>16</sup>, le taux d'inoccupation pour l'ensemble du stock de logements locatifs du Grand Montréal n'a oscillé que de quelques dixièmes de point de pourcentage sous le taux reconnu d'équilibre du marché de 3 %<sup>17</sup>.

On constate toutefois une pénurie de logements locatifs à faible loyer de plus de deux chambres, qui pourraient convenir à des familles à faible revenu. De plus, à l'échelle intramétropolitaine, certaines zones de la région sont touchées par une pénurie récurrente de logements locatifs, avec des taux d'inoccupation sous les 2 % depuis plusieurs années. C'est notamment le cas dans la couronne Nord, dans l'est et l'ouest de la couronne Sud et dans le nord de Laval.

Figure 7.

Proportion des mises en chantier résidentielles par marché visé, Grand Montréal, 2002 à 2013



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier 2002 à 2013*. Traitement : CMM, 2014

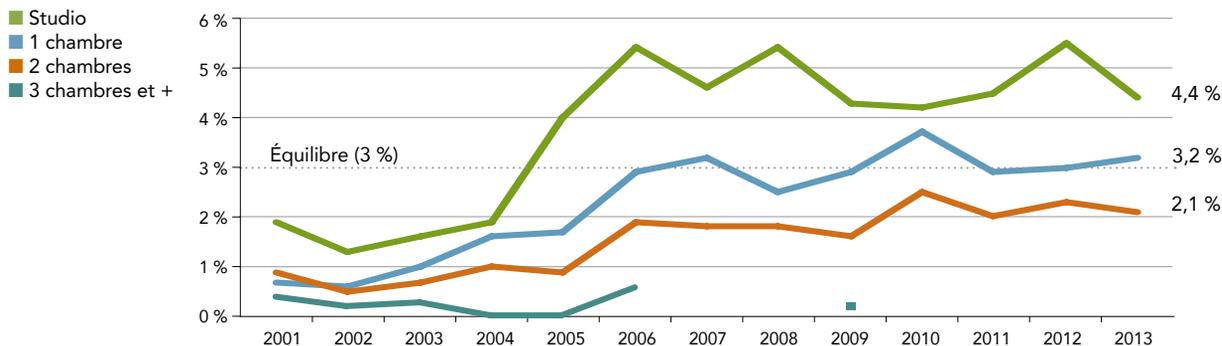
15. Pour plus de détails sur les mises en chantier de logements locatifs dans le Grand Montréal, nous vous invitons à consulter le n° 26 (juin 2014) du bulletin *Perspective Grand Montréal* : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/26\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/26_Perspective.pdf)

16. Selon les plus récentes données parues le 15 décembre 2014, le taux d'inoccupation est passé de 2,8 % à 3,4 % dans la RMR de Montréal. Ces données sont très générales et ne permettent pas de savoir si la situation de pénurie pour les logements familiaux à faible loyer s'est elle aussi améliorée. Dans l'attente de la disponibilité de données pour le territoire de la Communauté et les cinq secteurs qui le composent, et ce, en fonction de la taille des logements et du coût du loyer, le diagnostic présenté ici est basé sur les données 2001-2013. Enfin, soulignons que cet indicateur ne nous informe aucunement sur la qualité des logements disponibles.

17. Pour plus de détails sur les taux d'inoccupation des logements locatifs privés dans le Grand Montréal, nous vous invitons à consulter le n° 26 (juin 2014) du bulletin *Perspective Grand Montréal* : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/26\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/26_Perspective.pdf)

Figure 8.

Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2013



Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, la SCHL ne publie pas les données 2007 et 2008, et 2010 à 2013 pour les logements de trois chambres et plus.  
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2013, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.

Figure 9.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, zones d'enquête de la SCHL, 2013



| Zones de l'Enquête sur les logements locatifs                 | %          |
|---|------------|
| <b>Agglomération de Montréal</b>                              | <b>2,9</b> |
| 1 Centre-ville de Montréal, Île-des-Sœurs                     | 3,0        |
| 2 Sud-Ouest, Verdun   | 2,7        |
| 3 LaSalle   | 1,6        |
| 4 N-D-G, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest | 4,2        |
| 5 Côte-des-Neiges, Mont-Royal, Outremont                      | 2,3        |
| 6 Plateau-Mont-Royal  | 2,7        |
| 7 Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension                       | 2,5        |
| 8 Hochelaga-Maisonneuve, Centre-Sud                           | 1,5        |
| 9 Rosemont-La Petite-Patrie                                   | 2,1        |
| 10 Anjou, Saint-Léonard                                       | 2,4        |
| 11 Montréal-Nord  | 3,4        |
| 12 Ahuntsic-Cartierville                                      | 4,5        |
| 13 Saint-Laurent  | 3,9        |
| 14 Dorval, Lachine  | 4,4        |
| 15 Ouest de l'Île (partie Sud)                                | 4,3        |
| 16 Ouest de l'Île (partie Nord)                               | 3,8        |
| 17 Mercier (Mtl)  | 3,2        |
| 18 Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Montréal-Est     | 2,6        |

| Zones de l'Enquête sur les logements locatifs   | %          |
|---|------------|
| <b>Laval</b>  | <b>2,2</b> |
| 19 Chomedey, Sainte-Dorothée  | 2,4        |
| 20 Laval-des-Rapides  | 1,6        |
| 21 Pont-Viau  | 2,6        |
| 22 Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay  | 3,6        |
| 23 Vimont, Auteuil  | 1,8        |
| 24 Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose   | 2,2        |
| <b>Couronne Nord</b>  | <b>1,4</b> |
| 25 MRC Deux-Montagnes, Mirabel  | 1,5        |
| 26 MRC Thérèse-De Blainville  | 1,5        |
| 27 MRC Les Moulins  | 1,1        |
| 28 MRC L'Assomption, Lavaltrie  | 1,2        |
| <b>Agglomération de Longueuil</b>   | <b>3,8</b> |
| 30 Vieux-Longueuil  | 4,2        |
| 31 Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoine, Saint-Hubert, Saint-Lambert        | 3,3        |
| <b>Couronne Sud</b>   | <b>2,2</b> |
| 32 MRC Roussillon, Beauharnois  | 3,1        |
| 33 Sud de la MRC de Marguerite-D'Youville et centre de la MRC de La Vallée-du-Richelieu | 1,6        |
| 34 Sud de la MRC de La Vallée-du-Richelieu  | 1,5        |
| 35 MRC Vaudreuil-Soulanges (partie RMR)   | 1,4        |

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs* 2013.  
Traitement : CMM, 2014.

### Un coût du loyer qui augmente plus rapidement que les revenus des locataires

Avec le mouvement actuel d'accèsion à la propriété chez les ménages locataires les mieux nantis, jumelé à la proportion de plus en plus élevée de locataires demeurant seuls, on constate que le revenu des ménages locataires a connu, depuis le début des années 2000, une croissance moindre que celui des ménages propriétaires. Le revenu médian des

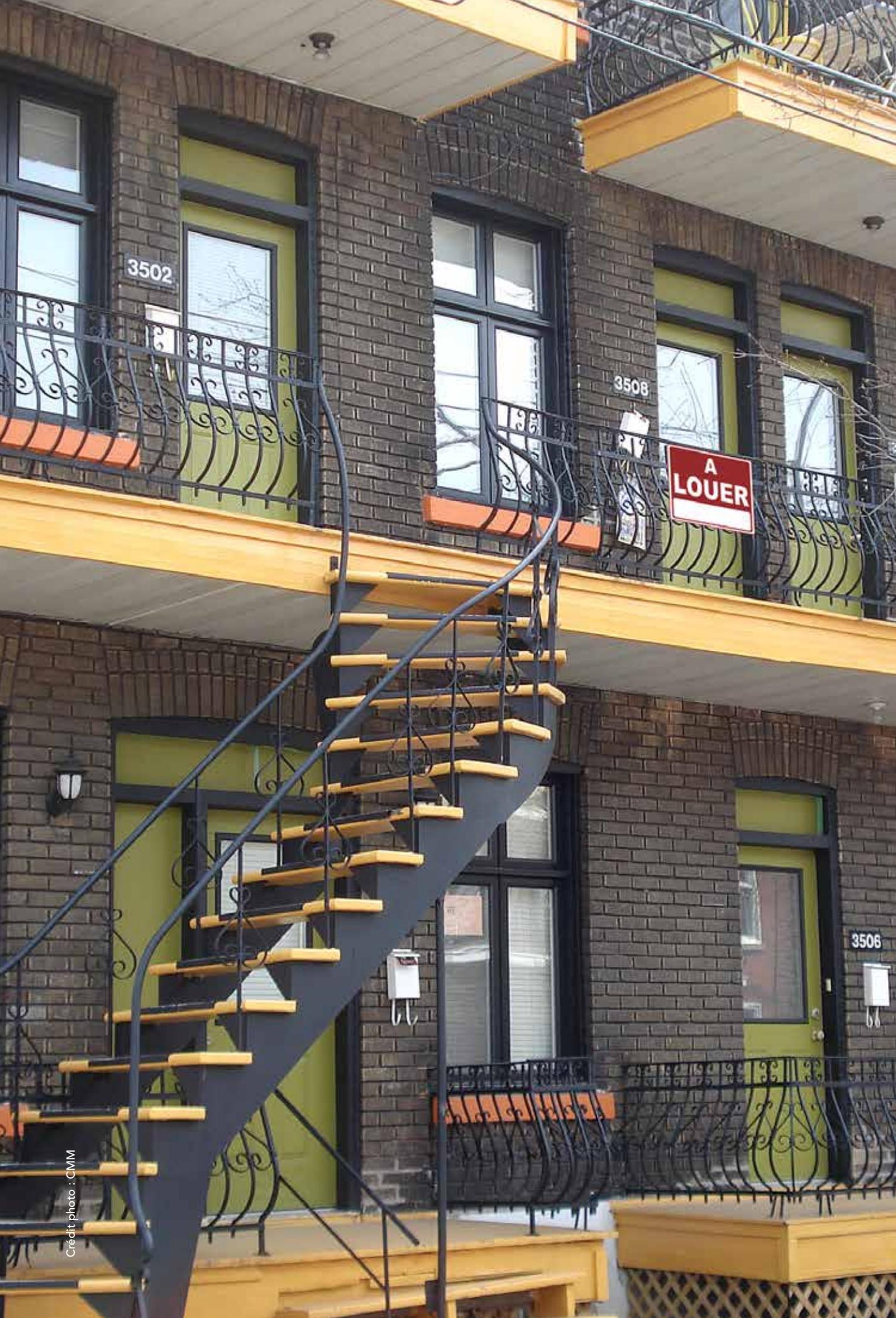
ménages locataires a ainsi augmenté de 27,6 % entre 2001 et 2011, passant de 27 200 \$ à 34 700 \$, alors que le revenu des ménages propriétaires a quant à lui augmenté de 32,5 %, passant de 49 600 \$ à 65 700 \$. En parallèle, on constate que l'écart entre le revenu disponible des ménages locataires et le loyer moyen s'est aussi creusé au cours des dernières années : alors que le revenu médian après impôt des locataires a augmenté de 27,6 % entre 2001 et 2011, la croissance des loyers a été plus forte (35,1 %).

Tableau 2.

Évolution du loyer et des revenus après impôt dans le Grand Montréal, 2001-2011

| Année               | Loyer médian<br>(dollars courants) | Revenu médian après impôt<br>(dollars courants) |                       |
|---------------------|------------------------------------|---|-----------------------|
|                     |                                    | Ménages locataires                              | Ménages propriétaires |
| 2001                | 475                                | 27 200  | 49 600                |
| 2002                | 500                                | 26 300  | 51 300                |
| 2003                | 510                                | 28 300  | 52 800                |
| 2004                | 535                                | 29 800  | 50 700                |
| 2005                | 550                                | 28 700  | 55 600                |
| 2006                | 575                                | 29 700  | 57 400                |
| 2007                | 585                                | 31 500  | 58 900                |
| 2008                | 600                                | 31 500  | 63 800                |
| 2009                | 600                                | 30 900  | 64 100                |
| 2010                | 640                                | 32 200  | 64 100                |
| 2011                | 650                                | 34 700  | 65 700                |
| Variation 2001-2011 | 36,8 %                             | 27,6 %  | 32,5 %                |

Sources : Statistique Canada, compilation réalisée à partir de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu; SCHL, compilation réalisée à partir de l'Enquête sur les logements locatifs. Traitement : CMM, 2014.



3502

3508

A  
LOUER

3506

## 2.3

# L'offre de logements sociaux et abordables

### Une offre diversifiée qui repose sur un ensemble de programmes

On dénombre 74 374 logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal, soit un volume de logements qui représente 10,5 % du parc de logements locatifs occupés du Grand Montréal.

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. Dans le Grand Montréal, plus de la moitié (55,7 %) des logements sociaux et abordables sont plus spécifiquement des logements sociaux qui

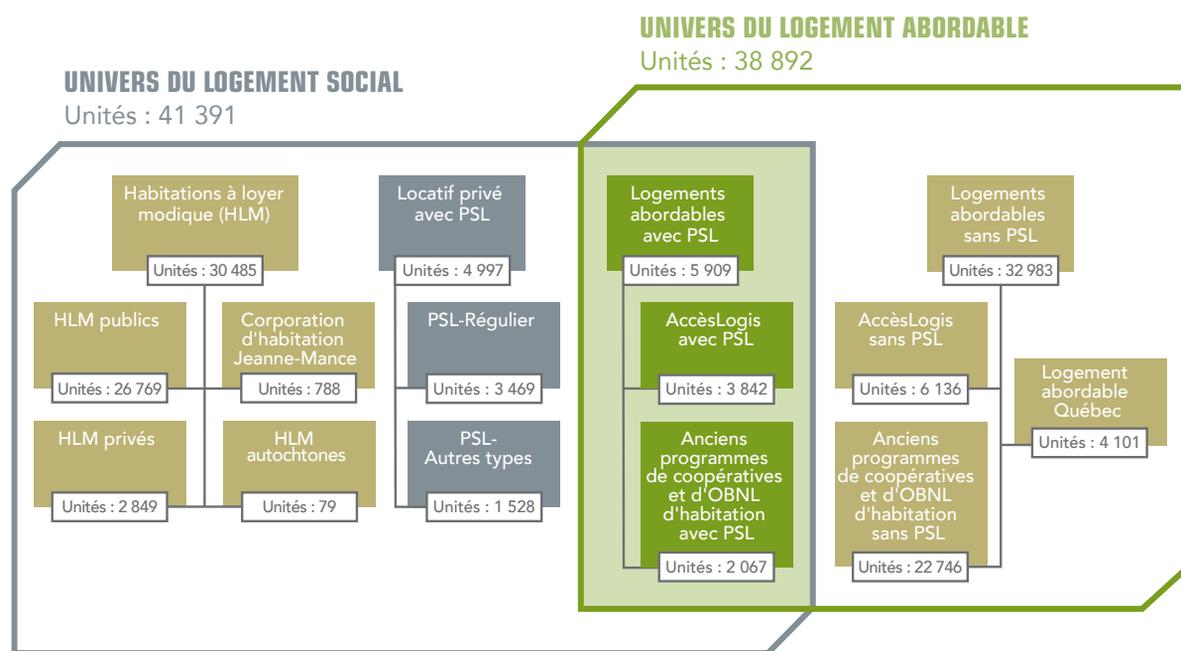
relèvent des quatre types d'habitations de loyer modique (30 485 unités) et du programme de Supplément au loyer (10 906 unités). Les logements abordables, quant à eux, prennent principalement la forme de logements de coopératives d'habitation et d'OBNL relevant d'anciens programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de la SHQ (24 813 unités dont 22 746 unités sans PSL) puis de logements AccèsLogis Québec (9 978 unités dont 6 136 unités sans PSL) et de logements du volet social et communautaire du programme LAQ (4 101 unités). Les logements sociaux et abordables du Grand Montréal sont concentrés à 79,9 % dans l'agglomération de Montréal, où demeurent 72,8 % des ménages locataires de la région.

Alors que les logements sociaux et abordables de l'agglomération de Montréal représentent 11,5 % de l'ensemble des logements locatifs de ce secteur, cette proportion est de 9,2 % dans la couronne Sud, de 8,1 % dans l'agglomération de Longueuil, de 7,6 % à Laval et de 6,5 % dans la couronne Nord<sup>18</sup>.

18. Ces proportions peuvent varier de celles présentées dans le 3<sup>e</sup> numéro des *Cahiers métropolitains* puisqu'elles ont été calculées en utilisant les logements locatifs occupés 2011 plutôt que 2006.

**Figure 10.**  
Logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal, 2010-2012

- Aide à la pierre
- Aide à la personne
- Aide à la pierre et à la personne



|   |               |
|---|---------------|
| Logements sociaux (HLM et PSL)                                | 41 391        |
| Logements abordables (excluant les unités bénéficiant du PSL) | 32 983        |
| <b>Total</b>  | <b>74 374</b> |

Note : Le portrait des logements sociaux et abordables est daté de 2010-2012 parce que les données nécessaires à sa production proviennent de différentes sources et que certaines données datent de 2010 (ex. PSL et AccèsLogis) tandis que d'autres datent de 2012 (ex. LAQ).

Sources : CMM, *Cahiers métropolitains*, n° 3. Réalisé à partir de compilations de la SCHL, de la SHQ de la SHDM, de la Ville de Montréal et de la CHJM.  
Traitement : CMM, 2013.

### Les logements locatifs subventionnés au Canada

Il est difficile d'obtenir des données comparables d'une région à l'autre, d'une province à l'autre ou d'un État à l'autre concernant l'offre de logements sociaux et abordables. Selon le territoire, les programmes peuvent être offerts par un ensemble d'intervenants, tant locaux, régionaux que nationaux, et il n'existe souvent pas de données exhaustives qui donneraient un portrait global de la situation. De plus, la nature des programmes et la définition même de logement social et abordable peuvent varier grandement d'un organisme à l'autre, ce qui rend les comparaisons souvent peu pertinentes.

À l'échelle des communautés du Canada, toutefois, Statistique Canada diffuse, depuis 2013, une donnée sur la proportion de ménages locataires demeurant dans un logement subventionné. Cette donnée provient de l'*Enquête nationale auprès des ménages* (ENM), qui a remplacé le questionnaire long du Recensement de la population de 2011.

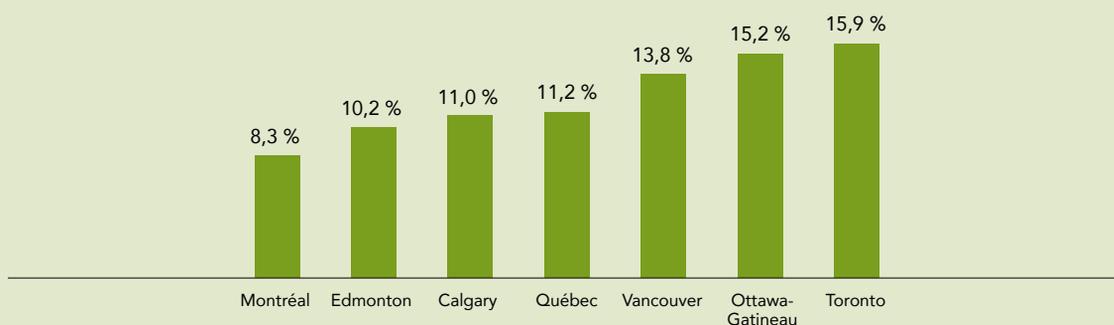
Le questionnaire de l'enquête définit un logement subventionné de la manière suivante : « les logements subventionnés (ou à loyer indexé) incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations au logement. »

Cette définition regroupe donc la plupart des cas de figure se rapportant au logement social et abordable. Elle pourrait toutefois inclure des ménages bénéficiant de programmes qui ne sont pas pris en compte par la CMM dans sa recension des logements sociaux et abordables, notamment les ménages qui bénéficieraient du programme Allocation-logement de la SHQ. Comme les données proviennent d'une enquête volontaire et non d'un recensement obligatoire, il est aussi possible que les ménages locataires à logement subventionné soient sous-représentés dans l'échantillon des ménages locataires.

Une fois ces limites prises en compte, on constate qu'à l'échelle des principales régions métropolitaines canadiennes, c'est Montréal qui présente la plus faible proportion de ménages locataires dont le logement est subventionné. Cette proportion est près de deux fois moindre qu'à Toronto et Vancouver.

**Figure 11.**

Proportion de ménages locataires qui demeurent dans un logement subventionné, sept RMR plus populeuses du Canada, 2011



Source : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*. Traitement : CMM, 2014.

## Près de 7 000 nouveaux logements sociaux et abordables depuis 2006

Il est estimé que le Grand Montréal a enregistré un gain de 6 649 logements sociaux et abordables entre 2006 et 2010-2012, ce qui équivaut à une croissance de 9,8 %<sup>19</sup>. Les trois quarts (73,2 %) de ces nouveaux logements sont situés dans l'agglomération de Montréal, alors que les autres gains en logements sociaux et abordables sont respectivement de 9 % dans l'agglomération de Longueuil, de 7,6 % dans la couronne Sud, de 6 % à Laval et de 4,2 % dans la couronne Nord. En dépit du nombre élevé de nouveaux logements localisés sur l'île de Montréal, ce secteur a enregistré le plus faible taux de croissance de logements sociaux et abordables, soit de l'ordre de 8,9 %, tout de suite après celui de la couronne Nord (9,5 %). Le taux de croissance oscille aux alentours de 13 % pour l'agglomération de Longueuil et pour Laval, et se situe à 19,1 % pour la couronne Sud.

L'offre de logements sociaux et abordables peut seulement être bonifiée avec les programmes toujours en vigueur. C'est le cas du PSL et d'AccèsLogis (ACL), qui font respectivement l'objet de renouvellement d'ententes et de nouvelles programmations<sup>20</sup>. Quant au volet social et communautaire du programme LAQ, bien que sa dernière programmation remonte à 2004, de nouvelles constructions ont vu le jour entre 2006 et 2010 en raison des divers délais d'obtention de subventions et de construction<sup>21</sup>. Le programme de logements HLM, sous ses différentes moutures (publics, privés et autochtones), n'a pas reçu de nouvelles injections de fonds depuis le retrait de la participation du gouvernement du Canada en 1994. De manière exceptionnelle, le parc de logements HLM publics s'est toutefois accru avec deux ajouts au parc de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), le Manoir Roger-Bernard et le Manoir Charles Dutaud<sup>22</sup>, jusqu'alors comptés dans le parc de logements HLM privés. Finalement, les anciens programmes de coopératives et d'OBNL d'habitation (articles 61 et 95, PIQ, PARCO, PALL et PAMAC) se sont tour à tour éteints entre 1985 et 1995, éliminant ainsi les possibilités d'augmentation des effectifs.

Tableau 3.

Offre de logements sociaux et abordables par programme, 2010-2012

|  | Grand Montréal | Agglomération de Montréal | Agglomération de Longueuil | Laval | Couronne Nord | Couronne Sud |
|--|----------------|---------------------------|----------------------------|-------|---------------|--------------|
| 1 Logements sociaux et abordables* (1.1 + 1.2.1) | 74 374         | 59 436                    | 4 990                      | 3 597 | 3 212         | 3 139        |
| 1.1 Logements sociaux                            | 41 391         | 32 600                    | 3 046                      | 1 657 | 2 040         | 2 048        |
| HLM publics                                      | 26 769         | 20 753                    | 2 276                      | 1 120 | 1 281         | 1 339        |
| CHJM   | 788            | 788                       | 0                          | 0     | 0             | 0            |
| HLM privés et autochtones                        | 2 928          | 2 468                     | 51                         | 74    | 111           | 224          |
| PSL  | 10 906         | 8 591                     | 719                        | 463   | 648           | 485          |
| 1.2 Logements abordables                         | 38 892         | 31 617                    | 2 272                      | 2 068 | 1 512         | 1 423        |
| AccèsLogis                                       | 9 978          | 7 766                     | 685                        | 262   | 645           | 620          |
| LAQ (volet social et communautaire)              | 4 101          | 3 321                     | 300                        | 271   | 30            | 179          |
| Anciens programmes                               | 24 813         | 20 530                    | 1 287                      | 1 535 | 837           | 624          |
| 1.2.1 Logements abordables sans PSL              | 32 983         | 26 836                    | 1 944                      | 1 940 | 1 172         | 1 091        |
| AccèsLogis sans PSL                              | 6 136          | 4 826                     | 389                        | 188   | 361           | 372          |
| LAQ (volet social et comm.) sans PSL             | 4 101          | 3 321                     | 300                        | 271   | 30            | 179          |
| Anciens programmes sans PSL                      | 22 746         | 18 689                    | 1 255                      | 1 481 | 781           | 540          |
| 1.2.2 Logements abordables avec PSL              | 5 909          | 4 781                     | 328                        | 128   | 340           | 332          |
| AccèsLogis avec PSL                              | 3 842          | 2 940                     | 296                        | 74    | 284           | 248          |
| Anciens programmes avec PSL                      | 2 067          | 1 841                     | 32                         | 54    | 56            | 84           |

\* Pour éviter de compter plus d'une fois les unités PSL, le total de logements sociaux et abordables (ligne 1) est obtenu en additionnant les logements sociaux (ligne 1.1), comprenant notamment l'ensemble des unités PSL, et les logements abordables sans PSL (ligne 1.2.1).

Sources : SCHL, SHQ, SHDM, Ville de Montréal et CHJM. Données fournies à la CMM. Traitement : CMM, 2014.

19. Ces gains d'effectifs ne comptent qu'une seule fois les logements AccèsLogis recevant du PSL.

20. Cette étude s'intéresse aux projets réalisés et habités. Dans cet objectif, seuls les projets ayant franchi l'étape de l'engagement définitif (ED) ou la date d'ajustement des intérêts (DAI) sont donc retenus. Notez toutefois que plusieurs autres unités AccèsLogis sont en cours de réalisation. À ces unités s'ajouteront celles annoncées au moment du dépôt du budget du Québec.

21. Les derniers projets LAQ – volet social et communautaire sur le territoire du Grand Montréal ont été complétés en 2010.

22. Rappelons que ces immeubles avaient été construits dans le cadre du programme de logements HLM privés, aussi appelé « PSBL-P ».

Ce transfert de propriété n'a donc pas pour effet d'accroître l'offre globale de logements sociaux et abordables. Par ailleurs, les manoirs Roger-Bernard et Charles Dutaud comptent respectivement 185 et 200 logements. Le parc de logements HLM publics aurait ainsi augmenté de 385 unités, n'eût été des huit unités en moins inscrites au registre foncier pour les logements situés aux adresses 1500 et 1610, rue Duff Court.

## Partie 2 – La situation du logement social et abordable : un diagnostic

Tableau 4.

Évolution estimée de l'offre de logements sociaux et abordables par programme entre 2006 et 2010-2012

|          |   | Variation en nombre |                           |                            |            |               |              |
|----------|---|---------------------|---------------------------|----------------------------|------------|---------------|--------------|
|          |   | Grand Montréal      | Agglomération de Montréal | Agglomération de Longueuil | Laval      | Couronne Nord | Couronne Sud |
| <b>1</b> | <b>Logements sociaux et abordables*</b> | <b>6 649</b>        | <b>4 865</b>              | <b>601</b>                 | <b>401</b> | <b>279</b>    | <b>503</b>   |
| 1.1      | Logements sociaux                       | 2 447               | 1 792                     | 117                        | 40         | 245           | 253          |
|          | HLM publics                             | 377                 | 377                       | 0                          | 0          | 0             | 0            |
|          | CHJM                                    | 0                   | 0                         | 0                          | 0          | 0             | 0            |
|          | HLM privés et autochtones               | -385                | -385                      | 0                          | 0          | 0             | 0            |
|          | PSL                                     | 2 455               | 1 800                     | 117                        | 40         | 245           | 253          |
| 1.2      | Logements abordables                    | 6 880               | 5 014                     | 752                        | 390        | 253           | 471          |
|          | AccèsLogis                              | 4 835               | 3 547                     | 598                        | 119        | 253           | 318          |
|          | LAQ (volet social et communautaire)     | 2 045               | 1 467                     | 154                        | 271        | 0             | 153          |
|          | Anciens programmes                      | 0                   | 0                         | 0                          | 0          | 0             | 0            |
| 1.2.1    | Logements abordables sans PSL           | 4 202               | 3 073                     | 484                        | 361        | 34            | 250          |
|          | AccèsLogis sans PSL                     | 2 157               | 1 606                     | 330                        | 90         | 34            | 97           |
|          | LAQ (volet social et comm.) sans PSL    | 2 045               | 1 467                     | 154                        | 271        | 0             | 153          |
|          | Anciens programmes sans PSL             | 0                   | 0                         | 0                          | 0          | 0             | 0            |
| 1.2.2    | Logements abordables avec PSL           | 2 678               | 1 941                     | 268                        | 29         | 219           | 221          |
|          | AccèsLogis avec PSL                     | 2 678               | 1 941                     | 268                        | 29         | 219           | 221          |
|          | Anciens programmes avec PSL             | 0                   | 0                         | 0                          | 0          | 0             | 0            |

|          |  | Variation en % |                           |                            |             |               |              |
|----------|--|----------------|---------------------------|----------------------------|-------------|---------------|--------------|
|          |  | Grand Montréal | Agglomération de Montréal | Agglomération de Longueuil | Laval       | Couronne Nord | Couronne Sud |
| <b>1</b> | <b>Logements sociaux et abordables</b> | <b>9,8</b>     | <b>8,9</b>                | <b>13,7</b>                | <b>12,5</b> | <b>9,5</b>    | <b>19,1</b>  |
| 1.1      | Logements sociaux                      | 6,3            | 5,8                       | 4,0                        | 2,5         | 13,6          | 14,1         |
|          | HLM publics                            | 1,4            | 1,9                       | 0,0                        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
|          | CHJM                                   | 0,0            | 0,0                       | -                          | -           | -             | -            |
|          | HLM privés et autochtones              | -11,6          | -13,5                     | 0,0                        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
|          | PSL                                    | 29,0           | 26,5                      | 19,4                       | 9,5         | 60,8          | 109,1        |
| 1.2      | Logements abordables                   | 21,5           | 18,8                      | 49,5                       | 23,2        | 20,1          | 49,5         |
|          | AccèsLogis                             | 94,0           | 84,1                      | 687,4                      | 83,2        | 64,5          | 105,3        |
|          | LAQ (volet social et communautaire)    | 99,5           | 79,1                      | 105,5                      | -           | 0,0           | 588,5        |
|          | Anciens programmes                     | 0,0            | 0,0                       | 0,0                        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| 1.2.1    | Logements abordables sans PSL          | 14,6           | 12,9                      | 33,2                       | 22,9        | 3,0           | 29,7         |
|          | AccèsLogis sans PSL                    | 54,2           | 49,9                      | 559,3                      | 91,8        | 10,4          | 35,3         |
|          | LAQ (volet social et comm.) sans PSL   | 99,5           | 79,1                      | 105,5                      | -           | 0,0           | 588,5        |
|          | Anciens programmes sans PSL            | 0,0            | 0,0                       | 0,0                        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| 1.2.2    | Logements abordables avec PSL          | 82,9           | 68,3                      | 446,7                      | 29,3        | 181,0         | 199,1        |
|          | AccèsLogis avec PSL                    | 230,1          | 194,3                     | 957,1                      | 64,4        | 336,9         | 818,5        |
|          | Anciens programmes avec PSL            | 0,0            | 0,0                       | 0,0                        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |

\* Pour éviter de compter plus d'une fois les unités PSL, le total de logements sociaux et abordables (ligne 1) est obtenu en additionnant les logements sociaux (ligne 1.1), comprenant notamment l'ensemble des unités PSL, et les logements abordables sans PSL (ligne 1.2.1).

