

COMMISSION DE L'HABITATION
ET DE LA COHÉSION SOCIALE

RAPPORT 2024

FINANCEMENT
MÉTROPOLITAIN
DU LOGEMENT SOCIAL
ET ABORDABLE

SEPTEMBRE 2024



Communauté
métropolitaine
de Montréal

22 août 2024

Madame Valérie Plante
Présidente
Communauté métropolitaine de Montréal
1801, avenue McGill College, bureau 1010
Montréal (Québec) H3A 2N4

Madame la Présidente,

Au nom des membres de la commission de l'habitation et de la cohésion sociale, j'ai l'honneur de vous remettre ce rapport, réalisé dans le cadre du mandat permanent confié par le conseil le 9 décembre 2021 (CC21-056).

Les remboursements consentis par la CMM dans le cadre Fonds du logement social métropolitain par la CMM en 2023 s'élèvent à près 50 M\$.

La dernière année a été marquée par des annonces gouvernementales majeures en matière d'habitation. Le plus récent budget du Québec prévoit 691 M\$ pour la rénovation des HLM, un investissement significatif et fort attendu qui permettra d'augmenter les efforts de réhabilitation des logements sociaux ayant accumulé un important déficit d'entretien.

En ce qui concerne le développement de nouveaux logements sociaux et abordables, une entente de 1,8 G\$ a été conclue à l'automne 2023 entre les gouvernements du Québec et du Canada. 8 000 logements sont promis d'ici cinq ans au Québec par l'entremise du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), des ententes avec les fonds fiscalisés et d'un nouveau partenariat avec Mission Unitaires pour construire des logements pour aînés.

Le gouvernement du Canada n'est pas en reste, dévoilant le *Plan du Canada pour le logement* en marge de son budget 2024-2025. Ce plan contient une vaste gamme de mesures qui apporteront un soutien significatif aux efforts concertés visant une sortie de crise en habitation. D'importantes négociations avec le gouvernement du Québec seront à suivre au cours des prochains mois.

Ces annonces que l'on salue auront des impacts financiers à moyen et long terme pour les municipalités qui contribuent à ces projets, de même que pour la CMM qui les soutient avec le Fonds du logement social métropolitain. Les impacts anticipés sont analysés et présentés dans ce rapport.

Enfin, la commission propose ses recommandations afin d'optimiser les retombées des investissements actuels et annoncés, ce qui passe notamment par l'amélioration des programmes d'habitation, dont le PHAQ, et ce, de concert avec l'ensemble des parties prenantes tel que le milieu municipal.

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 de l'habitation et de la cohésion sociale,



Guillaume Tremblay
Maire de la ville de Mascouche

Table des matières

1. La Communauté métropolitaine de Montréal	5
2. Les membres de la commission de l’habitation et de la cohésion sociale	6
3. Le mandat permanent de la commission de l’habitation et de la cohésion sociale	7
4. Le Fonds du logement social métropolitain	7
5. Suivi des remboursements	9
6. Impacts des interventions des gouvernements du Canada et du Québec	12
6.1 Budget 2024-2025 du gouvernement du Canada	12
6.2 Fonds pour le logement abordable	13
6.3 Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL).....	14
6.4 Fonds canadien de protection des loyers	14
6.5 Programme de développement de coopératives d’habitation	15
6.6 Mise à jour économique 2023 du gouvernement du Québec : 8 000 logements sociaux et abordables	15
6.7 Programme d’habitation abordable Québec	16
6.8 Partenariats avec les fonds fiscalisés	18
6.9 Mission Unitaînés	19
6.10 Rénovation des HLM	19
6.11 Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ)	20
7. Attentes des municipalités à l’égard des programmes d’habitation	21
7.1 Une hausse anticipée des remboursements	21
7.2 Recommandations aux gouvernements du Québec et du Canada	23

Sigles et abréviations

CHCS	Commission de l'habitation et de la cohésion sociale
CHJM	Corporation d'habitation Jeanne-Mance
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
ECQL	Entente Canada-Québec sur le logement
FACL	Fonds pour accélérer la construction de logements
FNCIL	Fonds national de co-investissement pour le logement
FTQ	Fonds des travailleurs et des travailleuses du Québec
G\$	Milliard de dollars
HLM	Habitation à loyer modique
ICLC	Initiative canadienne de logement communautaire
M\$	Million de dollars
OBNL	Organisme à but non lucratif
PFH	Programme de financement en habitation
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PMH	Politique métropolitaine d'habitation
PRHLM	Programme de rénovation des habitations à loyer modique
PSLQ	Programme de supplément au loyer Québec
RAM	Remplacement, amélioration et modernisation
SHQ	Société d'habitation du Québec
SNL	Stratégie nationale sur le logement

Liste des tableaux

TABLEAU 1 - Remboursements de la CMM en logement social et abordable, 2019-2023 (en M\$)	11
TABLEAU 2 - Annonce de 8 000 logements abordables, impact budgétaire 2023-2028 (en M\$)	15
TABLEAU 3 - Investissements du gouvernement du Canada dans le cadre de l'Entente Canada-Québec sur le logement, 2019-2028	21
TABLEAU 4 - Budgets annoncés par le gouvernement du Québec, de 2020 à 2024, pour le développement de logements sociaux et abordables (en M\$)	21

Liste des figures

FIGURE 1 - Programmes d'habitation soutenus par la CMM	9
FIGURE 2 - Remboursements de la CMM, par programme, en 2023	11
FIGURE 3 - Part des remboursements de la CMM, par programme, 2019-2023	12
FIGURE 4 - Logements livrés dans le cadre du programme AccèsLogis, Grand Montréal, par année, de 2014 à 2023	19
FIGURE 5 - Nombre approximatif de logements sociaux et abordables en cours de réalisation, par programme, dans la CMM et impact sur les remboursements	22

Liste des encadrés

ENCADRÉ 1 - Loi sur la CMM : modification des compétences en logement social et abordable	8
ENCADRÉ 2 - Initiative de création rapide de logements (ICRL)	13
ENCADRÉ 3 - Programme AccèsLogis Québec	17

1. La Communauté métropolitaine de Montréal

Créée en 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités où vivent 4,2 millions de personnes. La CMM exerce des compétences stratégiques à l'échelle du Grand Montréal, un territoire de plus de 4 374 km².

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, infrastructures, services et activités à caractère métropolitain
- ✓ Développement artistique et culturel

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.

2. Les membres de la commission de l'habitation et de la cohésion sociale

La commission de l'habitation et de la cohésion sociale (CHCS) 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. Guillaume Tremblay

Maire de la Ville de Mascouche

VICE-PRÉSIDENTS

M. Peter McQueen

Membre du conseil de la Ville de Montréal

Mme Nathalie Delisle

Membre du conseil de la Ville de Longueuil

MEMBRES

M. Benoit Dorais

Vice-président du comité exécutif de la Ville de Montréal

M. Sterling Downey

Membre du conseil de la Ville de Montréal

Mme Flavia Alexandra Novac

Membre du conseil de la Ville de Laval

Mme Despina Sourias

Membre du conseil et conseillère associée au comité exécutif de la Ville de Montréal

M. Mario Lemay

Maire de la Ville de Sainte-Julie

3. Le mandat permanent de la commission de l'habitation et de la cohésion sociale

Le 9 décembre 2021, le conseil de la CMM a confié à la commission de l'habitation et de la cohésion sociale un mandat permanent (résolution CC21-056).

Ce mandat vise :

- à assurer sur une base annuelle un suivi des remboursements de la CMM 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 CMM;
- à prendre connaissance des attentes des municipalités à cet égard.

Ce mandat est réalisé depuis 2018 et a donné lieu à la publication de plusieurs rapports annuels. Le [plus récent, paru à l'automne 2023](#), s'intéressait notamment à l'impact des nouveaux programmes gouvernementaux sur le financement métropolitain du logement social.

