Communauté métropolitaine
de Montréal

SUIVI DU FINANCEMENT ET DES PROGRAMMES D'HABITATION SOUTENUS PAR LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL – ANNÉE 2018

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL RÉALISÉ DANS LE CADRE DE SON MANDAT PERMANENT

14 JUIN 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal, 2019

14 juin 2019

Madame Valérie Plante
Présidente
Communauté métropolitaine de Montréal
1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400
Montréal (Québec) H3A 3L6

Madame la Présidente,

Au nom des membres de la commission du logement social, j'ai le plaisir de vous remettre ce rapport, réalisé dans le cadre du mandat permanent confié par le comité exécutif le 14 décembre 2017 (CE17-209). Ce rapport porte d'abord sur le suivi des remboursements de la Communauté effectués en soutien aux projets AccèsLogis, aux Suppléments au loyer, aux Habitations à loyer modique publics (HLM publics) ainsi qu'aux Habitations Jeanne-Mance. Ce rapport analyse également l'impact des derniers budgets du gouvernement du Québec et du gouvernement du Canada et présente finalement diverses recommandations qui permettront de faire des représentations auprès des gouvernements afin d'améliorer nos actions publiques en matière d'habitation sociale et abordable.

En ce qui concerne les HLM publics, les Suppléments au loyer gérés par les offices d'habitation ainsi que les Habitations Jeanne-Mance, nos travaux démontrent que les remboursements effectués par la Communauté en 2018 sont demeurés stables par rapport à 2017.

Pour ce qui est du programme AccèsLogis, on observe depuis 2 ans un nombre particulièrement peu élevé de logements réalisés et occupés dans le Grand Montréal. Les remboursements de la Communauté aux municipalités ont pour leur part atteint en 2018 un creux historique de 10 M$. Rappelons-nous qu'en 2015, les remboursements de la Communauté pour ce programme étaient pratiquement trois fois plus élevés.

Dans son dernier budget, le gouvernement du Québec prévoit investir 260 M$ dans le programme AccèsLogis afin d'accélérer la livraison des logements déjà annoncés au cours des années passées. Cette somme permettra, espérons-le, de compléter les trop nombreux projets encore bloqués dans la machine en raison de normes qui sont loin de refléter les véritables coûts de construction du marché.

Par ailleurs, la Communauté s'est dotée d'une orientation métropolitaine pour l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les nouveaux projets de développement résidentiels. Rappelons que le succès de ces initiatives municipales en matière d'inclusion est tributaire en grande partie de la possibilité de construire de nouvelles unités de logements sociaux dans le cadre du programme AccèsLogis qui devra être financé de façon adéquate, et ce, sur une base pluriannuelle. Aussi, dans le dernier budget du gouvernement, l'absence d'une nouvelle programmation AccèsLogis demeure très préoccupante pour l'avenir. Enfin, la Communauté et de nombreux partenaires estiment toujours qu'une refonte du programme AccèsLogis est incontournable et pressante afin notamment d'indexer les coûts maximaux admissibles pour fins de subvention (CMA).

Dans ce contexte difficile, les municipalités de la Communauté demeurent fortement mobilisées afin que tous les ménages du Grand Montréal aient accès à un logement adéquat répondant à leurs besoins. Cet engagement prend toute son importance dans un contexte où les taux d'inoccupation sont très bas et où les inondations ont affecté de nombreux ménages.

Des efforts importants et soutenus de la part des intervenants gouvernementaux, institutionnels et communautaires doivent encore être déployés pour bonifier l'offre en logements parce que les personnes démunies qui éprouvent des besoins se comptent toujours par centaines de milliers dans le Grand Montréal.

En mon nom et au nom de mes collègues, veuillez recevoir, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le président de la commission du logement social,

Marc-André Plante
Maire de Terrebonne

TABLE DES MATIÈRES

LE MOT DU PRÉSIDENT 3
LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL 6
LES MEMBRES DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL 7
LE MANDAT PERMANENT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL 8
LES TRAVAUX DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL 8
1. LE SUIVI DES REMBOURSEMENTS DE LA COMMUNAUTÉ 9
1.1. Les remboursements par programme 2001-2018 9
1.2. Le fonds du logement social 12
1.3. L'évolution récente des remboursements 13
Les logements HLM publics 13
Les Habitations Jeanne-Mance 13
Les Suppléments au loyer 13
Les projets AccèsLogis Québec 14
2. L'IMPACT DES BUDGETS 2019-2020 DES GOUVERNEMENTS SUPÉRIEURS 17
2.1. Le budget du gouvernement du Canada 17
2.2. Le budget du gouvernement du Québec 20
Programme AccèsLogis Québec 20
Programme de Supplément au loyer (PSL) 24
Logements HLM publics 25
Reconduction et augmentation des subventions à la rénovation 25
Subventions connexes au logement social et abordable 25
3. DEUX ENSEMBLES IMMOBILIERS VISÉS PAR UN CHANGEMENT DE STATUT 26
3.1. Les Immeubles Val-Martin : basculement vers le parc HLM public 26
3.2. Les habitations Jeanne-Mance : clarification des titres de propriété 26
4. LES RECOMMANDATIONS DE LA COMMUNAUTÉ 27
RECOMMANDATION GÉNÉRALE 28
R.1 Répondre aux besoins en logement des populations les plus démunies par des efforts financiers soutenus et à long terme 28
RECOMMANDATIONS PAR PROGRAMME 29
R.2 Réhabiliter le parc de logements HLM publics 29
R.3 Refondre le programme AccèsLogis Québec 30
R.4 Renforcer l'autonomie municipale en matière de développement de logements sociaux et abordables 31
R.5 Reconduire les unités du programme de Supplément au loyer 32
R.6 Reconnaître le caractère essentiel des interventions de soutien communautaire et individuel en HLM et en OBNL d'habitation et en assurer le financement sur une base pluriannuelle 33

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, 2001-2018 10

Figure 2. Évolution des remboursements en logement social de la Communauté, 2014-2018 13

Figure 3. Livraison des unités AccèsLogis Québec dans le Grand Montréal, par année de prise de possession, 1999-2018 15

Figure 4. Évolution des temps de livraison des projets AccèsLogis, par année de prise de possession, 2009-2018 15

Figure 5. Unités AccèsLogis en cours de réalisation, par année d'analyse préliminaire 15

Figure 6. Mise en relation des remboursements de la Communauté pour le programme AccèsLogis avec la réalisation des unités AccèsLogis, 2009-2018 16

Figure 7. Programmations AccèsLogis du gouvernement du Québec, budgets 2010-2011 à 2019-2020 .. 21

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Hauteur de la participation financière de la CMM aux programmes de logement 10

Tableau 2. Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, 2001-2018 11

Tableau 3. Impact financier des mesures de soutien au programme AccèsLogis Québec 20

Tableau 4. Programmations d'unités PSL par le gouvernement du Québec, budgets 2015-2016 à 2019-2020 24

LISTE DES ENCADRÉS

Encadré 1. Programmes fédéraux d'intérêt pour le logement abordable 18

Encadré 2. Quelques indicateurs sur le marché de l'habitation dans la RMR de Montréal 22

LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Créée en 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités où vivent 4 millions de personnes. La Communauté exerce des compétences stratégiques à l'échelle du Grand Montréal, un territoire de plus de 4 360 km^2.

MISSION

Planifier, coordonner et financer les compétences stratégiques qui façonnent le territoire et le développement de la région.

COMPÉTENCES

Aménagement du territoire
Développement économique
Transport en commun
Environnement
Logement social
Équipements et services à caractère métropolitain

VISION

Mettre le cap sur le monde et bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable.

OBJECTIF

Rejoindre le peloton de tête des régions nord-américaines en développant des projets rassembleurs qui suscitent l'adhésion des élus, des citoyens et de la société civile.

LES MEMBRES DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL

La commission est composée de huit élus dont quatre sont nommés par l'agglomération de Montréal, un par l'agglomération de Longueuil, un par la Ville de Laval, un par les municipalités de la couronne Nord et un par les municipalités de la couronne Sud.

PRÉSIDENT

M. Marc-André Plante
Maire de la Ville de Terrebonne

VICE-PRÉSIDENTS

Mme Monique Bastien
Membre du comité exécutif de la Ville de Longueuil

M. Pierre Lessard-Blais
Membre du conseil de la Ville de Montréal
Maire de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, membre du conseil d'agglomération

MEMBRES

M. Nicholas Borne
Membre du conseil de la Ville de Laval

Mme Marie-Josée Parent
Membre du conseil de la Ville de Montréal

M. Jocelyn Pauzé
Membre du conseil de la Ville de Montréal

M. Richard Ryan
Membre du conseil de la Ville de Montréal

M. Stéphane Williams
Maire de la Municipalité de Saint-Amable

LE MANDAT PERMANENT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL

Le 14 décembre 2017, le comité exécutif confiait un mandat permanent à la commission du logement social (résolution n° CE17-209). Ce mandat vise à assurer sur une base annuelle un suivi des remboursements de la Communauté en matière de logement social, à évaluer l'impact des budgets des gouvernements du Canada et du Québec et des modifications apportées aux programmes d'habitation soutenus par la Communauté ainsi qu'à prendre connaissance des attentes des municipalités en matière de développement du logement social et abordable.

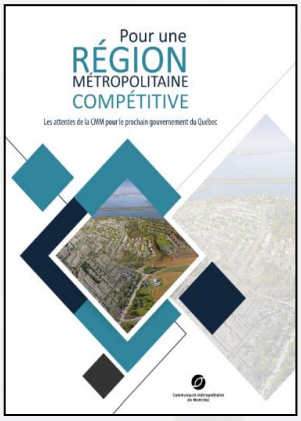
Pour remplir ce mandat, la commission du logement social doit minimalement tenir une séance de travail par année. Outre des séances de travail, la commission peut, lorsque requis, tenir des séances de consultations à huis clos avec des partenaires.

LES TRAVAUX DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL

En 2018, la commission remplissait pour la première fois son mandat permanent. Après la tenue de 4 séances de travail, la commission déposait auprès du comité exécutif le 15 juin 2018 son rapport, lequel en a autorisé la diffusion. Ce rapport contenait un ensemble de recommandations qui furent reprises notamment dans un document intitulé *Les Attentes de la CMM pour le prochain gouvernement du Québec* (septembre 2018) et dans les demandes prébudgétaires 2019-2020 de la Communauté au gouvernement du Québec (février 2019).

En 2019, la commission s'est penchée à nouveau sur le financement des programmes d'habitation lors des séances du 29 mars, 26 avril, 23 mai et 14 juin. Des représentants de la SCHL sont venus présenter le 26 avril les objectifs poursuivis par le gouvernement fédéral avec la Stratégie nationale sur le logement ainsi que les différents programmes mis sur pied afin d'y parvenir. La Table technique CMM-Municipalités en logement social s'est réunie pour discuter des différents aspects du mandat le 7 mai 2019.

JUIN 2018



SEPTEMBRE 2018

FÉVRIER 2019

1. LE SUIVI DES REMBOURSEMENTS DE LA COMMUNAUTÉ

1.1. LES REMBOURSEMENTS PAR PROGRAMME 2001-2018

Depuis 2001, année de création de la Communauté, 650 M$ ont été consacrés par la Communauté au logement social et abordable. Cette participation consiste au remboursement en vertu de la loi constitutive de la Communauté[1] des sommes qui doivent être versées par les municipalités du Grand Montréal dans le cadre des programmes de la SHQ[2]. Ces sommes sont remboursées grâce au Fonds du logement social, mis en place par la Communauté, auquel participe l'ensemble des 82 municipalités de la région selon leur potentiel fiscal. La Communauté assure ainsi un financement équitable du logement social et abordable, et cela au bénéfice des citoyens résidants sur le territoire métropolitain.