Données fournies à la CMM. Traitement : CMM, 2014.

## Les logements sociaux et abordables sont concentrés à 53 % dans les aires TOD

Les 708 920 logements locatifs du Grand Montréal se répartissent à 49,4 % dans les 155 aires TOD identifiées au PMAD, 15,1 % dans les 32 corridors de transport identifiés au PMAD et 35,5 % dans le reste du territoire. Pour leur part, les logements sociaux et abordables présentent des concentrations dans les aires TOD un peu plus fortes alors que 39 383 unités (53 %) s’y trouvent, mais leur concentration est moins grande le long des corridors de transport en commun (13,8 %).

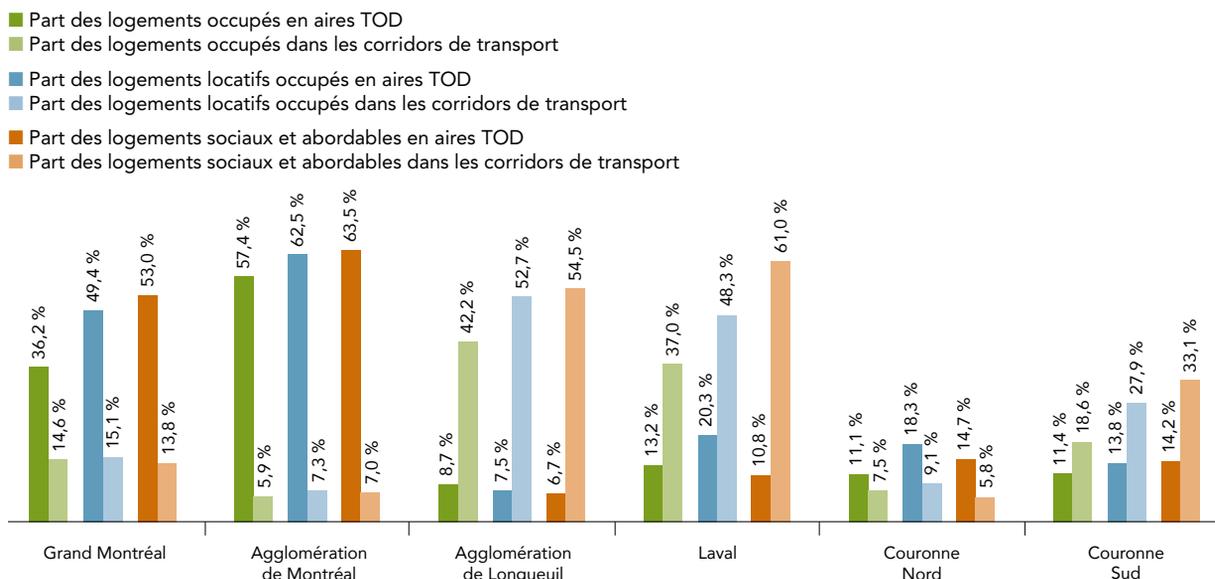
De manière générale, la part de l’ensemble des logements occupés<sup>23</sup>, des logements locatifs et des logements sociaux et abordables, localisés dans les aires TOD et les corridors de transport, est largement tributaire de la distribution spatiale des aires TOD et des corridors sur le territoire, mais aussi des superficies de l’espace urbanisé qui y sont comprises. Dans l’agglomération de Montréal et dans la couronne Nord, les corridors de transport occupent une très faible part du territoire urbanisé, alors qu’ils sont beaucoup

plus importants dans l’agglomération de Longueuil et à Laval. À l’inverse, les aires TOD occupent une très large part du territoire de l’agglomération de Montréal, ce qui explique aussi la plus forte concentration des logements de tous types dans ces zones.

Ainsi, l’analyse de la répartition spatiale par grands secteurs géographiques permet de constater que dans l’agglomération de Montréal, l’ensemble des logements occupés, les logements locatifs et les logements sociaux et abordables sont fortement concentrés dans les aires TOD, soit à 57,4 %, 62,5 % et 63,5 % respectivement. Ayant une moins grande part de leur territoire comprise dans des aires TOD et une plus grande part comprise dans des corridors de transport en commun, l’agglomération de Longueuil et la Ville de Laval affichent, quant à elles, de fortes proportions de logements occupés, de logements locatifs et de logements sociaux et abordables localisés dans des corridors de transport. Seules les couronnes Nord et Sud affichent des proportions de logements localisés en aires TOD et dans les corridors de transport inférieures à 35 %.

Figure 12.

Part des logements localisés en aires TOD et en corridors de transport, par secteur géographique et selon la catégorie de logements, 2010-2012



Sources : (1) Logements occupés et logements locatifs occupés : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*, compilation spéciale. (2) Logements sociaux et abordables : SCHL, SHQ, SHDM, Ville de Montréal et CHJM. Données fournies à la CMM en 2010 et 2012. Traitement : CMM, 2015.

23. Les logements occupés comprennent tant les logements loués que possédés.

## Partie 2 – La situation du logement social et abordable : un diagnostic

De plus, à l'exception de la couronne Nord, on constate que la part des logements sociaux et abordables présents dans les aires TOD ou dans les corridors de transport en commun est plus élevée que celles des logements locatifs et de l'ensemble des logements occupés, pour tous les grands secteurs.

L'analyse à l'échelle des aires TOD et des corridors de transport en commun permet de mieux comprendre la place occupée par le logement social et abordable dans ces zones par rapport à l'ensemble des logements s'y trouvant. La figure 13 permet de constater que pour la majorité des grands secteurs, la part de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et les corridors de transport en commun se situe entre 1 % et 4 %. L'agglomération de Montréal se démarque avec des proportions de 7,7 % et de 8,2 % de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et les corridors de transport. Cette importante différence s'explique notamment par le fait que l'agglomération de Montréal concentre près de 80 % de tous les logements sociaux et abordables de la région.

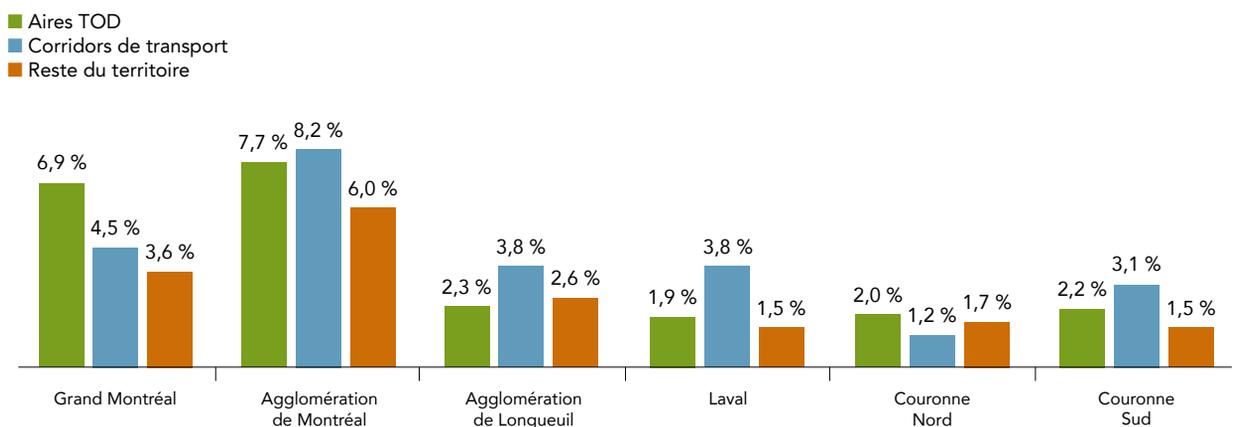
La figure 13 illustre aussi que, de manière générale, la part des ménages demeurant en logement social et abordable est plus élevée dans les aires TOD et les corridors de transport que dans le reste du territoire. C'est le cas pour l'agglomération de Montréal, Laval et la couronne Sud. Seule l'agglomération de Longueuil affiche une part de logements sociaux et abordables légèrement moins élevée dans les aires TOD que dans le reste du territoire, et seule la couronne Nord comporte une part de logements

sociaux et abordables moins élevée dans les corridors de transport que dans le reste du territoire.

Bien qu'à l'échelle du Grand Montréal la proportion de logements sociaux et abordables soit actuellement plus élevée dans les aires TOD que dans le reste du territoire, on est, dans beaucoup de cas, encore loin du profil que pourraient offrir des secteurs caractérisés par la mixité sociale. De plus, un bon nombre de logements sociaux et abordables présents sur le territoire ont été construits il y a plusieurs décennies, avant les mouvements de réinvestissement des quartiers centraux. Enfin, les aires et les corridors offrent des profils de développement passablement diversifiés. Des analyses plus détaillées devront être réalisées afin de mieux comprendre la diversité des dynamiques de développement des zones bien desservies en transport en commun, tant pour ce qui est des logements locatifs en général que du logement social et abordable. Par exemple, on sait que si la part des ménages locataires sur l'ensemble des ménages a diminué à l'échelle du territoire du Grand Montréal entre 2006 et 2011, passant de 46,9 % à 45,3 %, ce recul est un peu plus marqué dans les aires TOD (de 63,5 % à 61,7 %) que dans le territoire hors TOD et hors corridors de transport (de 34 % à 32,7 %). Cela peut indiquer une pression plus importante sur le logement locatif dans les aires TOD et signaler un besoin d'agir afin de s'assurer de maintenir une offre de logement locatif abordable dans les secteurs de haute accessibilité aux services de transport en commun.

**Figure 13.**

Proportion des ménages demeurant en logement social et abordable sur l'ensemble des ménages en aires TOD, dans les corridors de transport et dans le reste du territoire, 2010-2012



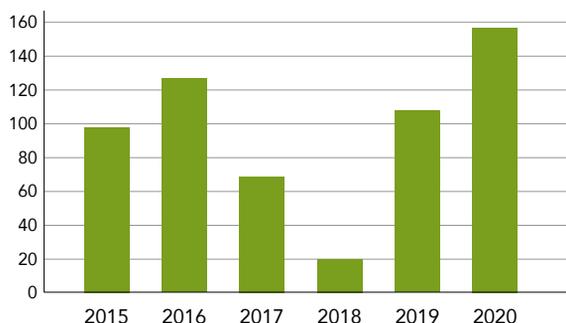
Sources : (1) Logements occupés et logements locatifs occupés : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*, compilation spéciale. (2) Logements sociaux et abordables : SCHL, SHQ, SHDM, Ville de Montréal et CHJM. Données fournies à la CMM en 2010 et 2012. Traitement : CMM, 2015.

## La fin des conventions d'exploitation affectera 10 % des logements financés par la Communauté pour la seule période 2015-2020

De la fin des années 1960 jusqu'au milieu des années 1990, le gouvernement du Canada a financé, unilatéralement ou en partenariat avec les provinces et les municipalités, le développement de plusieurs milliers de logements sociaux et abordables. À ce jour, dans le Grand Montréal, environ 26 800 logements HLM publics, 2 800 logements HLM privés, 5 200 Suppléments au loyer et 20 000 logements en coopératives et en OBNL d'habitation ont bénéficié d'un financement fédéral.

Pour la plupart, les organismes gestionnaires de ces unités reçoivent encore aujourd'hui un appui financier du gouvernement du Canada. Dans le cas des logements HLM, qu'ils soient publics ou privés, et des coopératives et OBNL d'habitation, l'aide fédérale se traduit par le financement du déficit d'exploitation des bâtiments pour la durée du prêt hypothécaire (25-50 ans). En ce qui concerne les Suppléments au loyer, trois ententes fédérales-provinciales régissent la participation financière des deux paliers de gouvernement pour des durées variant de 5 à 35 ans. Ces diverses conventions et ententes arriveront graduellement à échéance d'ici 2034. Si le fédéral ne renouvelle pas ses engagements en 2034, plus aucune unité de logement social et abordable mentionnée ci-dessus ne bénéficiera d'une contribution fédérale.

**Figure 14.**  
Estimation du nombre d'unités PSL n'étant plus financées par le gouvernement du Canada, Grand Montréal, 2015-2020



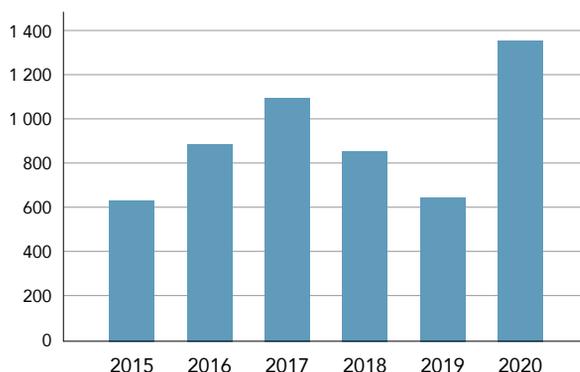
Parmi les programmes touchés par les fins de conventions, la Communauté contribue au financement des logements HLM publics et au PSL. Pour la période 2015-2020, à savoir la période couverte par le PAMLSA, il est possible d'estimer, à partir des données de la SHQ, que 579 Suppléments au loyer et 5 418 logements HLM publics ne bénéficieront plus de subventions fédérales. Ceci implique que plus de 10 % du parc financé par la Communauté sera touché par les fins de conventions. Mentionnons que ces chiffres ne comprennent pas les quelque 382 unités PSL qui sont ou seront affectées avant même l'entrée en vigueur du prochain plan d'action.

De plus, le nombre de conventions qui viendront à échéance s'accroîtra de manière significative au-delà de 2020. À terme en 2034, pratiquement 60 % du parc financé par la Communauté aura été affecté par les fins de conventions, soit l'ensemble des 26 769 logements HLM publics et un peu plus de la moitié des 10 906 logements PSL.

En termes financiers, les pertes de subventions fédérales se traduiront par des manques à gagner de 119 M\$ pour les logements PSL et de 428 M\$ pour les logements HLM publics.

L'impact du retrait du financement fédéral se fera toutefois ressentir bien au-delà des programmes financés par la Communauté. Comme énoncé précédemment, les logements HLM privés de même qu'une forte proportion des coopératives et des OBNL d'habitation connaîtront le même sort.

**Figure 15.**  
Estimation du nombre de logements HLM publics n'étant plus financés par le gouvernement du Canada, Grand Montréal, 2015-2020



Source : Estimations selon la part de logements situés dans le Grand Montréal appliquée aux prévisions de la SHQ (2013). La fin des conventions d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec et les organismes gestionnaires de logements sociaux.

Jusqu'à maintenant, la SHQ s'est substituée au fédéral afin d'assurer le maintien des subventions. Ainsi, le 19 juin 2013, le gouvernement du Québec a autorisé la mise en œuvre d'un programme spécial de supplément au loyer. Ce programme prévoit l'octroi de subventions jusqu'au 31 mars 2018 aux ménages à faible revenu bénéficiant d'un supplément au loyer prévu par les ententes fédérales-provinciales qui viendront à échéance à partir de 2013 (décret 638-2013 – 19 juin 2013). Ce programme spécial permet de prolonger la durée d'ententes relatives tant au PSL-Régulier qu'au PSL-AccèsLogis. Au printemps 2013, le gouvernement du Québec a également annoncé la reconduction pour un an des quelque 800 unités PSL-Urgence (décret 243-2013 – 27 mars 2013).

Bien que ce scénario ait prévalu jusqu'à maintenant, il n'est pas assuré que le gouvernement du Québec poursuive la prise en charge de la part fédérale du financement des logements sociaux et abordables pour les autres conventions qui viendront prochainement à échéance. En tant que partenaires financiers, les municipalités, et par le fait même la Communauté, pourraient être affectées par les fins de conventions. Il est toutefois encore trop tôt pour pouvoir déterminer l'impact financier qu'auront les fins de conventions sur les remboursements que la Communauté effectue aux OH et aux municipalités dans le cadre des programmes d'habitation concernés.

Ce retrait du gouvernement du Canada survient alors que les besoins des familles les plus démunies en matière de logement sont toujours importants. Rappelons que 228 100 ménages locataires à faible revenu du Grand Montréal consacrent 30 % ou plus de leur revenu à se loger et, de ce nombre, 135 530 y consacrent 50 % ou plus de leur revenu.

## 2.4

### L'identification des besoins insatisfaits

Il est important de souligner que la grande majorité des ménages du Grand Montréal est bien logée. Cette situation s'explique notamment par le fait que la société québécoise s'est dotée d'institutions et de mécanismes visant à assurer le bon fonctionnement du marché de l'habitation ainsi que la protection et la sécurité d'occupation des ménages. Elle s'explique également par le dynamisme de nombreux acteurs sociaux et de l'État québécois dans la production de logements sociaux et abordables. Il importe donc de maintenir ces efforts, voire de les accroître, car un nombre encore trop important de ménages éprouvent des difficultés à se loger. Quelques chiffres illustrent, de façon éloquente, l'ampleur des défis qu'il reste à relever.

#### **Plus de 60 000 ménages locataires demeurent dans des logements de mauvaise qualité et 75 000 vivent en situation de surpeuplement**

La qualité du logement est une problématique qui touche un grand nombre de ménages locataires de la région. En effet, en 2011, 61 500 logements locatifs nécessitaient des réparations majeures, ce qui représentait 8,7 % du parc de logements locatifs du Grand Montréal. Il s'agit toutefois d'une amélioration comparativement à 2006, où le nombre de logements locatifs nécessitant des réparations majeures était de 68 100 et représentait 9,8 % des logements locatifs de la région.

Une autre problématique qui touche un nombre important de ménages locataires est le surpeuplement du logement. Quelque 75 000 ménages locataires de la région vivent en situation de surpeuplement<sup>24</sup>, c'est-à-dire qu'ils demeurent dans un logement qui, en fonction de la Norme nationale d'occupation (NNO), ne comporte pas suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Le nombre de ménages touchés par cette problématique est en augmentation par rapport à 2006, où 70 600 ménages locataires étaient en situation de surpeuplement.

### **Plus de 28 000 ménages sur les listes d'attente des OH**

La longueur des listes d'attente des offices d'habitation est un bon indicateur de l'ampleur des besoins insatisfaits. Ces listes regroupent les ménages en attente d'un logement dit « social », soit un logement HLM public ou un logement PSL, et qui satisfont aux critères d'admission. Le nombre de ménages sur la liste d'attente des 42 OH du territoire de la Communauté n'a pas diminué depuis 2008, année de l'adoption du premier Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable. Ainsi, on compte en 2008 comme en 2014 toujours plus de 28 000 ménages en attente d'un logement HLM ou PSL.

Il est également éclairant de savoir combien de logements se libèrent chaque année dans les OH et quels sont les délais moyens d'attente avant d'en obtenir un. Dans les trois principaux OMH du Grand Montréal, le taux de roulement<sup>25</sup> en 2013 oscille autour de 5,5 % à Montréal et Laval. À Longueuil, il est près de 11 %. Ce taux élevé dans le cas de Longueuil est dû à la remise en location en 2013 des 180 logements du projet Bord-de-l'Eau qui, depuis 2009, ont traversé un processus de démolition-reconstruction. On peut donc penser que le taux de roulement de l'OMH de Longueuil tendra à rejoindre celui des OMH de Montréal et Laval au cours des prochaines années.

Plusieurs demandeurs inscrits sur la liste d'attente et satisfaisant donc tous les critères d'admissibilité devront attendre des années avant de se voir proposer un logement. Certains attendront même en vain. L'attente peut être particulièrement longue pour les familles comptant plus de deux enfants. Il faut toutefois noter que, dans les cas prioritaires, par exemple, lorsqu'un ménage vit dans un logement déclaré impropre à l'habitation, ou dans des cas de violence conjugale, les délais d'attente sont courts.

24. Ces catégories ne sont pas mutuellement exclusives. Ainsi, un ménage vivant dans un logement de piètre qualité peut également connaître une problématique de surpeuplement.

25. Le taux de roulement tient compte uniquement de l'attribution de logements à des demandeurs sur la liste d'attente des OMH.

Ce taux ne tient pas compte des relocalisations dans un autre logement de ménages résidant déjà dans un logement géré par l'OMH.

### Près de 230 000 ménages locataires à faible revenu ont des taux d'effort trop importants

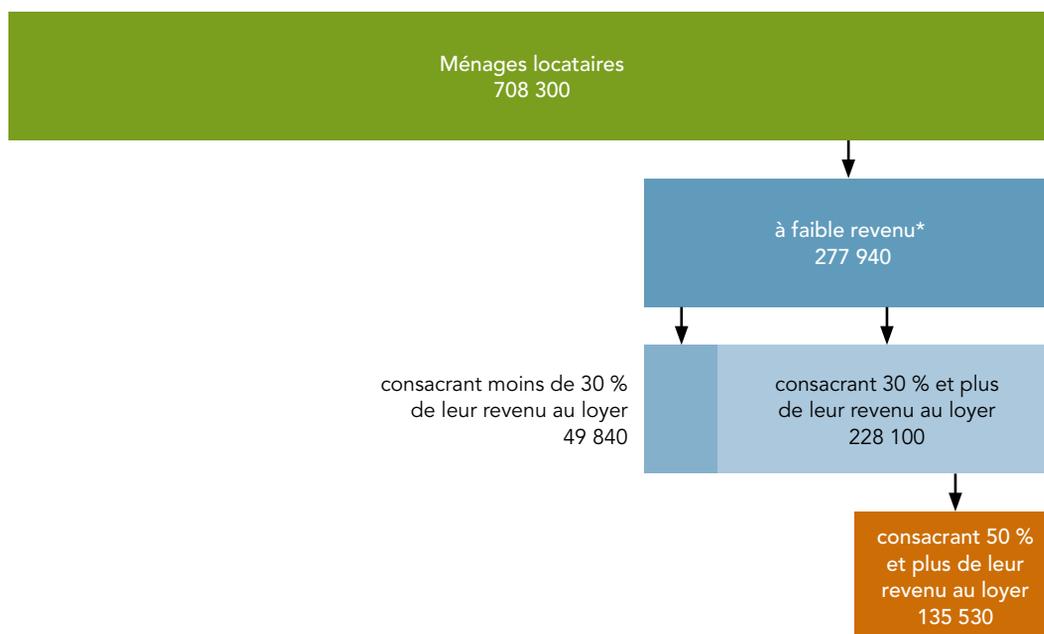
Les coûts liés à l'habitation représentent l'une des principales dépenses pour la plupart des ménages. Pour les ménages à faible revenu, en grande majorité locataires, un ratio élevé entre les coûts du logement et le revenu peut avoir des répercussions importantes sur leur qualité de vie. À cet égard, la SCHL considère qu'un ménage locataire ne devrait pas consacrer 30 % ou plus de son revenu brut au loyer brut<sup>26</sup>. Les données de l'ENM de Statistique Canada montrent qu'en 2011, 277 400 ménages locataires du Grand Montréal, soit un ménage locataire sur trois, consacrait 30 % et plus de celui-ci au loyer brut, et de ceux-ci, 228 100 étaient à faible revenu. Entre 2011 et 2006, le nombre de ménages locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au loyer a augmenté de 16 600 ménages et, parmi ceux-ci, 14 400 sont à faible revenu.

On notera que parmi les 228 100 ménages locataires à faible revenu de la région qui connaissent des problèmes d'accessibilité financière au logement, plus de la moitié, soit 135 530 ménages, consacrent plus de 50 % de leur revenu au loyer.

La problématique de l'accessibilité financière au logement chez les ménages à faible revenu touche l'ensemble des secteurs de la région. Ainsi, la proportion des ménages locataires qui, à la fois, sont à faible revenu et ont un taux d'effort au logement de 30 % et plus, est de 33,5 % dans l'agglomération de Montréal, de 31,1 % dans l'agglomération de Longueuil, de 28,4 % à Laval, de 27,9 % dans la couronne Nord et de 25,5 % dans la couronne Sud.

Figure 16.

Ménages locataires à faible revenu avec des problèmes d'accessibilité financière au logement, 2011



\* Ménages locataires dont le revenu équivaut à 50 % et moins du revenu médian des ménages de la CMM.

Source : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages, 2011*. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2015.

26. Le loyer brut représente le montant total de tous les frais de logement payés chaque mois par un ménage locataire. Le loyer brut comprend, selon le cas, le loyer mensuel et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.



### **Les personnes seules, les jeunes, les personnes âgées et les immigrants récents parmi les groupes les plus vulnérables**

Lorsqu'on analyse la problématique de l'abordabilité en fonction des types de ménage, on constate que les ménages composés d'une seule personne sont les plus enclins à éprouver des problèmes d'accessibilité financière au logement. Ainsi, près de la moitié (45,6 %) de ces ménages sont à faible revenu et consacrent 30 % et plus de leur revenu brut au loyer. De plus, les ménages locataires d'une seule personne représentent plus des deux tiers (67,5 %; 154 000 ménages) des 228 000 ménages locataires de la région éprouvant des problèmes d'accessibilité financière au logement.

Les familles locataires monoparentales, de même que les ménages locataires non familiaux de deux personnes et plus (ménages composés de colocataires), sont les deux autres types de ménages qui éprouvent dans de plus fortes proportions des problèmes d'accessibilité financière au logement : c'est le cas pour 28,2 % des familles locataires monoparentales et pour 27,2 % des ménages locataires non familiaux de deux personnes et plus. Contrairement à ce que l'on observe chez les familles monoparentales, pour qui la situation semble s'être légèrement améliorée depuis 2006, la situation des ménages locataires non familiaux de deux personnes et plus s'est dégradée de façon importante depuis 2006.

Lorsqu'on analyse la question de l'abordabilité du logement locatif selon le statut d'immigrant et la période d'immigration, on constate que, bien que les non-immigrants soient, de loin, les plus nombreux à éprouver des problèmes d'accessibilité financière au logement, ce sont les ménages locataires immigrants, et plus particulièrement les ménages locataires composés d'immigrants récents, qui sont les plus enclins à éprouver ce type de problèmes : c'est le cas pour 41,6 % d'entre eux. La situation s'est toutefois légèrement améliorée pour les ménages locataires immigrants entre 2006 et 2011, en particulier chez les ménages locataires ayant immigré depuis 5 à 10 ans. La situation s'est quant à elle légèrement détériorée chez les ménages non immigrants.

À l'examen de la problématique de l'abordabilité en fonction de l'âge du principal soutien du ménage, on constate que, dans la région, la propension à éprouver des problèmes d'accessibilité financière au logement est particulièrement importante chez les jeunes ménages locataires âgés entre 15 et 24 ans – c'est le cas pour 51 % d'entre eux – pour diminuer ensuite chez la cohorte des 25-34 ans puis celle des 35-44 ans. Cette propension augmente ensuite graduellement avec l'âge, pour atteindre un sommet de 44,4 % de ménages éprouvant des problèmes d'accessibilité financière chez les 85 ans et plus. Bien que les jeunes ménages et les ménages composés de personnes âgées soient plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'accessibilité financière au logement, ce sont les ménages composés d'individus généralement en âge de travailler (25 à 64 ans) qui, en nombre absolu, sont les plus nombreux à éprouver des problèmes d'accessibilité financière au logement.

Sur l'île de Montréal, des 7 190 ménages autochtones, près des trois quarts (71,3 %) demeurent en logements locatifs contre 60,7 % pour l'ensemble des ménages de l'île. Selon les dernières données de Statistique Canada, les ménages autochtones seraient surreprésentés parmi les ménages locatifs demeurant dans un logement dit « subventionné ». Ainsi, l'*Enquête nationale auprès des ménages* de Statistique Canada fait ressortir que 12,6 % de ceux-ci demeurent dans un logement subventionné<sup>27</sup> alors que cette proportion est de 8,5 % dans l'ensemble de la population de l'île.

27. Les données issues de l'*Enquête nationale auprès des ménages 2011* portant sur la proportion de ménages locatifs demeurant en logements subventionnés diffèrent des données portant sur la proportion de logements locatifs en logements sociaux et abordables compilées par la CMM. Les différences peuvent notamment s'expliquer par le fait que les données de Statistique Canada proviennent d'une enquête et que la perception de ce qu'est un logement subventionné peut varier d'un répondant à l'autre et qu'un logement subventionné n'est pas nécessairement catégorisé comme un logement social et abordable et vice-versa. Les données de l'ENM sont particulièrement intéressantes dans le but d'établir le portrait des locataires demeurant en logements subventionnés, notamment en fonction de leur identité autochtone ou allochtone.