En 2024, les travaux de la CHCS pour ce mandat ont été réalisés lors des séances du 14 mars, du 2 mai et du 19 juin 2024. Le 7 mai 2024, la table technique CMM-Municipalités en habitation s'est réunie pour discuter des analyses et des recommandations présentées dans ce rapport. Cette instance consultative rassemble des experts en habitation des cinq secteurs du Grand Montréal, représentant des municipalités et des offices d'habitation.

4. Le Fonds du logement social métropolitain

Depuis 2003, la CMM a constitué et gère un Fonds du logement social métropolitain qui est alimenté par les quotes-parts des 82 municipalités du Grand Montréal en fonction de leur potentiel fiscal respectif. Ce modèle permettant un partage équitable du financement à l'échelle de la région métropolitaine est unique au Québec et au Canada.

En vertu de sa loi constitutive, la CMM rembourse aux municipalités et aux offices d'habitation de son territoire la contribution de base qui leur est exigée dans le cadre des programmes mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec (SHQ) ainsi que pour les Habitations Jeanne-Mance. Ce pouvoir a d'ailleurs été élargi dans le cadre d'un amendement à la Loi sur la CMM lors de l'adoption, en 2024, de la Loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en habitation, par le gouvernement du Québec (Encadré 1).

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 (CHJM) et des Suppléments au loyer sous la gestion des offices d'habitation, ou encore, de participations financières à la réalisation de projets dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal, du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et des partenariats avec les fonds fiscalisés (Desjardins et Fonds de solidarité FTQ) et Mission Unitaînés.

Chaque année, la CMM consacre entre 35 % et 50 % de son budget au financement de logements sociaux et abordables. Depuis plusieurs années, la quote-part prélevée pour les interventions en logement social est de 36,5 M\$. Lorsque les remboursements annuels excèdent ce montant, la CMM a recours à un règlement d'emprunt contracté en 2016 (règlement no 2016-69). Un solde de 23,7 M\$ y était encore disponible au 31 décembre 2023.

ENCADRÉ 1 - LOI SUR LA CMM : MODIFICATIONS DES – COMPÉTENCES EN LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

Le gouvernement du Québec a sanctionné, le 21 février 2024, le projet de loi 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en habitation*.

Des amendements ont alors été apportés à la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*.

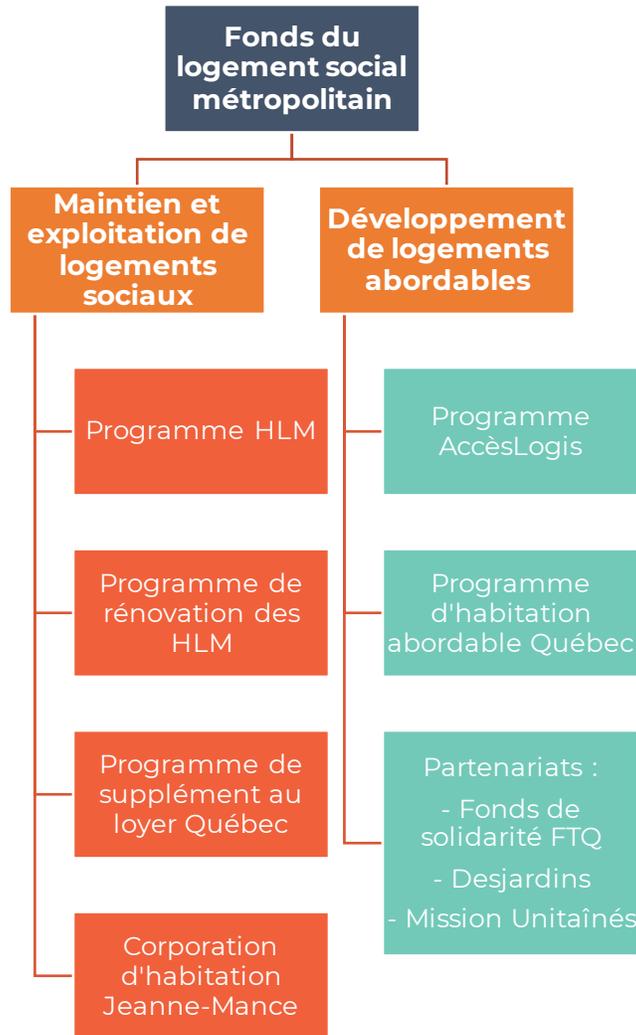
Le libellé de la compétence est élargi et devient « Logement social, abordable ou étudiant ». L'article 152 est modifié conséquemment, précisant que le Fonds du logement social métropolitain pourra dorénavant soutenir la réalisation de tout projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil.

Enfin, une modification est apportée à l'article 153.1. La CMM a maintenant le pouvoir de rembourser à une municipalité toute contribution autre que celle exigée pour un projet de logement social et abordable dans le cadre d'un programme de la SHQ. Avant ce changement, la CMM avait l'obligation de rembourser les contributions « de base » demandées dans les programmes, obligation qui demeure. La CMM obtient maintenant un pouvoir supplémentaire, qui pourrait par exemple lui permettre de rembourser des contributions additionnelles ou des contributions exigées dans le cadre d'un projet réalisé hors d'un programme.

L'utilisation de ce pouvoir devra être balisée, dans le respect de l'équité territoriale et de la capacité financière de la CMM et des 82 municipalités qui la composent.

Depuis sa création en 2001, la CMM a consacré 876 M\$ au logement social et abordable. La CMM participe au financement d'environ 26 700 logements HLM publics et plus de 16 700 suppléments au loyer sous la gestion des offices d'habitation, auxquels s'ajoutent les 788 logements composant les Habitations Jeanne Mance. Plus de 21 000 logements en coopératives et organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation ont également vu le jour depuis les 20 dernières années, avec la participation financière de la CMM.

FIGURE 1 - Programmes d'habitation soutenus par la CMM



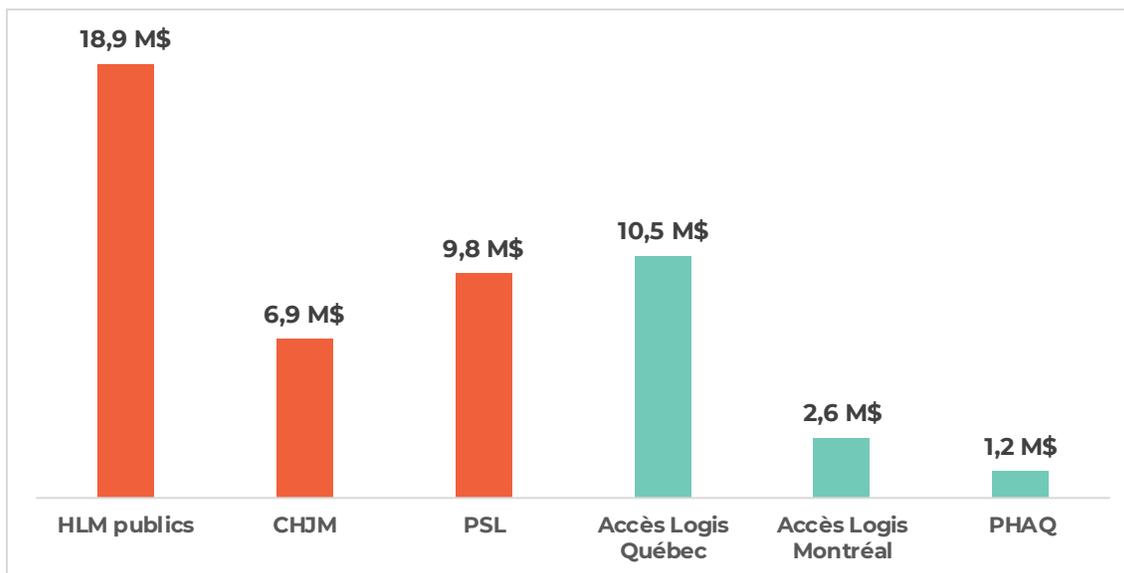
5. Suivi des remboursements

Les remboursements de la CMM ont totalisé 49,9 M\$ en 2023, soit 20 % de plus qu'en 2022, mais inférieur au sommet historique de 54,6 M\$ en 2021.

