

# **Recommandations de la Communauté métropolitaine de Montréal dans le cadre de la consultation *Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation* menée par le gouvernement du Québec**

## **La Communauté métropolitaine de Montréal**

Créée en 2001 par le gouvernement du Québec, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités. Elle exerce notamment des compétences dans les domaines de l'aménagement du territoire, du développement économique, du transport en commun, de l'environnement et du logement social. Près d'un Québécois sur deux réside sur le territoire de la CMM.

La CMM joue un rôle important en matière de financement du logement social et abordable. En vertu de sa loi constitutive, toutes les municipalités du Grand Montréal contribuent au Fonds du logement social et ces montants sont redistribués pour rembourser les contributions financières locales au développement de projets AccèsLogis et aux déficits d'exploitation des HLM et des Suppléments au loyer (PSL) gérés par les 42 offices d'habitation (OH) de son territoire. En contrepartie, un résidant peut déposer une demande de HLM ou de PSL dans un ou plusieurs OH de son choix dans le Grand Montréal. Ce modèle est unique au Québec, et même au Canada. Depuis sa création, les remboursements de la Communauté en logement social et abordable s'élèvent à près de 500 M\$.

## **La consultation du gouvernement du Québec au sujet de la révision des programmes et de la réorganisation du réseau des offices d'habitation**

Au même titre que l'ensemble des ministères, la Société d'habitation du Québec (SHQ) est interpellée par la révision des programmes entreprise en 2014 par le gouvernement du Québec. L'intention de la SHQ de procéder à une révision des programmes a été annoncée en avril 2016 par le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, M. Martin Coiteux.

M. Norbert Morin, député de Côte-du-Sud et adjoint parlementaire du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, M. Martin Coiteux, a été mandaté pour mener une consultation sur la révision des programmes de logement ainsi que sur la réorganisation du réseau des offices municipaux d'habitation et le renforcement du réseau des coopératives et OBNL d'habitation.

La SHQ a produit le document de réflexion *Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation* afin d'encadrer la discussion lors de la tournée de l'adjoint parlementaire. Ce document est centré sur la formulation d'un certain nombre de questions qui reflète les préoccupations du gouvernement quant à la réorganisation des réseaux et à la révision des programmes. Dans ce dernier cas, même si plusieurs questions visent plus spécifiquement le programme AccèsLogis, le programme de Supplément au loyer est évoqué ainsi que d'autres dimensions tels les spécificités régionales et le rôle des partenaires.

En juin 2016, M. Morin débutait une tournée du Québec qui devrait se poursuivre jusqu'à la mi-décembre. C'est avec plaisir que les membres de la Commission du logement social ont participé à cette tournée alors que M. Norbert Morin, accompagné de MM. Michel Gagnon, André Ménard, Gilles Descôteaux et Fadi Germani, est venu à leur rencontre dans les bureaux de la Communauté. Les propos échangés à cette occasion sont venus enrichir et préciser les positions de la Communauté.

## Une réalité qui incite à redoubler d'efforts et à unir nos forces

Dans le Grand Montréal, les besoins en logements sociaux et abordables sont importants. En effet, près de 230 000 ménages locataires à faible revenu consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer et de ce nombre, plus de 135 000 y consacrent 50 % et plus. Le nombre de personnes inscrites sur les listes d'attente des offices d'habitation atteint 28 000 ménages. De plus, le Grand Montréal compte un grand nombre de personnes en situation d'itinérance.

Pour relever ces défis, la Communauté investit dans la mise en œuvre de son *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*. La CMM doit pouvoir compter sur le gouvernement du Québec qui joue un rôle primordial en habitation. Bien que la CMM salue les efforts importants du gouvernement du Québec à ce chapitre, il n'en demeure pas moins que des efforts supplémentaires seront requis afin que chaque ménage ait accès à un logement décent et aux services de soutien communautaire essentiels.

La *Politique gouvernementale de prévention en santé*, rendue publique par le gouvernement du Québec le 23 octobre, entend accroître de façon significative l'offre de logements sociaux et communautaires afin d'améliorer les conditions de vie des populations plus vulnérables. Avec cette politique, le gouvernement du Québec s'est fixé comme cible un accroissement de 49 % de l'offre de logements abordables. Cette bonification substantielle de l'offre serait réalisée par l'entremise de programmes AccèsLogis Québec et Supplément au loyer. Cette politique souligne également à quel point il est important de combiner cette offre de logements abordables à des services de proximité adaptés. Nous partageons cette analyse et nous nous réjouissons de voir que la SHQ pourra compter sur les efforts du secteur des services sociaux.