**Tableau 5.**

Part des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut au loyer\*

Selon le type de ménage, 2006 et 2011

|  | 2006 | 2011 | Variation  |
|--|------|------|------------|
|  | %    | %    | Point de % |
| Personnes seules                             | 44,1 | 45,6 | 1,5        |
| Couples sans enfants                         | 14,6 | 15,6 | 1,0        |
| Couples avec enfants                         | 14,1 | 14,8 | 0,6        |
| Ménages monoparentaux                        | 27,4 | 28,2 | 0,7        |
| Ménages non-familiaux de 2 personnes et plus | 23,8 | 27,2 | 3,4        |

Selon le statut d'immigrant et la période d'immigration du principal soutien du ménage, 2006 et 2011

|  | 2006 | 2011 | Variation  |
|--|------|------|------------|
|  | %    | %    | Point de % |
| Non immigrant                                  | 28,7 | 30,3 | 1,5        |
| Immigrant                                      | 34,3 | 34,1 | -0,2       |
| Immigrants ayant immigré depuis moins de 5 ans | 42,5 | 41,6 | -0,8       |
| Immigrants ayant immigré depuis 5 à 10 ans     | 30,2 | 28,5 | -1,7       |
| Immigrants ayant immigré depuis plus de 10 ans | 31,3 | 32,1 | 0,7        |

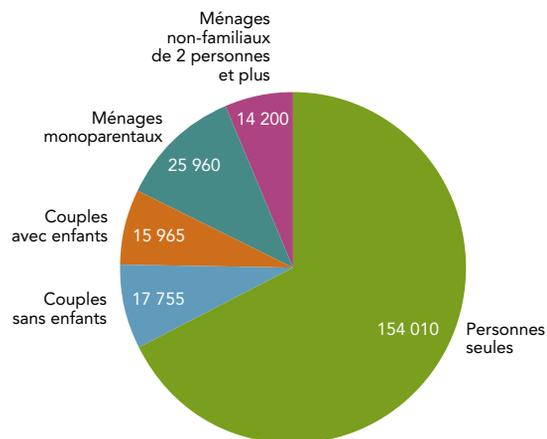
Selon le groupe d'âge, 2006 et 2011

|                | 2006 | 2011 | Variation  |
|----------------|------|------|------------|
|                | %    | %    | Point de % |
| 15-24 ans      | 43,8 | 51,0 | 7,1        |
| 25-34 ans      | 26,2 | 29,0 | 2,8        |
| 35-44 ans      | 25,9 | 27,2 | 1,4        |
| 45-54 ans      | 26,1 | 27,5 | 1,4        |
| 55-64 ans      | 33,6 | 32,9 | -0,7       |
| 65-74 ans      | 34,9 | 34,9 | -0,1       |
| 75-84 ans      | nd   | 38,4 | nd         |
| 85 ans et plus | nd   | 44,4 | nd         |

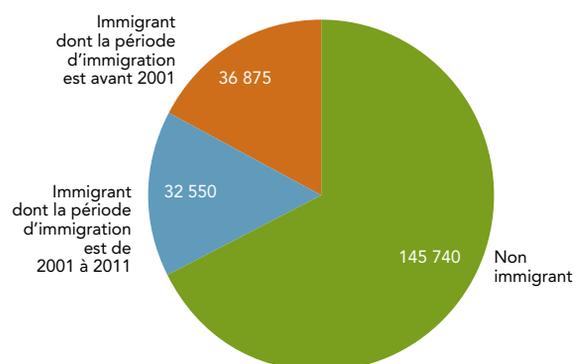
**Figure 17.**

Nombre de ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation

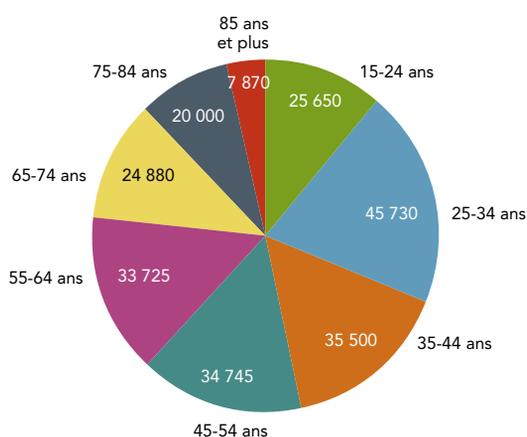
Selon le type de ménage, 2011



Selon le statut d'immigrant et la période d'immigration du principal soutien du ménage, 2011



Selon le groupe d'âge, 2011



\* La part des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation pour une catégorie x (exemple : personne seule) est calculée en la divisant par l'ensemble des ménages locataires de cette même catégorie x. À titre d'exemple, 45,6 % des ménages locataires composés d'une seule personne sont des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut au loyer.

### **La population ayant des incapacités fonctionnelles et le logement : des besoins encore peu documentés, mais importants et en croissance**

Bien que l'on ne connaisse pas précisément les besoins insatisfaits en matière de logement chez la population ayant des incapacités fonctionnelles, les données de l'EQLVA démontrent que 2,4 % de la population québécoise âgée de 15 ans et plus ayant une incapacité a besoin d'aide pour se déplacer à l'intérieur même de son domicile et que pour près du tiers d'entre eux (30,8 %), les besoins d'aide ne sont pas totalement comblés. On peut penser qu'une proportion au moins aussi importante éprouve des difficultés à entrer ou à sortir de son logement de façon autonome et sécuritaire. Avec le vieillissement de la population, le nombre de personnes présentant des limitations fonctionnelles est appelé à augmenter au cours des prochaines années dans la région.

En matière de logement, cette situation met en lumière l'importance de concevoir des projets résidentiels prenant en compte le concept d'accessibilité universelle, qui prône la réalisation d'environnements sans obstacle architectural où l'ensemble de la population, incluant les personnes ayant des limitations fonctionnelles, peut vivre en toute liberté et en sécurité. Cette prise en compte en matière d'aménagement des logements et des quartiers doit aussi intégrer la notion de « visitabilité ». Dans cet esprit, les aménagements ne doivent pas se limiter aux lieux de résidence des personnes avec des limitations fonctionnelles, mais doivent permettre à celles-ci de rendre visite à des membres de leur famille et plus largement aux membres de leur réseau social. Des logements « visitables » comptent par exemple des entrées sans marches, des portes larges et une salle de bain au rez-de-chaussée. De plus, comme les personnes ayant une incapacité fonctionnelle ont souvent des ressources financières limitées, il est important qu'elles aient accès à des logements sociaux et abordables.

### **La problématique de l'accessibilité financière au logement selon le sexe : les femmes monoparentales et les femmes de 65 ans et plus parmi les plus touchées**

L'analyse différenciée selon les sexes permet de mettre en lumière l'importance de la problématique de l'accessibilité financière au logement chez les femmes locataires. Parmi les 228 100 ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % et plus de leur revenu au loyer, 53,7 % (122 500 ménages) ont une femme à leur tête. Dans l'ensemble des ménages locataires ayant une femme à leur tête, 35,2 % ont des problèmes d'accessibilité financière au logement alors que cette proportion est de 29,3 % chez les ménages locataires ayant un homme à leur tête.

Parmi les types de ménage où les problèmes d'abordabilité du logement touchent principalement les femmes, on retrouve les ménages monoparentaux. Ainsi, quelque 29,4 % des ménages locataires monoparentaux ayant une femme à leur tête ont des problèmes d'abordabilité contre 22,5 % chez les ménages masculins. De plus, parmi les 25 960 ménages locataires monoparentaux ayant des problèmes d'abordabilité au logement, 22 245, soit 85,7 %, sont dirigés par des femmes.

L'écart entre les femmes et les hommes est également très important lorsque l'on analyse la problématique de l'accessibilité financière chez les 65 ans et plus. Ainsi, 38 500 ménages ayant à leur tête des femmes de 65 ans et plus ont des problèmes d'abordabilité du logement alors que c'est le cas pour 14 300 ménages dirigés par un homme de 65 ans et plus. À noter que parmi les ménages éprouvant des problèmes d'abordabilité du logement et ayant une femme à leur tête, la presque totalité (95 %) est composée de femmes vivant seules. Enfin, près de la moitié (46,0 %) des ménages locataires ayant une femme de 65 ans et plus à leur tête ont des problèmes d'abordabilité contre le quart (24,8 %) des ménages locataires ayant un homme de 65 ans et plus à leur tête.

Figure 18.

Nombre de ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut au loyer, selon le sexe et l'âge du principal soutien du ménage, 2011

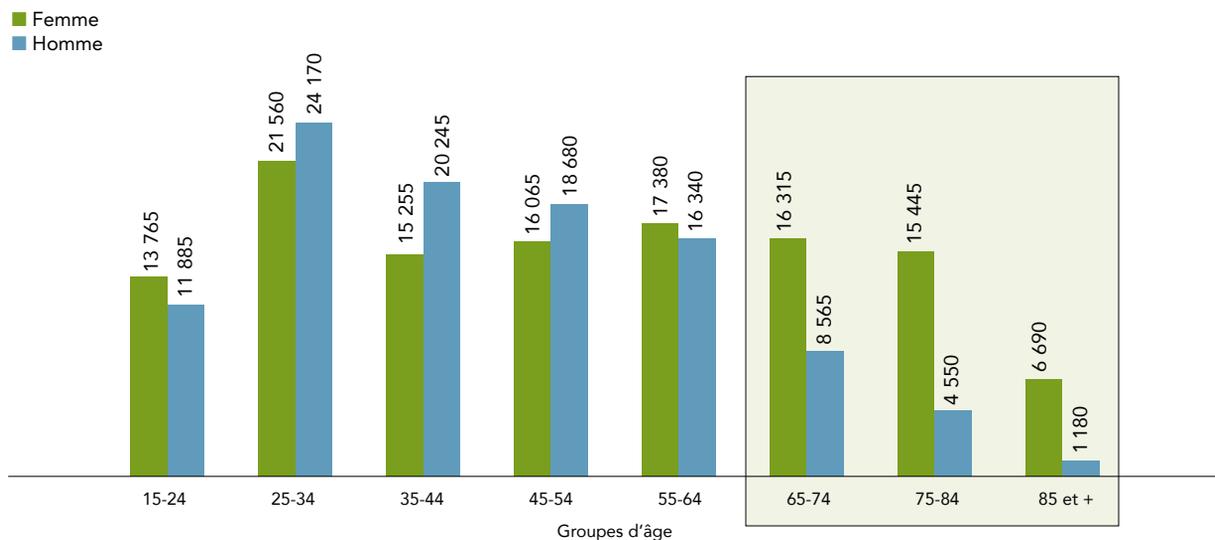
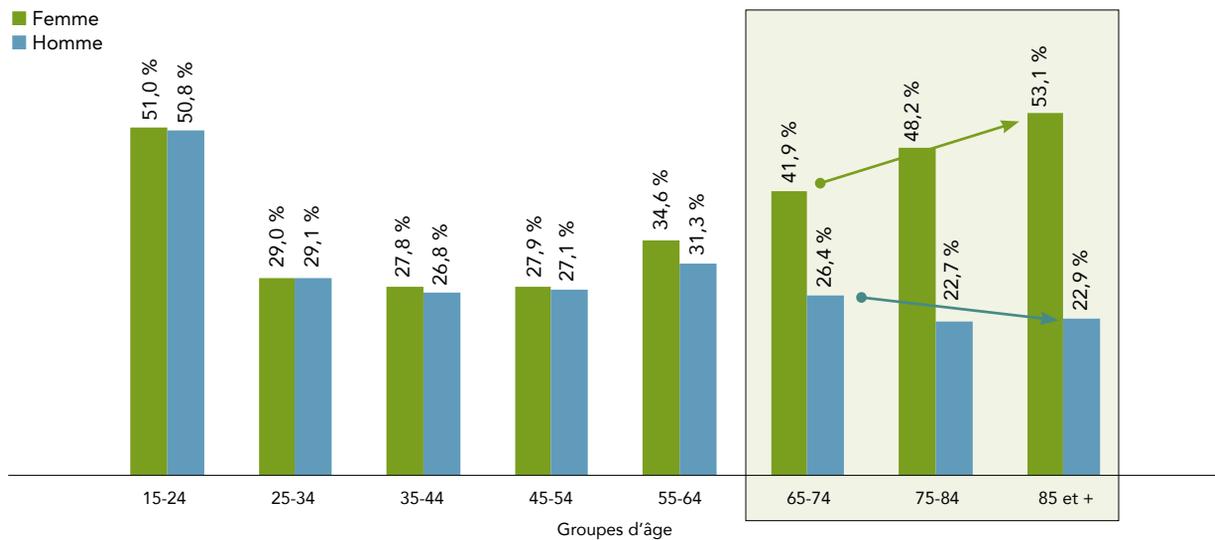


Figure 19.

Part des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut au loyer, selon le sexe et l'âge du principal soutien du ménage, 2011



Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011. Traitement : CMM, 2014.

## 2.5

### Le phénomène de l'itinérance

Dans le Grand Montréal comme dans la plupart des grandes régions métropolitaines, l'itinérance fait partie de la réalité d'une partie de la population la plus démunie. Comme le souligne la récente *Politique nationale de lutte à l'itinérance* du gouvernement du Québec rendue publique en février 2014, les facteurs menant un individu à l'itinérance sont multiples et souvent cumulatifs : la vulnérabilité sur le plan de la santé mentale, la présence d'une déficience, la présence d'un problème de dépendance (toxicomanie, alcoolisme, jeu compulsif, etc.) ou de violence familiale sont autant de facteurs individuels qui constituent des conditions pouvant mener à l'itinérance. D'un autre côté, la pauvreté, en particulier chez les personnes seules, plus susceptibles de se retrouver en situation d'isolement social, et un manque d'accès à des logements abordables, salubres et sécuritaires, sont des facteurs sociaux qui favorisent également l'itinérance.

### Un nouveau dénombrement des itinérants sur le territoire de Montréal pour 2015

Le dernier dénombrement concernant la population itinérante à Montréal, qui remonte aux années 1996-1997, faisait état de 28 214 personnes différentes ayant fréquenté une ressource pour personnes en situation d'itinérance. De ceux-ci, 12 666 avaient été sans domicile fixe au cours des douze derniers mois et 8 253 avaient fréquenté un centre d'hébergement.

Bien que ce dénombrement n'ait pas été mis à jour, la *Politique nationale de lutte à l'itinérance* du gouvernement du Québec souligne : « [qu'] il se dégage un consensus dans les milieux de l'intervention et de la recherche voulant que le phénomène de l'itinérance se soit amplifié au cours des dix-sept dernières années ».

Il est important de souligner qu'en réponse au manque de données récentes et exhaustives sur le nombre et les caractéristiques des itinérants sur son territoire, la Ville de Montréal a entamé, suite à l'adoption de son *Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017*, des travaux devant mener à un dénombrement des itinérants sur son territoire au cours de l'hiver et de l'été 2015. Ces données faciliteront l'évaluation précise des besoins et la planification de stratégies efficaces, notamment dans le domaine du logement.

## **L'itinérance, de plus en plus présente hors des quartiers centraux**

En décembre 2014, le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) a rendu public, dans la foulée de sa récente *Politique nationale de lutte à l'itinérance*, un premier portrait sur l'itinérance au Québec. Il ne s'agit pas ici d'un dénombrement des personnes itinérantes, mais plutôt d'un portrait utilisant des données provenant des ressources d'hébergement d'urgence (RHU) et de transition du Québec ainsi que des données associées à certains déterminants structurels tels que le revenu, l'insécurité alimentaire, le logement et le réseau d'entraide.

Ce portrait, intitulé *L'itinérance au Québec – Premier portrait*, est d'un grand intérêt de par la nature des données et des analyses qu'il fournit, mais également par l'échelle géographique à laquelle sont présentées les données. En effet, les données ne se limitent pas au Québec pris dans son ensemble, mais sont présentées à l'échelle de chacune des régions administratives du Québec, dont cinq sont situées en tout ou en partie sur le territoire du Grand Montréal, soit les régions de Montréal, de Laval, de la Montérégie, des Laurentides et de Lanaudière<sup>28</sup>. Dans une perspective métropolitaine, cette échelle géographique est d'autant plus pertinente que, bien que le phénomène de l'itinérance au Québec touche principalement l'agglomération de Montréal, et en particulier le centre-ville de Montréal, il est également reconnu que le phénomène est de plus en plus présent dans tous les secteurs géographiques du Grand Montréal.

D'ailleurs, tel que le démontrent les données du portrait de l'itinérance au Québec, chacune des cinq régions administratives qui composent en tout ou en partie le Grand Montréal a sur son territoire des RHU, qui offrent des lits d'urgence à des personnes sans abri<sup>29</sup>.

Avec ses 8 RHU et ses 738 lits d'urgence, la région administrative de Montréal, soit l'île de Montréal, est de loin la région québécoise qui dessert le plus grand nombre de personnes. Entre avril 2013 et mars 2014, 237 000 nuitées y ont été offertes. L'itinérance n'épargne toutefois pas les autres régions du Grand Montréal et le nombre de nuitées occupées en lits d'urgence au cours de la même période a été de 21 900 en Montérégie, de 9 022 dans Lanaudière, de 4 757 dans les Laurentides et de 1 670 à Laval.

Chacune des régions administratives composant le Grand Montréal regroupe également des ressources d'hébergement de transition. Contrairement aux lits d'urgence, destinés principalement à des personnes en situation d'itinérance, les lits de transition sont davantage utilisés par des personnes qui risquent de connaître cette situation. Comme c'est le cas pour les lits d'urgence, les lits en transition sont principalement concentrés sur l'île de Montréal. Toutefois, plusieurs milliers de nuitées en lits de transition ont également été offertes dans chacune des autres régions administratives présentes sur le territoire du Grand Montréal.

28. Les régions administratives de Montréal et de Laval sont entièrement incluses dans le Grand Montréal, soit à l'intérieur des limites de la CMM, alors que les trois autres régions, soit la Montérégie, Lanaudière et les Laurentides, sont comprises en partie dans le territoire du Grand Montréal. La Montérégie regroupe 177 municipalités et, de ce nombre, y sont comprises les cinq municipalités de l'agglomération de Longueuil ainsi que l'ensemble des 40 municipalités de la couronne Sud de la CMM. C'est donc dire que la région administrative de la Montérégie recouvre des réalités qui peuvent être fortement contrastées. C'est également le cas pour les régions administratives des Laurentides et de Lanaudière. Précisons toutefois que 59 % de la population de la région de la Montérégie demeure dans l'agglomération de Longueuil et dans la couronne Sud du Grand Montréal, et que respectivement 55 % et 51 % de la population des régions de Lanaudière et des Laurentides demeure dans la couronne Nord du Grand Montréal.

29. Sur les 45 RHU du Québec, 41 ont transmis des données au MSSS pour la réalisation du portrait de l'itinérance au Québec, pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2013 au 31 mars 2014.

## Partie 2 – La situation du logement social et abordable : un diagnostic

Tableau 6.

Ressources d'hébergement offrant des lits d'urgence et des lits de transition, cinq régions administratives comprises en tout ou en partie dans le Grand Montréal, avril 2013 – mars 2014

|  | Régions administratives dont le territoire est en tout ou en partie compris dans celui du Grand Montréal |          |            |             |            | Reste du Québec |
|--|--|----------|------------|-------------|------------|-----------------|
|  | Montréal   | Laval    | Montérégie | Laurentides | Lanaudière |                 |
| <b>Lits d'urgence</b>  |  |          |            |             |            |                 |
| <b>Ressources d'hébergement d'urgence (RHU)</b>  | <b>8</b>   | <b>1</b> | <b>5</b>   | <b>2</b>    | <b>2</b>   | <b>23</b>       |
| Nombre de lits   | 738  | 6        | 76         | 15          | 36         | 392             |
| Nombre de nuitées occupées   | 237 014  | 1 670    | 21 868     | 4 757       | 9 022      | 83 164          |
| Taux d'occupation  | 87,4 %   | 76,3 %   | 84,6 %     | 86,9 %      | 69,6 %     | 78,8 %          |
| Taux de refus pour cause de débordement  | 3,6 %  | –        | 6,1 %      | 26,9 %      | 2,1 %      | 3 %             |
| Durée moyenne des séjours (en nuitées)   | 7,7  | 5,4      | –          | 7,9         | –          | 7,8             |
| <b>Lits de transition</b>  |  |          |            |             |            |                 |
| <b>RHU offrant des lits de transition</b>  | <b>5</b>   | <b>1</b> | <b>1</b>   | <b>1</b>    | <b>2</b>   | <b>4</b>        |
| Nombre de lits   | 232  | 12       | 8          | 15          | 10         | 152             |
| Nombre de nuitées occupées   | 64 302   | 2 992    | 1 398      | 4 307       | 2 960      | 40 394          |
| Taux d'occupation  | 75,8 %   | 68,3 %   | 47,9 %     | 78,7 %      | 83,9 %     | 74,3 %          |
| Nombre moyen d'admissions par mois   | 80,7   | –        | –          | 5,5         | 5,2        | 156,1           |
| Durée moyenne des séjours (en nuitées)   | 66,4   | 103,2    | 127,1      | 65,3        | 47         | 62,1            |
| <b>Maisons d'hébergement membres de la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes</b>        |  |          |            |             |            |                 |
|  | <b>11</b>  | <b>0</b> | <b>7</b>   | <b>1</b>    | <b>2</b>   | <b>15</b>       |
| Nombre de lits   | 196  | –        | 104        | 13          | 34         | 163             |
| Nombre de nuitées occupées   | 61 420   | –        | 31 193     | 3 033       | 9 607      | 48 517          |
| Taux d'occupation  | 85,8 %   | –        | 82,2 %     | 63,9 %      | 77,4 %     | 82,6 %          |
| Nombre d'admissions  | 1 013  | –        | 585        | 89          | 197        | 3 009           |
| Durée moyenne des séjours (en nuitées)   | 45,5   | –        | 32,1       | 22,9        | 28         | 33,7            |
| <b>Ressources d'hébergement pour jeunes membres du Regroupement des Auberges du cœur du Québec</b> |  |          |            |             |            |                 |
|  | <b>8</b>   | <b>1</b> | <b>5</b>   | <b>0</b>    | <b>4</b>   | <b>11</b>       |

Notes :

- En ce qui concerne les lits d'urgence en RHU, les données présentées dans ce tableau couvrent les 41 RHU qui ont transmis des données au MSSS pour la réalisation du portrait de l'itinérance au Québec.
- En ce qui concerne les lits de transition en RHU, les données présentées dans ce tableau couvrent les 14 RHU qui ont transmis des données spécifiquement pour le volet « lits de transition ».

Source : MSSS (2014). *L'itinérance au Québec – Premier portrait*. Traitement CMM, 2014.

## Un phénomène qui ne se limite plus qu'aux hommes

Pour la période 2013-2014, les femmes représentaient 10,9 % des personnes ayant passé une nuitée en lit d'urgence dans une RHU de la région de Montréal. Dans les autres régions administratives du Grand Montréal, cette proportion oscille entre 7,3 %, en Montérégie, et 23,4 %, à Laval. En ce qui concerne le volet « lits de transition » dans les RHU ayant fourni des informations pour ce type de service, environ le quart de la clientèle était des femmes<sup>30</sup>. À noter que certaines ressources s'adressent exclusivement aux hommes, d'autres exclusivement aux femmes et d'autres sont mixtes.

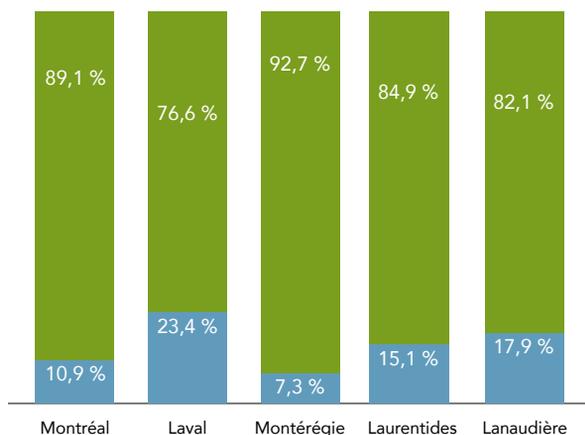
Le Grand Montréal regroupe également des maisons d'hébergement qui s'adressent spécifiquement aux femmes. La plupart d'entre elles font partie de la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, qui regroupe 21 maisons et 347 lits parmi quatre des cinq régions administratives du Grand Montréal. Alors qu'à l'échelle de l'ensemble du Québec, 12,7 % des femmes hébergées dans ces maisons avaient comme motif d'hébergement le fait d'être « sans abri », cette proportion atteint 25,5 % dans la région de Montréal.

Figure 20.

Répartition (%) des personnes admises dans les ressources d'hébergement d'urgence, selon le sexe, cinq régions administratives comprises en tout ou en partie dans le Grand Montréal, avril 2013 – mars 2014

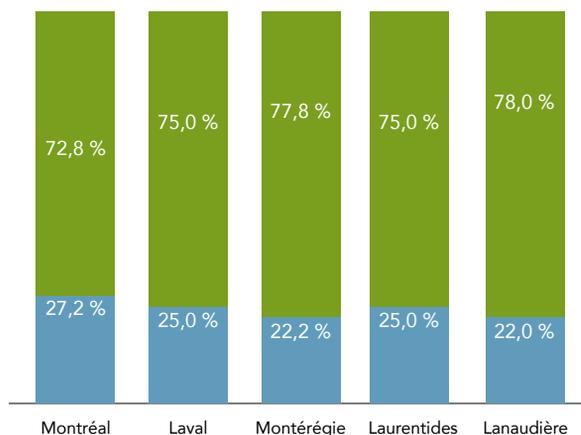
### Volet « lits d'urgence »

■ Hommes  
■ Femmes



### Volet « lits de transition »

■ Hommes  
■ Femmes



Note : Pour Montréal, pour le volet « lits d'urgence », les données sont partielles puisque l'information n'est pas consignée par l'ensemble des ressources.

Source : MSSS (2014). *L'itinérance au Québec – Premier portrait*. Traitement CMM, 2014.

Note : Pour Montréal, pour le volet « lits d'urgence », les données sont partielles puisque l'information n'est pas consignée par l'ensemble des ressources.

Source : MSSS (2014). *L'itinérance au Québec – Premier portrait*. Traitement CMM, 2014

30. Pour l'année 2013-2014, sur les 45 RHU identifiées du Québec, 14 ont fourni de l'information concernant expressément l'utilisation de leurs lits de transition. Cette situation s'explique par le fait que plusieurs RHU n'ont pas été en mesure de fournir au MSSS des données statistiques faisant la distinction entre l'utilisation des lits d'urgence et celle des lits de transition.

### L'itinérance touche tous les groupes d'âge

Les RHU présentes dans les régions administratives dont le territoire est en tout ou en partie compris dans celui du Grand Montréal sont fréquentées par tous les groupes d'âge, tant en ce qui concerne les lits d'urgence que les lits de transition. En ce qui concerne les lits d'urgence, on constate qu'environ la moitié des personnes ayant occupé un lit d'urgence dans une RHU pour la période 2013-2014 étaient âgées entre 35 et 54 ans. La région de Montréal se distingue par la forte proportion de personnes de 55 ans et plus parmi les personnes hébergées en lit d'urgence (26,4 %) et par la plus faible proportion des 25 à 34 ans (12 %).

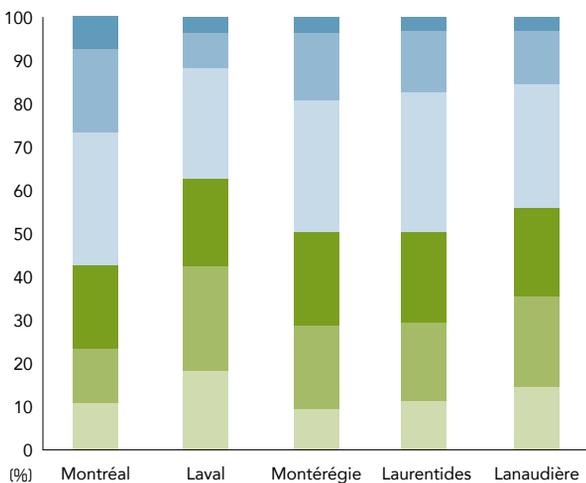
En ce qui concerne les lits de transition dans les RHU, ils sont également fréquentés par différents groupes d'âge. La région des Laurentides se démarque toutefois par la forte proportion de jeunes que l'on y retrouve, ce qui s'explique par le fait que la RHU ayant fourni des données pour cette région accueille uniquement des jeunes âgés entre 16 et 25 ans.

Le Grand Montréal regroupe également plusieurs maisons d'hébergement de transition hors RHU qui s'adressent spécifiquement aux jeunes, qu'ils soient en situation d'itinérance ou à risque d'itinérance, notamment pendant une période de transition ou à la sortie d'un établissement comme un centre jeunesse. C'est le cas des Auberges du cœur, présentes dans quatre des cinq régions administratives du Grand Montréal.

**Figure 21.** Répartition des personnes admises dans les ressources d'hébergement d'urgence, selon l'âge, cinq régions administratives comprises en tout ou en partie dans le Grand Montréal, avril 2013 – mars 2014

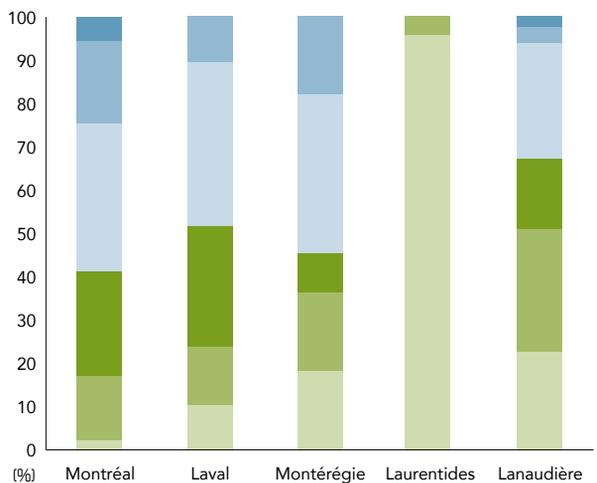
#### Volet « lits d'urgence »

- 65 ans et +
- 55 à 64 ans
- 45 à 54 ans
- 35 à 44 ans
- 25 à 34 ans
- 16 à 24 ans



#### Volet « lits de transition »

- 65 ans et +
- 55 à 64 ans
- 45 à 54 ans
- 35 à 44 ans
- 25 à 34 ans
- 16 à 24 ans



Note : La RHU située sur le territoire des Laurentides et ayant fourni des données sur le volet « lits de transition » est une ressource d'hébergement destinée aux jeunes de 16 à 25 ans.

Source : MSSS (2014). *L'itinérance au Québec – Premier portrait*. Traitement CMM, 2014.

## **L'itinérance chez les Autochtones et la population immigrante : un phénomène en croissance**

Bien que l'on recense peu de données portant sur l'itinérance chez les populations autochtones à Montréal, il est reconnu qu'elle est en croissance. La problématique de l'itinérance toucherait particulièrement la communauté inuite qui, bien qu'elle ne représente qu'environ 10 % de la population autochtone de Montréal, compterait pour 45 % de la population itinérante autochtone<sup>31</sup>.

La situation des femmes, notamment des femmes inuites, est particulièrement préoccupante. Selon une enquête de 2002 reprise dans le *Plan d'action interministériel en itinérance 2010-2013*, la population itinérante autochtone compterait en effet autant de femmes que d'hommes, ce qui constitue une autre particularité de l'itinérance autochtone<sup>32</sup>.