Cette hausse est principalement attribuable à des versements plus élevés aux offices d'habitation pour l'exploitation et la rénovation des HLM et du Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ), qui s'expliquent par des paiements rétroactifs en ajustements pour des années antérieures de 3,6 M\$ (HLM) et de 2 M\$ (PSLQ). Le déficit d'exploitation de 2023 était de 15,7 M\$ pour les HLM et de 7,8 M\$ pour le PSLQ.

Les remboursements pour les programmes AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal ont été légèrement plus élevés en 2023 (13,1 M\$ comparativement à 12,2 M\$ en 2022) et les premiers remboursements pour le PHAQ ont débuté en fin d'année 2023. Les remboursements contribuant au développement de nouveaux logements abordables ont totalisé 14,3 M\$ en 2023.

FIGURE 2 - Remboursements de la CMM, par programme, en 2023



Source : Données compilées le 26 mars 2024 par le service des finances de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Les remboursements pour ces programmes évoluent en fonction de l'avancement des projets sélectionnés par le gouvernement du Québec. Le temps de réalisation demeure variable selon les particularités de chaque projet, mais a passablement augmenté au cours de la dernière décennie pour le programme AccèsLogis, notamment en raison d'une inadéquation entre les subventions et les coûts de réalisation réels.

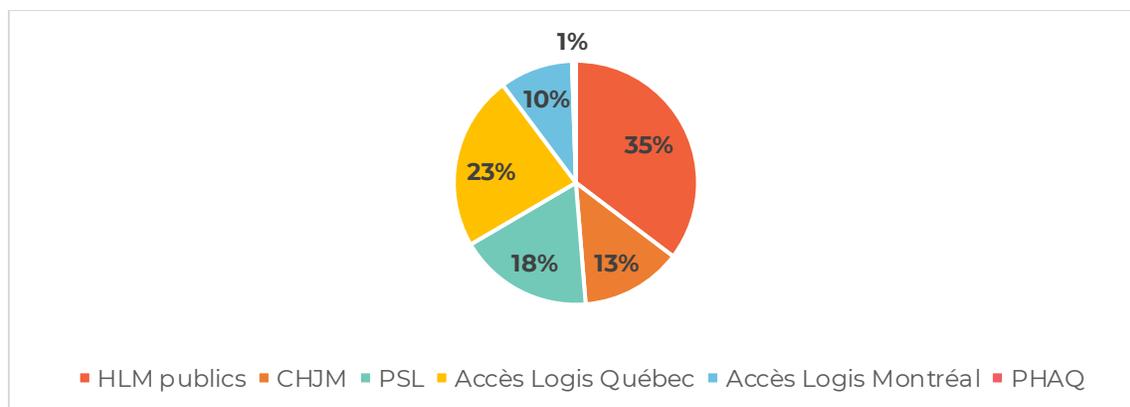
Les Habitations Jeanne-Mance ont fait l'objet d'un ambitieux programme de rénovation des bâtiments au cours des dernières années, ce qui se reflète dans les remboursements accordés à leur déficit d'exploitation qui ont augmenté de 2019 à 2022, puis redescendu à 6,9 M\$ en 2023. Cette baisse devrait se poursuivre en 2024.

Au cours des cinq dernières années, la contribution de la CMM au logement social et abordable totalise près de 225 M\$, pour une moyenne annuelle de 45 M\$ (tableau 1).

De 2019 à 2023, 48 % des remboursements ont été consacrés au parc de logements sociaux constitués par les HLM publics (35 %, soit 79 M\$) et les Habitations Jeanne-Mance (13 %, soit 30 M\$). Un autre 18 % des remboursements ont participé au financement du PSLQ, pour un total de 40 M\$ versés aux offices d'habitation (figure 3).

La part restante, soit 34 %, relève du développement de logements sociaux et abordables : 52 M\$ pour le programme AccèsLogis Québec, 22 M\$ pour AccèsLogis Montréal et 1 M\$ pour le PHAQ.

FIGURE 3 - Part des remboursements de la CMM, par programme, 2019-2023



Source : Données compilées le 26 mars 2024 par le service des finances de la CMM.

TABLEAU 1 - Remboursements de la CMM en logement social et abordable, 2019-2023 (en M\$)

Année	HLM publics	CHJM	PSL	AccèsLogis Québec	AccèsLogis Montréal	PHAQ	Total
2019	17,7	3,4	7,5	9,5	-	-	38,1
2020	13,7	4,5	7,3	10,5	4,5	-	40,5
2021	15,1	7,5	7,9	13,3	10,8	-	54,6
2022	14,0	7,8	7,7	8,3	3,9	-	41,7
2023	18,9	6,9	9,8	10,5	2,6	1,2	49,9
Total	79,4	30,1	40,2	52,1	21,8	1,2	224,8

Source : Données compilées le 26 mars 2024 par le service des finances de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Détails des données compilées :

- HLM et PSL : Montants réels payés annuellement par la CMM en fonction des budgets et des états financiers des offices d'habitation fournis par la Société d'habitation du Québec (SHQ), états financiers 2019 à 2021 et budgets 2012 et 2023. Les versements sont basés sur les budgets transmis par la SHQ. Des ajustements sont apportés si nécessaire à la réception des états financiers. Ainsi, en 2023, la CMM a versé des ajustements rétroactifs pour les années 2017 à 2022 après avoir reçu les états financiers ou les budgets révisés pour ces années.
- Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) : États financiers audités de 2019 à 2022. Ces montants sont validés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour l'année 2023, le montant est basé sur les prévisions budgétaires de la CHJM. Lorsqu'applicable, un ajustement est effectué l'année suivante en fonction des états financiers.
- AccèsLogis Québec, AccèsLogis Montréal et PHAQ : La CMM procède à la compilation des remboursements annuels en fonction des demandes de réclamation des municipalités. Ces montants sont validés par la SHQ.

6. Impacts des interventions des gouvernements du Canada et du Québec

Le développement et la préservation du logement social et abordable sont le résultat de la convergence d'interventions des gouvernements du Québec et du Canada, du milieu municipal, d'organismes communautaires, d'entreprises d'économie sociale et du secteur privé qui sont mis à contribution à diverses étapes de la planification, du financement et de la réalisation des projets. Une collaboration de tous ces acteurs est essentielle afin d'agir face à la crise du logement qui sévit actuellement dans le Grand Montréal.

Le gouvernement du Canada, à l'occasion de son budget 2024, a introduit plus d'une vingtaine de mesures représentant des investissements d'environ 8,5 G\$ sur cinq ans en habitation.

Quelques mois plus tôt, à l'automne 2023, une entente majeure d'une valeur totale 1,8 G\$ a été conclue entre les gouvernements du Canada et du Québec.

Ces investissements sont notamment dirigés vers le PHAQ et les ententes avec les fonds fiscalisés, en plus d'un nouveau partenariat avec Mission Unitairés visant le développement de logements abordables pour aînés.

Des sommes importantes sont aussi annoncées pour la rénovation des HLM dans le budget du Québec 2024-2025, lesquelles alimenteront entre autres le Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM) créé en 2023.

6.1 Budget 2024-2025 du gouvernement du Canada

Le gouvernement du Canada a dévoilé son budget 2024-2025, le 16 avril 2024. Celui-ci fut précédé de plusieurs annonces préalables, rassemblées dans le [Plan du Canada pour le logement](#). Plusieurs mesures mises de l'avant dans ce plan constituent des pistes de solution pertinentes pour s'attaquer aux multiples enjeux de la crise du logement, dont plusieurs convergent avec les objectifs de la Politique métropolitaine d'habitation (PMH).