Ces remboursements prennent la forme de contributions aux déficits d'exploitation des Habitations à loyer modique (HLM), des logements sous la gestion de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance et des Suppléments au loyer sous la gestion des offices d'habitation, ou encore, de participations financières à la réalisation de coopératives ou d'OBNL d'habitation dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (Tableau 1).

Les HLM publics, les Habitations Jeanne-Mance et les PSL permettent à des locataires dans le besoin de se loger sans avoir à consacrer plus de 25 % de leur revenu annuel brut au loyer. Ils se distinguent toutefois sur un point fondamental : alors que les HLM publics et les Habitations Jeanne-Mance sont des ensembles immobiliers dédiés à loger des ménages à faible revenu, les Suppléments au loyer quant à eux sont une aide à la personne visant à combler le loyer des ménages locataires dans le besoin occupant un logement locatif privé, ou encore logés dans des coopératives ou OBNL d'habitation.

De 2001 à 2018, 40 % des remboursements de la Communauté ont été consacrés au parc de logements sociaux constitués par les HLM publics (35 % ou 229 M$) et les Habitations Jeanne-Mance (5 % ou 32,4 M$) (voir figure 1). Un autre 12 % des remboursements a participé au financement des PSL, pour un total de 73,8 M$ versés par la Communauté aux offices d'habitation dans le cadre de ce programme.

AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec ont été mis sur pied afin d'augmenter l'offre de logements abordables par la création de nouveaux ensembles d'habitation gérés par des coopératives ou des OBNL. Les loyers perçus doivent se situer en dessous du loyer médian de la région. Près de la moitié des remboursements de la Communauté a été attribuée à ces deux programmes, à savoir 39 % ou 255,3 M$ au programme AccèsLogis Québec et 9 % ou 60,3 M$ au programme Logement abordable Québec[3].

La Communauté participe donc au financement d'environ 27 000 logements HLM publics et d'à peu près 14 000 Suppléments au loyer sous la gestion des offices d'habitation[4], auxquels s'ajoutent les 788 logements composant les Habitations Jeanne-Mance. C'est également plus de 19 000 logements en coopératives et OBNL d'habitation qui ont vu le jour, depuis les 18 dernières années, avec la participation financière de la Communauté.

---

[1] Voir Section IV de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*.

[2] Pour connaître le détail des remboursements annuels par programme de la Communauté entre 2001 et 2018, le lecteur peut se référer à l'Annexe II

[3] Le programme Logement abordable Québec a connu deux années de programmation, soit une en 2002 et l'autre en 2004. Les remboursements de la Communauté pour ce programme se sont étendus de 2003 à 2011.

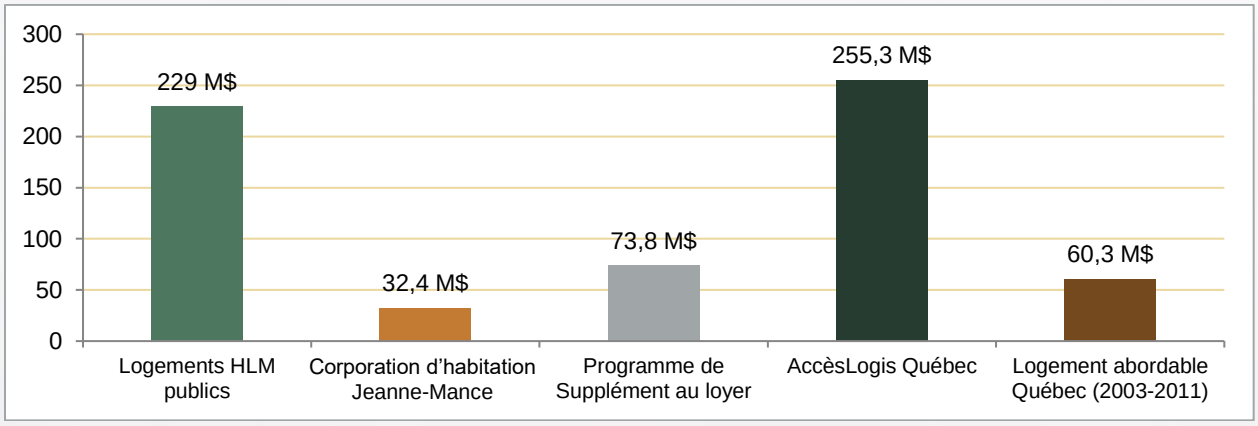
[4] Selon le relevé de la SHQ des budgets 2018 des offices d'habitation du Grand Montréal en date du 4 septembre 2018. Les Suppléments au loyer dans la grande région de Montréal qui ne sont pas sous la gestion des offices d'habitation ne sont pas éligibles à un financement métropolitain. La Communauté estime à 1 000 le nombre de Suppléments au loyer géré par d'autres organismes que les offices d'habitation.

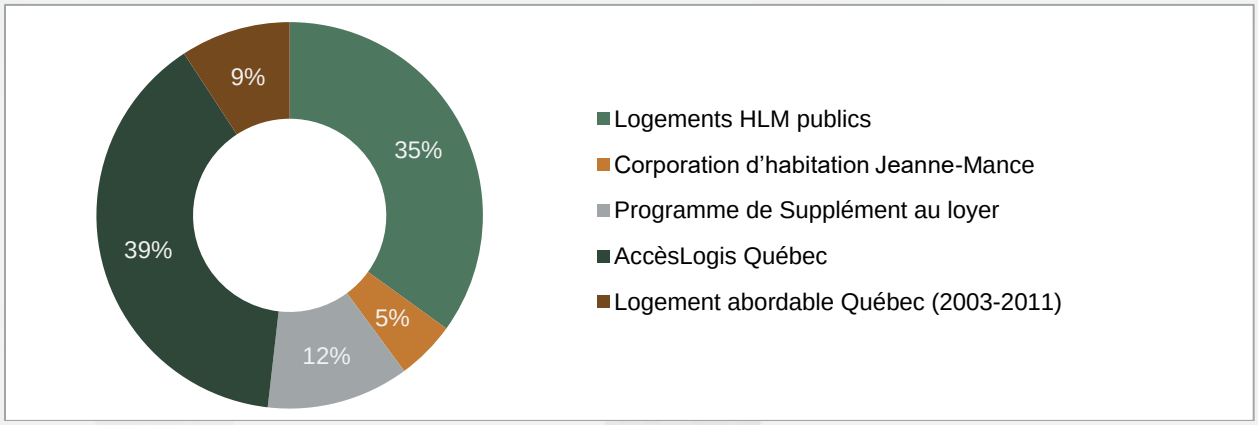
Tableau 1. Hauteur de la participation financière de la CMM aux programmes de logement

Programme	Objet du remboursement	Récurrence	Part municipale remboursée par la Communauté
Logements HLM publics	Déficit d'exploitation	Annuelle	10 %
Corporation d'habitation Jeanne-Mance	Déficit d'exploitation	Annuelle	25 %
Programme de Supplément au loyer	Déficit d'exploitation	Annuelle	10 %
AccèsLogis Québec	Contribution à la réalisation de logements abordables	Ponctuelle	15 %[1]

1. Le programme AccèsLogis exige une contribution du milieu (organismes locaux, communautaires ou institutionnels). Dans le Grand Montréal, cette participation est la plupart du temps assurée par la municipalité qui voit sa contribution remboursée par la Communauté jusqu'à un maximum de 15 % des coûts maximaux admissibles de réalisation.

Figure 1. Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, 2001-2018





Source : Données compilées le 8 mai 2019 par le service des finances de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Tableau 2. Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, 2001-2018

Année	Logements HLM publics	Corporation d'habitation Jeanne-Mance	Programme de Supplément au loyer	AccèsLogis Québec	Logement abordable Québec[1]	Total
2001	10 597 630 $	714 400 $	1 503 603 $	1 171 118 $	s. o.	13 986 751 $
2002	11 031 868 $	776 630 $	1 916 141 $	3 878 372 $	0 $	17 603 011 $
2003	10 539 019 $	774 038 $	2 425 956 $	8 902 102 $	1 308 737 $	23 949 852 $
2004	10 923 904 $	992 305 $	2 920 803 $	17 382 426 $	0 $	32 219 438 $
2005	11 866 485 $	1 403 952 $	3 476 469 $	17 434 518 $	16 949 293 $	51 130 717 $
2006	12 717 837 $	1 529 164 $	3 784 155 $	12 858 544 $	16 149 895 $	47 039 595 $
2007	12 346 098 $	1 635 319 $	3 967 311 $	12 335 368 $	13 419 079 $	43 703 175 $
2008	12 631 847 $	1 712 747 $	3 787 082 $	12 749 766 $	6 914 131 $	37 795 573 $
2009	13 993 254 $	1 710 276 $	3 865 213 $	22 783 442 $	2 958 898 $	45 311 083 $
2010	12 638 510 $	1 936 863 $	4 155 136 $	17 728 465 $	1 336 431 $	37 795 405 $
2011	11 756 081 $	2 052 355 $	4 265 786 $	12 510 169 $	1 264 452 $	31 848 843 $
2012	13 091 833 $	2 082 550 $	4 497 972 $	14 709 016 $	s. o.	34 381 371 $
2013	13 491 028 $	2 578 655 $	4 718 411 $	18 092 416 $	s. o.	38 880 509 $
2014	13 575 795 $	2 313 494 $	5 021 492 $	20 860 110 $	s. o.	41 770 891 $
2015	13 989 600 $	2 404 866 $	4 961 766 $	28 761 435 $	s. o.	50 117 667 $
2016	13 303 268 $	2 005 137 $	5 454 928 $	12 211 107 $	s. o.	32 974 440 $
2017	15 671 367 $	2 764 015 $	6 452 911 $	10 945 269 $	s. o.	35 833 562 $
2018	14 797 306 $	3 037 452 $	6 653 431 $	10 022 249 $	s. o.	34 510 437 $
Total	**228 962 730 $**	**32 424 218 $**	**73 828 566 $**	**255 335 891 $**	**60 300 916 $**	**650 852 321 $**

1. Le programme Logement abordable Québec a connu deux années de programmation, soit une en 2002 et l'autre en 2004. Les remboursements de la Communauté pour ce programme se sont étendus de 2003 à 2011.

Source : Données compilées le 8 mai 2019 par le service des finances de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Détails des données compilées :

- HLM et PSL : Société d'habitation du Québec (SHQ), États financiers 2001 à 2014 et Budgets 2015 à 2018 des Offices d'habitation. Les données issues des états financiers (HLM et PSL) sont susceptibles d'évoluer jusqu'à trois ans après la clôture de l'année budgétaire. Ces ajustements ultérieurs sont occasionnés par différents processus de validation de la Société d'habitation du Québec.
- Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) : CHJM, États financiers audités de 2001 à 2017. Communauté métropolitaine de Montréal, Budget 2018 de la CHJM et ajustements pour l'année 2017.
- AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec – volet social et abordable : Communauté métropolitaine de Montréal, Compilation des remboursements annuels en fonction des demandes de réclamation des municipalités conformément à l'annexe 15 du Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec de la SHQ.