En ce qui concerne la population immigrante, on sait notamment, comme il a été montré précédemment dans le diagnostic, qu'il s'agit d'un des groupes de la population présentant les plus importants problèmes d'accessibilité financière au logement. Cependant, peu de données permettent de chiffrer plus spécifiquement l'ampleur de la problématique de l'itinérance au sein de cette population. Le portrait de l'itinérance au Québec du MSSS présente toutefois des données qui montrent l'importance de cette population parmi la clientèle de la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes de Montréal. En effet, plus du tiers (36,8 %) des femmes qui y ont été hébergées en 2013-2014 étaient nées à l'extérieur du Canada.

À souligner que parmi les 12 actions du récent *Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017* de la Ville de Montréal, deux actions visent spécifiquement à soutenir les itinérants issus de l'immigration et à soutenir les membres des Premières Nations et les Inuits.

31. SOCIÉTÉ MAKIVIK (2012). *Mémoire sur l'itinérance Inuit à Montréal*, présenté au Front d'action populaire en réaménagement urbain dans le cadre de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement.

32. NATIVE FRIENDSHIP CENTRE OF MONTREAL (2002). *Homelessness among Montreal's First Nations, Inuit and Métis: A Summary Report of Findings*, Montreal. 45 p.

# PARTIE 3

|  |     |
|--|-----|
| <b>OBJECTIF 1.</b><br>Assurer le financement de programmes visant la pérennité<br>et le développement du logement social et abordable              | 60  |
| <b>OBJECTIF 2.</b><br>Faire du développement du logement social et abordable<br>un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable | 87  |
| <b>OBJECTIF 3.</b><br>Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions<br>en logement social et abordable                  | 102 |

# Les objectifs poursuivis et les actions à mener



Le *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020* vise à soutenir la compétitivité et l'attractivité du Grand Montréal. Il est une pièce maîtresse du développement du Grand Montréal.

Le PAMLSA, 2015-2020 marque également l'importance que la Communauté accorde au développement du logement social et abordable et, par extension, au développement de milieux de vie durables et socialement inclusifs. La lutte à l'exclusion sociale par l'accès à un logement de qualité pour les ménages à revenu faible et modeste est une pièce majeure du développement de milieux de vie durables dans le Grand Montréal.

Les principes directeurs du PAMLSA, 2015-2020 sont :

1. Satisfaire les besoins en habitation des personnes les plus démunies en leur assurant un toit convenant à leurs besoins, un logement de qualité et à coût abordable et, lorsque requis, des services de soutien communautaire et individuel.
2. Protéger le parc existant de logements sociaux et abordables tout en poursuivant son développement.
3. Privilégier le recours à un bouquet de mesures et renforcer le continuum des solutions résidentielles susceptibles de satisfaire les besoins multiples et changeants de la population.
4. Intervenir dans une optique de développement durable.

Les conditions essentielles à la réussite sont :

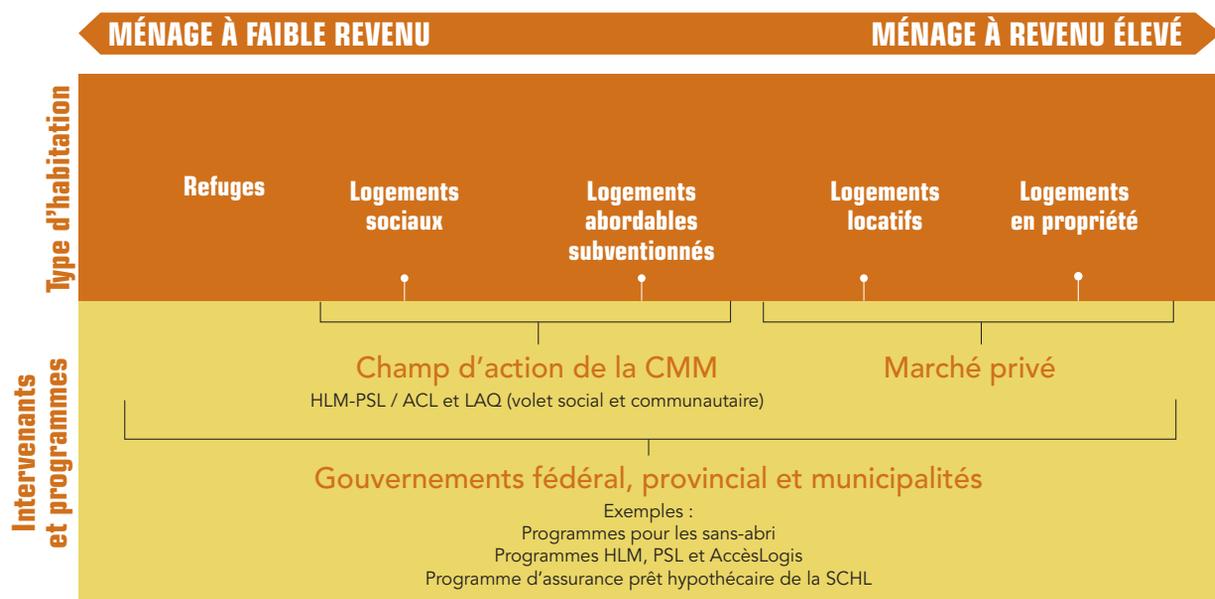
1. La concertation et la coordination entre les différents acteurs, gouvernementaux, institutionnels et communautaires, se partageant la compétence en logement.
2. Un niveau de financement adéquat s'inscrivant dans le moyen et long terme.
3. L'acceptation sociale des projets de logements sociaux et abordables.
4. La mise en œuvre et le suivi du *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*.

Les trois objectifs poursuivis par le PAMLSA, 2015-2020 sont :

1. Assurer le financement de programmes visant le développement et la pérennité du logement social et abordable.
2. Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable.
3. Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

La Communauté identifie 13 actions à réaliser d'ici 2020 afin de pouvoir atteindre ces trois objectifs. Certaines de ces actions étaient déjà présentes dans le PAMLSA, 2009-2013. Certaines ont été simplement reconduites parce qu'elles sont au cœur même des interventions de la Communauté en matière de logement social, alors que d'autres ont fait l'objet d'un remodelage afin de tenir compte des progrès réalisés. De nouvelles actions sont prévues afin de faire écho au contexte en évolution, dont la mise en œuvre du PMAD et la fin des conventions d'exploitation avec la SCHL, pour ne nommer que les deux principales.

Figure 22.  
Continuum de l'offre de logements, Grand Montréal, 2015



# OBJECTIF 1

Assurer le financement de programmes visant la pérennité et le développement du logement social et abordable

|   |    |
|---|----|
| <b>Action 1</b>   | 62 |
| Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation qui participent aux programmes d'Habitations à loyer modique, de Supplément au loyer et AccèsLogis.   |    |
| <b>Action 2</b>   | 66 |
| Œuvrer pour que le gouvernement du Canada s'engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existant et son développement ainsi que le maintien des différentes formes de suppléments au loyer.   |    |
| <b>Action 3</b>   | 70 |
| Rembourser aux offices d'habitation du Grand Montréal la contribution à la charge des municipalités découlant des investissements consentis aux habitations à loyer modique dans le cadre de travaux de rénovation, amélioration et modernisation, mais également de travaux de régénération.   |    |
| <b>Action 4</b>   | 73 |
| 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.   |    |
| <b>Action 5</b>   | 79 |
| Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et individuel destinées aux locataires vivant dans des habitations à loyer modique, des coopératives ou des organismes à but non lucratif d'habitation ou bénéficiant d'un Supplément au loyer. |    |
| <b>Action 6</b>   | 84 |
| Faire de la lutte à l'itinérance une priorité métropolitaine.   |    |

La création de la Communauté a permis un partage équitable du financement du logement social et abordable à l'échelle métropolitaine. Qu'elles aient ou non des logements sociaux et abordables sur leur territoire, l'ensemble des 82 municipalités du Grand Montréal participe au Fonds du logement social de la Communauté selon leur potentiel fiscal respectif. Ce Fonds permet le remboursement de la contribution municipale versée dans le cadre des HLM publics, de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance et des programmes Supplément au loyer et AccèsLogis Québec.

En 2013, 55 000 logements sociaux et abordables ont bénéficié, au moment de leur construction ou sur une base récurrente, d'un financement métropolitain.

Depuis 2001, le financement est au cœur des interventions de la Communauté en matière de logement social et abordable et le demeurera pour 2015-2020.

Tel que mentionné précédemment, la Communauté consacre, selon les années, de 30 % à 50 % de son budget au logement social et abordable, ce qui représente, depuis sa création en 2001, des investissements de plus de 450 M\$. Ainsi, entre 2009 et 2013, soit la période couverte par le PAMLSA précédent, la CMM a investi annuellement 36,2 M\$ en moyenne, soit 43,7 % du total de ses dépenses qui s'élevaient à 82,9 M\$ en moyenne pour la même période.

Les clientèles ayant les besoins les plus importants sont pour la plupart ciblées par les programmes existants. Ce qui ne signifie pas pour autant que leurs besoins sont comblés. À preuve, le Grand Montréal compte près de 28 000 ménages en attente d'un HLM ou d'un PSL qui ont satisfait à tous les critères. Parmi les groupes dont les besoins ne sont pas comblés de façon satisfaisante, on mentionne souvent les familles, les femmes, les immigrants et les itinérants, mais on peut également penser aux travailleurs à revenu modeste, aux travailleurs autonomes, aux artistes, aux étudiants, aux Autochtones et aux Inuits.

Dans la plupart des cas, les besoins de ces groupes pourraient être comblés par les programmes actuels s'ils étaient dotés de ressources financières plus importantes<sup>33</sup>. En effet, les programmes HLM, PSL et AccèsLogis permettent de rencontrer un large éventail de besoins. Ces programmes, qui existent depuis plusieurs années, ont permis de livrer de nombreux projets de diverses natures. Le programme AccèsLogis offre lui-même passablement de souplesse, ce qui permet de réaliser des projets adaptés à des besoins et des milieux d'accueil fort diversifiés. On peut penser que ces programmes existants pourraient satisfaire la plupart des besoins insatisfaits à ce jour avec une dotation plus importante et, dans certains cas, avec quelques ajustements.

Ainsi, le renforcement du continuum ne passe pas nécessairement par la création de nouveaux programmes. Toutefois, dans d'autres cas, la solution pourra passer par le développement de nouveaux programmes. La Communauté invite d'ailleurs, plus loin dans ce document, le gouvernement du Québec à considérer la création de nouveaux programmes ciblant les populations qui ne répondent pas aux critères d'admissibilité des programmes existants tels que les étudiants à temps plein sans enfants à charge, les personnes n'ayant pas le statut de citoyen canadien ou de résident permanent ou, encore, les personnes dont la perte d'autonomie est évaluée trop importante en vertu des programmes actuels, mais dont l'état n'impose néanmoins pas l'institutionnalisation<sup>34</sup>. De tels programmes devront être dotés « d'argent neuf », et une participation financière importante des partenaires gouvernementaux, tels que le ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, le ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles et le MSSS, devra être assurée. Autrement dit, une amélioration de l'offre de programmes ne saurait en aucun cas se faire au détriment des programmes existants.

Le logement étant une compétence partagée et le rôle des paliers supérieurs dans le financement crucial, nous y reviendrons dans la section Invitations aux partenaires des différents paliers gouvernementaux. Dans cette partie, nous mettons l'accent sur les actions que compte mettre de l'avant la CMM.

33. Plus rares sont les personnes dont les besoins ne peuvent être comblés par les programmes actuels parce qu'elles ne satisfont pas aux critères d'admissibilité, et ce, non pas pour des questions de revenus, mais en termes de profils; c'est le cas des étudiants à temps plein sans enfants à charge ou encore des personnes n'ayant pas le statut de citoyen canadien ou de résident permanent.

34. Voir la septième invitation faite par la Communauté au gouvernement du Québec à la partie 4 de ce document.

## ACTION 1

Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation qui participent aux programmes d'Habitations à loyer modique, de Supplément au loyer et AccèsLogis.



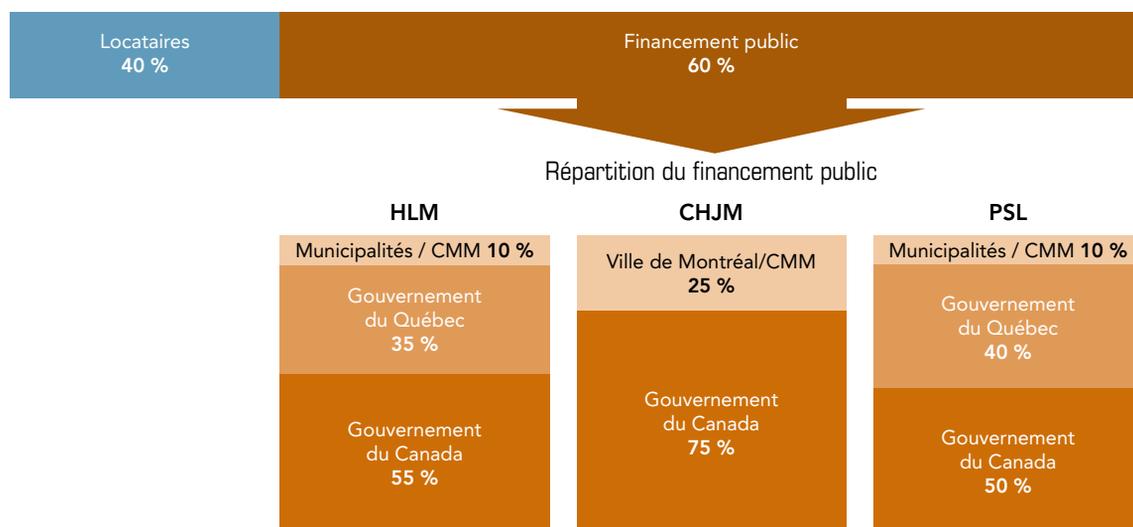
La Communauté soutient financièrement des programmes qui pallient les difficultés à se loger convenablement que rencontrent les citoyens et les citoyennes du Grand Montréal comptant parmi les plus démunis. La Communauté entend maintenir son soutien financier à ces programmes.

En vertu de l'article 153 de sa loi constitutive, la Communauté rembourse aux 42 offices d'habitation<sup>35</sup> du Grand Montréal, 10 % du déficit d'exploitation des programmes HLM et PSL, soit la part qui est à la charge des municipalités. Dans le cas des logements de la CHJM, cette proportion s'élève à 25 % et équivaut à la part des titres de propriété détenus par la Ville de Montréal.

C'est ainsi que la Communauté a remboursé 220,5 M\$ entre 2001 et 2013 aux OH et à la CHJM, dont 71 % pour les logements HLM publics, 9 % pour les Habitations Jeanne-Mance et 20 % pour le PSL.

La Communauté est également impliquée dans le financement du programme AccèsLogis. Le financement permettant la réalisation d'unités AccèsLogis est de forme tripartite et comprend : une subvention de la SHQ, une contribution du milieu et un prêt hypothécaire remboursé par les loyers versés par les locataires. La SHQ subventionne 50 % des coûts maximums de réalisation admissibles (CMA) pour les projets du volet I qui s'adressent aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes et pour ceux du volet II qui s'adressent aux personnes âgées en légère perte d'autonomie. Dans le cadre d'un projet du volet III qui est destiné aux clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logement temporaire ou permanent, par exemple, des personnes itinérantes, des femmes victimes de violence, des déficients intellectuels légers, des handicapés physiques ou visuels, etc., la subvention à la réalisation de la SHQ peut grimper à 66 % pour les unités d'hébergement d'urgence, et même à 100 % pour les logements temporaires dédiés à des personnes victimes de violence familiale.

**Figure 23.**  
Financement des HLM publics, de la CHJM et du PSL



35. Auparavant, l'on dénombreait 47 OH sur le territoire du Grand Montréal, tous sous la forme d'OMH. En 2013, la création du premier Office régional d'habitation qui regroupe les 6 OMH de la MRC de Deux-Montagnes – les OMH de Saint-Joseph-sur-le-Lac, de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, d'Oka, de Deux-Montagnes, de Saint-Eustache et de Pointe-Calumet – a ramené à 42 le nombre total d'OH.

### Les concepts de logement social et de logement abordable

Il n'existe pas de définition du logement social et du logement abordable qui fasse consensus ou même qui soit largement partagée, d'où l'importance de préciser l'usage de ces concepts dans le cadre de ce plan d'action.

Le logement social et le logement abordable ont pour point commun d'être situés « hors marché », c'est-à-dire que les modes d'attribution et la fixation des loyers échappent, au moins en partie, aux lois de l'offre et de la demande. Alors que le logement social renvoie au fait que le loyer est fixé en fonction des revenus des ménages, un logement est qualifié d'abordable lorsque son loyer est inférieur au loyer médian du marché et que les logements bénéficient d'un programme d'aide gouvernementale.

Mentionnons que ces concepts étaient déjà définis en ces termes dans les *Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable* et dans le PAMLSA, 2009-2013.

Dans les volets I et II, la contribution du milieu est fixée à 15 % au minimum. Cette contribution peut provenir, entre autres, d'une collecte de fonds auprès des citoyens, d'un organisme de charité ou d'une entreprise privée, mais elle provient souvent d'une municipalité.

En vertu de l'article 153.1 de sa loi constitutive, la Communauté rembourse à une municipalité de son territoire le montant de la contribution du milieu que cette dernière verse à un OBNL, à une coopérative d'habitation ou à un OH qui réalise un projet dans le cadre du programme AccèsLogis. Le remboursement de la CMM équivaut à 15 % des CMA tels que reconnus par la SHQ, même si la contribution de la municipalité peut être plus importante. En effet, les CMA sont souvent insuffisants pour assurer la viabilité d'un projet et il n'est pas exceptionnel que les municipalités et les locataires doivent fournir un effort au-delà de 15 % et de 35 % respectivement.

Entre 2001 et 2013, les remboursements de la contribution du milieu pour le programme AccèsLogis (et le programme LAQ – volet social et communautaire<sup>36</sup>) ont été de 233 M\$. Depuis 2001, la Communauté a ainsi participé à la réalisation de près de 16 000 unités de logements de types coopératives ou OBNL d'habitation.

Selon plusieurs intervenants de première ligne, ces remboursements favorisent le développement de projets AccèsLogis sur tout le territoire de la Communauté en incitant les municipalités à y contribuer.

36. La Communauté subventionnait, selon les mêmes modalités que les projets réalisés dans le cadre du projet AccèsLogis, les unités construites ou rénovées dans le cadre du programme LAQ – volet social et communautaire. Le programme LAQ a fait l'objet de programmations entre 2002 et 2004 seulement et a permis la construction de 4 101 unités. Ces unités LAQ sont comprises dans le total de près de 16 000 des unités de coopératives et OBNL d'habitation financées par la CMM.

## Le parc de logements sociaux et abordables financés par la CMM

Les quelque 27 000 logements HLM publics, 788 logements de la CHJM et 11 000 PSL financés par la CMM forment à eux seuls 93 % de l'offre de logements sociaux dans le Grand Montréal. Le reste de l'offre est complété par les logements HLM privés et les logements HLM autochtones, programmes pour lesquels la Communauté n'est toutefois pas appelée à contribuer.

Les logements HLM publics, de même que ceux de la CHJM, présentent un patrimoine bâti. Il n'y a pas eu de constructions de nouveaux logements HLM depuis le désengagement du gouvernement du Canada survenu en 1994; leur nombre est demeuré stable depuis 20 ans maintenant. La seule exception étant, tel que mentionné dans la partie 2, l'ajout de 385 logements répartis dans deux immeubles passés sous la gestion de l'OMH de Montréal entre 2010 et 2011. Les logements HLM publics sont occupés principalement par des familles (43 %) et des personnes âgées (56 %), et, dans une moindre mesure, par des personnes seules (1 %).

À l'inverse des logements HLM, les Suppléments au loyer connaissent des fluctuations dans leur nombre et dans leur distribution spatiale d'une année à l'autre. Ces fluctuations s'expliquent par le fait que ce programme est un programme d'aide à la personne et non un programme de construction de logements. En 2010, les Suppléments au loyer, tous types confondus, étaient attribués à 39 % à des personnes seules, à 38 % à des familles et à 21 % à des personnes âgées.

Le PSL est grandement apprécié par les municipalités parce qu'il permet d'augmenter l'offre de logements sociaux et permet d'offrir un logement social à un ménage démuné même si celui-ci habite dans un secteur où les HLM sont rares, voire inexistants. Certains estiment que cette forme d'aide au logement permet aussi d'éviter, dans une bonne mesure, la stigmatisation des locataires. Le PSL est également apprécié, car ses coûts de gestion sont relativement avantageux.

La CMM a financé la réalisation de près de 16 000 logements dans des projets AccèsLogis et LAQ – volet social et communautaire depuis la création de la CMM en 2001. Depuis quelques années, AccèsLogis est le principal programme qui permet d'accroître l'offre de logements abordables, soit l'offre de loyers fixés en deçà des loyers médians locaux. Lorsque jumelé avec le PSL, le programme AccèsLogis permet d'accroître l'offre de logements sociaux.

La Communauté entend non seulement maintenir son soutien financier au logement social et abordable, mais aussi agir sur différents fronts en accord avec sa vision d'une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable et de ses objectifs de développement ainsi que dans le respect des responsabilités et des capacités financières des municipalités.

Nous verrons dans les pages suivantes sur quels fronts la Communauté compte intervenir dans les années qui viennent afin d'améliorer la situation du logement de la population du Grand Montréal.

## ACTION 2

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



En matière de logement, notamment en matière de logement social et abordable, les responsabilités sont partagées entre les différents paliers de gouvernement, les différents organismes et le milieu communautaire. Bien qu'au sens strict la compétence en matière de logement relève des provinces, le fédéral y est présent notamment par son pouvoir de dépenser. De fait, plus de huit logements sociaux et abordables du Québec sur dix bénéficient de subventions du gouvernement du Canada en plus de celles du gouvernement du Québec et des municipalités.

Ces dernières années toutefois le gouvernement du Canada se retire graduellement du financement de ces programmes entraînant d'une part, une participation financière accrue des autres partenaires, et d'autre part, un climat d'incertitude chez les organismes gestionnaires et les locataires. Rappelons qu'il y a maintenant 20 ans que le fédéral s'est désengagé de la construction de nouveaux HLM publics.

L'ampleur du retrait financier est sans précédent et touchera plusieurs milliers de logements sociaux et abordables sur le territoire du Grand Montréal<sup>37</sup>.

Le gouvernement du Canada est impliqué financièrement dans tous les programmes pour lesquels la CMM effectue des remboursements : les Habitations à loyer modique, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, le Supplément au loyer, AccèsLogis et, jusqu'à récemment, le volet social et communautaire du programme Logement abordable Québec. Les programmes financés par la CMM qui sont et seront affectés sont les programmes HLM<sup>38</sup> et de Supplément au loyer. Selon les programmes, les effets anticipés de ce désengagement sont différents, tel que discuté précédemment dans la section du diagnostic.

Des années 1960 aux années 1990, le gouvernement du Canada a également été impliqué dans le financement de projets de coopératives et d'OBNL d'habitation par le biais de différents programmes antérieurs aux programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec. L'aide financière apportée alors a pris la forme de prêts hypothécaires et d'assurances hypothécaires s'étalant sur des périodes variant entre 25 et 50 ans, mais aussi celle d'une aide financière sous forme de supplément au loyer à de nombreux ménages à faible revenu qui y résident. Ces dernières années, quelques coopératives et OBNL d'habitation ont vu leurs conventions d'exploitation avec la SCHL prendre fin et leur nombre s'accroîtra grandement au cours des prochaines années. Même si la CMM ne participe pas aux frais d'exploitation, d'entretien ou de rénovation de ce parc, la fin de l'engagement du fédéral est une préoccupation. Elle pourrait signifier une attrition du nombre de ménages bénéficiant d'une aide au loyer, une dégradation des bâtiments faute d'argent pour financer des travaux, voire une attrition du nombre de logements coopératifs et, conséquemment, une augmentation des ménages ayant des difficultés à se loger.

37. Pour de plus amples informations, consulter la section du diagnostic :

*La fin des conventions affectera 10 % des logements financés par la Communauté pour la seule période 2015-2020 (pp. 39-40).*

38. La CHJM ne sera pas affectée comme les HLM puisque le gouvernement du Canada est propriétaire majoritaire (75 %) de ce parc de 788 logements.

Si la fin des conventions correspond à la fin des obligations financières du gouvernement du Canada avec tout ce que cela pose comme défis et inquiétudes, c'est aussi la fin des hypothèques et la fin des obligations des coopératives et des OBNL envers la SCHL. Dans le cas de coopératives et d'OBNL en bonne santé financière, cela peut laisser entrevoir de nouvelles perspectives de développement. Toutefois, il appert que de nombreuses coopératives et OBNL d'habitation ne seront pas en bonne posture et que leurs perspectives seront beaucoup plus sombres.

De plus, dans un contexte où les besoins des ménages ayant de la difficulté à se loger sont loin d'être satisfaits, il importe non seulement de préserver les unités développées au cours des dernières décennies, mais également de réinvestir les sommes dégagées par la fin des hypothèques dans la poursuite du développement.

La Communauté a pris acte des préoccupations de ses partenaires municipaux et des représentants du mouvement coopératif et sans but lucratif et entendu leurs attentes quant au rôle actif que devrait jouer la CMM dans ce dossier. La Communauté entend œuvrer en concertation avec le gouvernement du Québec et les autres organismes concernés à convaincre le gouvernement du Canada à se réengager financièrement en faveur du logement social et abordable. Ce réengagement doit viser à la fois les HLM, les coopératives et OBNL d'habitation ainsi que les différentes formes de suppléments au loyer.

Comme elle l'avait déjà fait en février 2014<sup>39</sup>, la Communauté entend demander au gouvernement du Canada :

- D'assurer, à long terme, les investissements nécessaires dans le programme d'Habitations à loyer modique afin de préserver leur vocation sociale, leur niveau d'abordabilité (25 % des revenus des locataires), les interventions de soutien communautaire et individuel essentielles aux locataires ainsi que la qualité des immeubles.
- D'attribuer les montants dégagés par la fin des remboursements hypothécaires des HLM au soutien des ménages à faible revenu ayant de la difficulté à se loger.
- De renouveler les ententes de financement de longue durée dans le programme de Supplément au loyer.
- De s'assurer que le parc des coopératives et des organismes à but non lucratif d'habitations financé avant 1997 soit préservé, en maintenant sa vocation sociale, et que les ménages à faible revenu qui y résident ne soient pas confrontés à des hausses de loyer compromettant l'abordabilité.

La Communauté encourage le gouvernement du Québec à faire des démarches visant le réengagement financier du gouvernement du Canada dans le logement social et abordable.

39. Le comité exécutif de la Communauté a adopté, en février 2014, la résolution CE14-036 dans le cadre de la campagne « Désamorçons la crise du logement au Canada » menée par la Fédération canadienne des municipalités.

Dans un contexte où les conventions viennent à terme et où un processus de renégociation sera amorcé, la Communauté ne se limitera pas à faire des représentations pour que le gouvernement fédéral se réengage financièrement. La Communauté entend collaborer étroitement avec le gouvernement du Québec et les différents partenaires afin de mettre de l'avant une nouvelle vision du développement du logement social et abordable, ce que d'aucuns ont qualifié de stratégie 2.0.

Si l'extinction des conventions ouvre la voie à une plus grande liberté de gestion, il faut que celle-ci s'appuie sur un certain nombre de principes fondamentaux. Le maintien de la vocation sociale des ensembles immobiliers est l'un de ces principes, selon la CMM. Des questions de différents ordres restent également à éclaircir. Il faut agir avec célérité, car le temps presse. Quelques conventions sont déjà échues et il y aura une accélération du phénomène dès 2015. Il faut éviter de se retrouver dans une situation où quelques premières ententes postconvention négociées à la pièce constituent un précédent et, en ce sens, un frein à une refondation du réengagement du fédéral. Il faut impérativement construire une vision rassembleuse et la Communauté entend en être. Déjà, devant l'ampleur de l'enjeu et le peu de données disponibles, la Communauté s'engage à dresser un portrait des impacts financiers de la fin des conventions d'exploitation entre la SCHL et les organismes gestionnaires de logements sociaux pour le Grand Montréal et chacune des municipalités qui le compose.

## **ACTION 3**

Rembourser aux offices d'habitation du Grand Montréal la contribution à la charge des municipalités découlant des investissements consentis aux habitations à loyer modique dans le cadre de travaux de rénovation, amélioration et modernisation, mais également de travaux de régénération.



La Communauté a toujours fait siennes les préoccupations de ses partenaires municipaux quant à l'importance d'intervenir afin d'assurer la pérennité et la réhabilitation du parc de logements HLM. La qualité du parc influence directement la qualité de vie et la fierté des gens qui y vivent, mais également de tout le voisinage. Un parc immobilier modernisé se traduit également par une meilleure performance énergétique et des coûts d'entretien réduits.

Rappelons que depuis 1994, aucune nouvelle unité HLM n'ayant été construite, tous les immeubles ont au minimum 20 ans. Les 27 557 unités HLM du Grand Montréal furent construites entre 1958 et 1994, la plupart après 1967. Un peu plus du tiers des immeubles ont été construits entre 1970 et 1980 et sont donc âgés de 30 à 40 ans.

De plus, les logements HLM étant très rarement vacants et étant presque toujours occupés au maximum de leur capacité, l'usage qui en est fait est intensif.

Pourtant, pendant des années, faute de fonds, ce parc a été victime d'un déficit d'entretien. Heureusement, en décembre 2007, le gouvernement du Québec annonçait, dans le cadre du Plan québécois des infrastructures (PQI), que les sommes dédiées à la rénovation des HLM seraient doublées. La Communauté s'est réjouie de cet effort. Donc, pendant quelques années, un important chantier de rénovation a été mis en branle.

Avec le retrait anticipé du financement fédéral évoqué à l'action 2, il devient pressant de s'assurer que le parc HLM soit remis à niveau avant cette échéance.

De son côté, la CHJM a entrepris, depuis plusieurs années déjà, un important chantier de rénovation de tous les immeubles sur le site et d'amélioration de l'aménagement des espaces extérieurs. Ces efforts se reflètent dans les remboursements de la Communauté qui sont passés de 714 400 \$ en 2001,

à plus de 3 M\$ selon les prévisions budgétaires 2015 de la Communauté. La CHJM entend terminer l'ensemble des interventions de rénovation en 2022.