Une implication en amont des municipalités sera essentielle pour assurer une planification optimale des interventions qui en découleront. Leur déploiement nécessitera également une collaboration accrue avec le gouvernement du Québec pour s'assurer d'obtenir une part équitable de ces nouveaux investissements fédéraux.

On constate des lacunes importantes à cet effet concernant les fonds alloués dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL). Le Québec a obtenu à ce jour une part inférieure (14 %) du financement comparativement à son poids démographique (23 %), privant le Québec de plusieurs milliards de dollars qui pourraient faire une différence considérable pour la construction de nouveaux logements abordables¹.

¹ La Presse, Le Québec a obtenu une petite part des milliards d'Ottawa, 11 avril 2024. En ligne : <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-04-11/logement-abordable/le-quebec-a-obtenu-une-petite-part-des-milliards-d-ottawa.php>

Ce plan comprend plusieurs initiatives visant à stimuler le développement de l'offre résidentielle, dont le logement social et abordable. Ces investissements n'ont pas d'incidence directe sur les remboursements de la CMM, mais certains programmes fédéraux peuvent faciliter ou compléter le financement de projets soutenus par les programmes de la SHQ. Par ailleurs, dans certains cas, des ententes sont négociées avec le gouvernement du Québec qui peut utiliser les fonds fédéraux avec ses propres programmes. Plusieurs engagements de ce nouveau plan fédéral sont d'ailleurs conditionnels à la conclusion d'ententes avec les provinces.

Certaines annonces retiennent particulièrement l'attention de la commission pour leur lien plus direct avec le logement social et abordable.

6.2 Fonds pour le logement abordable

976 M\$ supplémentaires sur cinq ans sont annoncés pour le Fonds du logement abordable – anciennement le *Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)*. Créé en 2018, il s'agit du principal programme – en termes de financement – de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) pour soutenir le développement ou la rénovation de logements abordables.

Comme l'a constaté la commission dans ses travaux antérieurs, ce programme soutient la création de logements sous le loyer médian du marché, mais souvent trop dispendieux pour les personnes ayant de graves difficultés à se loger adéquatement. Ce programme offre tout de même une option de financement intéressante pour compléter des montages financiers avec d'autres programmes, notamment AccèsLogis ou le PHAQ. L'accès à ces fonds au Québec est toutefois plus complexe par la nécessité d'obtenir une approbation par décret du gouvernement du Québec.

Le gouvernement entend également améliorer certains aspects du programme et créer un volet visant à pérenniser l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL). Peu de détails ont été annoncés à ce sujet, mais il s'agit d'une nouvelle encourageante, car l'ICRL cible spécifiquement les projets de logement social et abordable pour les personnes les plus vulnérables.

ENCADRÉ 2 - INITIATIVE DE CRÉATION RAPIDE DE LOGEMENTS (ICRL)

De 2020 à 2022, le gouvernement du Canada a financé trois phases de l'ICRL, soit 4 G\$ au total. Ce programme vise à construire ou à acquérir des logements destinés à des personnes vulnérables, notamment celles en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Le financement vise à couvrir la totalité des coûts de réalisation, afin d'accélérer la réalisation des projets, ce qui n'est toutefois pas le cas pour tous les projets.

Les gouvernements du Canada et du Québec ont conclu des ententes pour chacune de ces phases.

Au total, des projets représentant près de 1900 logements bénéficient de ce programme dans le Grand Montréal, dont plus de la moitié sont des projets AccèsLogis ou PHAQ obtenant des subventions additionnelles. Quelques nouveaux projets hors de ces deux programmes ont également été financés, dont la majorité

sont destinés aux personnes en situation ou à risque d'itinérance, notamment aux femmes en difficulté.

La CMM ne participe pas au financement des projets de l'ICRL, sauf lorsque ceux-ci sont déjà soutenus par les programmes de la SHQ (AccèsLogis, PHAQ). La plupart des projets bénéficient toutefois de suppléments au loyer, pour lesquels la CMM finance la part municipale correspondant à 10 % du déficit d'exploitation.

Il importe aussi de souligner que ces projets doivent être soutenus adéquatement par le gouvernement du Québec au niveau du soutien communautaire, considérant les besoins particuliers des personnes qui en bénéficient.

6.3 Fonds pour accélérer la construction de logements

Le gouvernement du Canada annonce 400 M\$ au Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), un ajout à l'enveloppe initiale de 4 G\$ du budget 2022-2023. Ce fonds vise à réduire les obstacles au développement de nouvelles habitations en offrant un financement incitatif aux municipalités pour les encourager à mettre en œuvre des initiatives visant à accélérer la croissance de l'offre de logement.

179 ententes ont été conclues au Canada, toutes avec des municipalités locales, à l'exception de celle conclue avec le gouvernement du Québec.

Cette entente a été confirmée en octobre 2023 et officialise un transfert de 900 M\$ au gouvernement du Québec, qui double la mise avec une contribution équivalente, pour un total de 1,8 G\$. À la différence des autres ententes ailleurs au pays, ce financement n'est pas alloué aux municipalités pour mettre en œuvre des actions visant à accroître l'offre résidentielle, mais est plutôt réservé au développement de projets de logements sociaux et abordables (voir section 6.5 à ce sujet).

L'ajout de 400 M\$ pourrait représenter, toute proportion gardée, un apport supplémentaire d'environ 90 M\$ au Québec et offre donc une opportunité de bonifier les fonds disponibles pour le logement social et abordable.

6.4 Fonds canadien de protection des loyers

Doté d'une enveloppe de 1,5 G\$ (470 M\$ en subventions, le reste sous forme de prêts), ce fonds vise à protéger le parc de logements abordables en soutenant l'achat d'immeubles locatifs privés par des organisations à but non lucratif. Une telle initiative était fort attendue par de nombreux acteurs au pays et s'inspire d'un fonds d'acquisition mis en place en 2023 en Colombie-Britannique. Les modalités demeurent toutefois à préciser.

La commission accueille favorablement cette annonce et espère que ce programme sera bien coordonné avec le gouvernement du Québec afin que les sommes soient disponibles rapidement dans le Grand Montréal. Cette approche est complémentaire à la construction de nouveaux logements sociaux et abordables et permet de sortir des logements abordables du marché spéculatif et d'assurer le maintien de l'abordabilité des loyers à long terme.

Cette stratégie est déjà déployée ponctuellement au Québec, sans qu'un programme spécifique n'y soit dédié. L'acquisition, en 2023, par la Corporation Mainbourg de huit immeubles du Domaine de La Rousselière à Montréal, totalisant 720 logements, en est un exemple récent et inspirant. Ce projet bénéficie d'une aide financière de Desjardins en vertu de l'entente avec le gouvernement du Québec, de même que d'une contribution de la Ville de Montréal soutenue par le Fonds du logement social métropolitain.

6.5 Programme de développement de coopératives d'habitation

Lors du budget 2022, le gouvernement du Canada avait annoncé 1,5 G\$ pour lancer un nouveau programme de coopératives d'habitation. Ce programme a finalement été rendu public en juin 2024. Il s'agit d'un retour du gouvernement du Canada dans ce champs d'intervention, lui qui n'avait plus de programme de coopératives depuis près de 30 ans.

Les demandes de financement pourront être présentées de juillet à septembre 2024. Une question importante demeure pour les projets de coopératives dans le Grand Montréal souhaitant bénéficier de ce programme, à savoir si une entente devra être conclue avec le gouvernement du Québec ou si les projets pourront être présentés directement dans le programme fédéral. Cette question devra être éclaircie rapidement pour ne pas pénaliser les projets au Québec.