Les implications financières de ces engagements n'ont pas été dévoilées. La Communauté s'attend toutefois à ce que les programmations futures de AccèsLogis soient augmentées de façon significative afin de pallier aux besoins importants en matière de logement social et abordable sur son territoire.

Les recommandations de la Communauté convergent non seulement avec la *Politique gouvernementale de prévention en santé*, mais également avec d'autres politiques prioritaires du gouvernement du Québec telles celles visant la lutte contre les changements climatiques, la lutte à l'itinérance et le maintien à domicile des aînés.

La Communauté a toujours été soucieuse de s'assurer que les initiatives gouvernementales en matière de logement social et abordable soient suffisamment financées et bien adaptées aux spécificités du Grand Montréal. Par le passé, la CMM a toujours participé avec enthousiasme aux exercices de consultation du gouvernement du Québec en habitation. Elle se réjouit de pouvoir apporter à nouveau sa contribution.

Les recommandations de la Communauté ont été guidées par le document de réflexion. Toutefois, la Communauté a jugé impossible de réfléchir à la refonte du programme AccèsLogis en vase clos, c'est-à-dire sans le situer dans son contexte global où d'autres programmes contribuent également au maintien et au développement du logement social et abordable. Les recommandations de la Communauté s'appuient donc sur une analyse de l'ensemble des programmes, avec un accent particulier sur AccèsLogis. La Communauté se prononce également sur la réorganisation des OMH.

Pour le présent exercice de consultation, la Communauté formule donc quelques remarques préliminaires et 11 recommandations.

## Remarques préliminaires

- ◆ 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.
- ◆ La CMM s'inquiète toutefois des réorientations induites par les derniers budgets du gouvernement du Québec.
- ◆ La Communauté appuie le gouvernement du Québec dans ses démarches visant le réengagement financier à moyen et long terme du gouvernement du Canada.
- ◆ La CMM invite le gouvernement du Québec à travailler avec la Communauté ainsi qu'avec les municipalités, en tant que gouvernements de proximité, en privilégiant un financement adéquat et une flexibilité des approches.

D'une année à l'autre, les sommes dédiées au logement social et abordable dans le budget du Québec fluctuent. La Communauté estime que la prévisibilité des allocations est un facteur important pour faciliter la planification des interventions que ce soit en matière de réhabilitation du parc HLM, de développement de projets AccèsLogis, du Programme Rénovation Québec, du soutien communautaire, de l'accessibilité ou des mesures de lutte à l'itinérance. Cette incertitude constitue un obstacle supplémentaire à la réalisation des projets et contribue dans certains cas à augmenter les coûts des interventions. L'ampleur des besoins en logement milite en faveur d'une implication à long terme du gouvernement du Québec.

### **R1. Recommandations générales : vers un financement prévisible et suffisant**

- ◆ La CMM invite le gouvernement du Québec à établir un niveau de financement adéquat et pluriannuel et indexer sur une base régulière l'ensemble des programmes assurant le maintien et le développement des logements sociaux et abordables et correspondant aux besoins de la population du Grand Montréal.

## **Le programme AccèsLogis**

Le programme AccèsLogis a d'abord été mis sur pied par le gouvernement du Québec afin de pallier le désengagement du gouvernement fédéral. Ce programme permet la réalisation de projets pour des populations au profil très diversifié (personnes âgées, personnes en perte d'autonomie, personnes seules et les familles), tout en constituant un important moyen de lutte à l'itinérance en proposant des solutions de logements transitoires et permanents. Ces projets constituent souvent des interventions structurantes à l'échelle des quartiers, des villes et du Grand Montréal. La Communauté estime que le maintien de ce programme est essentiel et que le principal obstacle à la livraison de projets à coût abordable découle d'un financement insuffisant.

La CMM estime que les programmations AccèsLogis doivent être revues à la hausse et que les paramètres de financement et les mesures d'encadrement doivent être repensés afin de faciliter et accélérer la livraison de projets de qualité et à coût abordable sur l'ensemble du territoire du Grand Montréal. L'adoption d'un nouveau mode de calcul des coûts maximaux de réalisation admissibles aux fins de subvention (grille à tiroirs) aurait l'avantage de permettre la prise en compte de la spécificité des projets et d'éviter le recours à des mesures temporaires. La levée de projets AccèsLogis comporte d'importants défis et chaque année, plusieurs projets restent dans les cartons faute d'un financement adéquat et à cause d'obstacles de nature administrative. La Communauté reconnaît que les fonds publics doivent être gérés avec attention et responsabilité. Toutefois, la Commission s'inquiète du fait que la majorité des projets ne puisse être réalisée à l'intérieur des paramètres actuels du programme ce qui implique souvent des contributions municipales qui vont au-delà des 15 % prévus.