À compter de 2014, la Corporation aura complété le remboursement intégral de sa dette hypothécaire. Le fédéral étant propriétaire des immeubles, son engagement financier devrait être maintenu. Toutefois, les importants travaux de remise en état de cet ensemble sont tributaires d'une budgétisation aux dépenses annuelles d'opération.

La Communauté revendique, à l'instar du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), un budget rénovation, amélioration et modernisation (RAM) pluriannuel (cinq ans) et financé à hauteur de 300 M\$ par année pour l'ensemble du Québec, ce qui permettrait d'améliorer la performance des chantiers et d'optimiser de 10 à 15 % les coûts des travaux réalisés et aussi d'améliorer les relations avec les locataires en réduisant les inconvénients liés aux travaux. À l'heure actuelle, des travaux urgents sont encore reportés d'année en année faute de fonds, sans compter que les OH doivent attendre chaque année, plusieurs mois après le début de l'année budgétaire, avant de savoir quelles sommes leur seront allouées.

De plus, les OH partenaires municipaux souhaitent davantage de souplesse dans l'application du programme Rénovation, amélioration et modernisation (RAM) et, notamment, la reconnaissance de besoins en régénération.

Avec un parc immobilier vieillissant, l'enjeu de la reconnaissance par la SCHL et le gouvernement du Québec de la nécessité de mener des travaux majeurs de rénovation, voire de régénération, se fait de plus en plus pressant. Selon certains partenaires, il serait plus avantageux, dans certains cas, de procéder à des rénovations majeures, voire à la reconstruction complète des immeubles ou ensemble d'immeubles qu'à des rénovations telles que financées actuellement. C'est le cas lorsque les immeubles sont très

fortement dégradés (présence d’amiante, de moisissures), ou ne répondent plus aux normes (normes antisismiques, incendies, etc.).

Les projets de rénovations majeures ou de régénération ne cadrent toutefois pas avec les programmes actuels de financement des travaux RAM. La SCHL ne permet pas de reconstruire, seulement de rénover à l’identique. Pourtant, cette politique est souvent plus coûteuse en plus d’empêcher certaines améliorations à coût nul. À l’instar de plusieurs partenaires, la Communauté estime que la SCHL devrait faire preuve d’une plus grande souplesse et assurer le financement de tels projets. Toutefois, la CMM estime que le recours à la régénération devrait être balisé, en rendant obligatoire, entre autres, la démonstration que celle-ci est moins onéreuse ou s’effectue à coût égal à la rénovation, et ce, en tenant compte de la réduction anticipée des frais d’exploitation à long terme. La CMM estime qu’il faut également s’assurer que la régénération n’entraîne pas, sauf exception, de pertes globales d’unités de logements.

Advenant l’implication financière de la SCHL dans les travaux majeurs de rénovation et de régénération, la Communauté pourrait envisager le remboursement de la contribution municipale dans ces travaux, au même titre que ceux du RAM.

Le cadre de financement doit également être revu pour permettre la réalisation des projets en phase avec les modèles de développement actuels (salle communautaire, accessibilité universelle, climatisation, densification du territoire, qualité des milieux de vie, performances écoénergétiques, etc.). Ainsi, les travaux de rénovation et de régénération du parc HLM doivent être également l’occasion de mettre l’accent sur la lutte aux îlots de chaleur, sur le verdissement et sur la multiplication des jardins communautaires.

La lutte aux îlots de chaleur passe par l’efficacité énergétique des bâtiments et par l’aménagement des abords des immeubles (les cours, les terrains en façade, les stationnements, etc.). Il est démontré que les îlots de chaleur ont un impact très négatif sur la santé, mais aussi sur l’environnement et sur la consommation d’eau et d’énergie<sup>40</sup>.

Il est aussi démontré que les quartiers défavorisés au plan socioéconomique affichent souvent un plus grand nombre d’îlots de chaleur.

Le verdissement sera un enjeu d’autant plus important que tout le Grand Montréal sera confronté dans les années qui viennent à la crise de l’agrile du frêne. Ce contexte nous incite à penser que les efforts en matière de verdissement et de reboisement devront être décuplés.

Enfin, les initiatives de jardins communautaires se sont multipliées ces dernières années, tant dans les projets HLM que dans les projets de coopératives et d’OBNL d’habitation. Les avis semblent unanimes sur les effets positifs de ces projets, que ce soit sur le plan de la santé physique, de la santé mentale et de la vie communautaire.

La Communauté souhaite que ce type d’interventions soit soutenu d’une façon adéquate dans le parc HLM, mais aussi au moment de la réalisation de nouveaux projets AccèsLogis (nous y reviendrons plus loin).

40. Consulter notamment : *Les îlots de chaleur dans la région métropolitaine de Montréal : causes, impacts et solutions* : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_RPP\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PDF-ILOTS.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_RPP_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PDF-ILOTS.PDF)

## ACTION 4

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.



À titre d'organisme de planification, de concertation et de financement, la Communauté est soucieuse de s'assurer que les initiatives gouvernementales en matière de logement social et abordable soient adaptées aux spécificités du Grand Montréal. Dans cet esprit, la Communauté entend demeurer active sur plusieurs fronts, soit en produisant des analyses, soit en développant des propositions d'amélioration et d'adaptation des programmes, soit en faisant des représentations et en participant aux chantiers de réflexion de la SHQ.

Au fil des ans, c'est l'adaptation du programme AccèsLogis qui a surtout retenu l'attention de la Communauté, car c'est principalement par le biais de ce programme que de nouveaux logements sociaux et abordables peuvent être réalisés.

Depuis la création de ce programme en 1997, le gouvernement du Québec l'a toujours doté de fonds. Rappelons toutefois que la pérennité du programme AccèsLogis n'a jamais été acquise et que la Communauté est intervenue, à l'instar de nombreux partenaires au cours des années, pour inciter le gouvernement du Québec à maintenir et à mieux soutenir ce programme si important pour les municipalités de tout le Québec. Ainsi, alors même que la Communauté élaborait le plan d'action 2015-2020, plusieurs reculs ont été enregistrés<sup>41</sup>. La CMM demeure plus que jamais convaincue que la pérennité de ce programme doit être garantie et son financement rétabli, indexé et assuré sur une base pluriannuelle<sup>42</sup>.

Au-delà du maintien du programme, la Communauté estime par ailleurs que certaines bonifications devraient y être apportées. Toute révision de ce programme devra poursuivre les objectifs suivants :

- Assurer la levée rapide de projets, notamment par un assouplissement, une simplification et une accélération des processus d'approbation et de gestion des projets du programme AccèsLogis.
- Réaliser des projets comportant de hauts standards de qualité qui assurent la pérennité des immeubles et leur efficacité au chapitre de la consommation d'énergie.
- Réaliser des projets constituant des atouts pour les milieux d'accueil.
- Reconnaître le caractère essentiel des espaces et des équipements communautaires.
- Assurer une « aide à la personne » suffisante, prévisible et durable (PSL).
- Renforcer l'implication des ministères concernés relativement au soutien aux locataires démunis.
- Assurer un taux d'effort adéquat pour les ménages à revenu modeste (sans PSL).
- Contenir la contribution financière du milieu.
- Assurer la constitution de réserves d'entretien et de remplacement conformes aux normes reconues en immobilier pour garantir la pérennité et la qualité des bâtiments.

41. Le 15 janvier 2015, la SHQ a supprimé les bonifications aux CMA accordées depuis 2009 et a exclu les projets innovants en matière sociocommunautaire du financement supplémentaire pour les projets novateurs :

[http://www.habitation.gouv.qc.ca/espace\\_partenaires/coops\\_osbl/coops\\_osbl\\_acceslogis\\_quebec/actualites/actualite/article/la\\_societe\\_dhabitation\\_du\\_quebec\\_modifie\\_ses\\_facons\\_de\\_faire\\_concernant\\_le\\_financement\\_des\\_pr.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/espace_partenaires/coops_osbl/coops_osbl_acceslogis_quebec/actualites/actualite/article/la_societe_dhabitation_du_quebec_modifie_ses_facons_de_faire_concernant_le_financement_des_pr.html)

42. Une résolution à ce propos a été adoptée par le comité exécutif de la CMM le 16 février 2015 et par le conseil le 26 février 2015. La CMM demandait au gouvernement du Québec des sommes permettant : 1) la réalisation annuelle d'un minimum de 3 000 unités de logements AccèsLogis, dont au moins 1 800 unités sur le territoire du Grand Montréal; 2) le financement du programme AccèsLogis, par le biais d'un plan d'investissement de cinq ans; 3) le financement adéquat de chaque projet AccèsLogis, notamment en rétablissant les coûts de réalisation maximaux admissibles, tels qu'ils avaient été établis en 2012 par le Conseil du trésor, et en les indexant annuellement.

- Intégrer au cadre normatif du programme des mécanismes d’ajustements périodiques des divers paramètres (coûts, loyers et autres éléments) et que ces ajustements relèvent de la SHQ.

En ce qui concerne les paramètres du programme, la Communauté recommande :

- Que la SHQ révise, **à court terme**, le financement des projets AccèsLogis en :
  - majorant de 50 % à 60 % le taux de subvention assumé par la SHQ;
  - établissant des CMA favorisant la livraison de projets;
  - indexant annuellement les CMA sur la base d’indicateurs reconnus.
- Que la SHQ examine, **à moyen terme**, l’opportunité, après étude d’impact, de relever de 20 % à 30 % le plancher du nombre d’unités PSL pouvant être intégrées à un projet AccèsLogis en développement et examine la pertinence de relever le plafond, et ce, en fonction des clientèles ainsi que dans le respect de la mixité sociale recherchée et de la spécificité de chaque projet.
- Que la SHQ révise, **à moyen terme**, la méthode de calcul des CMA aux fins de subvention de façon à ce qu’ils assurent le financement adéquat et équitable des projets, tout en prenant en compte leurs spécificités, peu importe leur localisation sur le territoire de la Communauté, et soumette ses recommandations à la table CMM-SHQ.

Pour la Communauté, il est de plus en plus pressant de pouvoir prendre en compte les facteurs qui constituent la spécificité de chaque projet et influencent les coûts de réalisation. Six grandes familles d’éléments sont à considérer pour établir les CMA aux fins de subventions : le foncier, la mise aux normes du site, les spécificités architecturales et communautaires du projet, les spécificités des aménagements extérieurs, les réglementations d’urbanisme et le caractère novateur du projet. Dans certains cas, des contraintes exceptionnelles pourraient être prises en compte pour majorer les montants de subvention.

Dans tous les cas, il est impératif de pouvoir isoler le coût du foncier afin de favoriser la levée de projets sur l’ensemble du territoire du Grand Montréal et, plus spécifiquement, dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.

Les grilles actuelles<sup>43</sup> comportent déjà, de facto, plusieurs tiroirs, que ce soit en fonction de la typologie des logements, de l’ampleur des travaux requis (achat-rénovation mineur, construction neuve, transformation ou recyclage de bâtiments non résidentiels en logements et achat-rénovation majeur), des clientèles et du milieu où se développe un projet (centres urbains, municipalités non comprises dans un des centres urbains identifiés, municipalités dont la population est inférieure à 2 500 habitants, régions éloignées).

43. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide\\_elab\\_chapitre\\_7.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide_elab_chapitre_7.pdf)

La grille que nous proposons a l'avantage de permettre la prise en compte des spécificités des projets pour établir les montants de subventions. Par exemple, avec le vieillissement de la population, le nombre de personnes présentant des limitations fonctionnelles est appelé à augmenter au cours des prochaines années dans la région. En matière d'habitation, cette situation met en lumière l'importance de concevoir des projets résidentiels prenant en compte le concept d'accessibilité universelle, qui prône la réalisation d'environnements sans obstacle architectural où l'ensemble de la population, incluant les personnes ayant des limitations fonctionnelles (personnes âgées, personnes avec des limitations fonctionnelles temporaires ou permanentes), mais aussi où les jeunes familles peuvent vivre en sécurité ainsi que participer et contribuer plus intensément à la vie en société. Mentionnons que l'accessibilité universelle peut être vue comme composante de la sphère sociale du

développement durable. Le fait de « permettre au plus grand nombre possible de personnes de tous les horizons, peu importe leur âge et leurs habiletés, de participer à la vie en collectivité en augmentant la proportion d'endroits qu'ils peuvent utiliser » est une des composantes des normes LEED. Par ailleurs la réalisation de projets intergénérationnels ou intégrant différents types de clientèles devrait être facilitée.

La grille à tiroirs, telle que proposée par la Communauté, tient compte de la diversité des besoins des locataires quelle que soit leur intensité et intègre notamment les coûts liés à la sécurité incendie. Toutefois, la Communauté est préoccupée par le rehaussement des exigences associées au développement d'une nouvelle certification des résidences pour personnes âgées développée par le MSSS et la SHQ. Dans un premier temps, il était prévu que cette nouvelle certification s'applique à l'ensemble des

**Tableau 7.**  
Distinction des concepts d'accessibilité universelle, d'accessibilité et d'adaptation

|                    | Accessibilité universelle   | Accessibilité  | Adaptation   |
|--------------------|---|--|--|
| Approche           | Inclusive   | Par clientèle  | Cas par cas  |
| Population visée   | Tous les citoyens   | Personnes handicapées  | Requérant(s)   |
| Besoins considérés | Tous les types de limitations fonctionnelles  | Utilisateurs d'un fauteuil roulant manuel  | Besoins du(des) requérant(s)   |
| Résultat obtenu    | Environnement permettant un usage identique ou similaire, autonome et simultané par tous les citoyens | Environnement permettant un usage limité et différent pour les personnes handicapées | Environnement correspondant aux capacités et aux habitudes de vie du(des) requérant(s) |

Sources : Ex aequo et Société Logique (2014). *L'accessibilité universelle au cœur de l'habitation du Grand Montréal*. Mémoire présenté à la commission du logement social dans le cadre de la consultation sur le projet de PAMLSA, p. 12.

résidences accueillant des personnes âgées peu importe leur niveau d'autonomie ou la nature du projet. En vertu de ces nouvelles exigences, dès qu'une coopérative ou OBNL d'habitation – au même titre qu'une résidence pour personnes âgées non autonomes – offre deux services, peu importe leur nature, ils doivent se conformer à la certification, notamment par l'installation de mitigeurs d'eau et la tenue d'un registre des médicaments ainsi que par la présence en tout temps d'un employé formé en secourisme<sup>44</sup>. De telles exigences mettraient en péril l'accès au logement pour de nombreux citoyens à revenu faible ou modeste et détourneraient les programmes de logement en des programmes d'hébergement. Pour de nombreux partenaires de la Communauté, une certification de ce type dépasse largement les besoins de leurs clientèles et constituerait une contrainte financière supplémentaire pour laquelle les organismes ne reçoivent aucune subvention. Des pourparlers sont en cours afin de développer une certification spécifique et adaptée à l'habitation sociale et communautaire destinée aux aînés. La Communauté suivra ce dossier de près.

La grille de calcul proposée par la Communauté aurait aussi l'avantage de pouvoir faire avancer la réflexion dans un contexte où d'aucuns estiment que le rehaussement des CMA ne devrait pas être l'unique voie à privilégier.

Cette proposition de grille à tiroirs permet de surmonter les deux principales limites du modèle actuel, à savoir la difficulté à intégrer les variations potentiellement importantes des coûts du foncier entre les différents projets et la coexistence de deux grilles distinctes de CMA sur le territoire du Grand Montréal.

La Communauté, avec l'adoption et la mise en œuvre du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, vise à consolider les milieux de vie durables existants et à en favoriser l'émergence. Pour ce faire, le PMAD propose d'orienter au moins 40 %<sup>45</sup> de l'urbanisation projetée dans un rayon d'un kilomètre autour des stations, actuelles et projetées, de métro, de trains de banlieue, de système léger sur rail et de services rapides par autobus afin de développer des quartiers de type TOD et le long des corridors de transport en commun. Le PMAD fait écho aux grands principes d'aménagement du territoire mis de l'avant par le gouvernement du Québec et, en ce sens, doit être soutenu. Nous verrons plus loin à l'action 7 comment la Communauté entend soutenir le développement de LSA dans les aires TOD et le long des corridors. Cette grille, en isolant le coût du foncier, serait une façon concrète pour le gouvernement du Québec de soutenir ces efforts.

La Communauté estime que le temps est venu de relancer les travaux sur la grille à tiroirs et de les faire aboutir. Ces travaux devraient également être l'occasion de revoir les modalités et les calendriers de financement et l'implication de partenaires des autres ministères, tels le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC), le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), le ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, etc.

44. Pour plus d'informations sur la certification, il est possible de consulter le [Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence privée pour aînés](#).

45. Pourrait atteindre 60 % si l'offre en transport en commun était bonifiée.

Tableau 8.

Établissement des coûts maximums de réalisation admissibles aux fins de subvention : éléments constitutifs

|   |  |
|---|--|
| <b>Foncier</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût du terrain</li> </ul>  |
| <b>Mise aux normes du site</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Décontamination</li> <li>• Autres travaux liés à la nature du terrain</li> </ul>  |
| <b>Spécificités architecturales et communautaires du projet</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie totale du projet</li> <li>• Matériaux : béton/acier ou bois/brique</li> <li>• Typologies des logements</li> <li>• Taille du projet (nombre d'unités)</li> <li>• Nature du projet : construction neuve, rénovation, recyclage</li> <li>• Clientèles (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes et en perte d'autonomie, personnes avec besoins spéciaux)</li> <li>• Maisons de chambres</li> <li>• Construction durable (pérennité des matériaux, performance énergétique des bâtiments, etc.)</li> <li>• Adaptabilité des logements et accessibilité universelle</li> <li>• Gicleurs et matériaux ignifuges</li> <li>• Espaces et équipements collectifs favorisant le maintien à domicile et l'intégration communautaire des locataires de tous les volets</li> </ul> |
| <b>Spécificités des aménagements extérieurs</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutte aux îlots de chaleur, verdissement et mise en place de jardins communautaires, dans une perspective de développement durable</li> <li>• Exigences à respecter afin que l'entrée du logement soit accessible et sans obstacle depuis l'extérieur</li> </ul>  |
| <b>Réglementations d'urbanisme</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exigences imposées par les règlements de zonages des villes et arrondissements</li> <li>• Exigences imposées par des travaux de soutènement, des mesures de gestion de la circulation et des mesures de sécurisation des chantiers, etc.</li> <li>• Intégration harmonieuse au milieu (occupation au sol, aménagement extérieur, secteur patrimonial)</li> </ul>  |
| <b>Projets novateurs</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projets qui comportent une innovation, que ce soit au plan de l'aménagement physique ou social</li> </ul>   |
| <b>Autres contraintes exceptionnelles</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres spécificités du projet</li> </ul>  |

## ACTION 5

Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et individuel destinées aux locataires vivant dans des habitations à loyer modique, des coopératives ou des organismes à but non lucratif d'habitation ou bénéficiant d'un Supplément au loyer.



Dans le Grand Montréal, la majorité des ménages se logent de façon satisfaisante sur le marché, et ce, sans aide. Parmi les nombreux ménages ayant des difficultés à se loger, des interventions facilitant l'accès à un logement social ou abordable s'avèrent suffisantes dans plusieurs cas. Pour d'autres ménages, les besoins ne sont pas seulement financiers, et l'accès à un logement social ou communautaire gagne à être accompagné d'interventions en soutien communautaire ou individuel d'une intensité plus ou moins grande. Les besoins en soutien communautaire ne se limitent pas à certains individus gravement éprouvés (itinérants, personnes éprouvant des problèmes de santé mentale, etc.), mais peuvent se faire sentir chez les personnes âgées et les familles.

Ces interventions s'inscrivent en quelque sorte dans la grande famille des politiques de maintien à domicile et de lutte à l'exclusion sociale. Il est aussi largement vérifié que de telles interventions sont – à court comme à long terme – beaucoup moins coûteuses socialement que des interventions qui impliquent des séjours en milieu hospitalier, des services d'urgence, etc.

Pour les gestionnaires de logements sociaux et abordables, il y a longtemps que le passage de la gestion de la poignée de porte à la gestion de la poignée de main a été réalisé. Le problème ne concerne donc pas la culture organisationnelle, mais bien la disponibilité des ressources.

Depuis quelques décennies, la clientèle des OH s'est considérablement fragilisée. Dans certains immeubles HLM, l'âge moyen peut être de plus de 80 ans. On observe aussi un appauvrissement, tant au plan économique que social, ainsi qu'une recrudescence et une aggravation des problèmes de santé physique et mentale, tant chez les personnes âgées

que les familles et les personnes seules logées en HLM. Les interventions en HLM se sont multipliées au fil des années pour satisfaire ces besoins<sup>46</sup>.

Tout comme les HLM, le PSL est géré par les OH. Pour pouvoir bénéficier du programme de Supplément au loyer, les demandeurs doivent satisfaire aux mêmes critères d'admissibilité que les locataires des HLM. C'est donc dire qu'ils ont des revenus très faibles et présentent souvent les mêmes fragilités. Le fait de résider en PSL plutôt qu'en HLM est souvent le fruit du hasard et est déterminé simplement par la disponibilité d'un logement de type PSL ou HLM lorsqu'un demandeur se trouve en tête de la liste d'attente de l'OH. Les bénéficiaires du PSL occupent des logements soit sur le marché privé, soit en coopérative ou en OBNL d'habitation. Dans ces derniers cas, ils bénéficient des mesures de soutien communautaire et individuel qui y sont déployées. À l'inverse, les besoins en soutien des ménages bénéficiaires du PSL occupant des logements sur le marché privé sont très rarement pris en charge.

En 2002, on reconnaît une habileté légale aux OH à mettre en œuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle. Des budgets sont d'ailleurs prévus à cette fin. Le financement du soutien individuel quant à lui passe par le canal habituel du ministère de la Santé et des Services sociaux et des ressources intermédiaires.

Par ailleurs, la CMM est préoccupée par la question de l'équité dans le soutien offert aux locataires HLM et PSL et estime que des interventions doivent être développées afin de satisfaire les besoins de ces derniers. Une des pistes à explorer serait de faire profiter les bénéficiaires du PSL sur le marché privé des services et des équipements communautaires présents en HLM. Il faut préciser que déjà la plupart

46. Pour en savoir plus, le lecteur est invité à consulter le [Répertoire des bonnes pratiques : le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable](#) édité par la CMM en 2012. Des bonnes pratiques en HLM, en OBNL, en COOP et pour les bénéficiaires du PSL y sont répertoriées. On y retrouve aussi des sections sur le financement du soutien communautaire et individuel.

« La notion de **soutien communautaire** désigne ce qui relève de l'accompagnement social des individus ou des groupes. Il s'agit de services de proximité qui recouvrent un ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement et l'organisation communautaire. De façon générale et non exhaustive, les services et activités suivants peuvent être considérés comme du soutien communautaire :

- Des activités découlant de la vie collective, comme la participation volontaire des locataires aux instances démocratiques de l'organisme;
- Des interactions entre les personnes qui s'y retrouvent;
- Des activités ou services comme l'accueil, la référence, la coordination, l'accompagnement auprès des services publics, la gestion de conflits entre locataires potentiellement occasionnés par une situation personnelle ou une incapacité, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, le soutien aux comités de locataires et autres comités, l'organisation communautaire, les services alimentaires, les services d'animation et de loisirs, la présence et la surveillance continues, le soutien civique, l'aide à la gestion budgétaire, l'aide à la gestion du bail (droits et responsabilités liés au bail).

Le soutien communautaire se distingue donc des services individualisés, lesquels sont en principe et le plus généralement fournis par le réseau de la santé et des services sociaux. Ces services de soutien à la personne prennent eux aussi diverses formes, selon la mission des organismes concernés, les besoins des personnes et les ressources disponibles : soins infirmiers, soins médicaux, soins d'hygiène personnelle à domicile, aide à l'habillage. De plus, ils demeurent sous la responsabilité du système public et sont offerts par des professionnels relevant des centres locaux de services communautaires (CLSC). Ils se différencient aussi des services d'aide domestique tels que l'entretien ménager, la préparation des repas, l'entretien des vêtements, l'approvisionnement ou les courses. La prestation de l'aide domestique relève souvent d'entreprises d'économie sociale en aide domestique (EESAD). Il existe, en revanche, des exceptions à cette répartition du travail. Certaines entreprises collectives ont développé une offre de services spécialisés. Les centres de santé et de services sociaux (CSSS) font alors appel à ces organismes en sous-traitance afin de compléter leur offre de service institutionnelle. »

Source : CMM (2012). *Répertoire des bonnes pratiques : Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, p. 2.

des activités développées en HLM sont également offertes aux personnes du quartier. Des efforts particuliers pourraient être prévus par les OH pour rejoindre ces ménages, les informer des services et des activités disponibles et les inciter à en bénéficier ou y participer.

Soulignons que les OBNL qui visent à offrir un logement à une clientèle possédant des revenus modestes, mais aussi bien souvent présentant des problématiques particulières, se sont dès le départ développés en accordant une grande importance au soutien communautaire et au service à la personne. En 2006, plus de deux OBNL sur trois offraient des services de soutien communautaire et le tiers (souvent les mêmes) offrait des services à la personne afin de faciliter le maintien à domicile.

Selon le Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ), un regroupement de près de 350 organismes à travers le Québec, le soutien communautaire est un ingrédient essentiel de la stabilité résidentielle pour ces populations (nous reviendrons sur l'enjeu de l'itinérance à l'action 6).

Dans le *Répertoire des bonnes pratiques : Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, la CMM a documenté certaines des initiatives les plus inspirantes développées par le réseau HLM et les OBNL d'habitation. Les quelques initiatives développées à ce jour pour les bénéficiaires du PSL occupant des logements sur le marché privé et pour les membres des coopératives d'habitation y sont également recensées. Il importait de mettre en lumière de telles initiatives compte tenu que la CMM est préoccupée par le traitement équitable des bénéficiaires du Supplément au loyer vivant sur le marché locatif privé et que les besoins des personnes résidant en coopératives sont appelés à croître en raison principalement du vieillissement des membres.

Dans un autre ordre d'idée, la Communauté, dans le cadre des réflexions entourant la ville intelligente, entend faire valoir l'importance de réduire la fracture numérique. L'inclusion numérique pourrait s'inscrire dans des initiatives destinées aux locataires des logements sociaux et abordables et dans des stratégies d'aide aux devoirs, de réinsertion professionnelle ou, encore, d'initiation à l'informatique pour les personnes âgées. Il existe déjà de telles initiatives, mais une réflexion plus large sur l'inclusion numérique devra être menée. Le Digital Road Map de la Ville de New York pourrait nous inspirer à ce propos, notamment le volet qui vise à intégrer des *Public Technology Centers* dans des projets de logements sociaux.

L'enjeu principal est la satisfaction des besoins croissants des locataires dans un contexte de rareté des ressources humaines et financières. Un autre enjeu important est l'établissement et le maintien de relations de collaboration entre les réseaux étatiques (habitation, santé, services sociaux, éducation, emploi, immigration, etc.), le monde municipal, le réseau communautaire et la société civile, ces relations devant respecter les responsabilités de chaque partenaire.

La Communauté a identifié un certain nombre de conditions à réunir pour assurer le soutien communautaire et individuel d'une façon satisfaisante aux personnes habitant des HLM, des coopératives et des OBNL d'habitation ou bénéficiant d'un Supplément au loyer, à savoir :

- Assurer un financement adéquat et sur une base récurrente du soutien communautaire et individuel.
- Répartir l'effort financier dans le respect des responsabilités de chaque partenaire.
- Reconnaître l'importance de considérer les partenariats logement-santé-services sociaux comme incontournables.

- Assurer un engagement plus actif, plus soutenu et plus durable du réseau de la santé et des services sociaux envers le réseau de l'habitation.
- Assurer une action concertée sans hiérarchisation des rapports d'intervention entre les deux réseaux.
- Favoriser, lorsque pertinent, les ententes avec des entreprises d'économie sociale.
- Formaliser des ententes entre les organismes et éviter les ententes de personne à personne.
- Pérenniser les ententes.
- Prendre en compte l'évolution des besoins et éviter les situations où la renégociation des ententes se traduit, par exemple, par l'ajout d'un volet d'activités, mais sans que des ressources supplémentaires ne soient allouées.
- Assurer une réponse territorialisée et une mutualisation des ressources. Les succès sont souvent des ententes territoriales entre les deux réseaux.
- Développer la capacité de réunir les OH, les coopératives et les OBNL d'habitation et de déléguer la coordination d'un dossier.
- Reconnaître le caractère essentiel des espaces et des équipements communautaires dans tous les volets des projets de logements sociaux et abordables.

La Communauté reconnaît l'importance des mesures de soutien communautaire et individuel, mais, du même souffle, rappelle que la capacité d'intervention des offices d'habitation et des gestionnaires des coopératives et des OBNL d'habitation est tributaire du fait de disposer de ressources financières adéquates et récurrentes. Ainsi, à l'heure actuelle, la plupart des OH sont loin d'avoir la marge de manœuvre financière leur permettant d'allouer 1 % de leur budget au soutien communautaire et il n'est pas certain que cet effort de 1 % soit adéquat dans toutes les situations.

La Communauté, dans la poursuite de cette action, entend travailler de concert avec ses partenaires dans l'optique de s'assurer que les ressources accordées au soutien communautaire et individuel soient consolidées et augmentées. Enfin, il existe déjà des exemples de partenariats satisfaisants avec des entreprises d'économie sociale et avec le réseau de la santé et des services sociaux, mais il faut les multiplier. Afin de pouvoir agir en intensité sur l'intégration socioéconomique des résidants, il faut aussi faire appel à une action intégrée des différents ministères concernés et non seulement interpeller les ministères de la Santé et des Services sociaux, mais aussi ceux de l'Éducation, du Loisir et du Sport, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, de l'Immigration et des Communautés culturelles, etc.

La Communauté entend également s'intéresser à des projets novateurs qui permettent d'assurer des services à un plus grand nombre de personnes dans le besoin tout en optimisant l'usage des ressources financières disponibles. On pense ici à des initiatives qui permettent de mettre en commun des ressources telles que le volet soutien communautaire du centre de services des Laurentides ou, encore, le partenariat développé entre l'OMH, la Fédération des coopératives d'habitation montérégienne (FECHAM) et deux OBNL permettant à des locataires vivant dans des OBNL d'habitation, des coopératives d'habitation, des HLM et certains logements abordables d'un même quartier de Longueuil de bénéficier de la présence et du soutien de quatre intervenants communautaires travaillant directement dans ces ensembles d'habitation.