6.6 Mise à jour économique 2023 du gouvernement du Québec : 8 000 logements sociaux et abordables

Lors de la mise à jour économique de l'automne 2023, le gouvernement du Québec a confirmé l'entente concernant le FAQL de 1,8 G\$, laquelle sera allouée au développement de 8 000 logements abordables et sociaux en cinq ans. Les projets seront financés en ayant recours au PHAQ et aux partenariats avec les fonds fiscalisés. Le gouvernement précise que 500 unités seront réservées aux projets pour des personnes en situation d'itinérance.

TABLEAU 2 - Annonce de 8 000 logements abordables, impact budgétaire 2023-2028 (en M\$)

	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	Total
7 500 unités PHAQ ou Fonds fiscalisés	210	0	768,5	393,1	155,2	48	1 574,8
500 unités pour personnes en situation	0	0	66,7	100	47,8	10,7	225,2

d'itinérance (PHAQ)							
Total	210	0	835,2	493,1	203	58,7	1 800

Source : Gouvernement du Québec, Mise à jour économique, 7 novembre 2023

Ces investissements majeurs auront un impact financier à moyen terme pour la CMM. Une part de ces sommes est déjà engagée pour soutenir de nouveaux projets sélectionnés dans le PHAQ, pour bonifier les ententes avec Desjardins et le Fonds FTQ et pour soutenir la nouvelle initiative en partenariat avec Mission Unitaires.

D'après les projections du gouvernement du Québec (Tableau 2), les décaissements des subventions devraient s'accélérer de façon importante en 2025-2026 et en 2026-2027. Les versements municipaux, puis les remboursements de la CMM, pourraient suivre cette tendance, dépendamment du rythme de réalisation des projets.

6.7 Programme d'habitation abordable Québec

Ce programme a été créé par la SHQ en 2022. Le deuxième appel à projets du PHAQ s'est déroulé à l'été 2023. 14 projets sélectionnés ont été annoncés en décembre 2023, pour un total de 999 logements au Québec.

Puis, en février 2024, une nouvelle vague de projets a été confirmée, cette fois découlant de l'entente concernant le FACL avec le gouvernement du Canada. 47 projets ont été annoncés au Québec, pour un total de 2 574 logements.

Ces deux annonces représentent 61 projets (3 573 logements) pour l'ensemble du Québec, dont plus d'une vingtaine de projets dans la CMM (1 960 unités). Près de 55 % des unités financées sont donc situées dans le Grand Montréal. Ces projets représenteront des remboursements métropolitains d'environ 135 M\$, qui pourraient s'étaler sur trois à cinq ans.

La contribution municipale exigée pour ces projets est d'environ 71 000 \$ en moyenne par logement, soit 40 % de la subvention gouvernementale, qui se situe à 177 000 \$ en moyenne par logement. L'effort des municipalités dans le financement des projets PHAQ a bondi considérablement en comparaison des projets AccèsLogis Québec en cours de réalisation ou complétés récemment, pour lesquels la contribution municipale de base représente quelque 22 000 \$ en moyenne – une hausse de près de 225 %.

Les nouveaux projets sélectionnés en 2023-2024 s'ajoutent à 14 projets (699 unités) découlant de la première programmation en 2022, pour un total de 2 660 logements en réalisation dans le Grand Montréal.

Un premier projet développé par le secteur privé a par ailleurs été retenu dans le Grand Montréal par la SHQ lors de cette nouvelle programmation. Le promoteur s'engage à respecter les critères du PHAQ pendant 35 ans, soit la durée maximale d'engagement prévue aux normes du programme.

Quelques modifications ont été apportées au cadre normatif du PHAQ en février 2024², dont une nouvelle méthode de calcul de la subvention gouvernementale, qui, selon la SHQ, devrait simplifier et améliorer le financement des projets.

Il importe de souligner que le PHAQ n'est pas autoportant financièrement. Les porteurs de projets doivent, dans la majorité des cas, trouver d'autres sources de financement pour viabiliser leur projet. Les taux d'intérêt élevés amplifient d'ailleurs cette problématique. Cette complexité à viabiliser les montages financiers explique qu'une part importante des projets de la première programmation (2022) n'ont toujours pas franchi l'étape d'acceptation finale qui permet de débiter les travaux.

De plus, le programme ne prévoit pas de financement de prédémarrage afin de permettre aux porteurs de projets de réaliser les étapes nécessaires à l'obtention de l'engagement final de la SHQ. Les organismes peuvent faire appel au programme de financement en habitation (PFH) de la SHQ, mais ce dernier n'offre pas des conditions optimales de financement à long terme pour les projets.

Enfin, l'incertitude quant au calendrier des appels à projets nuit grandement à la prévisibilité requise pour la planification et le démarrage de projets. Notons toutefois qu'un deuxième volet introduit en 2023 visant les projets pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation accepte maintenant de recevoir des demandes de financement en continu, ce qui devrait faciliter le processus pour ces projets.

ENCADRÉ 3 - PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

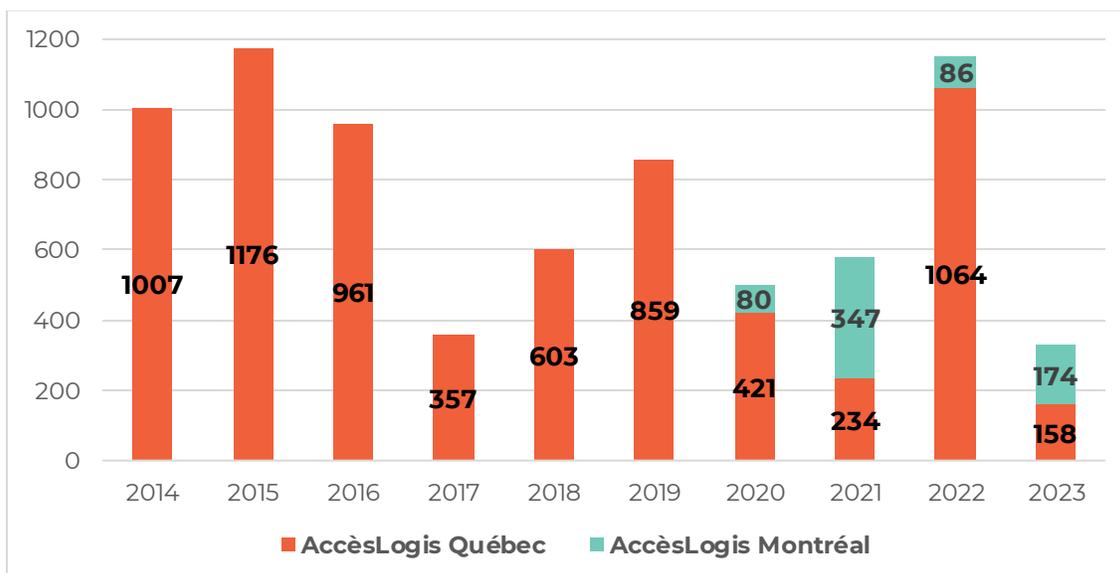
Le plus récent budget du Québec ne prévoit aucune nouvelle somme pour le programme AccèsLogis Québec. Cette absence de nouveau financement risque de signifier la réorientation de plusieurs projets vers d'autres programmes.

332 logements AccèsLogis ont été complétés et occupés en 2023 (figure 4), mais il reste près de 2 700 logements en développement ou en réalisation dans le programme AccèsLogis Québec. 55 % (1 483 unités) ont un engagement définitif et sont en voie de se réaliser. 26 % (713 unités) ont un engagement conditionnel et 19 % (508 unités) sont à l'étape d'analyse préliminaire. Il est probable que ces 1 200 unités ne puissent être complétées sans de nouveaux investissements dans ce programme, et ce, malgré plus de 1,1 G\$ alloués depuis 2019 pour rattraper l'écart accumulé entre le financement prévu initialement et les coûts réels de réalisation, qui ont augmenté de façon importante depuis cinq ans.