## **R2. Programme AccèsLogis : un appel au réinvestissement et à plus de flexibilité**

- ◆ La CMM considère urgent que le programme AccèsLogis soit redéployé et presse le gouvernement du Québec de le faire dès le budget 2017 notamment en :
  - Accroissant le nombre d'unités financées annuellement (au minimum 3 000 unités pour le Québec);
  - Établissant une programmation pluriannuelle;
  - Majorant de 50 % à 60 % la part de subvention assumée par la SHQ;
  - Réservant 60 % de la programmation au Grand Montréal;
  - Établissant des coûts de réalisation admissibles majorés au niveau de 2017;
  - Indexant les coûts de réalisation admissibles.
- ◆ La CMM presse le gouvernement du Québec et la SHQ de bonifier le programme AccèsLogis notamment en :
  - Réduisant les délais et allégeant les processus de gestion entourant la réalisation des projets;
  - Assurant un contrôle des résultats plutôt que du processus;
  - Établissant les coûts de réalisation admissibles des projets AccèsLogis selon sept grandes familles d'éléments (grille à tiroirs) : la première et principale étant le coût du foncier et les autres étant la mise aux normes du site (notamment les travaux de décontamination des sols et autres travaux liés à la nature du terrain), les spécificités architecturales et communautaires du projet (dont des mesures d'accessibilité universelle), les spécificités des aménagements extérieurs, les réglementations d'urbanisme, les orientations gouvernementales (en matière d'aménagement du territoire, de revitalisation urbaine, de

maintien à domicile, de développement durable, etc.) et les autres contraintes spécifiques au projet.

- ◆ La CMM demande d'apporter les assouplissements nécessaires au programme AccèsLogis afin d'encourager le caractère intergénérationnel et la mixité sociale, par exemple en permettant la combinaison de plusieurs volets (volet 1, 2 et 3).
- ◆ La CMM invite le gouvernement du Québec à accorder aux municipalités du Grand Montréal plus de flexibilité et des moyens de mieux planifier le développement du logement social et abordable sur leur territoire ainsi qu'à maintenir une expertise en cette matière.
- ◆ La CMM presse le gouvernement du Québec de procéder aux modifications législatives nécessaires dès le printemps 2017 afin de permettre aux municipalités de rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et abordables lors de la construction d'ensembles résidentiels, conformément à des orientations, des objectifs, des stratégies et des cibles définis à cette fin par les municipalités s'inspirant des articles 182 à 185 du projet de loi sur l'aménagement durable de territoire et de l'urbanisme.

En matière d'aménagement du territoire, la Communauté s'est dotée en 2012 du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD). L'adoption et le maintien en vigueur du PMAD sont des exigences de sa loi constitutive. Avant d'entrer en vigueur, le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a dû émettre un avis favorable de conformité du plan avec les orientations gouvernementales. Dans ce plan, la CMM prévoit accueillir 40 % de la croissance des ménages dans les quartiers TOD. Ces quartiers sont des aires d'un rayon d'un kilomètre autour des stations de métro et des gares de trains de banlieue. La CMM a le souci de développer les quartiers TOD en favorisant, entre autres, la mixité sociale. En concentrant le développement vers les quartiers TOD, il est à prévoir que la valeur foncière ira en augmentant, ce qui exercera une pression sur le prix des logements. Il pourrait alors devenir difficile pour les ménages à faible revenu de demeurer dans leurs quartiers ou d'accéder aux nouveaux logements développés. C'est pourquoi la Communauté invite le gouvernement du Québec à soutenir la présence de logements sociaux et abordables dans les quartiers TOD.

### **R3. Quartiers TOD : soutenir la présence de logements sociaux et abordables**

- ◆ La SHQ est invitée à participer au maintien et au développement de la mixité sociale dans les quartiers TOD et le long des corridors de transport en commun du Grand Montréal, par exemple en bonifiant les coûts maximaux admissibles de réalisation des projets AccèsLogis privilégiant une telle localisation.