1.2. LE FONDS DU LOGEMENT SOCIAL

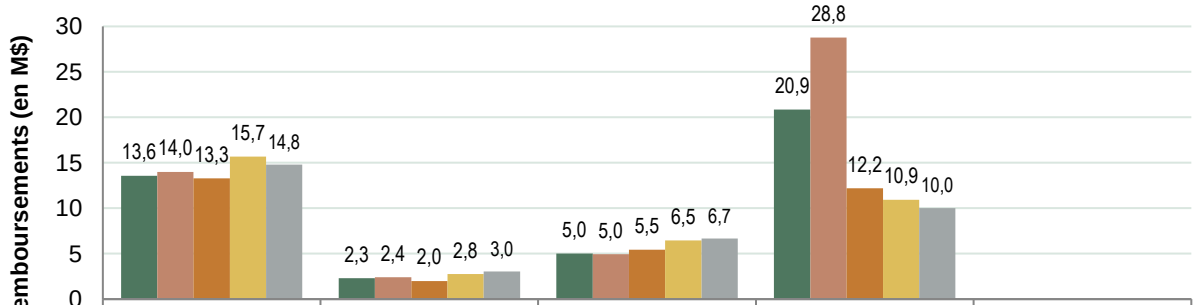
Le 31 décembre 2018, le solde au Fonds du logement social était de 7 623 480 $. Ce fonds est alimenté par les quotes-parts versées annuellement par les 82 municipalités du Grand Montréal. Depuis plusieurs années, la quote-part prélevée pour les interventions en logement social est de 36 495 000 $.

Par ailleurs, pour assurer les remboursements des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, la Communauté a contracté un premier emprunt de 51 000 000 $ en 2005 (règlement nº 2005-31) et un second emprunt de 53 000 000 $ en 2016 (règlement nº 2016-69). Ce dernier avait été contracté en prévision de l'accélération de la livraison des projets AccèsLogis, qui ne s'est pas encore avérée. Tel qu'il sera explicité dans la sous-section suivante, la livraison des projets AccèsLogis a plutôt ralenti. Le premier emprunt n'est ainsi pas encore complètement épuisé et il n'a pas été nécessaire de recourir au second.

1.3. L'ÉVOLUTION RÉCENTE DES REMBOURSEMENTS

Au cours des cinq dernières années, les remboursements de la Communauté en logement social et abordable se sont contractés. Après un sommet de 50,1 M$ atteint en 2015, les versements ont chuté à 33 M$ l'année suivante pour ensuite se stabiliser à plus ou moins 35 M$ en 2017 et 2018 (voir figure 2). Cette importante décroissance est attribuable au programme AccèsLogis Québec. Alors que remboursements pour chacun des autres programmes ont crû de 1 à 2 M$ chacun depuis 2015, les remboursements pour AccèsLogis ont pour leur part diminué de 18 M$ (ou 65 %).

Figure 2. Évolution des remboursements en logement social de la Communauté, 2014-2018



	Logements HLM publics	Corporation d'habitation Jeanne-Mance	Programme de Supplément au loyer	AccèsLogis Québec	Total
2014	13,6	2,3	5,0	20,9	41,8
2015	14,0	2,4	5,0	28,8	50,1
2016	13,3	2,0	5,5	12,2	33,0
2017	15,7	2,8	6,5	10,9	35,8
2018	14,8	3,0	6,7	10,0	34,5

Source : Données compilées le 8 mai 2019 par le service des finances de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Les logements HLM publics

La Communauté a versé aux offices d'habitation du territoire un montant annuel global allant d'un minimum de 13,3 M$ à un maximum de 15,7 M$ pour les logements HLM publics. Par ces montants, la Communauté contribue entre autres aux efforts en matière de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) du parc. Des efforts importants restent à être consentis dans les prochaines années afin de compenser les années de sous-investissements.

Les Habitations Jeanne-Mance

Les Habitations Jeanne-Mance font l'objet d'un ambitieux programme de rénovation des immeubles et des espaces extérieurs, et cela se reflète dans les remboursements accordés à leur déficit d'exploitation. En effet, les remboursements effectués pour ces habitations ont connu un taux de croissance annuel moyen de 7 %, passant de 2,3 M$ à 3 M$ en cinq ans. À l'exception du creux enregistré en 2016, cette croissance a été stable et progressive.

Les Suppléments au loyer

Enfin, les versements aux offices d'habitation pour les Suppléments au loyer sont graduellement passés de 5 M$ à 6,7 M$ entre 2014 et 2018, une hausse qui équivaut également à une croissance annuelle moyenne de 7 %. Celle-ci s'explique par l'ajout d'unités PSL par le gouvernement du Québec.

Les projets AccèsLogis Québec

Malgré des programmations annuelles de quelque 1 500 à 3 000 unités AccèsLogis Québec par le gouvernement du Québec, une portion des unités programmées tarde à être livrée. Les données suivantes illustrent l'ampleur de ces ralentissements.

L'année 1999 a été marquée par la livraison[5] des 332 premières unités AccèsLogis réalisées et occupées dans le Grand Montréal (voir figure 3). Quelques années plus tard, la livraison des unités AccèsLogis dépassait pour une première fois, en 2005 et 2006, le seuil des 1 000 unités livrées annuellement. Par la suite, des creux et des sommets ont été successivement enregistrés : un creux de 633 unités en 2008, un sommet de 1 316 en 2010, une chute à 548 unités en 2012, une remontée à 1 176 unités en 2015 puis un creux de 357 unités en 2017. En 2018, on observe une légère remontée du nombre de logements livrés, sans toutefois remarquer une reprise aussi importante que celles qui avaient suivi les creux historiques précédents.

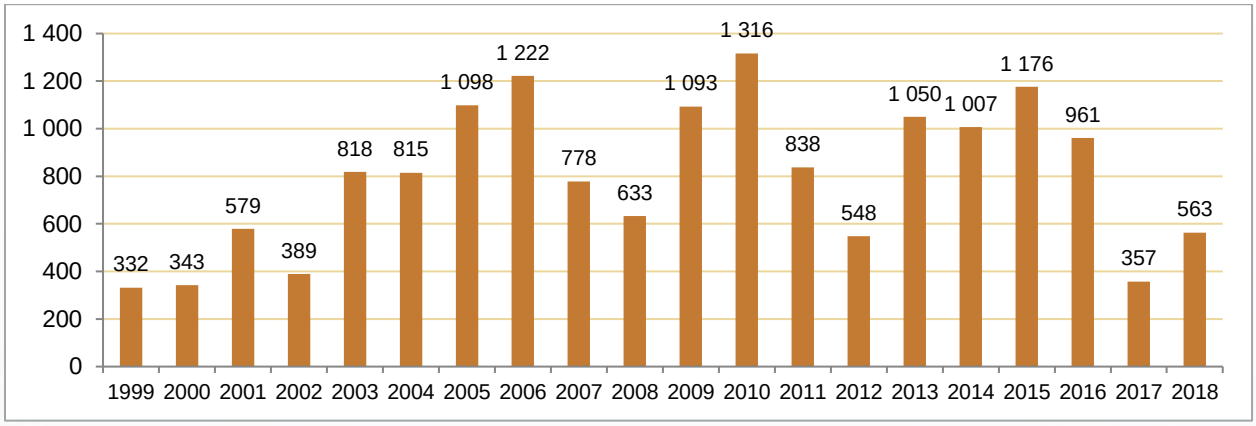
Le ralentissement des dernières années dans la livraison des unités AccèsLogis peut également être observé par l'allongement des temps moyens de livraison entre l'analyse préliminaire et la prise de possession réelle. Ce temps a significativement augmenté dans les dix dernières années passant de 1,7 an (ou 1 an et 8 mois) en 2009 à 3,8 ans (ou 3 ans et 10 mois) en 2018 (voir figure 4). En plus de ces délais de réalisation, plusieurs mois s'écoulent généralement entre l'annonce de nouvelles unités par le gouvernement du Québec et la disponibilité des fonds et également entre les efforts de démarrage du projet de coopérative ou d'OBNL d'habitation par le milieu et son inscription dans les listes de la SHQ à l'analyse préliminaire.

En plus des quelque 16 000 unités AccèsLogis réalisées et occupées dans le Grand Montréal depuis la création du programme en 1997, près de 4 000 logements sont en cours de réalisation dont environ 2 500 dans l'agglomération de Montréal, 400 dans l'agglomération de Longueuil, 500 à Laval, 200 dans la couronne Nord et 300 dans la couronne Sud. Alors que plusieurs de ces projets suivent selon toute vraisemblance un cours normal de réalisation, d'autres semblent connaître des délais anormaux (voir figure 5). Une proportion non négligeable des unités en cours de réalisation dépasse, dans certains cas, très largement, les délais de réalisation observés dans les dernières années. C'est environ 1 400 unités, soit 35 %, qui sont en cours de réalisation depuis plus de 4 ans. Si ces unités s'étaient réalisées en suivant les délais moyens observés dans les dernières années, elles seraient d'ores et déjà livrées.

Toutes ces observations tendent à démontrer l'existence de difficultés persistantes dans la livraison des projets AccèsLogis Québec, dont certaines vont en s'aggravant.

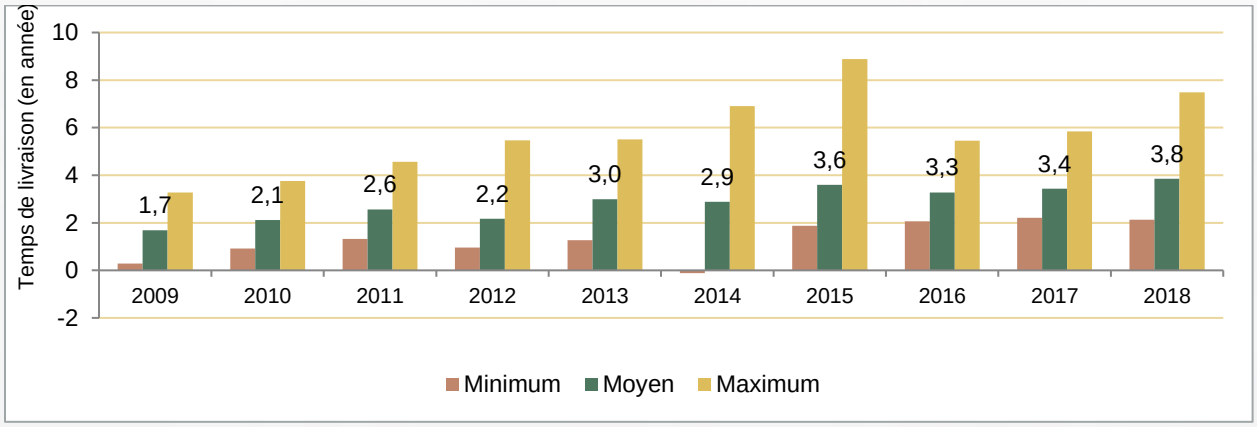
[5] Étape également appelée « prise de possession réelle ».

Figure 3. Livraison des unités AccèsLogis Québec dans le Grand Montréal, par année de prise de possession, 1999-2018



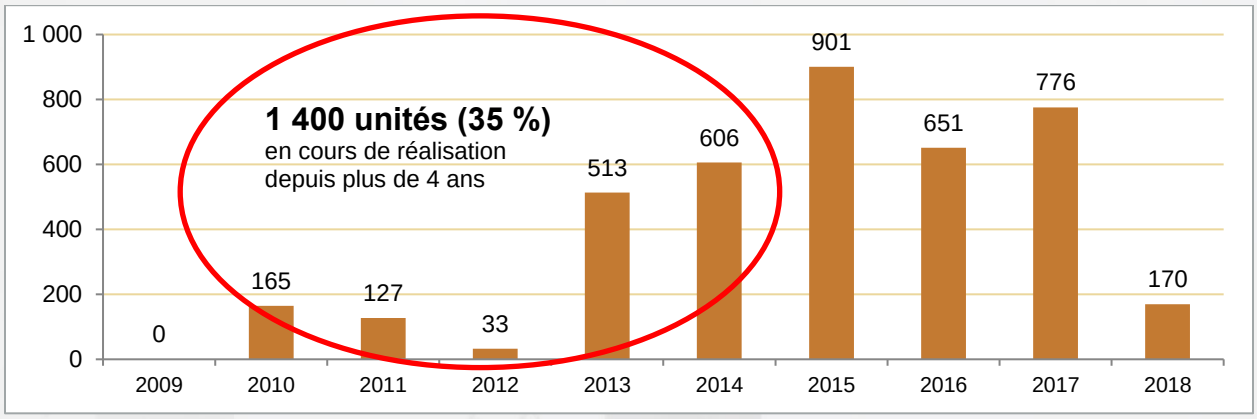
Source : SHQ (2019). Liste des projets AccèsLogis au 30 mai 2019. Traitement : CMM, 2019.

