

**LES INTERVENTIONS  
DE LA COMMUNAUTÉ  
MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL  
EN MATIÈRE DE LOGEMENT  
SOCIAL ET ABORDABLE**



**CAHIER D'INFORMATION**

ÉDITION 2013



Communauté métropolitaine  
de Montréal



# Table des matières

|                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule</b>                                                                                                                             | <b>4</b>  |
| <b>1 Le remboursement de la contribution municipale versée dans le cadre des programmes HLM et PSL</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>1.1</b> Les habitations à loyer modique (HLM) gérées par les OMH                                                                          | 5         |
| <b>1.2</b> Les Habitations Jeanne-Mance                                                                                                      | 6         |
| <b>1.3</b> Le programme de supplément au loyer (PSL)                                                                                         | 6         |
| <b>1.4</b> La procédure et le calendrier de remboursement de la Communauté aux OMH                                                           | 7         |
| <b>2 Le remboursement de la contribution municipale versée pour les unités de logement construites dans le cadre du programme AccèsLogis</b> | <b>8</b>  |
| <b>2.1</b> Le programme AccèsLogis                                                                                                           | 8         |
| <b>2.2</b> La procédure et le calendrier de remboursement de la Communauté aux municipalités                                                 | 9         |
| <b>3 Les orientations métropolitaines en matière de logement social et abordable</b>                                                         | <b>10</b> |
| <b>4 Le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013</b>                                                      | <b>10</b> |
| <b>5 Le Tableau de bord du PAMLSA</b>                                                                                                        | <b>11</b> |
| <b>6 L'Observatoire Grand Montréal</b>                                                                                                       | <b>11</b> |
| <b>7 Annexes</b>                                                                                                                             |           |
| <b>7.1</b> Lettre de réclamation type                                                                                                        | 13        |
| <b>7.2</b> Formulaire de réclamation type                                                                                                    | 14        |

## Préambule

En vertu de sa loi constitutive, la Communauté métropolitaine de Montréal (Communauté) exerce des compétences en matière d'aménagement du territoire, de développement économique, d'équipements, de transport, d'environnement ainsi que de logement social<sup>1</sup>.

Avec la création de la Communauté métropolitaine de Montréal, en 2001, le financement du logement social et abordable a été modifié dans la région métropolitaine de Montréal. Ainsi, toutes les municipalités membres de la Communauté participent désormais - sur la base de leur potentiel fiscal respectif - au financement de la contribution municipale versée dans le cadre des programmes d'habitations à loyer modique (HLM), de supplément au loyer (PSL) et AccèsLogis Québec, qu'elles aient ou non des unités de logement sur leur territoire.

Le gouvernement du Québec a confié ce rôle à la Communauté afin que le financement du logement social et abordable dans le Grand Montréal soit plus équitable. Ainsi, la Communauté rembourse aux municipalités de son territoire la contribution financière, reconnue admissible, qu'elles versent dans le cadre des programmes de logement social et communautaire mentionnés précédemment.

### Mise en garde

Les informations contenues dans ce document visent à faciliter la compréhension des interventions de la Communauté en matière de logement social et abordable. Toutefois, les lois, les règlements et les documents officiels du gouvernement et de la Communauté prévalent toujours sur le contenu du présent document.

<sup>1</sup> Vous pouvez consulter en ligne le texte de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (L.R.Q., c. C-37.01) à l'adresse suivante : <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/home.php>. Les articles 152 à 155 de cette loi portent sur le logement social.

# 1

## Le remboursement de la contribution municipale versée dans le cadre des programmes HLM et PSL

En vertu de l'article 153 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, la Communauté rembourse la part du déficit d'exploitation des programmes d'*Habitation à loyer modique* (HLM) et la part du *Programme de supplément au loyer* (PSL) qui est à la charge des municipalités. La contribution de la Communauté au remboursement des frais d'exploitation des HLM et du PSL équivaut à 10 % du déficit des 47 offices municipaux d'habitations (OMH) de son territoire et à 25 % de celui de la Corporation d'Habitations Jeanne-Mance (CHJM) située à Montréal.

Parallèlement au nouveau mode de financement du logement social, un résident de la Communauté peut désormais, en vertu de l'article 155 de la loi sur la Communauté, adresser une demande d'unité de HLM à l'OMH de son choix sur le territoire de la Communauté, peu importe son lieu de résidence.