Pour ce qui est du programme AccèsLogis Montréal, 5 projets totalisant 294 unités sont encore programmés mais l'absence de nouveau financement supplémentaire compromet sérieusement leur concrétisation.

² SHQ, [Modifications apportées au Programme d'habitation abordable Québec](#), Février 2024.

FIGURE 4 - Logements AccèsLogis livrés annuellement dans le Grand Montréal de 2014 à 2023



Source : Société d'habitation du Québec, Liste des projets, AccèsLogis, 10 avril 2024. et Ville de Montréal. Traitement CMM, 2024

Note : La livraison des logements est calculée à partir de la date de prise de possession. La donnée pour 2023 est préliminaire et pourrait évoluer après la publication du rapport.

6.8 Partenariats avec les fonds fiscalisés

En décembre 2023, le gouvernement du Québec annonçait l'octroi de subventions totalisant 87,5 M\$ à Desjardins et au Fonds de solidarité FTQ (fonds fiscalisés) pour réaliser 500 nouveaux logements abordables. Ces deux partenaires reçoivent ainsi 43,75 M\$ chacun pour ajouter 250 unités à leurs programmations respectives. Ces sommes avaient initialement été prévues pour le PHAQ dans le cadre du budget 2024-2024 du gouvernement du Québec. Puis, le 14 juin 2024, 1 000 nouvelles unités ont été annoncées dans le cadre du partenariat avec le Fonds FTQ. Le partenariat avec Desjardins pourrait lui aussi obtenir de nouvelles unités prochainement.

Rappelons que ces deux organisations avaient obtenu une contribution financière de 175 M\$ en 2022 (350 M\$ au total) et s'engageaient à financer des projets représentant au moins 1 000 logements abordables chacun d'ici 2025.

Quelque 1 800 unités en développement ou en réalisation dans le Grand Montréal bénéficient du soutien des fonds fiscalisés. Les remboursements de la CMM pour ces projets devraient débuter en 2024 et augmenter les années suivantes en fonction du rythme de réalisation des projets. La contribution moyenne de la CMM pour ces projets représentera environ 50 000 \$ l'unité. Cette contribution moindre en comparaison du PHAQ (72 000 \$) s'explique par une proportion importante d'acquisitions de logements existants, projets généralement moins dispendieux qu'en construction neuve.

6.9 Mission Unitainés

Le gouvernement du Québec a annoncé en février 2024 une entente avec Mission Unitainés visant à construire 1 000 logements sociaux et abordables pour aînés. Une subvention de 235 M\$ est accordée à cet organisme à but non lucratif qui s'engage à réaliser ces logements dans dix municipalités du Québec d'ici mars 2026.

Mission Unitainés construira dix immeubles identiques de 100 logements dans chacune des municipalités, visant à maximiser les économies d'échelle et à réduire les coûts de développement et de construction.

Une fois construits, les immeubles seront cédés à des organismes locaux choisis par la municipalité, en plus d'un fonds de prévoyance de 500 000 \$.

Trois municipalités ont été sélectionnées dans le Grand Montréal (Montréal, Longueuil, Terrebonne) ce qui ajoutera 300 logements abordables pour aînés d'ici 2026.

La contribution exigée des municipalités comprend :

- La cession d'un terrain, prêt au développement selon les devis proposés par Mission Unitainés;
- Les permis de construction délivrés sans frais par la Ville;
- Le raccordement aux services municipaux et les frais de personnalisation;
- Un congé de taxes foncières pour une durée de 3 ans à compter du transfert de propriété.

La contribution municipale devrait représenter entre 3 et 5 M\$ par projet, ou environ 17 % des coûts d'un projet. Le reste est financé par la subvention gouvernementale (23,5 M\$ ou environ 67 % du projet) et par Mission Unitainés (environ 16 % du projet).

La CMM remboursera les contributions municipales accordées pour ces projets (résolution CE24-034) et précisera les modalités de remboursement au cours des prochains mois.

6.10 Rénovation des HLM

En 2024, le gouvernement du Québec annonce une contribution de 691 M\$ pour la rénovation des HLM, soit :

- 384,6 M\$ dans le cadre des budgets RAM (remplacement, amélioration et modernisation) pour les HLM toujours sous convention avec le gouvernement du Canada;
- 306,6 M\$ dans le cadre du PRHLM créé en 2023 par la SHQ. Ces sommes sont réservées pour les immeubles dont les conventions fédérales sont terminées.

En comparaison, 382 M\$ avaient été annoncés dans le budget précédent, en 2023. De 2018 à 2022, environ 340 M\$ ont été accordés au Québec en moyenne pour la rénovation des HLM.

Cette augmentation majeure du financement découle de l'Entente Canada-Québec sur le logement (ECQL), signée en 2020 (Tableau 3). Les fonds réservés à l'Initiative canadienne de logement communautaire alimentent le PRHLM. Ces sommes

augmentent progressivement pour un total de 1,7 G\$ disponibles de 2024 à 2028, en comptant la contribution équivalente du Québec.

La CMM finance 10 % des déficits d'exploitation des HLM publics sur son territoire, ce qui comprend les budgets RAM. La CMM rembourse également les contributions municipales de 10 % exigées par la SHQ pour les projets du PRHLM. L'augmentation des budgets de rénovation aura donc un impact à la hausse sur les remboursements métropolitains et fera l'objet de projections plus précises par la CMM, de concert avec la SHQ, les municipalités et les offices d'habitation du Grand Montréal.

TABLEAU 3 - Investissements du gouvernement du Canada dans le cadre de l'Entente Canada-Québec sur le logement, 2019-2028

Année	Contribution fédérale			Total
	Priorités du Québec	Initiative canadienne de logement communautaire	Allocation canadienne pour le logement	
2019-2020	60,7 M\$	10 M\$	0	71 M\$
2020-2021	38,9 M\$	28,3 M\$	21,4 M\$	89 M\$
2021-2022	32,9 M\$	46,7 M\$	27,4 M\$	107 M\$
2022-2023	32,8 M\$	77,1 M\$	36,2 M\$	146 M\$
2023-2024	32,8 M\$	105 M\$	47,8 M\$	186 M\$
2024-2025	30,3 M\$	153,3 M\$	55,9 M\$	240 M\$
2025-2026	27,9 M\$	186,8 M\$	75,7 M\$	290 M\$
2026-2027	15,8 M\$	236,4 M\$	87,3 M\$	340 M\$
2027-2028	0	272,5 M\$	102,5 M\$	375 M\$
Total	272 M\$	1,1 G\$	454 M\$	1,8 G\$

Source : Société d'habitation du Québec (2020). [Entente Canada-Québec sur le logement](#). Traitement : CMM, 2021.

6.11 Programme de Suppléments au loyer Québec

Lors de la mise à jour économique de l'automne 2023, le gouvernement du Québec a annoncé 53,2 M\$ d'ici 2027-2028 pour rendre disponibles 4 000 nouvelles unités de supplément au loyer.

Ces unités seront notamment octroyées en soutien aux projets réalisés dans le cadre du PHAQ et des partenariats avec les fonds fiscalisés. On peut ainsi s'attendre à ce qu'environ 50 % des 8 000 nouvelles unités annoncées à l'automne 2023 bénéficient d'une subvention au loyer, pour ainsi rendre ces logements accessibles aux ménages à plus faibles revenus.

