

Recommandations de la Communauté métropolitaine de Montréal dans le cadre des consultations menées par le gouvernement du Canada relatives au logement social et abordable

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. La Communauté 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. Elle compte environ la moitié de la population et la moitié des emplois du Québec.

Rappelons que la Communauté joue un rôle important en matière de financement du logement social et abordable. En vertu des articles 153 et 155 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, l'ensemble des 82 municipalités de la Communauté contribue 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\$.

Les consultations du gouvernement du Canada au sujet du logement social et abordable

Le 28 juin 2016, l'honorable Jean-Yves Duclos, ministre fédéral de la Famille, des Enfants et du Développement social, annonçait la tenue d'une consultation en vue de l'élaboration d'une Stratégie nationale sur le logement. L'élaboration d'une telle stratégie a pour objectifs d'assurer la cohérence des différentes interventions du gouvernement en matière de logement social et abordable et d'encadrer ses investissements à long terme. Dès cette annonce, la Communauté s'est sentie interpellée et s'est mobilisée.

En prenant connaissance des outils de réflexion mis à la disposition des participants, il a pu être établi que le gouvernement du Canada et la Communauté partagent de nombreuses préoccupations que ce soit au niveau de l'importance d'assurer l'accès à un logement de qualité pour tous, de favoriser l'abordabilité des logements, d'enrayer le phénomène de l'itinérance ou encore de rendre les logements universellement accessibles.

Les recommandations élaborées par la Communauté s'inscrivent en droite ligne avec les positions historiques développées par la Communauté, notamment celles du *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*. Ces recommandations pourraient alimenter non seulement la Stratégie nationale sur le logement, mais aussi d'autres réflexions du gouvernement du Canada en matière de logement social et abordable, telles que celles en lien avec la phase II du plan des infrastructures, les suites à donner au Nouvel agenda urbain pour le 21^e siècle et l'élaboration de la loi sur l'accessibilité.

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

Malgré les investissements des gouvernements du Canada et du Québec et de la CMM en logement social et abordable dans le Grand Montréal, les besoins sont toujours 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. En définitive, des efforts supplémentaires seront requis afin que chaque ménage ait accès à un logement décent.

À cet égard, la Communauté se réjouit du réengagement financier du gouvernement du Canada envers le logement social et abordable pour les deux prochaines années. Elle voit également d'un bon œil l'initiative du gouvernement de se doter de plans, de stratégies et de lois afin d'encadrer à plus long terme ses interventions et d'en assurer leur cohérence.

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.

Année après année, la Communauté est un partenaire financier du logement social et abordable, par des contributions tant aux coûts d'exploitation du parc HLM et des PSL gérés par les offices d'habitation, qu'au développement de projets dans le cadre de programmes québécois tels AccèsLogis. La Communauté constate qu'une partie importante du parc de logement social et abordable sur son territoire a pu voir le jour grâce à des investissements fédéraux formalisés dans le cadre d'ententes avec le Québec, et souvent complétés par des apports municipaux. Des fonds fédéraux sont ainsi présents dans le parc HLM ainsi que dans des milliers de logements en coopératives ou OBNL créés avant 1994. Il sera important, dans le meilleur intérêt de nos collectivités, que des investissements fédéraux se poursuivent et s'intensifient dans le domaine du logement social et abordable.

La Communauté est soucieuse d'harmoniser ses interventions en logement social avec ses interventions en aménagement du territoire métropolitain. En matière d'aménagement, la Communauté a pour objectif d'accueillir au moins 40 % de la croissance des ménages à proximité des stations de métro et des gares de train de banlieue, autrement dit dans les quartiers TOD (*Transit-Oriented Development*). Avec la concentration accrue des ménages dans les quartiers TOD, il est à prévoir que la valeur foncière ira en augmentant et qu'il pourra alors devenir difficile pour des ménages à faible revenu de demeurer dans leurs quartiers. Par conséquent, la Communauté invite le gouvernement du Canada à participer au maintien et au développement de la mixité sociale dans les quartiers TOD et ainsi créer des quartiers véritablement durables.

Les logements sociaux et abordables sont destinés à des personnes dans le besoin. Il importe de répondre à ces besoins dans leur globalité. Qu'ils soient destinés aux personnes gravement éprouvées (ex. itinérants, toxicomanes et personnes souffrant de problèmes de santé mentale) ou non (ex. personnes âgées en santé et jeunes familles), les logements sociaux et abordables gagnent à être combinés à des initiatives de soutien communautaire afin de favoriser une réinsertion résidentielle et sociale. Les besoins doivent également être évalués selon leur aspect évolutif, donc des mesures d'accessibilité universelle, d'adaptation et d'adaptabilité devraient être prévues dès la conception des projets.

Ces préoccupations ont amené la Communauté à formuler quelques remarques préliminaires et 10 recommandations.

Remarques préliminaires

- ◆ La CMM partage les grands objectifs poursuivis par le gouvernement du Canada : assurer l'accès à un logement de qualité pour tous, favoriser l'abordabilité des logements, enrayer le phénomène de l'itinérance, rendre les logements universellement accessibles, etc.
- ◆ La CMM partage également l'analyse du gouvernement du Canada voulant que le logement soit un élément clé du développement tant de communautés inclusives que du dynamisme économique et social.
- ◆ Le logement étant une compétence partagée, la CMM invite le gouvernement du Canada à agir dans le respect des compétences du gouvernement du Québec, de la CMM, des municipalités et des autres partenaires.