## **Le programme de Supplément au loyer**

La Communauté a toujours privilégié le recours à un bouquet de mesures et un renforcement du continuum des solutions résidentielles, car les besoins de la population sont multiples et le contexte changeant. Le PSL a sa place dans le bouquet de mesures. La Communauté reconnaît que les PSL-privés peuvent également répondre à certains besoins auprès de personnes autonomes dont la seule contrainte pour se loger provient de leur niveau de revenu insuffisant. Le PSL est apprécié, car il permet des interventions rapides et s'avère intéressant lorsque les taux d'inoccupation sont à la hausse, comme c'est le cas présentement. Toutefois, ce programme comporte aussi certaines limites. Par exemple, les PSL-privé ne sont pas accompagnés de mesures de soutien communautaire et peuvent difficilement répondre aux besoins d'un important nombre de familles compte tenu de la rareté de grands logements à faible loyer sur le marché privé. Qui plus est, le programme ne permet pas de constituer un parc immobilier public ou communautaire, ce qui représente, de l'avis de la Communauté et de plusieurs partenaires, une lacune. De plus, la durée limitée des PSL peut être une source d'iniquité. Afin de tirer le meilleur parti du PSL, la Communauté recommande de privilégier un jumelage PSL-AccèsLogis. La Communauté recommande également, en réaction aux derniers budgets du gouvernement du Québec, que le financement du PSL ne se fasse jamais au détriment du programme AccèsLogis.

### **R4. Programme de Supplément au loyer : prioriser le jumelage avec AccèsLogis**

- ◆ La CMM estime que le PSL a sa place dans le bouquet de mesures, mais que son financement ne devrait en aucun cas se faire au détriment du programme AccèsLogis.
- ◆ La Communauté reconnaît que les PSL-privés peuvent répondre à certains besoins auprès de personnes autonomes dont la seule contrainte pour se loger provient de leur niveau de revenu insuffisant. Toutefois, la CMM invite le gouvernement du Québec à privilégier de façon nettement prépondérante l'attribution des nouveaux PSL aux logements en coopératives et OBNL d'habitation.
- ◆ La CMM invite la SHQ à rehausser la proportion minimale de PSL admissible dans un projet AccèsLogis et de faire passer ce seuil plancher de 20 à 30 %.
- ◆ La CMM invite le gouvernement à prolonger la durée des prochaines ententes PSL et à assouplir les modalités de gestion des ententes en cours dont la durée initiale était de 5 ans, pour éviter des situations potentiellement inéquitables pour les ménages éligibles à un logement social..
- ◆ La CMM invite le gouvernement du Québec et la SHQ à s'assurer que la répartition régionale des PSL reflète le fait que plus de 60 % des ménages québécois connaissant des besoins impérieux en logement résident dans le Grand Montréal, ce qui ne fut pas le cas lors des dernières années.

## **Le Programme Rénovation Québec**

Le Programme Rénovation Québec (PRQ) est un programme d'aide destiné aux municipalités pour stimuler la revitalisation de secteurs résidentiels dégradés. Une vaste gamme de projets est admissible : rénovation résidentielle, construction résidentielle, recyclage, adaptation de domicile, accession à la propriété, bonification du programme AccèsLogis, etc.

Dans le Grand Montréal, les sommes allouées dans le cadre du PRQ ont souvent constitué l'aide supplémentaire assurant la réalisation des projets AccèsLogis. Depuis le budget 2014-2015, le gouvernement du Québec n'a alloué aucune somme au programme. Le PRQ n'est donc pas doté depuis trois budgets provinciaux, sans pourtant être aboli. L'impossibilité de recourir au PRQ complexifie la levée financière des projets AccèsLogis.

Si le gouvernement préconise une approche où les projets développés dans le cadre du programme AccèsLogis puissent se réaliser sans faire appel aux subventions du PRQ, il faudra assurer une bonification du financement d'AccèsLogis en conséquence. Ce qui serait envisageable dans le cas de la mise en place d'une grille à tiroirs. À ce jour toutefois, le financement de ce programme est assuré à 50 % par Québec et à 50 % par les municipalités participantes, et ce, pour des secteurs géographiques précis. De plus, le PRQ permettant des interventions sur le marché privé, il faudrait continuer d'assurer le financement de telles initiatives.

Pour le moment, la CMM réitère une demande déjà formulée en février 2015 à l'effet que le gouvernement du Québec dote, dans son budget 2015-2016, le PRQ d'au moins 30 M\$ et qu'il indexe cette somme pour les années subséquentes. En 2017, la Communauté recommande d'injecter ce même montant indexé.