## **ACTION 6**

Faire de la lutte à l'itinérance une priorité métropolitaine.



Parmi les déterminants structureaux favorisant l'itinérance, le manque d'accessibilité à des logements locatifs abordables et de qualité fait partie des principaux facteurs reconnus par les intervenants dans le domaine. Le taux d'effort au logement chez les ménages défavorisés est ainsi un indicateur central pour analyser la question. Comme il a été souligné plus tôt dans le diagnostic, le tiers des ménages locataires du Grand Montréal est à faible revenu et consacre 30 % et plus de son revenu au loyer. La situation est encore plus dramatique pour certains. En effet, près d'un ménage locataire sur cinq est à faible revenu et consacre 50 % et plus de son revenu à se loger.

Afin d'enrayer le phénomène de l'itinérance, une diversité de mesures est requise incluant : l'hébergement d'urgence, les logements de transition, les maisons de chambres et les logements permanents. En fait, il existe des ressources de première, de deuxième et de troisième ligne en itinérance et chacune a son importance.

Les projets de logement sociaux et abordables financés par la Communauté, à savoir les HLM, les PSL ainsi que les coopératives et OBNL d'habitation, sont également essentiels à titre de derniers remparts avant l'itinérance ou encore comme solutions de sortie de crise. Ils représentent déjà, à l'heure actuelle, des contributions très significatives à la lutte à l'itinérance. Mentionnons, notamment, que plusieurs projets d'OBNL d'habitation sont destinés à des personnes itinérantes ou à risque d'itinérance et ont fait la démonstration éloquente de leur pertinence.

Toutefois, on le sait, les besoins sont encore très importants et pour faire reculer l'itinérance, il faudra faire des efforts plus significatifs. La plupart des efforts requis recourent les actions et les attentes de la Communauté évoquées dans ce plan d'action, que ce soit à l'égard des programmes HLM, PSL et AccèsLogis ou, encore, à l'égard de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI).

Ainsi, les importants délais d'attente pour un HLM, qui peuvent atteindre plusieurs années, sont préoccupants et constituent, comme le soutient le MSSS, un facteur structurel pouvant favoriser l'itinérance, et c'est vrai dans tous les secteurs du Grand Montréal. Il en va de même du financement du programme AccèsLogis qui ne permet ni de livrer un nombre suffisant de projets, ni de les livrer à un rythme satisfaisant.

Nous insisterons, dans les lignes qui suivent, sur certaines spécificités essentielles à la réalisation et au succès de projets de logements sociaux et abordables destinés aux personnes à risque d'itinérance ou en situation d'itinérance.

Il faut d'abord souligner le caractère essentiel du soutien communautaire et de l'accompagnement plus individualisé dans le succès de stratégies visant à éviter que des populations à risque perdent leur logement et se retrouvent en situation d'itinérance ou, encore, pour sortir de la rue et faire de la réinsertion résidentielle un succès. Ces clientèles, qui ont souvent été victimes de violence à un moment ou l'autre de leur vie, sont souvent aux prises avec des problèmes majeurs de santé mentale et physique ou de toxicomanie, et c'est grâce au soutien communautaire que plusieurs d'entre elles peuvent espérer réussir une réinsertion résidentielle. Soulignons qu'en plus de jouer un rôle indispensable dans la stabilisation en logement des personnes itinérantes, le soutien communautaire permet également de préserver la quiétude et la salubrité des lieux.

En matière de logement, les projets réalisés dans le cadre du volet III du programme AccèsLogis constituent une solution des plus intéressantes. Il est donc primordial de s'assurer qu'un nombre suffisant d'unités destinées aux personnes en situation ou à risque d'itinérance soit réalisé et que les sommes permettant d'assurer des mesures adéquates de soutien communautaire et individuel y soient attachées.

L'importance de la sauvegarde des maisons de chambres ou d'immeubles comptant des studios comme outils de lutte contre l'itinérance est aussi à souligner. Eu égard à la difficulté d'accéder à un logement social ou abordable subventionné, ce type de logement locatif à relativement bas loyer peut permettre de ne pas tomber à la rue ou, pour d'autres, peut constituer l'étape nécessaire afin de sortir de la rue et d'accéder à un logement. Toutefois, différents intervenants en logement soulignent la diminution du stock de maisons de chambres dans les quartiers centraux de Montréal, souvent transformées en habitations en copropriété. Dans son *Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017*, la Ville de Montréal reconnaît l'importance de ce type d'habitation et s'engage d'ailleurs à faire le suivi, de façon constante, du parc de maisons de chambres privées et à mener des interventions pour en assurer le maintien. Une des avenues possibles pour protéger les maisons de chambres est de les transformer en logements sociaux et abordables. Le programme AccèsLogis permet le rachat et la rénovation de ces immeubles, mais il doit souvent être jumelé avec le Programme rénovation Québec (PRQ) afin d'assurer la viabilité financière des projets. En effet, l'achat et la rénovation des maisons de chambres sont souvent une entreprise très complexe et coûteuse. Il faut donc s'assurer que les paramètres du programme AccèsLogis facilitent de telles conversions.

Il importe également de favoriser le développement d'unités de logement social et abordable destinées aux personnes à risque d'itinérance sur l'ensemble du territoire de la CMM, afin de rejoindre les populations là où elles se trouvent. Nous l'avons vu dans la section diagnostic, l'itinérance est présente partout bien qu'elle revête des formes diverses. L'ouverture récente de nouvelles ressources d'urgence à l'extérieur de l'île de Montréal, telles que la HUTTE-hébergement d'urgence à Terrebonne et le refuge d'hébergement communautaire l'Aviron de Laval, témoigne de cette réalité. La Communauté reconnaît le caractère métropolitain de l'enjeu de l'itinérance et souhaite favoriser la mise sur pied de ressources sur l'ensemble de son territoire. L'établissement de ressources pour personnes itinérantes ou à risque d'itinérance sur l'ensemble du territoire de la CMM pourrait réduire la pression sur les ressources existantes et permettre à certaines personnes dans le besoin d'avoir accès à de l'aide à même leur milieu de vie. L'enjeu de l'itinérance concerne l'ensemble des municipalités du Grand Montréal et doit être traité à cette échelle.

Tel que souligné par les intervenants de première ligne et exposé précédemment dans le diagnostic, le phénomène de l'itinérance concerne tous les groupes d'âge, notamment les jeunes, et touche de plus en plus les femmes et les membres des minorités visibles, dont les personnes issues des communautés autochtones. Cette diversité est aussi celle des multiples types de toxicomanie et troubles mentaux (et ne répondant pas tous aux mêmes approches), des nombreux types de contraintes de mobilité ainsi que des différentes trajectoires familiales et institutionnelles ayant mené à l'itinérance (familles d'accueil, centres jeunesse, hôpitaux, etc.). La diversité des réalités et des besoins appelle à une diversité de solutions et à des actions ciblées. La Communauté – à l'instar de la très grande majorité des intervenants au Québec – estime primordial de rappeler l'importance de reconduire les investissements en matière de lutte contre l'itinérance, et ce, dans le respect d'une approche généraliste et communautaire avec des priorités identifiées localement.

En terminant, soulignons que bien qu'il soit central, le logement n'est pas le seul déterminant de l'itinérance. Une combinaison d'autres facteurs individuels et sociaux participe aussi à accroître les risques d'une personne de se retrouver en situation d'itinérance. Des facteurs individuels, tels la vulnérabilité sur le plan de la santé mentale, les dépendances diverses, un vécu de violence et la marginalisation, sont tous des conditions pouvant mener à l'itinérance. Parmi les déterminants structureaux, la question de la pauvreté est centrale. Chez les populations les plus vulnérables, les revenus assurés par le salaire minimum et l'aide sociale rendent souvent très difficile, voire impossible l'accès à un logement salubre et sécuritaire. De plus, certaines personnes à risque d'itinérance ne disposent même pas des revenus de l'aide sociale. Pour cette raison, plusieurs organismes actifs dans la lutte contre l'itinérance, bien qu'ils se soient réjouis de l'adoption en décembre 2014 du *Plan d'action interministériel en itinérance et des engagements en matière de logement*, ont du même souffle condamné l'absence de mesures concrètes de rehaussement du revenu. Ainsi, afin de véritablement lutter contre l'itinérance, l'implication et la collaboration entre les différents partenaires et services sociaux, notamment en santé, éducation et solidarité sociale, sont essentielles.

# OBJECTIF 2

Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable

## **Action 7**

Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant la pérennité et le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.

90

## **Action 8**

Analyser la situation de l'inadéquation spatiale entre les lieux de résidence et les lieux d'emploi dans le Grand Montréal et identifier des solutions pour en réduire les impacts négatifs sur les ménages à revenu faible et modeste.

95

## **Action 9**

Favoriser l'acceptabilité sociale des logements sociaux et abordables.

98

En droite ligne avec la Vision 2025, la Communauté développe des outils de planification stratégique et des plans d'action afin de faire du Grand Montréal une région compétitive, attractive, solidaire et responsable. Cette vision du développement est portée par le PAMLSA, et le PMAD.

Dans ces deux documents, la Communauté exprime une volonté de développer des ensembles urbains diversifiés, consolidés, densifiés et dynamiques sur l'ensemble de son territoire. Elle souhaite ainsi renforcer le continuum de solutions résidentielles et la diversité de l'offre de logements en termes de typologie et de coût. Cette valorisation partagée de la mixité sociale vise à assurer la vitalité des quartiers et à éviter les effets négatifs de la ségrégation et de la dégradation des conditions de vie des résidents.

La convergence entre le PMAD et le PAMLSA devrait faciliter le développement de stratégies de protection et d'inclusion de logements sociaux et abordables<sup>47</sup>.

Cette vision d'un Grand Montréal solidaire et responsable est partagée par un ensemble d'acteurs sociaux et gouvernementaux. Durant la consultation sur le projet de PMAD, cette préoccupation a été maintes fois abordée. Par exemple, le gouvernement du Québec, dans l'avis gouvernemental sur le projet de PMAD, mentionnait l'importance « des mesures visant à assurer la réhabilitation et le redéveloppement des centres urbains et des quartiers anciens et à favoriser la disponibilité d'une gamme étendue de types et de prix de logements, de façon à satisfaire à la diversité des besoins des ménages ».

Toujours dans le cadre de la consultation sur le projet de PMAD, plusieurs organismes demandaient à ce qu'une place plus large soit faite à la dimension sociale du développement durable. Ils s'inquiétaient particulièrement que le développement des quartiers TOD<sup>48</sup> se traduise par une *gentrification*. Certains organismes revendiquaient le maintien des ménages dans le milieu qu'ils ont choisi, notamment dans des secteurs bien desservis en transport en commun, en services de proximité et en activités culturelles. D'autres identifiaient un ensemble de conditions à réunir pour qu'un projet de densification soit bien accepté, telles que le maintien des populations, le respect de la trame urbaine, l'augmentation des espaces verts, etc.

Dans le rapport de consultation publique sur le projet de PMAD, la commission de l'aménagement fait d'ailleurs mention que l'aménagement durable des quartiers TOD devrait intégrer des logements sociaux et abordables<sup>49</sup>.

Cette préoccupation a trouvé écho dans la mouture finale du PMAD, entré en vigueur en mars 2012. À l'automne de la même année, la Communauté adoptait la *Stratégie immobilière pour la région métropolitaine de Montréal* comprenant notamment l'objectif de favoriser une offre de logements diversifiée qui répond aux nouvelles tendances sociodémographiques ainsi qu'aux divers revenus. Pour y arriver, la Communauté suggérait l'harmonisation des programmes gouvernementaux. À titre d'exemple, l'adaptation des programmes AccèsLogis et Climatsol a été évoquée afin qu'ils comprennent une prime à la planification intégrée aménagement/transport<sup>50</sup>.

47. Communauté métropolitaine de Montréal (2012). *Plan métropolitain d'aménagement et de développement : Un Grand Montréal attractif, compétitif et durable*, p. 92.

48. Le TOD est un développement immobilier de moyenne à haute densité situé à distance de marche d'un point d'accès au transport collectif. Le TOD offre des opportunités de logement, d'emploi et de commerce. Le PMAD propose de localiser dans de tels quartiers TOD au moins 40 % des nouveaux ménages d'ici 2031, et même 60 % si l'offre en transport en commun est augmentée d'ici là. Un total de 155 aires TOD sont identifiées dans le PMAD.

49. Communauté métropolitaine de Montréal (2012). *Rapport de consultation publique de la commission de l'aménagement : Projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement*. Commission de l'aménagement. p. 21.

50. Communauté métropolitaine de Montréal (2012). *Stratégie immobilière pour la région métropolitaine de Montréal*. p. H.

Le logement social et le maintien des populations dans leur milieu de vie sont des sujets qui continuent à préoccuper la société civile; ils ont d'ailleurs trouvé un écho important lors de l'Agora métropolitaine 2013.

Tenue les 28 février et 1<sup>er</sup> mars 2013, l'Agora métropolitaine est une des mesures de suivi prévues au PMAD. La participation de la société civile au suivi du PMAD, notamment par l'entremise de l'Agora, est un élément nouveau par rapport aux pratiques habituelles en matière d'urbanisme. Un comité formé d'élus et de citoyens a été mandaté par la Communauté métropolitaine de Montréal pour mettre sur pied cette Agora métropolitaine.

Cet événement a donné lieu à plusieurs échanges sur la gestion de la densité. Dans le cadre d'une intervention, on estimait que la densification aux abords des stations de métro et de train de banlieue entraînerait une augmentation des valeurs foncières et possiblement la « périphérisation » insidieuse de la pauvreté. D'autres intervenants se sont attardés au destin des populations vieillissantes dans les quartiers TOD, faisant valoir que le risque de devoir quitter leur quartier de résidence, suite à une hausse des valeurs foncières, les guettait. La densification devrait se faire dans un souci de maintien des populations locales, et plus largement de la préservation de la mixité sociale<sup>51</sup>.

Ces diverses interventions mettent en lumière la pertinence de favoriser une meilleure synergie entre le PAMLSA, 2015-2020 et le PMAD et de faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable. Le PAMLSA, 2015-2020 doit permettre de concrétiser cette vision conjointe en identifiant les actions pertinentes et les menant à bien, et ce, dans une perspective de développement durable.

Par ailleurs, le développement de quartiers TOD permettrait aussi d'atteindre les objectifs de nombreux plans d'action dont s'est doté le Québec ces dernières années en matière de développement durable, de lutte aux gaz à effet de serre, de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale.

51. *Agora métropolitaine 2013, Rapport*. Agora du 28 février et 1<sup>er</sup> mars 2013. Montréal. Palais des congrès.  
[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/20131022\\_agora\\_metropolitaine\\_rapport.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20131022_agora_metropolitaine_rapport.pdf)

## ACTION 7

Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant la pérennité et le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.



En prenant appui sur les principes de développement durable et de solidarité sociale, le PMAD propose d'orienter le développement dans des quartiers TOD et le long des corridors de transport en commun et d'y favoriser la mixité sociale et la diversité de l'offre résidentielle.

La présence et l'insertion de logements sociaux et abordables dans des secteurs très bien desservis par le transport en commun s'inscrivent dans la volonté de développer des communautés pérennes et viables dans une perspective de développement durable. Soulignons que les interventions en logement social et communautaire sont très souvent des fers de lance dans la réhabilitation, la revitalisation de quartiers anciens ou vétustes, ou encore, dans la dynamisation de certains milieux de vie. Ainsi, les projets de logements sociaux et abordables devraient occuper un rôle clé dans les aires TOD.

Les quelque 155 aires TOD identifiées dans le PMAD offrent des profils très différents en matière de développement urbain : certaines sont déjà densément construites alors que d'autres restent à développer. Certains pôles identifiés offrent déjà une solide offre résidentielle, mais aussi une panoplie de commerces, de services et de lieux d'emploi alors que d'autres sont plutôt monofonctionnels. Enfin, certains des pôles TOD identifiés peuvent compter sur une offre résidentielle passablement diversifiée.

Dans les faits, il existe déjà un parc résidentiel passablement diversifié dans plusieurs secteurs du Grand Montréal. Par exemple, dans le quartier du Vieux-Longueuil, on retrouve des duplex et des triplex, des immeubles d'habitation, des logements sociaux et aussi des maisons unifamiliales. Cette diversité permet à des ménages, aux revenus variables, d'y résider, et à la mixité sociale, de s'y exprimer positivement. La mixité sociale est d'ailleurs fréquemment évoquée comme une caractéristique de plusieurs quartiers du Grand Montréal et est souvent considérée comme un atout. La *Vision 2025* stipulait déjà que le caractère inclusif de la communauté est source de fierté.

Au regard des divers avantages que présente une aire TOD, la présence de logements sociaux et abordables dans ces quartiers comble non seulement les besoins des locataires en matière d'accessibilité au logement, mais favorise aussi leur participation à la vie citoyenne, entre autres grâce à l'accès au réseau de transport en commun structurant et à une diversité de services de proximité (épicerie, pharmacie, école, etc.). Les ménages à faible revenu sont aussi ceux qui bénéficient le plus d'une accessibilité accrue au réseau de transport en commun rapide et aux services de proximité présents dans une aire TOD, et donc de la réduction de la part de leur revenu devant être consacrée au transport.

Il est planifié à l'objectif 1.1 du PMAD d'orienter 40 % de la croissance des ménages dans les aires TOD. Des mesures incitatives ou volontaristes devront être développées afin d'assurer, d'une part, la pérennité du parc de logements sociaux et abordables, tant subventionnés que sur le marché privé, et, d'autre part, le développement de nouveaux projets de logements sociaux et abordables. Plusieurs intervenants s'inquiètent d'ailleurs que la densification soutenue par le PMAD se traduise par des difficultés pour les ménages à revenu faible et modeste à demeurer dans leurs quartiers ou à accéder aux nouveaux logements développés dans les aires TOD. En effet, en concentrant les activités et les services dans des secteurs bien desservis en transport en commun, l'aménagement et le redéveloppement d'aires TOD accroissent l'attractivité de ces secteurs. Cela risque d'avoir pour effet d'augmenter la valeur foncière de ces secteurs, exerçant ainsi une pression sur le prix des logements. L'augmentation des valeurs foncières résultant de l'aménagement d'un secteur de qualité participe à la création de richesse et peut être bénéfique pour les municipalités et les citoyens de l'ensemble de la région. Toutefois, dans un tel contexte, l'atteinte des objectifs de mixité sociale présents dans le PMAD et dans la notion de développement durable est fortement tributaire de la volonté et de l'action des gouvernements et des municipalités.

La Communauté estime qu'une législation permettant aux municipalités de rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et abordables lors de la construction d'ensembles résidentiels serait un atout précieux.

Afin d'assurer la préservation de logements sociaux et abordables et de favoriser l'inclusion de nouveaux projets, la Communauté entend adopter une stratégie en trois volets. Un premier volet vise l'acquisition de connaissances, un second, la production d'outils utiles aux intervenants et un troisième propose d'explorer la possibilité de rendre disponibles des incitatifs financiers.

### **Volet I : Acquisition de connaissances**

Un premier volet aura pour objectif de documenter et d'approfondir notre connaissance de la situation du LSA dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun et des forces en présence. L'atteinte de cet objectif sera rendue possible entre autres par :

- la réalisation d'une étude sur le coût du foncier dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun;
- la recension des programmes et des mesures permettant la protection et la rénovation du parc de logements sociaux et abordables déjà présents dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun ainsi que le développement de nouveaux logements sociaux et abordables;
- l'identification des modifications et des bonifications à apporter aux programmes existants pour protéger et développer le logement social et abordable dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun et, si nécessaire, la création de programmes;
- la réalisation d'une étude sur le potentiel de développement des logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun, par exemple, la conversion d'immeubles publics sous-utilisés.

Ces travaux seront réalisés par la Communauté. Les services d'un expert-conseil pourront être retenus pour accompagner la Communauté dans le développement d'une stratégie type d'inclusion. Celle-ci invitera, de façon ponctuelle et en fonction de ses besoins, des partenaires à partager leurs expertises et leurs préoccupations. Éventuellement, des mandats en lien avec ces travaux pourraient être confiés à la commission du logement social.

## Volet II : Diffusion de connaissances

Un deuxième volet sera consacré à la réalisation d'outils et à la mise sur pied d'activités par la Communauté intégrant les dimensions d'aménagement du territoire et de développement du logement social et abordable, outils destinés aux municipalités et autres partenaires. Les modes de diffusion à privilégier seront adaptés à la nature des connaissances, aux objectifs poursuivis et aux publics visés. Par exemple, une diffusion passive telle la distribution de guides, pourrait être privilégiée dans une optique de sensibilisation de certains partenaires, alors qu'une diffusion active comportant une interaction avec le groupe cible sera plus propice à influencer la pratique. Depuis l'entrée en vigueur du PMAD, des outils ont été développés tels le *Guide d'aménagement pour les aires TOD*, la stratégie immobilière et le *Répertoire des bonnes pratiques : le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*. Des activités ont également été organisées tel le forum de discussion sur les TOD. À l'avenir, des outils et des activités reposant sur une plus grande intégration de ces dimensions sont envisagés et pourraient inclure :

- la production de guides sur la protection et l'inclusion du logement social et abordable dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun;
- la rédaction d'une stratégie type de protection et d'inclusion du logement social et abordable dans les aires TOD afin d'accompagner les municipalités dans leur démarche. Un tel document préciserait les dispositions essentielles que devrait intégrer une stratégie municipale à cet égard;
- l'organisation d'ateliers;
- l'accompagnement des projets de développement des aires TOD et le long des corridors de transport en commun.

## Volet III : Financement

Dans un troisième et dernier volet, la Communauté souhaite explorer la possibilité de soutenir financièrement la réalisation de projets AccèsLogis dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun. En présumant que les coûts d'acquisition des terrains sont plus élevés dans les aires TOD, l'inclusion de logement social et abordable dans les aires TOD pourrait nécessiter une bonification du financement des projets. Pour ce faire, la Communauté s'engage à explorer – à la lumière d'une analyse des difficultés rencontrées – la possibilité d'avoir notamment recours au Fonds du logement social. Le Fonds pourrait contribuer à faciliter la réalisation d'interventions destinées au développement du logement social et abordable dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.

Afin d'éviter d'alourdir le processus de livraison des unités, le recours au Fonds du logement social ou à d'autres sources de financement devra se concrétiser par la mise en place d'un mécanisme de financement simple, avec des balises connues de tous.

Plus spécifiquement, la Communauté évaluera :

- la pertinence d'intégrer des mesures de protection et de développement du logement social et abordable dans le cadre d'un programme de soutien à la réalisation des aires TOD et le long des corridors de transport en commun;
- la possibilité de financer des projets-pilotes d'inclusion du logement social et abordable en aires TOD dans chacun des cinq secteurs du Grand Montréal. L'expérience et les leçons tirées de ces projets-pilotes serviraient, par la suite, à établir les modalités d'une éventuelle bonification du remboursement de la contribution du milieu pour les projets localisés en aires TOD.

### L'encadrement législatif, réglementaire et normatif des interventions de la Communauté dans le cadre du programme AccèsLogis

La *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal* prévoit que la Communauté peut constituer un fonds du logement social afin de soutenir, en collaboration avec les municipalités de son territoire, la réalisation de tout projet de développement du logement social.

En février 2002, le conseil de la Communauté a adopté le [Règlement créant le Fonds du logement social métropolitain](#).

Depuis 2003, le Fonds du logement social métropolitain est alimenté par les quotes-parts des municipalités en fonction de leur potentiel fiscal respectif. La Communauté établit la quote-part spécifique de chaque municipalité en même temps qu'elle dépose son budget.

L'objectif général du Fonds est d'assurer la disponibilité des sommes destinées au financement des interventions en logement social et d'en soutenir le développement à l'échelle du territoire.

Pour ce faire, le Fonds :

- a) Supporte financièrement les interventions de développement de nature métropolitaine qui s'inscrivent dans la poursuite de la compétence de la Communauté en matière de logement social.
- b) Privilégie les interventions ayant un effet structurant.
- c) Appuie les interventions initiées, soit par la Communauté, soit par les organismes admissibles.

Le règlement prévoit aussi la nature des projets financés et précise que :

- Le Fonds vise à financer plus particulièrement les **interventions en matière de logement social** prévues à la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*.
- Les interventions et projets doivent, en outre, s'inscrire dans les orientations qui seront dégagées par la vision de la Communauté en matière d'aménagement et de développement.

Depuis sa création en 2001, la Communauté rembourse aux municipalités qui soutiennent un projet AccèsLogis les CMA reconnus par la SHQ, et ce, à hauteur de 15 %. Les modalités sont précisées à l'annexe 15 [Procédure de remboursement de la Communauté métropolitaine de Montréal](#) du *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis* de la SHQ.

## ACTION 8

Analyser la situation de l'inadéquation spatiale entre les lieux de résidence et les lieux d'emploi dans le Grand Montréal et identifier des solutions pour en réduire les impacts négatifs sur les ménages à revenu faible et modeste.



Le PMAD fait le pari qu'avec une meilleure intégration spatiale des fonctions économiques et résidentielles, on pourra favoriser l'essor économique du Grand Montréal tout en améliorant la qualité des milieux de vie de la population. Cette démarche est guidée par des principes d'inclusion sociale et cherche à réduire les milieux cumulant des déficits – sur les plans de la desserte en transport en commun et actif, de l'accessibilité aux services de proximité et à l'emploi, du cadre urbain et bâti, etc.; – et où seraient relégués les ménages peu nantis. L'ambition d'assurer un logement abordable, de taille et de qualité convenables pour tous – dans des secteurs bien dotés à ces différents égards – est motivée non seulement par la perspective d'enregistrer des gains sur le plan social, mais aussi sur le plan du développement économique.

En 2014, la Communauté réaffirmait que la vitalité économique du Grand Montréal repose notamment sur notre capacité à maintenir les milieux de vie de qualité et une offre de logements diversifiée<sup>52</sup>. Cette diversité dans l'offre doit faire une large place aux logements sociaux et abordables. C'est à cette condition que le Grand Montréal pourra accueillir les nouveaux arrivants, les ménages de jeunes adultes poursuivant des études supérieures et entrant sur le marché de l'emploi, la main-d'œuvre faiblement rémunérée occupant des postes néanmoins essentiels dans notre économie. Ces ménages à revenu faible et modeste auront alors la possibilité de se loger dans le respect de leur capacité financière, et ce, à distance raisonnable de leurs lieux d'emploi et d'étude.

On peut imaginer que cette situation puisse exister dans les secteurs excentrés du Grand Montréal où le nombre d'emplois faiblement rémunérés a augmenté au cours des dernières décennies, mais où l'offre résidentielle et la desserte en transport en commun ne sont pas toujours adaptées. Cette situation pourrait également être observable dans les secteurs plus

centraux où les coûts du logement en forte croissance peuvent constituer un obstacle à une localisation résidentielle à proximité des lieux d'emploi. La réduction des inadéquations peut emprunter différentes formes, que ce soit l'optimisation de la distribution spatiale des lieux d'emploi par rapport aux lieux de résidence ou une meilleure planification du transport en commun. Les solutions à mettre de l'avant seront adaptées entre autres en fonction de la compatibilité des usages. La compatibilité des usages est déjà largement assurée par le règlement de zonage de chaque municipalité. Ce règlement vise entre autres à minimiser les inconvénients de voisinage, à protéger l'intimité des gens, à assurer la sécurité et la santé publique et le bien-être général.

Ces difficultés à se déplacer pour aller travailler peuvent expliquer en partie le faible taux d'emploi au sein de certains segments de la population. La levée de ces obstacles pourrait permettre à plusieurs d'accéder à l'emploi et de sortir plusieurs familles du cercle de la pauvreté. De plus, un aménagement adapté des lieux de résidence, d'emploi et des réseaux de transport pourrait contribuer à rehausser le taux d'emploi des personnes en situation de handicap qui était de 51 % en 2006, comparativement à 75 % pour les personnes sans incapacités. Les personnes qui occupent un emploi et qui sont les plus affectées par l'inadéquation entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence travaillent soit à temps partiel, soit à temps plein, mais occupent souvent des emplois faiblement rémunérés. En 2014, une personne qui travaille à temps plein (40 heures/semaine) au salaire minimum (10,35 \$/heure) gagne annuellement 21 500 \$ avant impôt, soit un revenu qui lui permettrait de se payer un loyer de 538 \$ par mois sans dépasser un taux d'effort de 30 %. On comprend que ces choix résidentiels sont beaucoup plus limités et leurs temps de déplacement peuvent s'en trouver allongés.

52. Communauté métropolitaine de Montréal (20 mars 2014). *Les demandes de la CMM. Campagne électorale 2014.* [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/20140320\\_demandesElectoraales.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20140320_demandesElectoraales.pdf)

Par ailleurs, la lutte aux émissions de GES, la volonté de hausser la part modale du transport en commun dans les déplacements, les entraves importantes à la circulation des prochaines années, l'importance de plus en plus grande à accorder à la conciliation travail-famille sont autant de raisons supplémentaires de favoriser une meilleure adéquation résidence-emploi.

Certaines inéquations dans l'arrimage entre l'offre d'emploi et la disponibilité de la main-d'œuvre pourraient trouver leurs solutions dans des interventions permettant de développer l'offre en logement social et abordable. La rareté de logements sociaux et abordables, mais aussi la rareté et le coût des loyers sur le marché privé peuvent constituer des freins à la mobilité résidentielle. Selon la Fédération canadienne des municipalités (FCM), un marché locatif plus sain – qui impliquerait la relance de la construction du locatif privé et des efforts soutenus en matière de réalisation de logement communautaire – permettrait un meilleur arrimage entre l'offre et la demande d'emploi<sup>53</sup> en favorisant la mobilité résidentielle de la main-d'œuvre tout en offrant aux jeunes familles, aux nouveaux arrivants et aux aînés, des logements plus abordables et de meilleure qualité.

Afin de mesurer l'importance de l'inadéquation dans l'arrimage entre les lieux d'emploi et les lieux de résidence de la main-d'œuvre (*Job-Housing Spatial Mismatch*), la Communauté poursuivra sa participation à titre de membre de la Table Emploi Montréal. La Communauté entend également participer au comité de suivi des travaux sur l'inadéquation auquel elle a été invitée à siéger.