7. Attentes des municipalités à l'égard des programmes d'habitation

7.1 Une hausse anticipée des remboursements

TABLEAU 4 - Budgets annoncés par le gouvernement du Québec, de 2020 à 2024, pour le développement de logements sociaux et abordables (en M\$)

Année	Programme AccèsLogis		PHAQ	Partenariats fonds fiscalisés	Total
	Nouvelles unités	Unités déjà programmées			
2020-2021	0	150	-	0	150
2021-2022	70	250	200	0	520
2022-2023	0	247	100	350	697
2023-2024	0	192	304	0	495
2023-2024 (nov. 2023)	0	0	1 800		1 800
2024-2025	0	0	0	0	0
Total		909		2 754	3 662

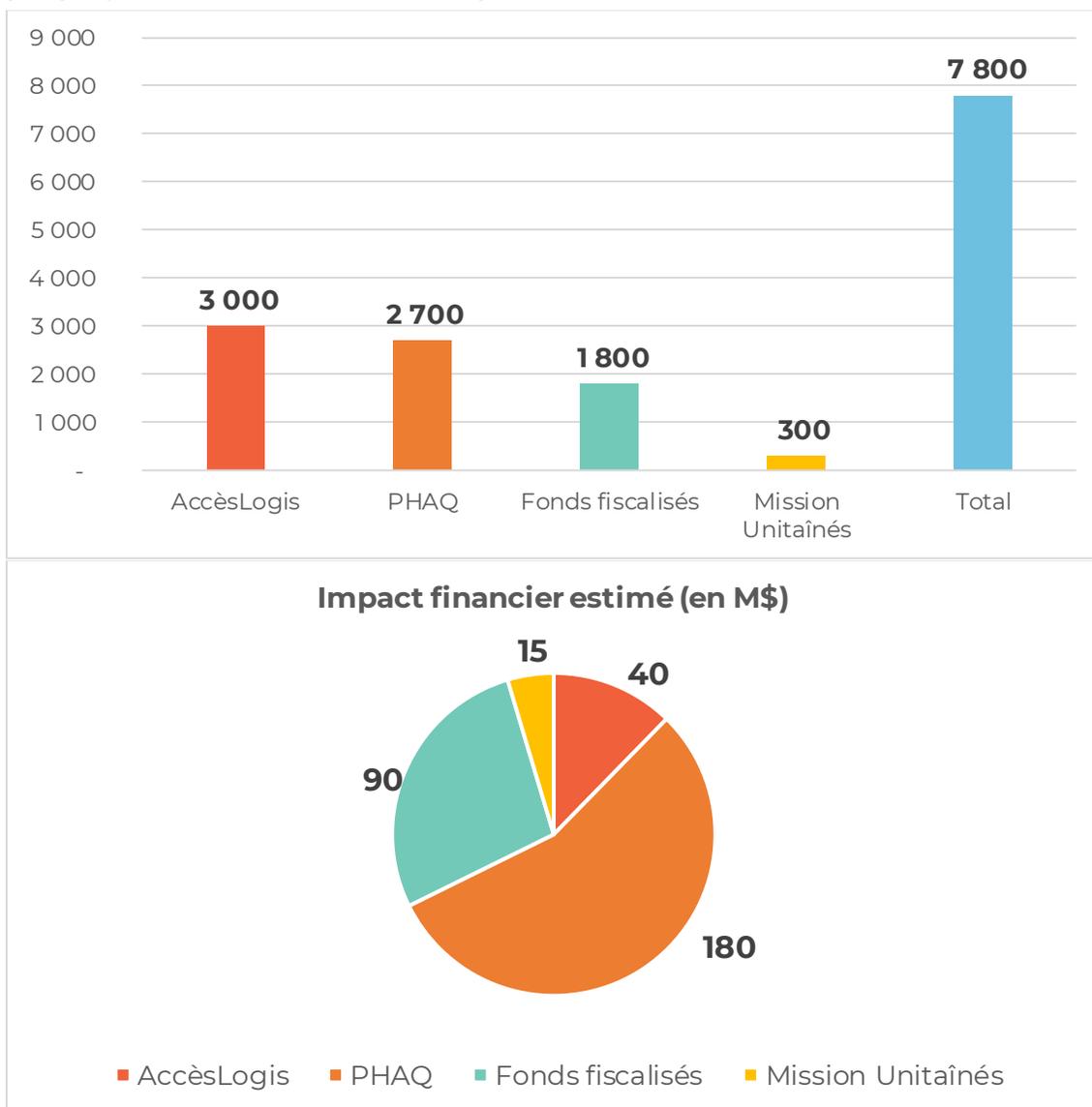
Source : Gouvernement du Québec, budgets 2014 à 2023 et Mises à jour économique 2021 à 2023.

Dans son rapport 2023, la commission anticipait déjà des hausses de remboursements pour les prochaines années à la lumière des annonces budgétaires de 2022 et 2023 (Tableau 4) et du niveau de contribution municipale exigé dans les nouveaux programmes, dont le PHAQ. La CMM a d'ailleurs prévu dans son budget 2024 des remboursements aux municipalités pouvant atteindre 89,5 M\$ pour le logement social et abordable.

Un tel niveau devrait se maintenir pour plusieurs années, en considérant les impacts de l'entente de 1,8 G\$, des sommes prévues pour les HLM et les nouvelles mesures du gouvernement du Canada dans son budget 2024-2025.

Actuellement, on compte environ 7 800 unités en cours de réalisation ou en développement dans les divers programmes soutenus par la CMM (Figure 5). Comme mentionné précédemment, une partie des projets AccèsLogis risque d'être abandonnée ou dirigée vers les nouvelles initiatives de financement, par exemple le PHAQ ou les fonds fiscalisés.

FIGURE 5 - Nombre de logements sociaux et abordables en cours de réalisation, par programme, dans la CMM et impact sur les remboursements.



Sources : Listes de projets fournies par la SHQ, la Ville de Montréal, Desjardins, le Fonds FTQ et Mission Unitainés. Traitement : CMM 2024.

Notes :

- Le nombre de logements en cours de réalisation comprend les unités des projets pour lesquels un financement est réservé, qu'ils soient au stade de développement ou en construction. Il s'agit d'un décompte arrondi pour chaque programme.
- AccèsLogis: comprends les projets du programme AccèsLogis Québec et du programme AccèsLogis Montréal.

Si les projets suivent le rythme de réalisation attendu, les remboursements de la CMM pour l'ensemble des projets pourraient atteindre près de 325 M\$ sur 5 ans, soit approximativement 65 M\$ en moyenne de 2025 à 2029. En ajoutant les contributions aux programmes (HLM, PRHLM, PSL et CHJM) qui pourraient totaliser près de 30 M\$ par année, on pourrait approcher, même dépasser, les 100 M\$ annuellement d'ici quelques années.

Ces projections devront faire l'objet d'un examen approfondi par la CMM afin de préciser les l'impact sur le financement métropolitain et les quotes-parts municipales. **Une stratégie de financement devra également être planifiée** au cours des prochaines années. Le tout, à la fois **pour assurer le bon fonctionnement du Fonds du logement social métropolitain** pour les cinq prochaines années et pour **offrir un cadre financier prévisible aux 82 municipalités du Grand Montréal** qui comptent sur ces sommes pour rembourser leurs contributions aux projets prévus sur leur territoire.

7.2 Recommandations au gouvernement du Québec

Dans le cadre du présent mandat, les membres de la commission sont également invités à prendre connaissance des attentes des municipalités du Grand Montréal à l'égard des programmes d'habitation soutenus par la CMM.

Le logement social étant une responsabilité partagée entre les gouvernements du Québec et du Canada ainsi que les municipalités, tous les partenaires doivent unir leurs efforts pour améliorer les conditions de logement de la population.

Pour sa part, la CMM investit des sommes importantes chaque année pour soutenir les logements sociaux existants, pour développer de nouveaux projets de coopératives et d'OBNL d'habitation et pour soutenir les locataires les plus vulnérables qui se logent dans le marché privé. Ces investissements sont appelés à croître au cours des prochaines années, et la CMM entend jouer pleinement son rôle assurant un partage équitable du financement à l'échelle de la région métropolitaine.