### **R5. Programme Rénovation Québec : refinancer à hauteur de 31,2 M\$ dès 2017**

- ◆ La CMM invite le gouvernement du Québec à 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.
- ◆ Plus spécifiquement, la CMM réitère sa demande au gouvernement du Québec de refinancer le Programme Rénovation Québec, et ce, sur une base pluriannuelle. Le prochain budget devrait dédier au moins 31,2 M\$ à ce programme et les budgets subséquents devraient prévoir des sommes indexées.

## Le parc HLM

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. Avec un parc immobilier vieillissant, l'enjeu de la reconnaissance par le gouvernement du Canada 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. Le PAMLSA, 2015-2020 indiquait déjà l'intention de la Communauté d'appuyer les projets de rénovation et de régénération des immeubles HLM.

Des échanges ont cours depuis quelques mois déjà entre la SCHL et la SHQ au sujet de la possibilité de financer des travaux de régénération.

La CMM réitère son souhait de voir des interventions qui s'inscrivent dans une optique de développement durable être financées.

### **R6. Parc HLM : financer une diversité d'approches de réhabilitation (rénovation ou régénération)**

- ◆ Réviser le cadre de financement pour permettre la réalisation des projets en phase avec les modèles de développement actuels et ainsi prévoir des sommes suffisantes, par exemple pour l'aménagement de salles communautaires, pour l'amélioration des performances écoénergétiques des immeubles, la lutte aux îlots de chaleur, le verdissement, la multiplication de jardins communautaires, etc.).
- ◆ La CMM demande à la SCHL et à la SHQ de faire preuve d'une plus grande souplesse et d'accepter de financer les projets de régénération dans les cas d'ensembles fortement dégradés ou ne répondant plus aux normes, considérant les bénéfices escomptés à long terme pour les locataires et la collectivité.
- ◆ Assurer une meilleure cohésion entre la SCHL, la SHQ, la CMM, les villes, les professionnels et les entrepreneurs spécialisés quant aux interventions de régénération.



## L'accessibilité et l'adaptabilité

La Communauté a collaboré avec la Ville de Montréal à un premier [Inventaire des logements accessibles et adaptés](#). Ce portrait a permis de constater que plus de 40 % des logements sociaux sur l'île de Montréal sont accessibles et que près d'un sur six comporte des éléments adaptés. Le programme AccèsLogis contribue à accroître le nombre de logements accessibles et adaptés : de facto toutes les unités issues du volet II du programme AccèsLogis destinées aux personnes âgées en légère perte d'autonomie (PAPA) ainsi que toute autre construction neuve possédant un ascenseur sont universellement accessibles.

### **R7. Favoriser la multiplication des logements sociaux et abordables universellement accessibles**

- ◆ La CMM demande au gouvernement du Québec de remettre en place et de bonifier le programme Logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) qui autorisait des adaptations simples et peu coûteuses visant le soutien à domicile des aînés.
- ◆ La CMM estime que le gouvernement du Québec doit financer et mettre en place les mesures afin que des aménagements correspondant aux normes d'accessibilité universelle puissent être réalisés lors d'interventions de rénovation, régénération et développement du parc de logements sociaux et abordables.
- ◆ La CMM encourage le gouvernement du Québec à solliciter la participation financière du gouvernement du Canada, de la SCHL, mais aussi les efforts de l'ensemble de ses ministères pour favoriser l'accessibilité universelle ainsi que la multiplication de logements adaptés et aussi de logements aisément adaptables à peu de frais.

## **Le soutien communautaire**

Pour de nombreux ménages, 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 sont primordiaux pour certains individus gravement éprouvés (itinérants, personnes éprouvant des problèmes de santé mentale, etc.), mais peuvent aussi se révéler très bénéfiques pour plusieurs personnes âgées et familles.

Ces interventions s'inscrivent 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, le recours à des services d'urgence, etc.

Dans le contexte actuel de la révision des programmes, la Communauté croit en l'importance de réitérer une demande qu'elle porte depuis son premier plan d'action en logement social et abordable (PAMLSA, 2009-2013), soit de reconnaître l'importance de jumeler le soutien communautaire à l'accès à un logement adéquat et abordable.

### **R8. Favoriser la réinsertion résidentielle et sociale ainsi que la création de milieux de vie inclusifs en assurant le financement adéquat des mesures de soutien communautaire**

- ◆ La CMM invite le gouvernement du Québec à réunir les conditions suivantes 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 :
  - 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.
  - 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.
  - Reconnaître le caractère essentiel des espaces et des équipements communautaires dans tous les volets des projets de logements sociaux et abordables.
- ◆ La CMM invite le gouvernement du Québec à établir et maintenir des relations entre les réseaux de la santé et de l'habitation pour permettre de développer des solutions concrètes en matière de soutien communautaire.