Le Conseil emploi métropole a mandaté le Centre Urbanisation, Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS-UCS) pour mettre à jour l'Atlas électronique de la zone métropolitaine, édition 2009<sup>54</sup>. Cet Atlas brosse notamment un portrait inframétropolitain du navettage dans la zone métropolitaine de l'emploi de Montréal dans lequel les taux d'attraction et de départ des différentes zones de la région sont analysés. De plus, le Conseil a mandaté l'INRS-UCS pour mener une étude au sujet du mauvais appariement spatial entre les lieux de résidence et d'emploi. À ce jour, une revue de littérature est en voie d'être complétée.

La Communauté a également fait valoir son intérêt pour l'identification de solutions.

Par ailleurs, les municipalités du Grand Montréal sont invitées – en vertu du PMAD entré en vigueur en 2012 – à mener des interventions dans une optique de développement durable, ce qui devrait favoriser une meilleure intégration des différentes fonctions urbaines, notamment résidentielles et économiques, et une plus grande cohésion sociale. Concrètement, le PMAD privilégie le développement des aires TOD, des secteurs bien desservis en transport en commun et devant faire place à une diversité de logements en termes de coût, de modes d'occupation et de taille, ce qui devrait assurer un meilleur accès à l'emploi pour les différents groupes sociaux. Les fiches de caractérisation des aires TOD produites par la CMM à l'intention des municipalités intègrent la localisation des logements sociaux et abordables<sup>55</sup>. Les municipalités pourront ainsi plus aisément intégrer la question de la localisation du logement social et abordable dans leurs réflexions.

53. FCM (2012). *Complet : tendances dans le logement locatif au Canada*. Un rapport en bref du SRQDV. Pages 12 et 14.

[http://www.fcm.ca/Documents/reports/FCM/No\\_Vacancy\\_Trends\\_in\\_Rental\\_Housing\\_in\\_Canada\\_FR.pdf](http://www.fcm.ca/Documents/reports/FCM/No_Vacancy_Trends_in_Rental_Housing_in_Canada_FR.pdf)

54. *L'Atlas électronique de la zone métropolitaine, édition 2009*, Réalisé par INRS-UCS pour le compte de la Table métropolitaine de Montréal du Conseil emploi métropole. <http://www.atlas-zme.qc.ca/>

55. Communauté métropolitaine de Montréal (2011). *Caractérisation des aires d'influence des points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant – Fiches synthèses de caractérisation*, 167 p. [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/pmad2011/documentation/20111207\\_fichesSyntheses\\_caracterisation.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/pmad2011/documentation/20111207_fichesSyntheses_caracterisation.pdf)

## **ACTION 9**

Favoriser l'acceptabilité sociale des logements sociaux et abordables.



Lors de la tenue de l'Agora métropolitaine, à l'hiver 2013, qui avait pour but d'informer, d'échanger, de débattre et de proposer des idées quant à la mise en œuvre du PMAD, le défi de concilier l'acceptabilité sociale avec l'intérêt socioéconomique des projets mis de l'avant dans le cadre du PMAD a été évoqué à plusieurs reprises<sup>56</sup>. L'acceptabilité sociale a d'ailleurs été identifiée comme l'une des questions fondamentales qui devrait être abordée lors de la prochaine Agora prévue pour l'automne 2015.

De façon générale, la question de l'acceptabilité sociale se pose d'ailleurs pour une multitude de projets, qu'ils soient résidentiels, institutionnels, commerciaux, autoroutiers, miniers, éoliens, etc. On s'accorde de plus en plus pour reconnaître que l'accueil réservé à un projet se révèle souvent déterminant dans le succès ou l'échec de celui-ci.

Selon un sondage mené par la SCHL, en collaboration avec la FCM, toutes les municipalités, peu importe leur taille, ont cité le syndrome « pas dans ma cour » comme le principal obstacle réglementaire au logement abordable et à la construction intercalaire. C'était vrai il y a quelques années et ça semble toujours être une difficulté rencontrée par plusieurs projets. Encore aujourd'hui, l'acceptabilité sociale des projets de logements sociaux et abordables n'est pas acquise, et des projets sont reportés dans le temps et doivent être relocalisés faute d'un accueil favorable de la part du voisinage. L'opposition des citoyens par voie de référendum est, dans certains cas, une véritable difficulté à la réalisation des projets. En fait, certains partenaires ont même observé quelques cas de manifestation de rejet envers des projets de logements sociaux et abordables établis de longue date; on parle de l'émergence du syndrome « plus dans ma cour ».

Heureusement, des initiatives peuvent être déployées pour instaurer un climat favorisant un meilleur accueil des projets et des échanges plus sereins. Par exemple, des municipalités et des Groupes de ressources techniques (GRT) ont développé des approches pour favoriser une insertion harmonieuse des projets dans le milieu et leur acceptabilité par la communauté. L'expérience nous apprend que plus une relation de confiance et de respect avec les différents acteurs se développe tôt, plus grande sera la capacité de proposer des ajustements ou des mesures de mitigation aux aspects susceptibles de susciter une opposition. Le cheminement du projet en est ainsi facilité et les probabilités qu'il soit mené à terme sont augmentées. L'expérience nous apprend aussi que la réalisation de projets de qualité est une condition essentielle à l'acceptation sociale et c'est pourquoi la Communauté accorde tant d'importance au financement du programme AccèsLogis (voir Action 4).

Si la Communauté entend favoriser la pérennité et le développement de LSA dans le Grand Montréal et notamment dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun, elle doit agir pour éviter que cette difficulté s'ajoute au processus déjà exigeant de réaliser un tel projet.

Dans un premier temps, la Communauté entend identifier les facteurs d'acceptabilité sociale du logement social et abordable et produire un rapport à ce propos<sup>57</sup>.

56. L'Agora métropolitaine est un mécanisme de suivi du PMAD. Le comité directeur de l'Agora est formé d'élus et de citoyens. La première Agora métropolitaine s'est tenue les 28 février et 1<sup>er</sup> mars 2013 au Palais des congrès de Montréal et 700 personnes y ont participé.

57. En 2010, la Communauté rendait publique l'*Étude sur les facteurs pouvant influencer l'acceptabilité sociale des équipements de traitement des matières résiduelles*, qui a été fort bien accueillie et qui pourrait être une source d'inspiration.

Mentionnons que l'Association des groupes de ressources techniques du Québec et la FCM ont produit des documents à propos du syndrome « pas dans ma cour » en 2006 et 2009 respectivement<sup>58</sup>. Les travaux de la Communauté permettront de mettre à jour l'existence de nouvelles dynamiques, le cas échéant, et porteront une attention particulière à l'identification de tels facteurs pouvant influencer l'acceptabilité sociale, dans l'optique de consolider le développement urbain dans les aires TOD et d'y favoriser la préservation et l'implantation de logements sociaux et abordables.

Dans un deuxième temps, une stratégie de communication sera développée. Le premier objectif poursuivi sera de l'ordre de la sensibilisation. On verra à définir ce qu'est le logement social et abordable. Les discussions subséquentes seront facilitées par le partage d'un lexique commun qui devra éviter les connotations péjoratives et permettre la tenue de discussions dans un climat serein. Le second objectif vise à assurer un terrain fertile au développement de projets de logements sociaux et abordables, notamment en contrant les préjugés et en faisant valoir les apports de ces projets.

Des outils de communication seront développés dans le cadre de cette stratégie. Quelques coups de sonde nous indiquent qu'il n'existe pas de tels outils de communication au Québec. Ces outils devraient s'avérer particulièrement utiles dans le cadre des échanges entourant la préservation des projets existants et le développement de logements sociaux et abordables dans les quartiers TOD, mais aussi, plus largement, dans le cadre de tout développement de projet de logements sociaux et abordables sur le territoire du Grand Montréal.

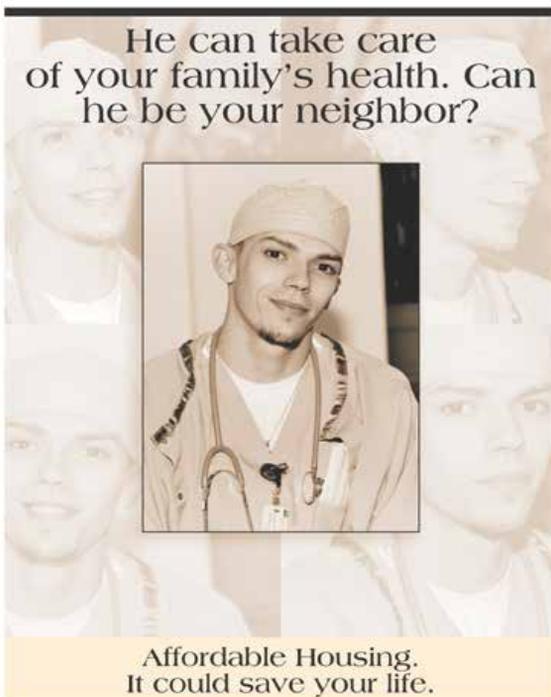
Exemples d'outils de communication pouvant être développés :

- Une présentation électronique décrivant les caractéristiques des projets de logements sociaux et abordables ainsi que les avantages pour la population ayant des difficultés à se loger, mais également le quartier d'accueil.
- Une série d'ateliers basés sur le contenu du [Répertoire de bonnes pratiques : le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable](#) permettant aux partenaires municipaux de se familiariser avec les nombreux outils disponibles et d'identifier les mieux adaptés à leurs milieux respectifs. Ce qui, comme le président de la commission du logement social de la CMM le soulignait lors du lancement de ces répertoires, devrait permettre aux municipalités de « franchir un pas supplémentaire vers un développement social et économique véritablement durable pour soutenir le développement du logement social et abordable ».
- Une série de capsules thématiques sur les clientèles les plus vulnérables – par exemple, les personnes à risque d'itinérance, les personnes avec des problèmes de santé ou de déficience mentale, les femmes chefs de famille monoparentale, les populations autochtones et inuites, les immigrants, les personnes handicapées –, afin de briser les préjugés et rassurer le voisinage, en mettant de l'avant les caractéristiques du projet et en n'omettant pas celles en matière de soutien communautaire et individuel comme, entre autres, la présence d'un intervenant sur place 24 heures sur 24.
- Une série d'affiches à l'image de la campagne « *Can I Be Your Neighbor?* » de l'État du Colorado.

58. Association des groupes de ressources techniques du Québec (2006). *Bienvenue dans notre quartier. Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires*. Document disponible sur le site de la SHQ : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/centredoc/pubSHQ/0000021140.pdf>  
Abordabilité et choix toujours (2009) *De nouveaux logements ? « Pas dans ma cour! » : Guide pour les municipalités*. Document disponible sur le site de la Fédération canadienne des municipalités : [http://www.fcm.ca/Documents/tools/ACT/Housing\\_In\\_My\\_Backyard\\_A\\_Municipal\\_Guide\\_For\\_Responding\\_To\\_NIMBY\\_FR.pdf](http://www.fcm.ca/Documents/tools/ACT/Housing_In_My_Backyard_A_Municipal_Guide_For_Responding_To_NIMBY_FR.pdf)

**“Can I Be Your Neighbor?”  
Affordable Housing Posters Reaches 12 States!**

In 2004, to continue efforts to put a face on local affordable housing issues, our Northern Colorado cooperative launched the “Can I Be Your Neighbor?” poster campaign. This public awareness effort builds on the 2002 “[Faces and Places of Affordable Housing](#)” campaign. We cannot thank enough all those involved who made this campaign stretch from California to Indiana! The National and Local Boards of Realtors covered the printing costs, 4 citizens volunteered to pose for the photos, and the City’s Affordable Housing staff designed and distributed. To see the posters, find out how you can get a set, or hear the whole story, [visit the webpage](#).



FACT: People who can afford to live and work in the same area are more alert and focused, because they don't have to commute long distances. And for them, it's their community – not just a job site. When we live and work in the same area, everyone benefits.



FACT: When people can afford to live and work in the same area, it means MORE time, money, and energy. MORE time to help your child – MORE money to spend on field trips – and MORE energy for what's important! Help make MORE housing affordable – we all benefit.

Please see info. This public awareness campaign is sponsored by an informal, Northern Colorado cooperative of non-profit, public, and private sector representatives who support affordable housing. Funding provided in part by the National Association of REALTORS® and your local Boards of REALTORS®. For more info on affordable housing in Larimer or Weld Counties, just dial 211.

Please see info. This public awareness campaign is sponsored by an informal, Northern Colorado cooperative of non-profit, public, and private sector representatives who support affordable housing. Funding provided in part by the National Association of REALTORS® and your local Boards of REALTORS®. For more info on affordable housing in Larimer or Weld Counties, just dial 211.

# OBJECTIF 3

## Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable

|   |     |
|---|-----|
| <b>Action 10</b>  | 103 |
| Faire des représentations auprès de la Société d'habitation du Québec 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. |     |
| <b>Action 11</b>  | 107 |
| Soutenir les initiatives existantes de traitement régionalisé des demandes d'admission pour une habitation à loyer modique ou un programme de Supplément au loyer et favoriser l'éclosion de nouvelles initiatives.   |     |
| <b>Action 12</b>  | 111 |
| Créer un portail Web sur l'offre de logements sociaux et abordables.  |     |
| <b>Action 13</b>  | 113 |
| Poursuivre la mise à jour et la diffusion de différentes études et statistiques sur le logement social et abordable et autres sujets connexes.  |     |

Avec la création de la CMM, la région métropolitaine dispose d'une instance supramunicipale non seulement active en matière de financement et de planification mais constituant également un espace de concertation.

Cette concertation renforcée vise à répondre adéquatement aux besoins des citoyens et des citoyennes ayant des difficultés à se loger en s'assurant que les municipalités puissent compter sur un niveau de financement adéquat, continu et prévisible des programmes gouvernementaux et que des projets de qualité puissent être réalisés dans toute la région. La population du Grand Montréal tirera profit d'une plus grande cohésion métropolitaine puisqu'elle lui permettra d'avoir une vue d'ensemble des ressources disponibles. Enfin, la Communauté poursuivra ses efforts d'analyse et de diffusion afin de favoriser la prise de décisions éclairées.

## ACTION 10

Faire des représentations auprès de la Société d'habitation du Québec 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.



Depuis la création de la CMM, la question de l'obtention d'un nombre minimal estimé acceptable des programmations AccèsLogis et de celle de la répartition spatiale des nouveaux projets AccèsLogis préoccupent les élus du Grand Montréal.

Dans l'état actuel des choses, les sommes allouées au programme AccèsLogis sont établies sur une base annuelle dans le cadre du budget du Québec. Dans un deuxième temps, Québec réserve un certain nombre d'unités pour les trois villes mandataires : Montréal, Québec et Gatineau. Par exemple, dans le budget 2013-2014 du Québec, le gouvernement s'est engagé à réaliser 3 000 nouveaux logements dans le cadre du programme AccèsLogis et, de ce nombre, 1 100 ont été réservés à Montréal (36,8 %) <sup>59</sup>. Pour les autres municipalités du Québec, les projets soumis par les organismes promoteurs sont traités selon le principe suivant : le premier dossier complet jugé admissible par la Société d'habitation du Québec se verra réserver des unités, et ce, jusqu'à épuisement du budget annuel.

Précisons que les projets AccèsLogis sont des initiatives du milieu. Ce sont des groupes promoteurs qui soumettent des projets. Les projets doivent être développés par un office d'habitation, une coopérative d'habitation, un organisme à but non lucratif ou une société acheteuse à but non lucratif. Pour être admissible, un projet doit bénéficier d'une aide financière provenant du milieu qui doit, sauf exception, être égale ou supérieure à 15 % des CMA reconnus par la SHQ. C'est au moment d'amasser cette contribution du milieu que la participation de plusieurs municipalités est sollicitée par les porteurs du projet. Le démarrage des projets est donc de l'initiative du milieu, avec tout ce que cela peut comporter comme défis. Les programmations parfois insuffisantes en matière de nombre d'unités et imprévisibles d'une année à l'autre forment un obstacle supplémentaire à la réalisation

des projets. Chaque année, plusieurs projets restent dans les cartons faute de financement.

À l'analyse du tableau suivant, il appert que la répartition des unités de logements construites dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire, dans les cinq secteurs de la Communauté, depuis 2001, correspond, en général, à la part des ménages ayant des problèmes d'abordabilité dans chacun des secteurs.

La préoccupation de la CMM est à la fois de maintenir une réponse aux besoins des quartiers et des villes, et de réunir de meilleures conditions de développement de projets AccèsLogis pour l'ensemble des municipalités du Grand Montréal. Mentionnons que la plupart de ces demandes seront profitables à l'ensemble des municipalités du Québec.

Ainsi, la Communauté estime que la prévisibilité des allocations est un facteur important pour faciliter la planification et la livraison de projets. La Communauté fera donc des représentations auprès du gouvernement du Québec pour obtenir des programmations pluriannuelles. Déjà, au moment de l'élaboration du budget 2015-2016 du Québec, la Communauté est intervenue auprès du ministre des Finances, du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire et du président du Conseil du Trésor ainsi qu'auprès de la SHQ pour que des sommes permettant la réalisation d'au moins 3 000 unités AccèsLogis par année au Québec soient allouées, et ce, pour une période minimale de cinq ans.

59. La Ville de Québec s'est vue allouer 440 unités, soit 14,7 % de la programmation 2013-2014 et la Ville de Gatineau, 280 unités, soit 9,3 % de la programmation. Les besoins impérieux en logement dans ces deux villes sont respectivement de 7,9 % et 3,3 %.

**Tableau 9.**

Répartition de l'offre (AccèsLogis et LAQ – volet social et communautaire) et des besoins en logement, Grand Montréal (moyenne 2001-2011)

|                            | Répartition du nombre d'unités<br>AccèsLogis et LAQ –<br>volet social et communautaire* | Répartition des ménages locataires<br>à faible revenu ayant un taux<br>d'effort de 30 % et plus** |
|----------------------------|---|---|
|                            | (%)   | (%)   |
| Agglomération de Montréal  | 77,9  | 76,6  |
| Agglomération de Longueuil | 6,2   | 8,2   |
| Laval                      | 4,2   | 6,0   |
| Couronne Nord              | 5,3   | 5,4   |
| Couronne Sud               | 6,4   | 3,8   |
| <b>Grand Montréal</b>      | <b>100,0</b>  | <b>100,0</b>  |

\* À différentes étapes de réalisation : de l'analyse préliminaire des dossiers à des projets complétés et habités.

\*\* La répartition des ménages locataires éprouvant des besoins impérieux de logement est très similaire. Pour les cinq secteurs, elle est respectivement de 76,3 %, 8,6 %, 5,9 %, 5,3 % et 3,9 %.

Sources : SHQ, Statistique Canada, *Recensements de la population 2001 et 2006* et *Enquête nationale auprès des ménages 2011*. Traitement : CMM, 2014.

Dans le même esprit, la Communauté estime, à l'instar de Laval et de Longueuil, que les villes de la région métropolitaine devraient pouvoir compter sur un bassin d'unités prévisible. Montréal, à titre de ville mandataire, reçoit déjà une allocation spécifique.

La Communauté entend accompagner la Ville de Laval et l'agglomération de Longueuil dans les démarches qu'elles entreprendront en vue de l'obtention d'un statut particulier. Le statut de municipalité participante, tel que défini dans le *Guide d'élaboration et réalisation des projets AccèsLogis Québec*, pourrait être une avenue à explorer avec la SHQ. Les projets soumis par Laval et Longueuil seraient, comme présentement, toujours suivis par la SHQ.

Enfin, la Communauté s'engagerait à explorer avec la SHQ la possibilité d'octroyer aux villes des couronnes Nord et Sud un droit de préemption. Dans cet esprit, les unités AccèsLogis pour ces villes seraient réservées pour une période déterminée, qui reste à préciser (hypothèse de 6 mois). Ce laps de temps écoulé, les unités inutilisées seraient réallouées par la SHQ dans l'ensemble du Québec.

Cette proposition tient compte du mode de financement du logement social et abordable sur le territoire du Grand Montréal qui fait en sorte que les 82 municipalités formant la Communauté doivent verser une quote-part aux fins du logement social et abordable au début de chaque année.

### Municipalité participante

Une municipalité participante a la responsabilité de sélectionner, notamment, les projets du volet I qui se réaliseront sur son territoire. Elle sélectionne selon le principe « premier dossier complet admissible arrivé, premier servi », tout en respectant l’enveloppe budgétaire allouée par la SHQ.

Une municipalité peut devenir « participante » si elle signe une entente avec la SHQ et consacre à la réalisation des projets un montant global équivalant à une partie du budget qui lui a été alloué par la SHQ.

Elle doit accepter de contribuer à raison de 10 % du coût du Supplément au loyer selon des modalités à convenir avec la SHQ.

Source : SHQ. [Guide d'élaboration et réalisation des projets AccèsLogis Québec, Chapitre 12, Rôle des municipalités dans le programme](#), page 2.

Étant donné que 60 % des besoins en matière de logement social et abordable au Québec se trouvent sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, dont 45 % à Montréal, la Communauté estime que cette concentration de besoins devrait être reconnue, et entend donc réclamer de la SHQ que les villes de la région soient assurées de recevoir 60 % de la programmation québécoise, ceci incluant l’allocation réservée à Montréal. Considérant une programmation de 3 000 unités pour l’ensemble du Québec, le Grand Montréal se verrait allouer 1 800 unités AccèsLogis par an pendant 5 ans.

Enfin, la Communauté fera des représentations pour que la SHQ alloue les unités pour l’ensemble du Grand Montréal le plus tôt possible après le budget. Chaque année, de précieux mois s’écoulent avant que les projets obtiennent le feu vert. Le tableau 10 indique que quatre mois s’écoulent entre le budget et l’annonce faite du nombre d’unités réservées à

Montréal, à titre de ville mandataire. À la suite de quoi, quelques semaines s’écoulent chaque fois, avant que la Ville de Québec et la Ville de Gatineau soient elles aussi informées. Règle générale, quelques semaines vont encore s’écouler avant que les premiers projets soumis ailleurs au Québec se voient réserver des unités.

Une programmation pluriannuelle devrait contribuer grandement à améliorer cette situation. Dans l’intervalle, la Communauté souhaite que l’annonce des unités allouées au Grand Montréal se fasse au même moment que l’annonce faite à Montréal. À titre de ville mandataire et de métropole, Montréal est la première à se voir réserver des unités. La SHQ devrait profiter de cette occasion pour annoncer les unités réservées à l’agglomération de Longueuil et à la Ville de Laval, à titre de villes participantes et aux villes des couronnes Nord et Sud, en vertu d’un droit de préemption.

**Tableau 10.**

Unités réservées dans le cadre du programme AccèsLogis : calendrier des annonces faites aux villes mandataires (Budget 2014-2015)

|                   | Programmation annuelle                  | Date             |
|-------------------|---|------------------|
| Budget du Québec  | 3 000 unités                            | 4 juin 2014      |
|                   | Unités réservées aux villes mandataires |                  |
| Ville de Montréal | 1 100 unités                            | 6 octobre 2014   |
| Ville de Québec   | 440 unités                              | 24 octobre 2014  |
| Ville de Gatineau | 280 unités                              | 24 novembre 2014 |

## ACTION 11

Soutenir les initiatives existantes de traitement régionalisé des demandes d'admission pour une habitation à loyer modique ou un programme de Supplément au loyer et favoriser l'éclosion de nouvelles initiatives.



En vertu de l'article 155 de la loi constitutive de la CMM, un résidant du Grand Montréal peut – s'il satisfait aux conditions prévues conformément à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* – déposer une demande de HLM ou de PSL à l'OMH de son choix sur le territoire de la Communauté. Cette opportunité fait écho au mode de financement « régionalisé » instauré en 2001 dans la foulée de la création de la CMM.

Le cadre institutionnel ne facilite toutefois pas l'exercice de ce droit. Lors de la création de la CMM, il existait 47 OMH sur le territoire du Grand Montréal à qui une personne habitant sur le territoire de la Communauté pouvait acheminer une demande pour un HLM ou un PSL. Les dossiers que doivent déposer les demandeurs sont passablement étoffés et leur demande doit être renouvelée chaque année. De plus, si un résidant se prévaut de l'opportunité qui lui est offerte de déposer une demande auprès de plusieurs offices, le travail de traitement assuré par ceux-ci s'en trouve décuplé. Enfin, il appert que la régionalisation du traitement des demandes permettrait d'enregistrer des gains en matière d'équité sur le plan de l'admissibilité et l'attribution des logements.

Dans un souci d'assurer une égalité d'accès pour tous et de faciliter la vie aux demandeurs, la Communauté a estimé pertinent de consacrer des énergies au regroupement du traitement des demandes en provenance des citoyens dans un nombre plus restreint de bureaux. Pour la CMM, ces regroupements sont à favoriser sur le territoire des couronnes Nord et Sud, où sont localisés 38 des 41 OMH du Grand Montréal et le seul office régional d'habitation (ORH). En plus du nombre important d'OMH situés dans les couronnes du Grand Montréal, la majorité (près de 60 %) compte moins de 60 logements sociaux – de type HLM public ou PSL – sous leur gestion<sup>60</sup>.

Dans ce contexte, un résidant doit multiplier ses demandes de logement social pour élargir le bassin auquel il est éligible, et, du même coup, augmenter ses chances d'obtenir un logement.

Par contraste, les OMH de Montréal, de Longueuil et de Laval gèrent respectivement 21 541, 2 276 et 1 120 logements HLM publics (incluant les logements de la CHJM) et approximativement 6 859, 656 et 370 PSL. Le citoyen qui y dépose une demande a ainsi accès à un important bassin de logements sociaux. Mentionnons toutefois que l'OMH de Montréal a subdivisé l'île de Montréal en 26 territoires et un candidat doit arrêter son choix sur un maximum de deux territoires. Certains territoires de l'île de Montréal comptent un nombre relativement restreint de HLM et PSL alors que d'autres, à l'inverse, en comptent un nombre élevé. À Longueuil et à Laval, le postulant a une douzaine de choix de territoires ventilés selon les clientèles de personnes âgées et de familles. Dans les deux cas, le candidat est encouragé à sélectionner plus d'un territoire pour maximiser les chances d'intégrer un logement. Dans tous les cas, le demandeur qui refuse un logement dans un territoire choisi sera radié de la liste d'admissibilité pour une période d'un an.

Précisons que les OH de Montréal et de Longueuil fournissent, depuis 2001, un service de traitement des demandes pour l'ensemble du territoire de leur agglomération. De plus, l'OMH de Montréal, par une entente de partenariat avec la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, assure à celle-ci le traitement des demandes de logements et la gestion de la liste d'attente.

Depuis quelques années, la CMM accompagne des OMH de la couronne Nord qui ont mis sur pied un projet pilote de bureau de traitement des demandes

60. À de rares occasions, un OH peut gérer du PSL à l'extérieur de son territoire. La méthodologie empruntée pour ce calcul présuppose que le PSL dans une municipalité donnée est géré par l'OMH de cette même municipalité.

## Le cheminement type d'une demande

Pour les **HLM**, la situation est simple. Les demandeurs doivent s'adresser à l'OH de leur choix et satisfaire aux critères d'admissibilité établis par le gouvernement du Québec dans le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*. Si un résidant du Grand Montréal le souhaite, il peut déposer une demande à plus d'un OH.

Les demandes de logement pour les **Habitations Jeanne-Mance** sont gérées par l'Office municipal d'habitation de Montréal dans le cadre d'une entente de service.

Pour le **PSL**, le cheminement des demandes est différent selon que le Supplément au loyer est réservé par l'OH sur le marché privé ou dans un projet AccèsLogis. Dans tous les cas, les personnes doivent répondre aux mêmes critères d'admissibilité que pour les logements HLM.

Lorsque les PSL réservés par l'OH se trouvent sur le marché privé, les demandes sont déposées auprès des OH. Lorsque les unités PSL sont dans des coopératives ou des OBNL d'habitation, deux processus de traitement des demandes par les OH coexistent. Le premier processus est calqué sur la procédure d'attribution des logements HLM et des PSL sur le marché privé. C'est-à-dire que l'OH vérifie l'admissibilité de la demande, le cas échéant, l'inscrit sur la liste et lorsqu'elle atteint le haut de la liste, l'OH offre au demandeur le premier logement libre, que ce soit un HLM ou un PSL géré par l'OH (sur le marché privé ou dans un projet de logement abordable développé par l'OH) ou par une coopérative ou un OBNL d'habitation. Dans le cas du second processus, les coopératives et OBNL d'habitation qui comptent des unités PSL sont impliqués : soit ils choisissent parmi une courte liste transmise par l'OH, soit ils reçoivent directement les demandes et font valider leur choix par l'OH.

d'admission par le biais d'un centre de services (CS) commun. Ce CS est celui des Laurentides qui regroupe 28 OMH, dont 7 sont situés sur le territoire de la CMM<sup>61</sup>.

Ce bureau de traitement prend en charge les premières étapes de cheminement d'une demande de logement à loyer modique. Il offre l'accompagnement au requérant pour remplir le formulaire et fournir les documents requis<sup>62</sup>. Par la suite, les dossiers sont entrés dans le système intégré de gestion des

logements sociaux (SIGLS) et sont transmis aux OMH concernés. Ce sont ces derniers qui assurent les étapes subséquentes du traitement des demandes telles les étapes de vérification de leur recevabilité, de transmission d'un accusé réception indiquant la non-recevabilité ou la recevabilité, d'inscription au registre, de classement des demandes, de vérification de la recevabilité et de l'admissibilité par un comité de sélection, etc. Il n'y a pas constitution d'une liste d'attente unique.

61. De plus, depuis sa création, le CS des Laurentides a pris en charge la réalisation du bilan de santé du parc immobilier, mais également la gestion des travaux de rénovation, d'amélioration et de modernisation (RAM) de celui-ci. Par ailleurs, 6 OMH du CS des Laurentides partagent aussi la gestion de l'intervention communautaire en logement social.

62. Cette étape correspond à celle de la « Demande » telle que décrite à l'article 11 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. Pour consulter ce règlement en ligne : [http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=3&file=/S\\_8/S8R1.HTM](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=3&file=/S_8/S8R1.HTM)

En décembre 2012, la CMM a produit, pour ce centre de services, un document administratif en soutien au traitement des demandes de location des requérants du Grand Montréal.

La Société d'habitation du Québec est impliquée dans le projet pilote d'un bureau de traitement des demandes d'admission par le Centre des services des Laurentides. La SHQ soutient d'ailleurs les projets pilotes visant à mesurer les conséquences de l'élargissement du champ d'action des centres de services.