Figure 4. Évolution des temps de livraison des projets AccèsLogis, par année de prise de possession, 2009-2018



Note : Le temps de livraison est le temps écoulé entre l'analyse préliminaire et la prise de possession.
Source : SHQ (2019). Liste des projets AccèsLogis au 30 mai 2019. Traitement : CMM, 2019.

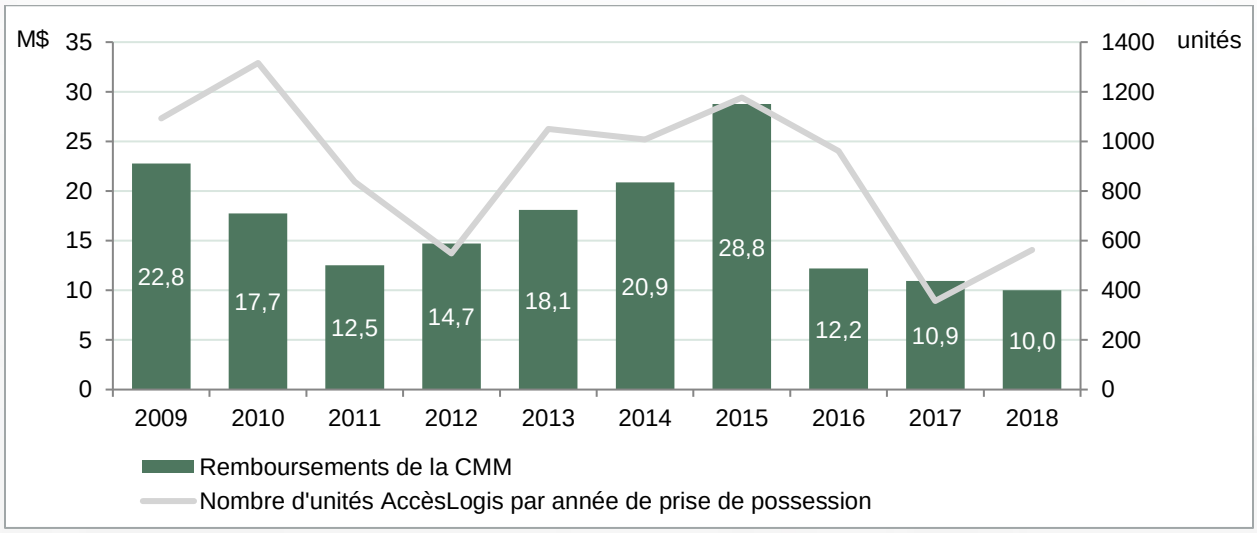
Figure 5. Unités AccèsLogis en cours de réalisation, par année d'analyse préliminaire



Source : SHQ (2019). Liste des projets AccèsLogis au 30 mai 2019. Traitement : CMM, 2019.

Le ralentissement dans la livraison d'unités explique la diminution des remboursements observée dans le cadre du programme AccèsLogis. La figure 6 met en relation le nombre d'unités livrées et les remboursements effectués par la Communauté. En 2015, le sommet de 28,8 M$ en remboursement coïncide avec le sommet de 1 176 logements nouvellement réalisés et habités (prise de possession réelle). Par la suite, un déclin progressif est observé dans la livraison des unités comme dans les remboursements de la Communauté. Il est à noter toutefois que la corrélation entre les remboursements de la Communauté et les unités livrées n'est pas toujours en parfaite adéquation, car le temps écoulé entre le moment de la réalisation des unités et celui de la réception des demandes de remboursements par la Communauté peut varier, sans oublier que les remboursements sont aussi parfois effectués en plusieurs versements.

Figure 6. Mise en relation des remboursements de la Communauté pour le programme AccèsLogis avec la réalisation des unités AccèsLogis, 2009-2018



Sources

Remboursements de la CMM : Données compilées le 8 mai 2019 par le service des finances de la Communauté.
Nombre d'unités AccèsLogis : SHQ (2019). Liste des projets AccèsLogis au 30 mai 2019.

Traitement : CMM, 2019.

2. L'IMPACT DES BUDGETS 2019-2020 DES GOUVERNEMENTS SUPÉRIEURS

Le développement du logement social et abordable est le résultat de la convergence des efforts gouvernementaux – gouvernement du Canada, gouvernement du Québec et municipalités – et des organismes communautaires – offices, coopératives et OBNL d'habitation. Les gouvernements supérieurs assument une grande part de la charge financière associée au développement et aux rénovations du logement social et abordable. Ces interventions sont justifiées dans le cas du gouvernement du Canada, par son pouvoir de dépenser, et dans le cas du gouvernement du Québec, par sa compétence en habitation.

Les plus récents budgets de ces deux gouvernements, dévoilés en mars 2019, comprennent plusieurs mesures pour favoriser le développement de l'habitation sociale.

2.1. LE BUDGET DU GOUVERNEMENT DU CANADA

Le mardi 19 mars 2019, le gouvernement du Canada dévoilait son budget 2019. Le gouvernement a alors réaffirmé son engagement envers la poursuite de la Stratégie nationale sur le logement (SNL)[6]. Lancée à l'automne 2017, la SNL propose un Canada où chaque ménage dispose d'un logement abordable répondant à ses besoins. À terme, elle devrait permettre de construire 100 000 nouveaux logements abordables, d'en réparer 300 000 autres et de réduire l'itinérance chronique de 50 %. Un investissement de 40 G$[7] sur 10 ans est prévu à cet effet.

Les mesures annoncées ou réitérées dans le budget 2019 relatives à la SNL sont celles reliées notamment au Fonds national de co-investissement, à l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs et au programme Vers un chez-soi. Jusqu'à maintenant, les projets de logements abordables réalisés ou en cours de réalisation dans le cadre de ces mesures sont peu nombreux, mais la SCHL anticipe qu'un effet d'accélération se fera sentir pour les prochaines années de la SNL.

Les montants investis par le biais de ses mesures ne font pas l'objet de remboursements de la CMM, même si dans certains cas ils peuvent être jumelés aux projets AccèsLogis. En raison de cette possibilité d'appariement – et aussi parce que les mesures sous la gestion du gouvernement du Canada ont le potentiel réel d'accroître le parc de logements abordables dans le Grand Montréal, des informations au sujet de ces différentes initiatives fédérales sont donc rassemblées à l'encadré 1.

[6] Mentionnons, sans en discuter plus avant, que les annonces phares en matière de logement dans le budget fédéral 2019 sont les mesures visant à soutenir l'accession à la propriété en faisant passer le montant du Régime d'accession à la propriété de 25 000 $ à 35 000 $ et la mise sur pied d'un programme pour appuyer les premiers acquéreurs dans leur mise de fonds. Les autres pans des budgets en habitation avaient fait l'objet d'annonces l'an dernier ou lors du lancement de la Stratégie en 2017.

[7] Ce montant de 40 G$ comprend la contribution des provinces, mais pas celle des municipalités. Selon la Stratégie nationale sur le logement, la part provinciale s'élèverait à près de 9 G$ de l'enveloppe globale. De plus, selon des partenaires, 60 à 70 % des fonds fédéraux seraient obtenus par la réinjection de sommes dégagées par la fin des conventions.

Encadré 1. Programmes fédéraux d'intérêt pour le logement abordable

Le **Fonds national de co-investissement pour le logement**, doté de 13,2 G$ et lancé en mai 2018, a pour objectif d'appuyer la construction de plus de 60 000 unités et la réparation ou la rénovation de 240 000 unités. Le gouvernement met ainsi à la disposition de porteurs de projets – coopérative et OBNL d'habitation, municipalités, organismes municipaux, secteur privé, etc. –, un prêt ou une contribution financière, pour la réalisation d'un projet comprenant au moins 30 % des loyers inférieurs à 80 % des loyers médians du marché.

Mentionnons que les sommes en provenance de ce Fonds peuvent contribuer à la réalisation de projets AccèsLogis, en assurant notamment le financement de phases préliminaires de développement. Il n'est pas exclu que certains ménages reçoivent un Supplément au loyer.

Précisons que les municipalités et offices d'habitation souhaitant développer des projets en faisant appel à ce Fonds doivent obtenir pour chacun de ceux-ci un décret du gouvernement du Québec[8].

Jusqu'à maintenant, le Fonds a permis à un projet de 78 logements dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville de voir le jour dans le Grand Montréal[9].

➔ Pour en savoir plus sur ce Fonds, consultez le site de la SCHL.

L'initiative **Financement de la construction de logements locatifs**, lancée en 2017, s'est vue octroyer un financement supplémentaire de 10 G$ sur neuf ans dans le budget 2019. Les municipalités et les fournisseurs ont ainsi accès à des prêts à faible coût pour la construction de logements locatifs. Cette aide peut notamment être envisagée pour les phases d'élaboration de constructions neuves ou encore pour toutes les coopératives et OBNL d'habitation, avec ou sans convention, pour leur bilan de santé immobilier, les honoraires d'experts, un refinancement, etc.

Un projet de 199 nouveaux logements locatifs dans l'arrondissement LaSalle à Montréal a été lancé dans le Grand Montréal avec cette initiative.

➔ Pour en savoir plus sur cette initiative, consultez le site de la SCHL.

Le programme **Vers un chez-soi** est un nouveau programme doté de 2,2 G$ pour contrer et réduire l'itinérance, dans le but de réduire l'itinérance chronique de 50 % a été annoncé dans le budget 2019 et déployé le 1er avril 2019. Ce programme remplace la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI). Toutefois au Québec comme l'entente fédérale-provinciale n'a pas été signée, il fut convenu que les normes de la SPLI seraient reconduites pour 2 ans.

➔ Pour en savoir plus sur ce programme, consultez le site du gouvernement du Canada.

Le gouvernement du Canada a mis sur pied l'**Initiative des terrains fédéraux**. Celle-ci encourage la création de logements abordables par la cession, à coût réduit ou nul, de terrains et d'immeubles fédéraux excédentaires à des promoteurs admissibles.

La SCHL invite les ministères fédéraux à proposer des terrains dans le cadre de cette initiative. À ce jour, dans le Grand Montréal, une proposition visant un ensemble immobilier à Montréal-Nord a été faite. Des terrains fédéraux spécifiques visés par les organismes développeurs de logements abordables peuvent être portés à l'attention de la SCHL.

➔ Pour en savoir plus sur cette initiative, consultez le site de la SCHL.

Le gouvernement a prévu dans le budget 2019 la mise sur pied du programme d'**Innovation en matière de logement abordable durable** assorti d'un investissement de 300 M$. Ce programme à venir sera sous la responsabilité de la FCM. Bien que cette mesure touche directement le logement abordable, elle n'est pas inscrite par le gouvernement du Canada comme une composante de la SNL mais plutôt parmi les mesures pour une économie propre.

Pour la CMM qui effectue des remboursements seulement pour les programmes provinciaux de logements sociaux et abordables (programmes AccèsLogis, HLM et PSL traités à la section 2.2), il importe avant tout de s'intéresser aux transferts de fonds fédéraux vers les provinces possibles à l'intérieur d'ententes fédérale-provinciale. En effet, l'argent fédéral destiné au programme AccèsLogis, au PSL et aux HLM transite par cette entente. En date du 1er mai 2019, 9 provinces et territoires ont déjà signé des accords bilatéraux avec le gouvernement du Canada, ce qui leur a permis d'accéder à d'importants transferts de fonds.