## **L'itinérance**

La Communauté fait de la lutte à l'itinérance une priorité métropolitaine. Afin d'enrayer le phénomène de l'itinérance, la Communauté estime qu'une diversité de mesures est requise incluant : l'hébergement d'urgence, les logements de transition, les maisons de chambres et les logements permanents. La Communauté préconise que les investissements en matière de lutte à l'itinérance soient faits dans une approche généraliste et communautaire avec des priorités identifiées localement et invite le gouvernement du Québec à maintenir son engagement en matière de lutte à l'itinérance.

### **R9. La lutte à l'itinérance : une priorité métropolitaine**

- ◆ La CMM invite le gouvernement du Québec à 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 de réalisation admissibles permettent leur réalisation et en bonifiant la programmation annuelle afin que ces unités réservées s'ajoutent à celles déjà octroyées annuellement.

## **L'insalubrité**

Faute de moyens, plusieurs ménages du Grand Montréal sont contraints de vivre dans des logements impropres à l'habitation ou dangereux. Ces problèmes peuvent prendre différentes formes : malpropreté, infestation de vermine, contamination par des moisissures, mauvaises odeurs et vapeurs toxiques, garde-corps manquant, escalier instable, mur dangereux, etc.

À titre indicatif, 61 500 logements locatifs en 2011 nécessitaient des réparations majeures, ce qui représentait 8,7 % du parc de logements locatifs du Grand Montréal. Les réparations majeures concernent notamment la plomberie, le câblage électrique et la structure du bâtiment (murs, planchers et plafonds). Dans l'optique où plusieurs cas d'insalubrité ne commandent pas des réparations majeures au bâtiment, mais par exemple des traitements d'extermination d'insectes et de rongeurs, cet indicateur ne peut donner qu'un portrait partiel de la situation dans le Grand Montréal.

Les municipalités peuvent déjà mener une lutte à l'insalubrité et à la dangerosité. Toutefois, certaines municipalités souhaiteraient disposer de plus de pouvoirs à cet égard.

### **R10. Lutte à l'insalubrité et renforcement du respect des normes de sécurité**

- ◆ La CMM souhaite que le gouvernement du Québec accorde aux municipalités qui le demandent plus de pouvoirs en matière de lutte à l'insalubrité et en matière de respect des normes de sécurité dans le parc résidentiel.

## **La réorganisation du réseau des OMH**

Dès l'annonce par le gouvernement de sa volonté de réorganiser le réseau des OMH, la CMM s'est sentie interpellée, a développé un ensemble de propositions et est intervenue dans le cadre de la commission parlementaire, mais aussi auprès de la SHQ, de ses partenaires municipaux et des OMH.

Ce bloc de recommandations reprend la solution optimale préconisée par la CMM, mais présente également de nouveaux éléments en termes de sensibilisation et d'exigences afin de s'assurer que les prochaines étapes de la réorganisation se réalisent sous de bons auspices.

### **R11. La réorganisation du réseau des OMH : assurer l'intégrité du mode métropolitain de financement et d'attribution du logement social**

- ◆ La CMM considère que la solution optimale afin d'assurer l'intégrité du mode métropolitain de financement et d'attribution du logement social est le respect des limites de la Communauté, ce qui se traduirait également sous forme de gains en efficience pour les nouveaux organismes.
- ◆ La Communauté invite la SHQ à sensibiliser les offices d'habitation (OH) concernés au sujet du mode de financement des OH et du mode d'attribution des logements sociaux qui prévalent sur le territoire de la Communauté dans le cadre de la réorganisation du réseau des OH.
- ◆ La Communauté invite la SHQ à exiger que les plans d'affaires, les lettres patentes des nouveaux OH, les certificats de conformité et tous les autres documents pertinents fassent mention du mode de financement et d'attribution de la CMM et des moyens envisagés pour en respecter l'intégrité.

## **En conclusion**

Devant l'ampleur des besoins, la capacité de réaliser des projets de logements sociaux et abordables doit non seulement être maintenue, mais augmentée.

Dans cet esprit, la Communauté souhaite que l'exercice mené par le gouvernement du Québec permette à la SHQ de s'approprier une vision innovante et avant-gardiste afin que nous puissions collectivement relever les grands défis auxquels les collectivités de la région métropolitaine sont confrontées.