Un bilan de ce projet pilote a été produit par le Centre des services des Laurentides en septembre 2014 et celui-ci s'avère positif malgré les difficultés qu'il a fallu surmonter. Aujourd'hui, le CS a atteint une efficacité en fonction des outils disponibles<sup>63</sup> (notamment informatiques). Des gains en termes de temps de traitement ont été enregistrés par l'embauche d'une personne qualifiée et qui assure une tâche unique. Ce bilan fait également mention des gains en matière d'application rigoureuse du Règlement d'attribution, de transparence et de facilité d'accès pour le requérant, d'une uniformisation des documents à transmettre par les requérants ainsi que d'un allègement de la charge de travail des directions d'OH. Ce modèle a également su préserver la relation directe avec le requérant, ce qui est précieux, car les situations vécues sont souvent difficiles et un accompagnement par la personne en charge des demandes est souvent requis. Bref, ce modèle semble rencontrer les attentes de la Communauté et la conforte dans sa volonté de soutenir de telles initiatives. La Communauté entend donc continuer à travailler en collaboration avec ses partenaires afin d'assurer la pérennité de ce projet.

Par ailleurs, en août 2013, était mis en place un premier office régional d'habitation au Québec. L'ORH du Lac-des-Deux-Montagnes regroupe les 6 OMH de la MRC de Deux-Montagnes dans la couronne Nord.

La moitié de ces OMH géraient entre 12 et 15 logements HLM et un autre un peu moins de 30 HLM. Parmi les deux OMH les plus importants en termes de parc, le premier assumait la gestion de 70 HLM et près de 35 PSL et le second comptait près de 165 HLM et plus de 135 PSL. Seul l'OMH de Saint Eustache compte des logements pour familles, soit une cinquantaine, alors que toutes les autres unités sont destinées aux personnes âgées. Depuis la création de cet ORH, le traitement des demandes des requérants est centralisé et une liste unique de demandeurs a été constituée pour les quelque 300 HLM et les 170 unités PSL de son territoire. Les familles ont ainsi 4 choix de territoires (3 immeubles + PSL sur le privé) et les personnes âgées 8 territoires qui représentent 8 immeubles. Ils peuvent faire autant de choix qu'ils le souhaitent. Cet ORH compte également un centre de services qui prend en charge les bilans de santé des immeubles et la réalisation des travaux. Les personnes directement impliquées dans la mise sur pied et la gestion de cet ORH font un bilan somme toute très positif après plus d'un an d'existence.

Ces deux expériences représentent l'occasion de mettre en lumière les avantages et les difficultés liés à la mise en œuvre du traitement « régionalisé » des demandes de logement et de développer des modèles qui pourraient être éventuellement reproduits par d'autres centres de services ou par la création d'autres offices régionaux. Précisons que la CMM ne privilégie pas une forme unique de regroupement du traitement des demandes.

La Communauté entend donc continuer à travailler en collaboration avec la SHQ et ses partenaires afin d'assurer l'avancement de ces dossiers.

La Communauté entend également explorer la pertinence et les moyens à déployer pour que d'autres regroupements se forment au cours des prochaines années.

63. Le Système intégré de gestion des logements sociaux comprend un volet de traitement des demandes. Ce dernier n'a pas été entièrement adapté aux besoins du CS, étant donné que c'était un projet pilote et que les coûts associés à un tel exercice sont élevés.

## ACTION 12

Créer un portail Web sur l'offre de logements sociaux et abordables.



Les citoyens et les citoyennes à la recherche d'un logement social ou abordable sont confrontés à un environnement extrêmement complexe. On est en droit de penser qu'ils ne doivent pas toujours savoir quels choix s'offrent à eux, à quelles portes frapper, quel chemin doit emprunter leur demande et quels critères ils doivent satisfaire.

Sans une information pertinente, on risque de payer trop cher, ou de se retrouver dans des logements de piètre qualité et dans des quartiers mal desservis par le transport en commun ou mal lotis en services. L'accès à l'information n'est pas étranger aux concepts d'égalité des chances et d'équité.

Le portail Web que compte développer la Communauté vise à rendre disponibles des informations précieuses à la population du Grand Montréal à la recherche d'un logement social ou abordable. Dans un premier temps, la diversité des formules de logements sociaux et abordables existantes y sera exposée : HLM, PSL, coopératives, OBNL, etc. Les spécificités de chaque tenure seront clairement explicitées ainsi que les profils de locataires qui y sont associés. Les coopératives d'habitation, par exemple, cherchent des membres possédant des compétences utiles à la gestion de la coopérative, du temps et un désir de s'impliquer. Ainsi informées, les personnes pourront mieux cibler leurs recherches.

Une attention spéciale sera accordée aux besoins en information des familles, des immigrants, des femmes, des Premières Nations et des Inuits, des personnes victimes de violence, des personnes avec des limitations fonctionnelles et des personnes itinérantes ou à risque de le devenir.

Dans un deuxième temps, les gens y trouveront les coordonnées des organismes gestionnaires et des différents regroupements.

Précisons que les demandes de logement ne pourront pas être faites en ligne sur le portail Web de la CMM. Le cas échéant, le citoyen devra communiquer avec l'organisme ou les organismes responsables du traitement des demandes.

La population y trouvera également de brèves descriptions d'autres programmes d'aide financière au logement (par exemple : allocation logement et adaptation de domicile) ainsi que des liens menant aux sites gouvernementaux permettant d'obtenir plus d'informations au sujet de ceux-ci.

L'internaute trouvera également sur ce portail des liens vers divers organismes ressources et services gouvernementaux et non gouvernementaux, tels la Régie du logement, les comités logement, les ACEF, etc. Enfin, un certain nombre de publications ou de sites d'intérêt tels que le guide électronique *Vivre en logement* du gouvernement du Québec ou la section « Me loger à peu de frais » du site Internet de la SHQ y seront accessibles.

Par la même occasion, la Communauté explorera la possibilité, avec la SHQ et les OH, d'informer les propriétaires des démarches à suivre afin d'offrir un logement dans le cadre du PSL.

La CMM invitera la SHQ ainsi que d'autres partenaires en logement à contribuer à l'élaboration de ce portail.

## ACTION 13

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



En tant qu'organisme de planification et de concertation, la Communauté assume un leadership en ce qui concerne la production de connaissances en matière de logement. La CMM est fortement engagée dans le suivi des principaux indicateurs des dynamiques résidentielles et dans la réalisation et la diffusion de portraits statistiques et analytiques.

Le même niveau d'engagement dans la production de connaissances sera maintenu au cours des prochaines années, et ce, en fonction de la disponibilité des données statistiques. Ainsi, la Communauté entend poursuivre la mise à jour et assurer une large diffusion de ses principales réalisations à ce sujet :

- De nombreuses données sur la démographie et le logement continueront à être régulièrement mises à jour sur l'[Observatoire Grand Montréal](#) dans les sections [Données statistiques](#) et [Comparaisons nord-américaines](#). Les données sur les mises en chantier et sur les taux d'inoccupation sont mises à jour annuellement. Depuis 2009, les données relatives aux ménages ayant des besoins impérieux en logement et aux ménages ayant des taux d'effort au logement de plus de 30 % sont aussi disponibles. Une attention particulière sera dorénavant apportée à l'analyse différenciée selon les sexes (ADS) en fonction de la disponibilité des données.
- Un numéro portant sur la disponibilité des logements locatifs continuera à être publié chaque année dans le bulletin [Perspective Grand Montréal](#). Ce numéro comprend des données sur le taux d'inoccupation en fonction de la taille des logements, de la gamme des loyers ainsi que des données sur les mises en chantier et l'évolution du coût des loyers.
- Les numéros du bulletin *Perspective Grand Montréal* consacrés aux taux d'effort des ménages et à l'évolution démographique de la région qui offrent un éclairage des plus pertinents sur les dynamiques résidentielles continueront à être publiés au rythme de la diffusion des données du *Recensement de la population*<sup>64</sup> et de l'*Enquête nationale auprès des ménages* réalisés par Statistique Canada tous les cinq ans.
- Une troisième mise à jour des données sur la répartition géographique de l'offre et des besoins en logements sociaux et abordables sera produite à partir des données les plus récentes sur le parc des logements sociaux et abordables et des données les plus récentes de Statistique Canada et de la SCHL sur les taux d'effort et les besoins impérieux<sup>65</sup>. Un premier portrait a été publié en 2007 et, en 2013, une mise à jour des données du portrait est parue dans les [Cahiers métropolitains](#).

64. Jusqu'en 2006, le recensement comptait un questionnaire court, administré à l'ensemble de la population, qui permettait de réaliser un décompte de la population (nombre de personnes par ménages, liens de parenté et sexe) et un questionnaire détaillé, administré à 20 % de la population – qui permettait de documenter la situation de la population en ce qui concerne leur logement, leur scolarité, leur emploi, leur origine ethnique, etc. En 2011, le gouvernement du Canada a décidé que le recensement ne compterait plus qu'un questionnaire court de 10 questions et que les données qui étaient recueillies grâce au questionnaire détaillé le seraient désormais dans le cadre d'une nouvelle Enquête nationale auprès des ménages sur une base volontaire.

65. Nous sommes en attente d'une réponse de la SCHL en ce qui concerne la production des données sur les besoins impérieux à partir des données 2011 de Statistique Canada.

La Communauté prévoit, d'ici quelques mois, mettre en ligne pour une première fois des portraits territoriaux qui regrouperont pour chaque municipalité et MRC des données, notamment sur la situation socioéconomique et les conditions de logements de la population. Enfin, différentes cartes portant sur la distribution géographique du logement social et abordable et des ménages ayant des difficultés à se loger seront produites et diffusées dans la nouvelle section Cartes PDF de l'Observatoire Grand Montréal.

En plus de ces études basées sur des données statistiques, la Communauté entend réaliser un portrait sur l'itinérance dans le Grand Montréal, une analyse des coûts de réalisation AccèsLogis dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun, une étude sur les impacts de la fin des conventions d'exploitation avec la SCHL en termes financiers, mais aussi en matière de pertes d'unités et d'entretien du parc, ainsi qu'un inventaire des logements sociaux accessibles aux personnes ayant des limitations fonctionnelles.

L'ensemble de ces études alimentera les travaux de planification de la Communauté et, en étant diffusées aux municipalités et partenaires, elles favoriseront la concertation.

PARTIE

# 4

|   |     |
|---|-----|
| <b>LA COMMUNAUTÉ INVITE LE GOUVERNEMENT DU CANADA</b> | 118 |
| <b>LA COMMUNAUTÉ INVITE LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC</b> | 119 |
| <b>LA COMMUNAUTÉ INVITE LES MUNICIPALITÉS</b>         | 121 |

# Invitations aux partenaires des différents paliers gouvernementaux



Crédit photo : Denis Tremblay/Bâtiir son quartier

En adoptant son second plan d'action pour le logement social et abordable, la Communauté réaffirme sa volonté de bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable. Pour ce faire, elle s'engage à réaliser des actions afin de favoriser le développement du logement social et abordable.

Toutefois, le logement social et abordable est une responsabilité partagée. Les gouvernements supérieurs sont des acteurs de premier plan en matière de financement et de développement de programmes. Leur engagement est essentiel à la mise en œuvre du PAMLSA, 2015-2020.

On comprendra donc que l'incertitude entourant l'implication à moyen et long terme du gouvernement du Canada, qui pourrait signifier la discontinuation du financement fédéral, est toujours une importante source de préoccupation pour la Communauté.

### **LA COMMUNAUTÉ INVITE LE GOUVERNEMENT DU CANADA**

La Communauté invite donc le gouvernement du Canada à assurer un niveau de financement adéquat au maintien du parc existant et à la poursuite du développement. Plus spécifiquement, la Communauté réitère les demandes faites dans le cadre de la résolution du comité exécutif du 13 février 2014, à savoir :

- **Canada-1**

Assurer, à long terme, les investissements nécessaires dans le programme d'Habitations à loyer modique afin de préserver leur vocation sociale, leur niveau d'abordabilité (25 % des revenus des locataires), la qualité des immeubles ainsi que les interventions de soutien communautaire et individuel essentielles aux locataires.

- **Canada-2**

Attribuer les montants dégagés par la fin des remboursements hypothécaires des habitations à loyer modique au soutien des ménages à faible revenu ayant de la difficulté à se loger.

- **Canada-3**

Renouveler les ententes de financement de longue durée dans le programme de Supplément au loyer.

- **Canada-4**

S'assurer que le parc des coopératives et des organismes à but non lucratif d'habitation financé avant 1997 soit préservé, en maintenant sa vocation sociale, et que les ménages à faible revenu qui y résident ne soient pas confrontés à des hausses de loyer compromettant l'abordabilité.

- **Canada-5**

Renouveler ses investissements en matière de lutte contre l'itinérance, et ce, dans le respect d'une approche généraliste et communautaire avec des priorités identifiées localement.

Par ailleurs, la recherche scientifique et les études statistiques sont essentielles à une meilleure compréhension des conditions de logement des ménages et des dynamiques sociales et économiques modelant le marché résidentiel. Partant de là, elles sont également essentielles au développement d'interventions permettant d'atteindre les objectifs poursuivis, c'est pourquoi la Communauté invite le gouvernement du Canada à :

- **Canada-6**

Se réengager dans la cueillette de données, notamment par le biais du retour au questionnaire détaillé du recensement et par la réinstauration de son caractère obligatoire, ainsi que dans la réalisation d'analyses et d'études et de leur diffusion.

La Communauté appuie d'ailleurs le gouvernement du Québec dans ses démarches visant le réengagement financier du gouvernement du Canada. Du même souffle, la Communauté tient à souligner qu'elle reconnaît les efforts importants que le gouvernement du Québec a consentis au cours des dernières années pour augmenter le nombre de logements sociaux et abordables, notamment par l'entremise du programme AccèsLogis et du PSL. Toutefois, la Communauté s'inquiète des récentes coupures annoncées à la fin 2014 et au début 2015. Rappelons que ces programmes visent les plus démunis et que les besoins en logements sociaux et abordables sont encore trop importants. De plus, ces programmes ont des effets positifs sur l'ensemble de l'économie, que ce soit par un effet levier ou par la réduction, par exemple, des dépenses de l'État en santé.

## LA COMMUNAUTÉ INVITE LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

La Communauté invite le gouvernement du Québec à réaffirmer son engagement en adoptant les actions suivantes :

### • Québec-1

Garantir la pérennité des programmes de logements sociaux et abordables correspondant aux besoins de la population du Grand Montréal et leur financement sur une base pluriannuelle.

### • Québec-2

Rétablir un niveau adéquat de financement de l'ensemble des programmes et assurer leur indexation sur une base régulière.

### • Québec-3

Accompagner activement la Communauté dans la mise en œuvre de mesures concrètes permettant de développer des logements sociaux et abordables dans les aires TOD.

### • Québec-4

Participer aux travaux de la Table SHQ-CMM<sup>66</sup>.

### • Québec-5

Adopter rapidement la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme*<sup>67</sup> (refonte de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* [LAU]) permettant aux municipalités d'adopter une réglementation rendant obligatoire l'inclusion du logement social et abordable<sup>68</sup>.

### • Québec-6

Établir et maintenir des relations entre les réseaux de la santé et de l'habitation et si nécessaire les améliorer afin qu'elles soient mutuellement satisfaisantes; ces relations doivent permettre de développer des solutions concrètes pour loger les personnes éprouvant d'importants besoins en matière de soutien communautaire ou en services personnels visant le maintien à domicile.

66. La Table SHQ-CMM fut mise sur pied en 2006 dans la foulée d'échanges entre la SHQ et la CMM au moment de l'adoption des *Orientations métropolitaines en matière de logement social et abordable*.

67. Assemblée nationale du Québec (2012). *Projet de loi n° 47 : Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme, Titre V Réglementation en matière d'urbanisme*, Chapitre II Réglementation locale, Section V Permis, Paragraphe 7 Logement abordable, articles 182 à 186. <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-47-39-2.html>

68. Dans le cadre de la refonte de la LAU, le projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme de 2011 prévoyait qu'une municipalité pourrait dorénavant, par règlement et conformément à des objectifs, des stratégies et des cibles définis, assujettir la délivrance de tout permis de construction d'un ensemble domiciliaire à l'inclusion d'un nombre déterminé de logements abordables. Cette possibilité d'assujettissement n'existe pas dans la LAU qui est toujours en vigueur. C'est d'ailleurs pourquoi la Ville de Montréal a mis en œuvre, depuis 2005, une approche incitative : la [Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels](#).

- **Québec-7**

Considérer la création de nouveaux programmes ciblant les populations qui ne répondent pas aux critères d’admissibilité des programmes existants, en s’assurant que ce développement se fasse en comptant sur une enveloppe budgétaire supplémentaire et, en aucun cas, au détriment des programmes existants<sup>69</sup>.

- **Québec-8**

Refinancer les programmes de subventions à la rénovation du parc locatif abordable privé et communautaire qui garantissent le maintien dans les lieux des locataires et le coût abordable du logement, avec un accent sur le développement durable<sup>70</sup>.

- **Québec-9**

Maintenir son engagement en matière de lutte à l’itinérance et assurer la réalisation des 500 unités prévues au Plan d’action interministériel en itinérance 2015-2020, notamment en s’assurant que les coûts maximums de réalisation admissibles permettent leur réalisation, et en bonifiant la programmation annuelle afin que ces unités réservées s’ajoutent à celles déjà octroyées annuellement.

- **Québec-10**

Accorder aux municipalités plus de pouvoirs en matière de lutte à l’insalubrité et en matière de respect des normes de sécurité.

Par ailleurs, plusieurs municipalités favorisent le développement du logement social et abordable, que ce soit par le biais de leur soutien aux OH ou leur contribution à la réalisation de projets de coopératives et d’OBNL d’habitation dans le cadre du programme AccèsLogis. Des municipalités sont également actives en matière de mesure de protection et d’aide à la rénovation et, plus exceptionnellement, de mesures de soutien à la construction de logements locatifs privés destinés aux ménages à revenu modeste. D’ailleurs, un répertoire réalisé par la CMM regroupe une vingtaine de fiches décrivant des mesures permettant de faciliter la réalisation de projets AccèsLogis et la protection et le développement du parc locatif privé<sup>71</sup> ainsi que 10 études de cas.

Aussi, certaines municipalités contribuent ou ont contribué financièrement à des programmes tels Rénovation Québec, RénoVillage et ClimatSol qui soutiennent la réalisation de projets de rénovation résidentielle et de décontamination des sols. Ces trois programmes peuvent, à certaines conditions, être jumelés à des projets AccèsLogis.

69. En aucun temps, cette invitation faite au gouvernement du Québec par la CMM (Québec-7) ne doit entrer en contradiction avec les deux premières invitations faites au gouvernement du Québec ni être interprétée comme une proposition de remplacement à celles-ci.

70. En février 2015, la Communauté a demandé au gouvernement du Québec de prévoir de doter, dans son budget 2015-2016, le Programme rénovation Québec d’au moins 30 M\$ et de s’assurer que des sommes indexées y soient injectées pour toute la période 2015-2020 (résolution CE15-051, comité exécutif de la CMM, 16 février 2015 et résolution n° CC15-005, Conseil de la CMM, 26 février 2015).

71. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012). *Répertoire des bonnes pratiques : le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, 96 p. [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/20120615\\_PAMLSA\\_repertoire-01.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf)

## LA COMMUNAUTÉ INVITE LES MUNICIPALITÉS

La Communauté invite les municipalités du Grand Montréal à :

- **Municipalités-1**

Favoriser une offre diversifiée de logements qui assure un continuum de solutions résidentielles répondant aux besoins de leur population, notamment en développant des stratégies adaptées à leur milieu et en participant aux différents programmes de la Société d'habitation du Québec afin d'accroître l'offre de logements sociaux et abordables.

- **Municipalités-2**

Prendre en compte le logement social et abordable dans les stratégies de développement social, communautaire et économique.

- **Municipalités-3**

Freiner l'érosion du parc locatif traditionnel abordable sur leur territoire, par exemple en limitant la conversion en condominiums.

- **Municipalités-4**

Contribuer activement à la lutte à l'itinérance sur leur territoire.

- **Municipalités-5**

Intervenir pour que les normes existantes en matière de salubrité et de sécurité du parc locatif soient respectées.

- **Municipalités-6**

Poursuivre leur participation aux travaux de la Table technique CMM-Municipalités en logement social.

Plusieurs municipalités réviseront ou développeront, au cours de la période 2015-2020, des politiques, des plans et des stratégies qui orienteront leurs actions en matière d'habitation.

En tel cas, la Communauté invite également les municipalités à :

- **Municipalités-7**

Viser une intégration optimale des politiques, des plans et des stratégies avec le *Plan métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*.

- **Municipalités-8**

Collaborer avec la Communauté à la mise en place d'une stratégie de maintien et de développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.

Enfin, la Communauté a également développé différents canaux d'échanges avec des partenaires non gouvernementaux du milieu de l'habitation. La Communauté s'engage à maintenir et à développer ces interactions. La Communauté compte sur leur engagement afin de mener à bien son plan d'action.

## Liste des tableaux

|  |     |
|--|-----|
| <b>Tableau 1.</b><br>Taux d'incapacité selon la gravité de l'incapacité, région administrative du Grand Montréal, 2010-2011  | 27  |
| <b>Tableau 2.</b><br>Évolution du loyer et des revenus après impôt dans le Grand Montréal, 2001-2011   | 32  |
| <b>Tableau 3.</b><br>Offre de logements sociaux et abordables par programme, 2010-2012   | 37  |
| <b>Tableau 4.</b><br>Évolution estimée de l'offre de logements sociaux et abordables par programme entre 2006 et 2010-2012   | 38  |
| <b>Tableau 5.</b><br>Part des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut au loyer  | 47  |
| <b>Tableau 6.</b><br>Ressources d'hébergement offrant des lits d'urgence et des lits de transition, cinq régions administratives comprises en tout ou en partie dans le Grand Montréal, avril 2013 – mars 2014 | 52  |
| <b>Tableau 7.</b><br>Distinction des concepts d'accessibilité universelle, d'accessibilité et d'adaptation   | 76  |
| <b>Tableau 8.</b><br>Établissement des coûts maximums de réalisation admissibles aux fins de subvention : éléments constitutifs  | 78  |
| <b>Tableau 9.</b><br>Répartition de l'offre (AccèsLogis et LAQ – volet social et communautaire) et des besoins en logement, Grand Montréal (moyenne 2001-2011)   | 105 |
| <b>Tableau 10.</b><br>Unités réservées dans le cadre du programme AccèsLogis : calendrier des annonces faites aux villes mandataires (Budget 2014-2015)  | 106 |

## Liste des figures

|   |    |
|---|----|
| <b>Figure 1.</b><br>Cheminement du <i>Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020</i>                                   | 18 |
| <b>Figure 2.</b><br>Proportion de la population immigrante dans la population totale, Grand Montréal et ailleurs au Québec 1986-2011 et projection 2031 | 25 |
| <b>Figure 3.</b><br>Proportion de la population de 65 ans et plus, cinq secteurs du Grand Montréal et reste du Québec, 1991 à 2011                      | 26 |
| <b>Figure 4.</b><br>Répartition des ménages par type de ménage, Grand Montréal, 2001 à 2011   | 26 |
| <b>Figure 5.</b><br>Projection de la population du Grand Montréal par groupe d'âge, 2011-2031   | 28 |
| <b>Figure 6.</b><br>Répartition des ménages locataires dans le Grand Montréal, 2011   | 29 |
| <b>Figure 7.</b><br>Proportion des mises en chantier résidentielles par marché visé, Grand Montréal, 2002 à 2013  | 30 |
| <b>Figure 8.</b><br>Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2013                           | 31 |
| <b>Figure 9.</b><br>Taux d'inoccupation des logements locatifs, zones d'enquête de la SCHL, 2013  | 31 |
| <b>Figure 10.</b><br>Logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal, 2010-2012  | 35 |

|  |    |   |    |
|--|----|---|----|
| <b>Figure 11.</b><br>Proportion de ménages locataires qui demeurent dans un logement subventionné, sept RMR plus peuplées du Canada, 2011  | 36 | <b>Figure 19.</b><br>Part des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut au loyer, selon le sexe et l'âge du principal soutien du ménage, 2011  | 49 |
| <b>Figure 12.</b><br>Part des logements localisés en aires TOD et en corridors de transport, par secteur géographique et selon la catégorie de logements, 2010-2012                                      | 39 | <b>Figure 20.</b><br>Répartition (%) des personnes admises dans les ressources d'hébergement d'urgence, selon le sexe, cinq régions administratives comprises en tout ou en partie dans le Grand Montréal, avril 2013 – mars 2014 | 53 |
| <b>Figure 13.</b><br>Proportion des ménages demeurant en logement social et abordable sur l'ensemble des ménages en aires TOD, dans les corridors de transport et dans le reste du territoire, 2010-2012 | 40 | <b>Figure 21.</b><br>Répartition (%) des personnes admises dans les ressources d'hébergement d'urgence, selon l'âge, cinq régions administratives comprises en tout ou en partie dans le Grand Montréal, avril 2013 – mars 2014   | 54 |
| <b>Figure 14.</b><br>Estimation du nombre d'unités PSL n'étant plus financées par le gouvernement du Canada, Grand Montréal, 2015-2020   | 41 | <b>Figure 22.</b><br>Continuum de l'offre de logements, Grand Montréal, 2015  | 59 |
| <b>Figure 15.</b><br>Estimation du nombre de logements HLM publics n'étant plus financés par le gouvernement du Canada, Grand Montréal, 2015-2020  | 41 | <b>Figure 23.</b><br>Financement des HLM publics, de la CHJM et du PSL  | 63 |
| <b>Figure 16.</b><br>Ménages locataires à faible revenu avec des problèmes d'accessibilité financière au logement, 2011  | 44 |   |    |
| <b>Figure 17.</b><br>Nombre de ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation   | 47 |   |    |
| <b>Figure 18.</b><br>Nombre de ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut au loyer, selon le sexe et l'âge du principal soutien du ménage, 2011                      | 49 |   |    |

## Abréviations et sigles

|                 |  |               |  |
|-----------------|--|---------------|--|
| <b>ACL</b>      | Programme AccèsLogis Québec  | <b>ORH</b>    | Office régional d'habitation                                     |
| <b>ADS</b>      | Analyse différenciée selon les sexes   | <b>OSBL</b>   | Organisme sans but lucratif                                      |
| <b>CHJM</b>     | Corporation d'habitation Jeanne-Mance  | <b>PALL</b>   | Programme d'acquisition de logements locatifs                    |
| <b>CLSC</b>     | Centres locaux de services communautaires  | <b>PAMAC</b>  | Programme d'acquisition des maisons de chambres                  |
| <b>CMA</b>      | Coût maximum de réalisation admissible   | <b>PAMLSA</b> | Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable |
| <b>CMM</b>      | Communauté métropolitaine de Montréal  | <b>PARCO</b>  | Programme d'aide à la rénovation des coopératives et des OSBL    |
| <b>CS</b>       | Centre de services   | <b>PIQ</b>    | Programme intégré québécois                                      |
| <b>CSSS</b>     | Centres de santé et de services sociaux  | <b>PMAD</b>   | Plan métropolitain d'aménagement et de développement             |
| <b>DAI</b>      | Date d'ajustement des intérêts   | <b>PRQ</b>    | Programme rénovation Québec                                      |
| <b>ED</b>       | Engagement définitif   | <b>PSBL-P</b> | Programme de logement sans but lucratif privé                    |
| <b>EESAD</b>    | Entreprise d'économie sociale en aide domestique   | <b>PSL</b>    | Programme de Supplément au loyer                                 |
| <b>ENM</b>      | Enquête nationale auprès des ménages   | <b>RAM</b>    | Rénovation, amélioration et modernisation                        |
| <b>EQLAV</b>    | Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement         | <b>RAMA</b>   | Réseau des aires métropolitaines des Amériques                   |
| <b>FCM</b>      | Fédération canadienne des municipalités  | <b>RHU</b>    | Ressources d'hébergement d'urgence                               |
| <b>FECHAM</b>   | Fédération des coopératives d'habitation montréalaises   | <b>RMR</b>    | Région métropolitaine de recensement                             |
| <b>GRT</b>      | Groupe de ressources techniques  | <b>ROHQ</b>   | Regroupement des offices d'habitation du Québec                  |
| <b>HLM</b>      | Habitation à loyer modique   | <b>RSIQ</b>   | Réseau Solidarité Itinérance du Québec                           |
| <b>INRS-UCS</b> | Centre Urbanisation, Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique                 | <b>SCHL</b>   | Société canadienne d'hypothèques et de logement                  |
| <b>ISQ</b>      | Institut de la statistique du Québec   | <b>SFR</b>    | Seuil de faible revenu   |
| <b>LAQ</b>      | Programme Logement abordable Québec  | <b>SHDM</b>   | Société d'habitation et de développement de Montréal             |
| <b>LAU</b>      | <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>  | <b>SHQ</b>    | Société d'habitation du Québec                                   |
| <b>LEED</b>     | Leadership in Energy and Environmental Design  | <b>SIGLS</b>  | Système intégré de gestion des logements sociaux                 |
| <b>MDDELCC</b>  | Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques | <b>SLR</b>    | Système léger sur rail   |
| <b>MSSS</b>     | Ministère de la Santé et des Services sociaux  | <b>SPLI</b>   | Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance          |
| <b>NNO</b>      | Norme nationale d'occupation   | <b>TOD</b>    | Transit-Oriented Development                                     |
| <b>OBNL</b>     | Organisme à but non lucratif   |               |  |
| <b>OH</b>       | Office d'habitation  |               |  |
| <b>OMH</b>      | Office municipal d'habitation  |               |  |
| <b>OMHM</b>     | Office municipal d'habitation de Montréal  |               |  |

Crédits photos page couverture

Photo 1 : François Leclerc/CHJM

Photo 2 : OMH de Longueuil

Photo 3 : Denis Tremblay/Bâtir son quartier

Photo 4 : CMM

Photo 5 : Rad Gagnon

Crédits photos dernière de couverture

Photos 1, 2 et 5 : CMM

Photo 3 : Denis Tremblay/Bâtir son quartier

Photo 4 : François Leclerc/CHJM



1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400  
Montréal (Québec) H3A 3L6  
Téléphone : 514 350-2550 Télécopieur : 514 350-2599  
[www.cmm.qc.ca](http://www.cmm.qc.ca)



Communauté métropolitaine  
de Montréal