Le Québec est toujours en attente de sa propre entente avec le gouvernement du Canada[10]. Nous comprenons que la présente entente coure jusqu'en mars 2020 et que l'entente faisant actuellement l'objet de discussions devrait couvrir les 10 années subséquentes.

Les fonds de cette entente seront destinés en partie à la rénovation du parc, mais aussi à de nouvelles constructions, aux Suppléments au loyer et aux priorités provinciales. Ainsi, avec la signature d'une entente en logement d'ici la fin de l'année, le gouvernement du Québec devrait être en mesure d'annoncer de nouvelles programmations AccèsLogis, réinvestir dans le parc des HLM publics et augmenter le nombre de Suppléments au loyer. Reporter à plus loin la signature d'une telle entente pourrait signifier renoncer à des investissements importants et cruciaux.

[8] En vertu de l'article 3.11 de la Loi sur le ministère du Conseil exécutif (L. R. Q., chapitre M30), une municipalité ou un organisme municipal doit obtenir l'aval du gouvernement du Québec avant de négocier ou conclure une entente avec le gouvernement du Canada, un de ses ministères ou organismes.
[9] Ce projet n'a pas été réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis. Toutefois à Québec la Maison de Lauberivière a été développée en bénéficiant à la fois du Fonds national de co-investissement et du programme AccèsLogis.
[10] MAMH (2019). Le Gouvernement du Québec accorde plus de 4,5 M$ pour le bien-être des aînés de Rivière-Rouge. Communiqué du 15 mars 2019.

2.2. LE BUDGET DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Le jeudi 21 mars 2019, le gouvernement du Québec présentait son budget 2019. Ce budget marque un tournant au niveau de l'approche provinciale en matière de production de logements sociaux et abordables. D'une part, l'entièreté des sommes accordées au programme AccèsLogis Québec est dédiée à la livraison des unités déjà programmées, mais non réalisées, sans accorder une nouvelle programmation. D'autre part, les sommes réservées aux Suppléments au loyer ont subi des réductions significatives. Voyons plus en détail ces récents développements.

Programme AccèsLogis Québec

Avec le budget 2019, le gouvernement du Québec ne finance aucune nouvelle unité AccèsLogis : une situation sans précédent depuis la création du programme. Les programmations des 10 dernières années oscillaient entre 1 500 et 3 000 nouvelles unités (voir la figure 7).

Si le financement d'aucune nouvelle unité n'est annoncé, cela ne signifie pas pour autant qu'aucun investissement n'est fait par le gouvernement dans le programme AccèsLogis. En effet, pas moins de 260,1 M$ sont accordés pour la livraison des unités AccèsLogis déjà programmées. À titre comparatif, l'an dernier, le gouvernement du Québec consacrait 230,7 M$ à la création de 3 000 unités. C'est donc dire que le gouvernement maintient, même rehausse, la hauteur de son financement et concentre ses efforts non plus à la création de nouvelles unités, mais à la livraison des programmations annoncées dans le passé.

Le gouvernement s'attaque ainsi à la problématique du ralentissement important dans la livraison des projets AccèsLogis. Cette situation prévaut dans le Grand Montréal, comme il a été démontré à la section 1.3, mais aussi dans les autres régions du Québec. Le gouvernement estime que ces efforts permettront à plus de 10 000 unités AccèsLogis déjà planifiées, mais non réalisées, de lever de terre[11].

De l'enveloppe globale prévue en 2019, 72,8 M$ ont immédiatement été versés à la Ville de Montréal pour lui permettre de compléter les projets engagés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec[12].

Tableau 3. Impact financier des mesures de soutien au programme AccèsLogis Québec

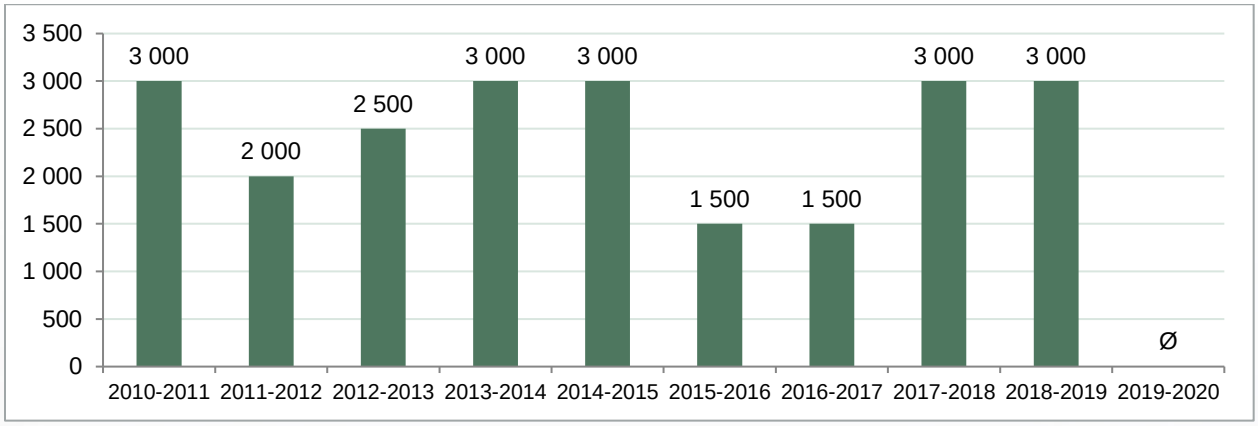
	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
Soutien aux unités AccèsLogis Québec non réalisées	72,8	13,5	36,7	46,4	46,4	33,9	10,4	260,1

Source : Gouvernement du Québec. Budget 2019-2020 : vos priorités, votre budget. p. F.5 et F.6. Traitement : CMM, 2019.

[11] Québec (2019). Budget 2019-2020 : vos priorités, votre budget. p. F.6.

[12] Pour plus de détails sur cette entente, le lecteur est invité à consulter le rapport de suivi financier produit en 2018 par la commission du logement social, pp. 23-25.

Figure 7. Programmations AccèsLogis du gouvernement du Québec, budgets 2010-2011 à 2019-2020



Source : Gouvernement du Québec. Budgets 2011-2012 à 2019-2020. Traitement : CMM, 2019.

Précisons qu'en 2018, l'aide de 38,8 M$ a pris la forme d'un relèvement de la part de la subvention assumée par Québec, et ce, pour l'ensemble des projets du Québec (hors Montréal)[13]. Pour 2019, la façon dont sera attribuée cette aide n'est pas encore arrêtée. La Communauté assurera un suivi quant à l'impact éventuel de cette bonification sur ses remboursements[14].

Ces bonifications – longuement attendues par la Communauté et de nombreux acteurs du milieu qui constataient depuis des années l'inadéquation entre les coûts admissibles et les coûts réels des projets – sont accueillies positivement. Dans les dix dernières années, les organismes porteurs ont dû composer la plupart du temps avec des coûts admissibles fixés en 2009.

En s'attaquant à la problématique des unités programmées qui tardent à être livrées, sans octroyer de nouvelle programmation, ni apporter les changements longuement attendus et nécessaires au programme AccèsLogis, le gouvernement ne répond que partiellement aux demandes de la Communauté[15].

La Communauté espère que ces fonds supplémentaires favoriseront la livraison des projets AccèsLogis, ce qui devrait avoir pour effet une remontée des remboursements de la Communauté accordés à ce programme. Cette remontée suivra le rythme de livraison encore inconnu.

[13] Notons que des projets qui ne seraient toujours pas viables malgré cette aide peuvent faire appel au comité aviseur de la SHQ et pourraient recevoir une aide supplémentaire de 15 à 20 % des coûts maximaux admissibles (CMA).

[14] Le gouvernement a mentionné que l'aide prévue au budget 2019 pourrait être assimilée à une bonification moyenne des CMA de 25 %. Si on ajoute à celle-ci les sommes débloquées l'année dernière pour accélérer la livraison des projets déjà planifiés, la bonification moyenne totale pourrait être assimilée à une hausse de 36,5 % de l'aide gouvernementale accordée pour la construction d'une unité de logement.
Source : Québec (2019). Budget 2019-2020 : vos priorités, votre budget. p. F.7.

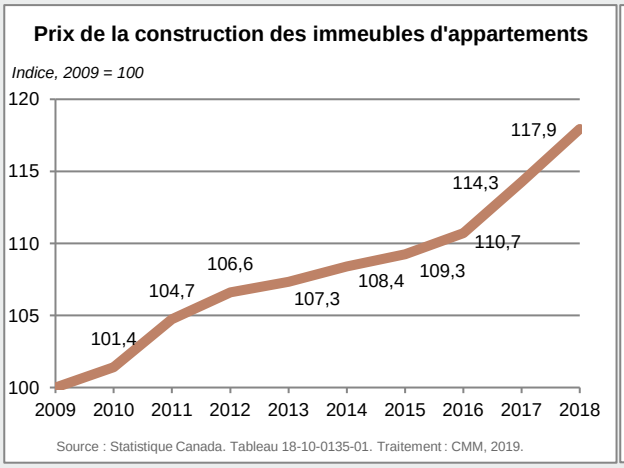
[15] En effet, la Communauté a demandé à plusieurs occasions au gouvernement du Québec de réunir les conditions permettant la livraison rapide des projets AccèsLogis en développement, mais aussi, entre autres, d'assurer le financement d'un minimum de 3 000 nouvelles unités AccèsLogis par an sur une base quinquennale et de procéder avec diligence à la refonte du programme AccèsLogis. Pour connaître l'ensemble des demandes actualisées de la Communauté, le lecteur peut se référer à la section 4 du présent rapport.

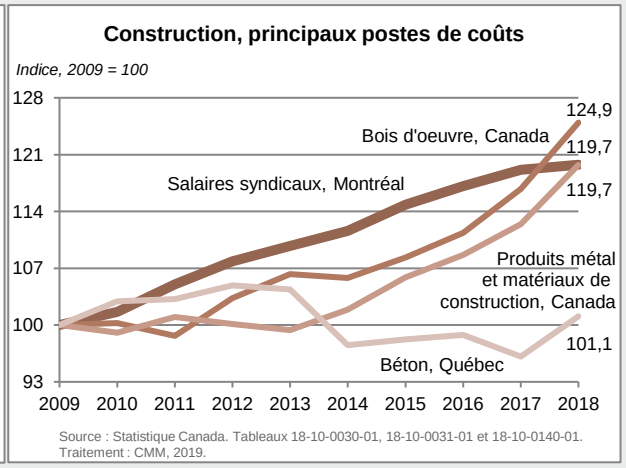
Encadré 2. Quelques indicateurs sur le marché de l'habitation dans la RMR de Montréal

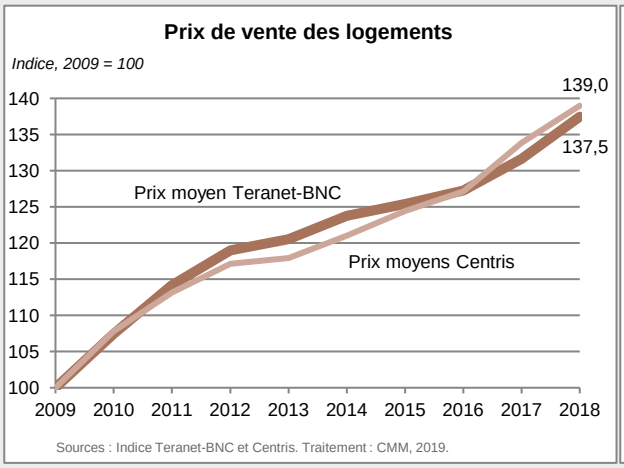
Les projets admissibles au programme AccèsLogis sont les constructions neuves, les rénovations de logements existants et les transformations ou recyclages de bâtiments non résidentiels en logements. Ainsi, les différents coûts prévalant dans la région métropolitaine, que ce soit celui de la construction de logements neufs, le prix du marché de la revente, le coût des matériaux de construction ou de la main-d'œuvre, ont un impact direct sur la capacité des organismes porteurs à monter des projets viables.