Afin de soutenir et de mobiliser les municipalités, la CMM s'est dotée d'une première Politique métropolitaine d'habitation en 2022, et depuis, a intégré plusieurs programmes en 2023 et 2024 au Fonds du logement social métropolitain. Le tout, afin que le financement et l'utilisation de ce fonds demeurent en phase avec les attentes des municipalités de même qu'avec l'offre évolutive des programmes et des initiatives en matière de logement social et abordable.

La commission salue les gestes significatifs posés récemment par le gouvernement du Québec, dont l'injection de 1,8 G\$ pour développer 8 000 logements abordables, le rehaussement des investissements dans la rénovation des HLM, de même que plusieurs interventions législatives contribuant à bonifier le coffre à outil des municipalités. Malgré tout, beaucoup reste à faire pour sortir collectivement de cette crise qui affecte au premier plan les ménages les plus vulnérables.

La commission présente ainsi ses recommandations au gouvernement du Québec, qui met en œuvre les programmes admissibles au Fonds du logement social métropolitain – mais qui nécessite également une collaboration accrue avec le gouvernement du Canada. La commission s'appuie sur une analyse des récentes interventions des gouvernements et sur des échanges constants avec les partenaires municipaux du Grand Montréal qui représentent, rappelons-le, la moitié de la population du Québec.

Planifier et agir en concertation avec les municipalités du Grand Montréal et la CMM

Dans le contexte de multiplication des programmes et des initiatives financières en habitation, une planification concertée des interventions du gouvernement du Québec avec l'ensemble des parties prenantes, dont les municipalités et la CMM, est essentielle.

Une meilleure coordination en amont contribuerait à anticiper et à éviter certains obstacles qui sont constatés a posteriori lorsque des projets sont en développement. Une telle approche contribuerait à réduire les délais d'approbation et de réalisation des projets et serait donc gagnante pour l'ensemble des partenaires concernés.

L'effort financier requis des municipalités dans le logement social et abordable a augmenté considérablement avec le passage du programme AccèsLogis au PHAQ et aux ententes avec des tiers. Cette responsabilité financière accrue doit s'accompagner d'une implication réelle dans l'élaboration et le déploiement de ces initiatives.

La Déclaration de réciprocité³ adoptée en décembre 2023 reconnaît l'importance d'une planification conjointe des actions en matière de création de logements sociaux et abordables. Le gouvernement du Québec s'est d'ailleurs engagé à créer une table de concertation permettant de discuter de l'évolution, des critères et de la mise en œuvre des programmes de la SHQ.

La commission souligne cette reconnaissance et souhaite notamment que cela se traduise par :

- **Une planification en amont avec les municipalités et la CMM lors de l'élaboration de nouveaux programmes ou d'ententes de financement.**
- La **prise en compte des priorités locales et régionales lors de la sélection des projets.** Les municipalités, en tant que gouvernements de proximité, ont une connaissance fine des besoins locaux et sont les mieux placées pour juger de l'adéquation entre les projets proposés et les priorités de développement locales. Elles constatent toutefois avoir peu d'influence dans le processus de sélection actuel, notamment dans le PHAQ.
- **Une répartition équitable du financement sur le territoire.** Avec la multiplication des programmes et des partenaires impliqués dans la sélection des projets, la SHQ doit rester la gardienne d'une vision d'ensemble des besoins sur le territoire québécois. Alors que 65 % des ménages québécois ayant des besoins impérieux de logements vivent dans le Grand Montréal, **la CMM s'attend à obtenir une part équivalente des budgets disponibles pour le développement et le maintien du logement social et abordable.**

³ Gouvernement du Québec, Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité, 2023.

- Une **plus grande transparence auprès des organismes et des municipalités dans le processus de sélection de projets**, par exemple pour comprendre les raisons justifiant le refus de projets déposés. Une meilleure rétroaction permettrait de mieux diriger les énergies des acteurs concernés pour bonifier ou réorienter les projets en vue de futures recherches de financement.

Assurer un financement suffisant et prévisible soutenant une diversité de projets

Un financement prévisible et suffisant est une condition de base pour accélérer le développement de logements sociaux et abordables.

Le financement offert actuellement dans le PHAQ ne suffit pas, pour de nombreux projets, à boucler des montages financiers viables sans recourir à d'autres sources de financement. Les organismes qui portent ces projets doivent alors multiplier les recherches de financement complémentaire et tenter d'arrimer des exigences diverses, parfois difficiles à concilier.

Ces démarches ralentissent l'avancement des projets et nuisent donc à l'atteinte des objectifs de mises en chantier rapides visés par le gouvernement du Québec. Par ailleurs, les délais alors occasionnés se traduisent dans certains cas par une augmentation du coût de réalisation du projet, conséquence notamment des coûts de construction et des taux d'intérêts élevés.

La clé demeure donc d'assurer un financement autosuffisant pour les nouveaux projets financés, particulièrement avec le PHAQ, mais également dans le cadre d'ententes hors programmes.

En complément, la commission recommande :

- De privilégier le dépôt en continu de projets dans le PHAQ, ou à tout le moins, **d'offrir une plus grande prévisibilité** en ce qui concerne les calendriers d'appels à projets;
- De **bonifier le financement de prédémarrage** pour permettre aux organismes d'habitation communautaire de déposer des projets qui sont assez avancés pour respecter les courts délais de développement exigés par le PHAQ ou les financements par partenariat.

Collaborer avec le gouvernement du Canada pour maximiser le financement fédéral disponible au Québec

L'entente historique de 1,8 G\$ illustre bien l'importance d'une collaboration fédérale-provinciale pour agir de façon structurante face à la crise du logement.

Ces fonds vont donner un coup d'accélérateur important pour les prochaines années, mais l'effort financier devra être maintenu à long terme pour assurer une réponse durable. La commission invite d'une part le gouvernement du Québec à **communiquer rapidement ses intentions sur l'utilisation des sommes résiduelles de cette entente** dont l'utilisation n'a pas encore été dévoilée.

D'autre part, la CMM **invite les gouvernements supérieurs à s'entendre rapidement pour rendre disponibles les sommes découlant du *Plan du Canada sur le logement***, de sorte que le Québec en obtienne sa juste part.

Des actions à court terme, un plan à long terme

Ces recommandations sont des gestes significatifs et concrets qui pourraient être posés à court terme pour améliorer le financement des projets de logement social et abordable et en faciliter la réalisation.

En droite ligne avec le premier objectif de la Politique métropolitaine d'habitation, qui vise à **assurer un financement suffisant et prévisible pour le logement social et communautaire**, la commission invite le gouvernement du Québec à établir des cibles ambitieuses de croissance du parc de logements sociaux et abordables, et d'adapter le système de financement pour que celui-ci soit cohérent, résilient et pérenne.

Une réflexion collective est déjà bien entamée au sein de l'écosystème de l'habitation communautaire⁴ et du monde municipal⁵. La CMM contribuera pleinement à ces démarches et invite le gouvernement du Québec à soutenir cette vaste mobilisation visant une sortie durable de la crise d'abordabilité du logement.

⁴ Les [Journées d'étude – Perspectives internationales sur le logement social et communautaire : S'inspirer de solutions pour le Québec](#) tenues le 29 et 30 mai 2024 ont réuni près de 400 personnes souhaitant réfléchir aux moyens financiers pouvant être mis en place pour augmenter considérablement le nombre de logements à but non lucratif au Québec.

⁵ Voir par exemple le rapport final [Pour une ville abordable et résiliente \(mai 2024\)](#) du Chantier Montréal abordable et la [Stratégie d'habitation de Longueuil \(2023\)](#).



1801, avenue McGill College, bureau 1010 Montréal (Québec) H3A 2N4
T. 514 350-2550 C. info@cmm.qc.ca

cmm.qc.ca



**Communauté
métropolitaine
de Montréal**