R1. Recommandations générales : vers un financement prévisible et suffisant

- ◆ La CMM invite le gouvernement du Canada à s'engager financièrement pour assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existant et pour soutenir le développement du logement social et abordable ainsi que les différentes formes de suppléments au loyer, et ce, sur une base pluriannuelle dans le respect des orientations du gouvernement du Québec, de la CMM, des municipalités et du milieu local.
- ◆ La CMM, à l'instar de la FCM, invite le gouvernement du Canada à faire une place importante aux logements sociaux et abordables actuels et futurs dans la Stratégie nationale sur le logement, dans la phase II du Plan d'infrastructure, dans l'Initiative de financement en matière de logements locatifs abordables de même que dans toutes éventuelles mesures ayant pour objet de soutenir l'accessibilité universelle, l'adaptation et l'adaptabilité.
- ◆ Dans la foulée de l'adhésion du gouvernement du Canada au Nouvel agenda urbain pour le 21^e siècle adopté lors d'Habitat III à Quito en octobre 2016, la CMM l'invite à s'engager plus fermement en faveur du développement durable, de l'environnement et du logement social et à reconnaître l'importance d'agir à l'échelle métropolitaine.

R2. Fin des conventions d'exploitation fédérales : le gouvernement du Canada doit maintenir son financement

- ◆ Assurer, à long terme, les investissements nécessaires dans le programme d'Habitations à loyer modique afin de remettre en état le parc existant, de préserver sa vocation sociale et le niveau d'abordabilité des loyers (25 % des revenus des locataires), mais aussi afin de maintenir ou déployer les interventions de soutien communautaire et individuel essentielles aux locataires.
- ◆ Renouveler les ententes de financement de longue durée dans le PSL.
- ◆ 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 le bon état des immeubles, et que les ménages à faible revenu qui y résident ne soient pas confrontés à des hausses de loyer compromettant l'abordabilité.

- ◆ Intégrer ces engagements dans la Stratégie nationale sur le logement et dans la Phase II du programme des infrastructures.

R3. Programme AccèsLogis : un appel au réinvestissement

- ◆ Injecter des fonds supplémentaires et verser au gouvernement du Québec des montants suffisants afin de soutenir le programme AccèsLogis, un programme important pour le Québec permettant de répondre aux besoins d'une diversité de ménages dont les personnes âgées, les familles et les personnes vulnérables (ex. itinérants, toxicomanes, victimes de violence, etc.) et utilisé par plusieurs municipalités pour agir sur des problématiques sociales et urbaines.

R4. Quartiers TOD : y soutenir la présence de logements sociaux et abordables

- ◆ Le gouvernement fédéral est invité 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 le biais de transferts de fonds au gouvernement du Québec favorisant le développement de logements sociaux et abordables dans ces quartiers, mais aussi en s'assurant que les programmes de la SCHL favorisent l'atteinte de ces objectifs.

R5. Parc HLM : financer une diversité d'approches de réhabilitation (rénovation ou régénération)

- ◆ Réviser le cadre de financement pour permettre la réalisation de projets de réhabilitation en phase avec les modèles de développement actuels et ainsi prévoir des sommes suffisantes par exemple pour l'aménagement de salles communautaires, 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, en 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.

R6. Programme Rénovation Québec : refinancer les programmes de subventions à la rénovation

- ◆ Inviter le gouvernement du Canada à injecter des fonds supplémentaires par exemple dans le cadre de l'initiative Investissement dans le logement abordable (IDLA) afin de permettre au gouvernement du Québec de refinancer le programme de Rénovation Québec (PRQ).

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

- ◆ Le gouvernement du Canada doit, dans le contexte du dépôt d'une loi sur l'accessibilité, évaluer concrètement les mesures à mettre en place ainsi que leur financement pour favoriser notamment dans le parc de logements sociaux actuel et futur l'accessibilité universelle, la multiplication de logements adaptés et de logements aisément adaptables à peu de frais ainsi que la présence d'ascenseurs dans les immeubles à étages.

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

- ◆ Le gouvernement du Canada doit faciliter la mise sur pied et le financement par le gouvernement du Québec et ses partenaires, de mesures de soutien communautaire et d'aide à la personne destinées aux locataires des HLM, des coopératives et des OBNL d'habitation ou bénéficiant d'un Supplément au loyer.

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

- ◆ Le gouvernement du Canada doit renouveler et rehausser ses investissements en matière de lutte à l'itinérance (notamment dans le cadre de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance [SPLI]), et ce, dans le respect d'une approche généraliste et communautaire avec des priorités identifiées localement.

R10. Des données statistiques de qualité : un intrant essentiel pour un organisme de planification comme la CMM

- ◆ La Communauté salue le retour du formulaire long du recensement et de son caractère obligatoire et se réjouit du taux de réponse extrêmement élevé et de la qualité des données qui seront disponibles à toutes les échelles géographiques.
- ◆ La Communauté invite la SCHL à poursuivre la réalisation d'analyses et d'études au sujet du logement social et abordable et à en assurer la diffusion mais aussi à en bonifier l'offre, en consultation avec la CMM et ses autres partenaires.