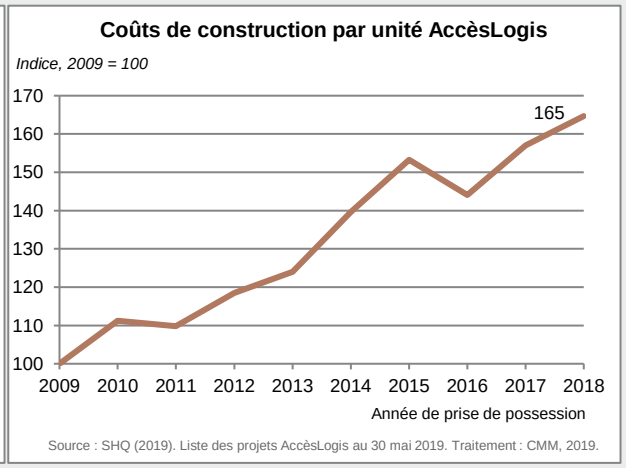
Il est donc de première importance que les paramètres du programme soient ajustés en fonction de l'évolution générale des coûts associés au marché de l'habitation. Les coûts admissibles de réalisation des projets AccèsLogis s'appuient encore sur des normes financières de 2009 (coûts maximaux admissibles). Avec les sommes accordées en 2018 puis en mars dernier, le gouvernement estime que les projets bénéficieront d'une bonification moyenne de 36,5 % de l'aide financière maximale.

À la lecture des différentes figures ci-dessous, cette bonification comble l'augmentation des coûts de construction des immeubles d'appartements observée entre 2009 et 2018 et des principaux matériaux de construction (bois d'œuvre, produits de métal et matériaux de construction et béton prêt à l'emploi). Toutefois, elle se situe tout juste en deçà de l'évolution des prix observée sur le marché de la revente et bien en dessous de l'évolution des coûts de réalisation des unités AccèsLogis dans le Grand Montréal.









Bonification de l'appui financier accordé aux groupes de ressources techniques

En plus des sommes importantes accordées pour débloquer les projets en cours de réalisation, le gouvernement du Québec prévoit une bonification de 30 M$ du programme d'aide aux organismes communautaires. Parmi les bénéficiaires de ce programme se trouve l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ). Rappelons que les groupes de ressources techniques jouent un rôle de premier plan dans l'aboutissement des projets AccèsLogis, et cela depuis de nombreuses années. Sur cet aspect du budget, l'AGRTQ s'est montrée satisfaite[16].

La refonte complète du programme AccèsLogis se fait attendre

À l'été 2018, le gouvernement s'apprêtait à finaliser la refonte du programme AccèsLogis Québec. Cette refonte faisait suite à une vaste consultation menée par le député et adjoint parlementaire du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. L'année 2018 s'est terminée sans qu'aucune annonce en ce sens n'ait été faite.

La CMM a toujours participé activement aux réflexions au sujet de la refonte du programme AccèsLogis. Le gouvernement doit modifier le programme AccèsLogis afin d'en faire un programme autoportant ne nécessitant pas des interventions à la pièce et des aides financières complémentaires très souvent assurées par les municipalités. De plus, la hausse des CMA a peut-être atteint ses limites en ce sens qu'elle pousse à la hausse les loyers. Il faut aussi envisager de rehausser le taux de subvention. En cohérence avec son PAMLSA et son PMAD, la Communauté est également soucieuse que le programme refondu permette la réalisation de nouveaux logements sociaux et abordables dans les aires TOD.

Bref, on ne pourra faire l'économie d'une révision de l'ensemble des paramètres de financement.

La Communauté rappelle que la refonte du programme AccèsLogis, à l'instar de toute intervention en habitation, doit se faire dans un esprit de partenariat et dans le respect de l'autonomie et des compétences de chacun.

Nouvelles programmations et nouveaux mécanismes d'allocation d'unités pour concrétiser l'inclusion

Le projet de loi nº 122 *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs*, sanctionné le 16 juin 2017, a apporté les modifications nécessaires à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin d'accorder aux municipalités le pouvoir d'assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement social, abordable ou familial. Une revendication portée par la Communauté.

Avec ce nouveau cadre législatif, les municipalités disposent désormais de nouveaux leviers pour diversifier l'offre de logements sur leur territoire et l'adapter à leurs spécificités sociodémographiques.

Afin de mieux cerner les enjeux et les défis entourant ces nouveaux pouvoirs, la commission du logement social s'est vue confier un autre mandat par le comité exécutif. Ses travaux devraient se poursuivre jusqu'en juin 2020. Le 18 avril 2019, le comité exécutif de la CMM s'est positionné en faveur d'une plus grande autonomie pour une inclusion du logement social, abordable et familial adaptée à la réalité de chaque municipalité[17]. La Communauté a rappelé du même souffle l'importance de réunir les conditions de réussite à de tels règlements. Tout particulièrement en ce qui concerne l'inclusion de logements sociaux, il importe que le gouvernement du Québec assure un niveau de financement suffisant et pluriannuel du programme AccèsLogis.

[16] AGRTQ (2019). Budget 2019 - Aucun nouveau logement social financé. Communiqué du 21 mars 2019.

[17] CMM (2019). La CMM demande plus d'autonomie pour une inclusion du logement social, abordable et familial adaptée à la réalité de chaque municipalité. Communiqué du 18 avril 2019.

Programme de Supplément au loyer (PSL)

La croissance des Suppléments au loyer se poursuivra grâce à l'engagement pris par le gouvernement du Québec en 2015 de livrer 5 800 nouveaux PSL sur cinq ans. L'année 2019 marque donc la fin de ce cycle alors qu'un dernier lot de 1 200 unités PSL devrait être accordé dans la province. Jusqu'à maintenant, le gouvernement n'a pris aucun engagement pour assurer la pérennité de l'aide au-delà des 5 ans assurés pour chaque lot. Déjà les 1 000 Suppléments au loyer accordés en 2015 prendront fin l'année prochaine. Si aucune action n'est prise par le gouvernement du Québec, les ménages qui reçoivent actuellement cette aide ne pourront plus en bénéficier et on peut penser que plusieurs viendront gonfler les listes d'attente des offices d'habitation.

Avec le budget 2019, le gouvernement du Québec s'est engagé à accorder de nouvelles sommes pour la création d'environ 150 autres Suppléments au loyer. Ces PSL seront réservés aux personnes itinérantes.

Ce faible investissement dans de nouveaux PSL nous laisse avec fort peu de marge de manœuvre dans un contexte où le taux d'inoccupation dans le Grand Montréal a chuté de façon importante – passant de 3,9 % à l'automne 2016, à 1,9 %, à l'automne 2018. À cela pourrait s'ajouter une pression supplémentaire en raison des ménages affectés par les inondations du printemps 2019. Mentionnons qu'à Gatineau, l'OMH a été fortement sollicité pour loger des ménages affectés par la tornade du 21 septembre 2018.

Tableau 4. Programmations d'unités PSL par le gouvernement du Québec, budgets 2015-2016 à 2019-2020

	Budgets				
	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020[3]
PSL privés[1]	1 000	1 200	1 200	1 200	1 200
Autres PSL privés	0	0	0	225	150
PSL AccèsLogis[2]	1 000	1 000	2 000	2 000	
Total	1 000	1 200	3 200	3 425	1 350

1. Les PSL issus de cette programmation quinquennale sont aussi désignés SL1.
2. Nombre de PSL AccèsLogis estimé par la Communauté en fonction des montants annoncés par le gouvernement du Québec.
3. Les autres PSL privés et les montants réservés au PSL AccèsLogis seront divulgués, le cas échéant, dans le prochain budget. Les 1 200 PSL privés ont été annoncés en 2015 dans la programmation quinquennale 2015-2020.
Source : Gouvernement du Québec. Budgets 2015-2016, 2017-2018 et 2019-2020. Traitement : CMM, 2019.

Logements HLM publics

En 2007, le gouvernement du Québec accordait la première d'une série d'enveloppes budgétaires destinées spécifiquement au remplacement, à l'amélioration et à la modernisation (RAM) du parc de logements HLM. Depuis, les enveloppes RAM permettent aux offices d'habitation de maintenir et d'améliorer l'état des immeubles HLM publics, privés et autochtones. À l'échelle de la province, les sommes consacrées à ce programme sont passées de 103,1 M$ en 2007 à 391,8 M$ en 2018[18]. La somme rehaussée accordée en 2018 correspondait aux attentes alors formulées par la Communauté.

Malgré la hauteur de cette somme, des difficultés persistent. La preuve étant que l'indice de vétusté des immeubles ne cesse de s'aggraver et certaines unités HLM sont même barricadées. De plus, la question de la disponibilité des fonds en temps utile pour les offices d'habitation n'est toujours pas réglée.

Le budget et le plan québécois des infrastructures 2019 ne permettent pas de savoir quelles sommes seront réservées aux travaux de rénovation et d'amélioration des immeubles HLM publics. Celles-ci devraient être rendues publiques quelque temps après que le gouvernement ait procédé à l'étude de crédits, à la suite de quoi la SHQ fera un premier versement aux OH en juin et un second en décembre.

Enfin, il existe aussi de l'incertitude pour ce qui est des immeubles en fin de conventions. À ce jour, le gouvernement du Québec continue d'assumer le déficit d'exploitation de ces unités et ce nombre devrait augmenter de façon importante dans les prochaines années.

Reconduction et augmentation des subventions à la rénovation

Bien que la Communauté n'assure aucun remboursement dans le cadre de ces programmes, un suivi de ceux-ci est assuré, car ils contribuent à l'amélioration de l'offre pour les ménages à revenu faible et modeste. De plus, sous certaines conditions, ces programmes peuvent même être jumelés à des projets bénéficiant de subventions AccèsLogis et en faciliter la réalisation.

Le budget 2019 du gouvernement du Québec prévoit donc les investissements suivants pour les programmes de rénovation :

- 60 M$ pour le Programme d'adaptation de domicile (PAD);
- 50 M$ pour le programme Rénovation Québec (PRQ);
- 2 M$ pour le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH).

Pour les deux premiers programmes, le gouvernement double le budget alloué par rapport à l'an dernier.

Subventions connexes au logement social et abordable

En tout dernier, il convient de mentionner deux autres enveloppes prévues au budget, une de 100 M$ pour la décontamination des sols et l'autre de 100 M$ pour des études sur la lutte aux îlots de chaleur et au verdissement. De la même façon que les programmes de subvention à la rénovation, leur éventuelle combinaison, si possible dans le cadre des programmes, pourraient constituer une aide précieuse à la levée et à la réalisation des projets AccèsLogis. Aucun impact direct n'est à prévoir sur les remboursements de la Communauté puisqu'elle ne participe pas à ces programmes.

[18] Source : SHQ (2017). Rapport annuel de gestion 2017-2018, p. V. De ce montant, une part significative fut réservée au parc du Nord du Québec ainsi qu'à la régénération des ensembles Val Martin et Habitations Saint-Michel Nord.

3. DEUX ENSEMBLES IMMOBILIERS VISÉS PAR UN CHANGEMENT DE STATUT

3.1. LES IMMEUBLES VAL-MARTIN : BASCULEMENT VERS LE PARC HLM PUBLIC

Dans la foulée d'un vaste chantier de régénération des Immeubles Val-Martin à Laval, 124 logements acquerront prochainement le statut de HLM publics, ce qui les rendra éligibles aux remboursements de la CMM. Si la conversion en HLM publics se concrétise, la CMM devrait rembourser 10 % du déficit d'exploitation, ce qui représenterait un montant d'environ 50 000 $ par an pour ces logements.

Construits en 1954, les Immeubles Val-Martin à Laval étaient composés de 235 bâtiments totalisant 534 logements sociaux. La SHQ en est propriétaire depuis 1977 et sa gestion a été successivement confiée à la Société de gestion immobilière SHQ, la Corporation d'habitation Laval (CHL) et l'OMH de Laval. En raison de problèmes d'insalubrité persistants causés par une étanchéité déficiente et des bâtiments vieillissants prématurément, les logements qui se libéraient n'étaient plus offerts en location depuis de nombreuses années. Le complexe immobilier fait actuellement l'objet d'un vaste programme de revitalisation et de densification comprenant la régénération de plusieurs logements, la construction de nouveaux ensembles de logements abordables dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, la construction d'un pôle communautaire ainsi que la réfection et le réaménagement d'infrastructures municipales et l'aménagement d'un espace vert.

Le 16 août 2018, les gouvernements du Canada et du Québec annonçaient un financement conjoint de 28,8 M$ pour assurer la démolition et la reconstruction de 124 logements[19]. La contribution du gouvernement du Canada provient de l'*Entente 2016 concernant le Fonds consacré à l'infrastructure sociale conclue en vertu de l'Entente concernant l'investissement dans le logement abordable*. L'implication de la SCHL était tributaire de la reconnaissance d'un statut de logements sociaux à cet ensemble, d'où une conversion au statut de HLM publics.

Déjà, le démantèlement des 124 logements fortement détériorés a été complété et la construction des trois nouveaux bâtiments a été entamée. Les travaux devraient être complétés à l'été 2019. Lorsque les nouveaux locataires aménageront, cet ensemble deviendra éligible à un remboursement de la CMM.

3.2. LES HABITATIONS JEANNE-MANCE : CLARIFICATION DES TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le 19 décembre 2018, était adopté par décret un acte de cession du gouvernement du Québec en faveur de la Ville de Montréal relativement aux Habitations Jeanne-Mance (décret 1445-2018) mettant fin à une certaine ambiguïté quant à l'implication du gouvernement du Québec. Ce dernier ayant ainsi cédé à la Ville de Montréal tous les droits, titres et intérêts qu'il détenait ou aurait pu détenir sur le site des Habitations Jeanne-Mance.

Ce décret clarifie une situation qui existait depuis la construction du site, à savoir que la SCHL et la Ville de Montréal assumaient ensemble l'entièreté du déficit d'exploitation de cet ensemble, géré par la Corporation d'habitation Jeanne-Mance. Cette clarification des titres de propriété pourrait éventuellement amener la SCHL et la Ville de Montréal à explorer de nouvelles avenues en termes de partenariats et de redéveloppement.

À court terme, pour 2019, aucun impact sur le partage du déficit n'est envisagé. Rappelons que celui-ci a toujours été assumé à hauteur de 75 % par la SCHL et de 25 % par la Ville de Montréal. La part assumée par la Ville de Montréal a fait, depuis la création de la CMM en 2001, l'objet de remboursements.

[19] SCHL et SHQ (2018). Investissements de 28,2 M$ aux Immeubles Val-Martin à Laval. *Communiqué*.

4. LES RECOMMANDATIONS DE LA COMMUNAUTÉ

Année après année, la Communauté est un fier partenaire financier du logement social et abordable, tant par ses remboursements pour les déficits d'exploitation des logements HLM publics, des Habitations Jeanne-Mance et des Suppléments au loyer que par sa participation financière au développement de logements abordables dans le cadre d'AccèsLogis Québec.

En plus de contribuer au Fonds du logement social de la Communauté, certaines municipalités du Grand Montréal font bien plus pour soutenir le logement social et abordable. Dans le cadre des projets AccèsLogis, mentionnons des efforts qui vont bien au-delà de la contribution de base du milieu de 15 % faisant l'objet de remboursements par la Communauté : la mise en place de programmes d'aide financière complémentaire, l'octroi de congés de taxe, de frais de permis réduits, de dons de terrains, etc. De plus, le jumelage avec d'autres programmes est souvent requis pour assurer la viabilité financière des projets, ce qui peut ajouter à la part assumée par la municipalité. Par exemple, dans le cas du programme Rénovation Québec, la contribution des municipalités s'élève à 50 %.

Plusieurs municipalités du territoire, dont les trois plus populeuses, se sont dotées de politiques favorisant le logement social, mais aussi d'autres municipalités comme Saint-Bruno-de-Montarville. De plus, il y a un intérêt certain dans la région pour la mise en place de règlements municipaux d'inclusion de logements sociaux, abordables ou familiaux dans les nouveaux projets résidentiels. Précisons qu'il appartient à chaque municipalité d'élaborer un règlement qui tienne compte de ses objectifs en matière de développement social, mais aussi de la réalité de son milieu.

La Communauté perçoit positivement le réengagement financier du gouvernement du Canada et la volonté affirmée du gouvernement du Québec de livrer les unités AccèsLogis programmées antérieurement, mais n'ayant pas encore été réalisées.

Force est toutefois de constater que les effets positifs de ces mesures tardent à se concrétiser.

Sur le terrain, la situation reste préoccupante. Les deux dernières années marquent un ralentissement pour le moins préoccupant dans la réalisation d'unités AccèsLogis dans le Grand Montréal et les remboursements de la Communauté en logement social ont atteint un creux historique. La Communauté déplore également l'absence d'une refonte complète du programme AccèsLogis Québec, l'absence d'une nouvelle programmation pour ce programme et l'absence d'engagements pluriannuels au niveau de l'ensemble des programmes provinciaux face à des besoins en logement nombreux et persistants.

C'est pourquoi la Communauté soumet aux gouvernements une formule de recommandations en six « R » afin de favoriser l'accès à un logement décent et à coût abordable aux ménages dans le besoin : répondre aux besoins, réhabiliter les logements HLM publics, refondre AccèsLogis, renforcer l'autonomie municipale, reconduire les PSL et reconnaître le caractère essentiel du soutien communautaire.

Ces recommandations intègrent notamment les priorités 2019-2022 des 82 municipalités du Grand Montréal mesurées l'année dernière par la commission du logement social de la CMM au moyen d'une consultation menée auprès des municipalités.

RECOMMANDATION GÉNÉRALE

R.1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES POPULATIONS LES PLUS DÉMUNIES PAR DES EFFORTS FINANCIERS SOUTENUS ET À LONG TERME

Selon les données les plus récentes, le Grand Montréal compte 213 000 ménages locataires à faible revenu qui consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer et, de ce nombre, plus de 115 000 y consacrent au moins 50 % de leur revenu. Ces ménages dans le besoin, constitués de familles, de personnes âgées et de personnes seules, sont encore beaucoup trop nombreux. Le logement accaparant une part trop importante de leur revenu déjà réduit, ces ménages n'ont que très peu de latitude financière pour répondre à leurs autres besoins essentiels comme la nourriture, l'habillement et le transport.

Malgré l'augmentation des mises en chantier de logements locatifs privés au cours des dernières années, le taux d'inoccupation des logements locatifs a connu une baisse importante. Il se situait à 1,9 % en 2018, soit bien en dessous du seuil d'équilibre reconnu. Cette rareté des logements locatifs, particulièrement criante dans certains secteurs de la grande région métropolitaine ainsi que pour les logements de trois chambres à coucher et à faible loyer, crée une pression accrue sur les personnes à la recherche de logement et désavantage d'autant plus des ménages démunis.

Tout donne à penser que les problèmes d'abordabilité de plusieurs ménages iront en augmentant au cours des prochaines années, notamment en raison du coût des loyers à la hausse et des taux d'inoccupation à la baisse.

Le logement social étant une responsabilité partagée, tous les partenaires doivent unir leurs efforts pour améliorer les conditions de logement de la population. Il faut se donner les moyens pour relancer le développement du logement social et abordable puis maintenir un rythme soutenu pour la prochaine décennie. Les attentes sont importantes et il est temps de consacrer nos énergies à soulager les besoins persistants des ménages les plus vulnérables. Ces besoins sont d'une telle ampleur qu'ils appellent des efforts soutenus et plus importants que ceux déployés à ce jour, et des engagements à long terme des gouvernements supérieurs.

Pour y arriver, la Communauté métropolitaine de Montréal demande aux gouvernements du Canada et du Québec de :

- Conclure rapidement une entente sur le transfert des fonds fédéraux en matière d'habitation et s'assurer que les enveloppes soient à la hauteur des besoins;
- S'engager à financer de façon adéquate et sur une base pluriannuelle les différents programmes de logement social et abordable;
- Assurer un arrimage optimal entre les objectifs poursuivis, les modes de financement et les différentes formes d'interventions des gouvernements du Canada et du Québec, de la CMM, des municipalités et différents partenaires de la société civile, le tout afin de préserver la pérennité du parc et sa vocation sociale ainsi que de soutenir un développement à la hauteur des besoins importants, pressants et persistants de la population.

RECOMMANDATIONS PAR PROGRAMME

R.2 RÉHABILITER LE PARC DE LOGEMENTS HLM PUBLICS

Les 27 000 logements HLM publics représentent un précieux patrimoine pour le Grand Montréal. Un peu plus du tiers des immeubles ont été construits entre 1970 et 1980 et sont donc âgés de 40 à 50 ans. Victime de sous-investissements pour l'entretien pendant de nombreuses années, ce parc de logements a besoin d'importants efforts financiers pour assurer sa pérennité.

Au printemps 2019, plus de 28 000 ménages sont en attente d'un logement social dans le Grand Montréal. Précisons que ces ménages satisfont à tous les critères d'admissibilité. On observe notamment une hausse significative des ménages en attente à l'OMH de Laval de 950 ménages en 2013 à 1 260 en 2019, soit une augmentation de 32 %.

Dans un contexte d'offre de logements sociaux bien inférieure à la demande, la préservation des logements HLM est de première importance pour ne pas aggraver la situation. Certains logements, fortement dégradés, sont présentement barricadés, en attente des fonds nécessaires à leur réhabilitation.

La Communauté est donc d'avis que la préservation de cet acquis est la mesure la plus performante socialement et financièrement à la disposition des gouvernements. Dans sa réponse aux besoins multiples et diversifiés de la population du Grand Montréal, la réhabilitation du parc de logements HLM publics doit être un élément central de la solution.

Un avis partagé par la Société d'habitation du Québec puisque, dans son Plan stratégique 2017-2021, « elle entend intervenir en acteur de premier plan pour assurer la qualité et la pérennité du parc de logements subventionnés publics et privés à but non lucratif ». Une cible de 100 % des immeubles HLM publics avec une cote « C » ou mieux d'ici la fin du plan est associée à cet objectif[20]. Les montants octroyés à ce jour par la SHQ ne permettront toutefois vraisemblablement pas d'atteindre cet objectif.

Pour y arriver, la Communauté métropolitaine de Montréal demande aux gouvernements du Canada et du Québec, dans le respect de leur compétence respective, de :

- Assurer à long terme la vocation sociale et le niveau d'abordabilité de logements HLM publics (avec des loyers n'excédant pas 25 % des revenus des locataires) par le renouvellement des conventions d'exploitation.

Pour y arriver, la Communauté demande au gouvernement du Québec de :

- Investir minimalement 180 M$ annuellement dans les travaux de réhabilitation du parc HLM du Grand Montréal pour les prochaines années;
- Confirmer chaque année un financement sur un horizon d'au moins deux ans, idéalement trois ans, pour les travaux de remplacement, amélioration et modernisation (RAM) et régénération du parc HLM afin de donner les moyens aux offices d'habitation de réaliser ceux-ci de façon plus efficiente;
- Permettre aux offices d'habitation de reporter les budgets RAM non engagés à l'année suivante;
- Financer et prévoir des enveloppes suffisantes pour 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.

[20] SHQ (2018). Plan stratégique 2017-2021. p. 17.

R.3 REFONDRE LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

Dans les dernières années, les difficultés persistantes à rencontrer les paramètres du programme AccèsLogis se sont fait sentir dans tous les secteurs du Grand Montréal, mais aussi à la grandeur du Québec. Comme il a pu être observé précédemment dans le rapport, le nombre de logements livrés dans le cadre du programme s'est fortement atrophié en 2017, sans connaître de reprise digne de ce nom en 2018. Afin de permettre aux projets AccèsLogis de sortir de terre, plusieurs municipalités ont dû contribuer bien au-delà du 15 % prévu initialement dans le programme.

La Communauté salue les sommes supplémentaires allouées par le gouvernement du Québec devant permettre la livraison des projets AccèsLogis en développement depuis plusieurs mois, voire des années et qui n'ont pu être livrés faute d'un financement adéquat. Cela répond à une demande formulée par la CMM dans le rapport de suivi financier de l'année 2017 et déposé en juin 2018 par la commission du logement social au comité exécutif de la Communauté[21]. Cette demande a été reprise dans les demandes prébudgétaires de la CMM au gouvernement du Québec[22].

La Communauté restera mobilisée pour s'assurer que les quelque 4 000 unités AccèsLogis en développement sur son territoire puissent accueillir de nouveaux résidants le plus tôt possible.

Néanmoins, la livraison de ces unités déjà annoncées – dans les budgets antérieurs remontant aussi loin qu'en 2010 – n'est pas suffisante et doit se doubler d'un engagement ferme envers la refonte du programme AccèsLogis.

Pour y arriver, la Communauté demande au gouvernement du Québec de :

- Réviser l'ensemble des paramètres financiers du programme afin d'assurer la viabilité des projets lors de la réalisation, mais aussi lors de l'exploitation tout en assurant l'abordabilité des loyers;
- Rehausser la proportion minimale de ménages admissibles à un Supplément au loyer de 20 % à 30 %;
- Assouplir les normes et les processus pour faciliter la réalisation rapide de projets adaptés à la réalité de chaque municipalité;
- Soutenir la réalisation de projets dans les aires TOD et dans des secteurs bien desservis par les services;
- Ramener la contribution globale des municipalités à 15 %.

[21] CMM (2018). Suivi des remboursements et des programmes d'habitation soutenus par la Communauté métropolitaine de Montréal. p. 32.

[22] CMM (2019). Demandes de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) dans le cadre des consultations prébudgétaires 2019-2020 du gouvernement du Québec. p. 8.

R.4 RENFORCER L'AUTONOMIE MUNICIPALE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

En 2017, avec l'adoption des projets de loi nº 121 et 122, le gouvernement du Québec accordait aux municipalités québécoises plus d'autonomie. Depuis, les municipalités peuvent notamment assujettir la délivrance de tout permis de construction à la conclusion d'une entente pour améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Rappelons que la Communauté est en faveur d'une plus grande autonomie des municipalités qui leur assurera l'agilité essentielle à la livraison des projets, notamment ceux réalisés dans le cadre des interventions du type inclusion du logement social, abordable et familial dans les nouveaux projets résidentiels[23].

Alors que plusieurs municipalités du territoire poursuivent des démarches pour adopter des règlements d'inclusion, il paraît évident que plusieurs conditions restent encore à être réunies pour assurer le succès de ceux-ci.

Au premier chef, le gouvernement du Québec doit mettre en place un environnement prévisible et cohérent en assurant la disponibilité d'unités subventionnées lors du développement des projets résidentiels privés. Un financement pluriannuel assurerait cette prévisibilité en plus de comporter de nombreux avantages dont la possibilité de planifier le développement à long terme et la rétention de l'expertise locale. À terme, remplacer la vision actuelle à court terme par une vision à moyen terme permettrait non seulement des gains en efficience, mais formerait une meilleure réponse face aux besoins dont l'ampleur n'est plus à démontrer. Alors seulement le partenariat entre le gouvernement du Québec et le monde municipal pour la livraison d'unités de logements sociaux et abordables sera optimal.

Pour y arriver, la Communauté demande au gouvernement du Québec de :

- Prévoir des programmations AccèsLogis pour une période minimale de cinq ans;
- Allouer dès le budget 2020-2021 des enveloppes bonifiées permettant de réaliser rapidement 2 000 nouveaux logements AccèsLogis par an sur le territoire du Grand Montréal;
- Accorder à la CMM, pour l'ensemble des villes à l'exception de celles de l'agglomération de Montréal, une réserve de 750 unités AccèsLogis par année;
- Accorder aux villes qui en font la demande soit le statut de ville mandataire, soit le transfert de la gestion du programme AccèsLogis ou tout autre moyen assurant l'adéquation entre la disponibilité des unités subventionnées et la mise en œuvre des règlements municipaux d'inclusion.

[23] CMM (2019). Orientation de la Communauté en faveur d'une plus grande autonomie pour une inclusion du logement social, abordable et familial adaptée à la réalité de chaque municipalité. Résolution nº CE19-080.

R.5 RECONDUIRE LES UNITÉS DU PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

Dans le budget 2019, le gouvernement du Québec annonçait la création de seulement quelques unités PSL supplémentaires dédiées à des personnes en situation d'itinérance. À ces unités s'ajoutent, en 2019-2020, 1 200 Suppléments au loyer (ou SL1) additionnels. La livraison des 5 800 SL1 étalée sur un quinquennat (2015-2020) a été planifiée dans le budget 2015 du gouvernement du Québec. Nous en sommes donc à la dernière année de cette mesure. Les ententes étant d'une durée de cinq ans, les unités livrées en 2015-2016 verront leur entente venir à terme dans la prochaine année, laissant dans l'incertitude l'ensemble des locataires qui bénéficient actuellement de cette aide.

Cette année, avec la chute du taux d'inoccupation et le nombre élevé de ménages dont les logements ont été détruits ou fortement dégradés par les inondations, il est impératif de disposer d'aide d'urgence pour les ménages les plus démunis.

Afin de faire face à la rareté de logements locatifs abordables, la Communauté demande au gouvernement du Québec de :

- Reconduire et prolonger d'au moins cinq ans la durée des ententes des Suppléments au loyer sur le marché locatif privé (SL1), dès le budget 2020, et ce, sans nuire au financement d'autres formes d'aide plus pérennes.
- Assurer immédiatement la disponibilité de nouvelles unités PSL-Urgence aux offices d'habitation qui en feront la demande ainsi que la disponibilité de sommes dans le cadre du Programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis, à des municipalités et à des organismes communautaires.

R.6 RECONNAÎTRE LE CARACTÈRE ESSENTIEL DES INTERVENTIONS DE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE ET INDIVIDUEL EN HLM ET EN OBNL D'HABITATION ET EN ASSURER LE FINANCEMENT SUR UNE BASE PLURIANNUELLE

Les besoins des locataires du réseau du logement social et abordable ne sont pas toujours entièrement comblés une fois la question de l'abordabilité du loyer résolue. En effet, le constat des intervenants en première ligne est unanime, il y a une grande fragilité de ces populations locataires. Cette fragilité est liée, en particulier, aux phénomènes du vieillissement et de l'appauvrissement, tant sur le plan économique que social, à des réseaux familiaux ou sociaux peu développés ou peu soutenants ainsi qu'à la recrudescence et à l'aggravation des problèmes de santé physique et mentale.

Des situations très difficiles sont observables depuis des années particulièrement dans les HLM et des OBNL, mais aussi chez certains locataires bénéficiant de suppléments au loyer sur le marché privé et vivant en coopératives.

Présentement, le soutien communautaire et individuel est éclaté entre différentes sources de financement qui font l'objet de revendications distinctes.

Par exemple, le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* impliquant le ministère de la Santé et des Services sociaux et la SHQ est généralement accompagné d'une enveloppe budgétaire annuelle d'environ 5 M$. Cette enveloppe n'a toutefois pas été indexée depuis sa mise en place en 2007. À l'issue du Forum sur le soutien communautaire en logement social qui se tenait le 17 avril 2018 à Québec, un regroupement de quatre grandes associations[24] ont notamment pressé le gouvernement du Québec de revoir les montants alloués au Cadre. Ce regroupement demande que le gouvernement du Québec investisse minimalement 30 M$ par année afin d'assurer aux ménages les plus démunis des milieux de vie harmonieux et de renforcer leur capacité de se maintenir dans leur logement de façon durable, mais aussi d'élargir l'accès à ce soutien aux très nombreux locataires qui en sont privés [25].

Un second exemple est celui du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) qui souhaite avant tout que ses membres puissent disposer d'un financement accru ainsi que d'une pleine autonomie à l'égard des ressources affectées au développement social et communautaire. Le ROHQ demande plus spécifiquement un budget récurrent permettant d'allouer une ressource pour chaque tranche de 300 logements. Pour les OH de plus petite taille, il propose d'accorder des ressources financières au même prorata ou encore de convenir de modalités ponctuelles avec les centres de service[26].

La Ville de Montréal travaille aussi actuellement à chiffrer les besoins en soutien communautaire dans les logements AccèsLogis prévus dans sa Stratégie 12 000 logements, et qui seront destinés aux personnes en situation ou à risque d'itinérance.

La Communauté assurera un suivi de l'évolution des travaux de ces différents partenaires.

Mais une chose est certaine, les avantages pour l'ensemble de la société de telles interventions ont été maintes fois démontrés, non seulement au point de vue social, mais aussi financier.

Dans le respect des responsabilités de chaque partenaire, il faut donner le moyen d'agir aux partenaires du milieu de l'habitation et s'assurer de l'engagement soutenu et durable des réseaux de la santé et des services sociaux, mais aussi de l'immigration et de l'éducation. Il faut éviter que ces réseaux se déchargent de leurs responsabilités sur les offices, les OBNL et les coopératives d'habitation.

---

[24] Le Réseau québécois des OSBL d'habitation, le Regroupement des Offices d'habitation du Québec, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation et l'Association des groupes de ressources techniques du Québec.

[25] RQOH (2019). Déclaration des quatre grands réseaux du logement social sur le soutien communautaire (17 avril 2018).

[26] ROHQ (2019). Résolution AG.19.06.12 de l'assemblée générale annuelle du 7 juin 2019.

Afin d'assurer le soutien essentiel aux populations en difficulté vivant en logement social et abordable, la Communauté demande au gouvernement du Québec de :

- Assurer le financement à long terme du soutien communautaire et individuel dans tous les projets qui le requièrent, notamment ceux du volet III du programme AccèsLogis;
- Assurer l'accès aux services pour les populations résidant en logement social ou abordable, notamment ceux qui relèvent de la responsabilité populationnelle des réseaux de la santé et des services sociaux;
- Garantir au réseau de l'habitation sociale et abordable, l'engagement des réseaux de la santé, des services sociaux, de l'éducation, de l'immigration, du travail, etc.
- Reconnaître le caractère essentiel des espaces et des équipements communautaires dans tous les projets de logements sociaux et abordables et en assurer le financement;
- Revoir les normes budgétaires relatives à la mise en œuvre des activités à caractère social et communautaire en HLM tel que prévu dans la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*;
- Assurer un financement adéquat du Programme de soutien aux organismes communautaires (PSOC);
- Refinancer rapidement le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* et laisser aux instances régionales une marge de manœuvre pour répondre aux priorités locales;
- Explorer la pertinence de revoir le règlement sur l'attribution des HLM publics et des PSL afin d'accorder aux personnes âgées victimes de violence familiale un traitement prioritaire.

Communauté métropolitaine
de Montréal

1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400
Montréal (Québec) H3A 3L6

T 514 350-2550 I F 514 350-2599
www.cmm.qc.ca I info@cmm.qc.ca