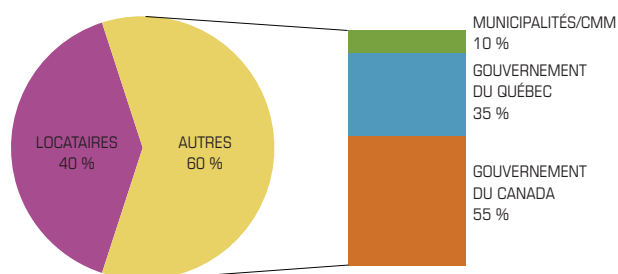
### 1.1 Les HLM gérés par les OMH

La Société d'habitation du Québec a confié la gestion des HLM publics aux OMH. Les HLM publics offrent un logement subventionné à des familles, à des personnes seules ou à des personnes âgées à faible revenu qui satisfont aux critères d'admissibilité. Ces ménages sont sélectionnés en fonction de leur revenu et de l'état du logement qu'ils occupent.

Le montant des loyers payés par les locataires (qui ne doit pas dépasser 25 % des revenus du ménage) couvre environ 40 % des coûts d'exploitation. Le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation des immeubles et les revenus provenant des loyers, est comblé par des subventions accordées par le gouvernement fédéral (55 %), le gouvernement du Québec (35 %) et les 82 municipalités de la Communauté (10 %).

Depuis 1994, aucun nouveau projet HLM n'a été construit. Toutefois, depuis 2009, un ambitieux chantier de rénovation, d'amélioration et de modernisation (RAM) du parc immobilier HLM a été entrepris. Ces investissements, qui découlent du *Plan québécois des infrastructures* mis de l'avant par le gouvernement du Québec, permettent de combler le sérieux déficit d'entretien du parc HLM.

**FIGURE 1**  
Part relative des contributions des locataires, des gouvernements et de la Communauté aux coûts d'exploitation des habitations à loyer modique (HLM)

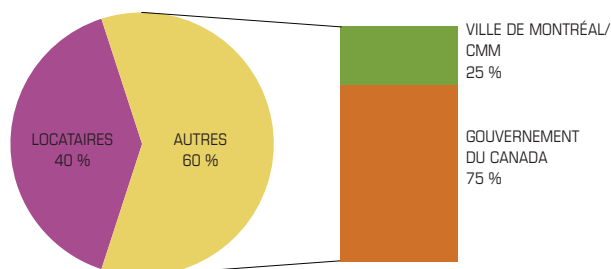


## 1.2 Les Habitations Jeanne-Mance

Contrairement aux autres HLM du territoire de la Communauté dont la gestion relève des OMH, les HLM des Habitations Jeanne-Mance sont administrés par une Corporation. La Corporation d'Habitations Jeanne-Mance (CHJM) a été constituée le 25 juin 1958 pour administrer cet ensemble de 788 logements. Les titres de propriété de la CHJM sont détenus par la Ville de Montréal, dans une proportion de 25 %, et par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans une proportion de 75 %. Le déficit d'exploitation est assumé par ces deux associés dans une proportion similaire aux pourcentages des titres qu'ils détiennent. On remarque l'absence de la SHQ dans ce projet.

FIGURE 2

Part relative des contributions des locataires, du gouvernement fédéral et de la Communauté aux coûts d'exploitation des habitations à loyer modique (HLM) de la Corporation des Habitations Jeanne-Mance (CHJM)



## 1.3 Le programme de supplément au loyer (PSL)

Le programme de supplément au loyer (PSL) permet à des personnes à faible revenu, des personnes handicapées ou vivant des situations exceptionnelles, comme les femmes victimes de violence, d'habiter un logement sur le marché locatif privé ou, encore, appartenant à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif. Les critères d'admissibilité et les conditions offertes sont semblables à celles d'une habitation à loyer modique (HLM). Le nombre de logements subventionnés est limité.

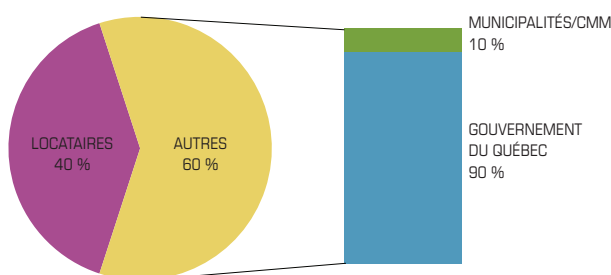
Le propriétaire de l'immeuble se voit rembourser, par la SHQ, la différence entre le loyer au bail et la part de loyer payable par le locataire. Cette part de loyer est calculée conformément au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Elle équivaut à 25 % des revenus totaux du ménage pour l'année civile précédant la signature du bail du logement.

Sur le territoire de la Communauté, 80 % des unités PSL sont sous la responsabilité des OMH. La Communauté rembourse uniquement les contributions municipales des unités gérées par des OMH.

Le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation des immeubles et les revenus provenant des loyers, est comblé par des subventions du gouvernement du Québec et des municipalités (figure 3). Les municipalités du Grand Montréal sont remboursées par la Communauté. Pour les unités ayant fait l'objet d'une entente avant 1994, le gouvernement du Canada contribue à hauteur de 55 %. La part relative des contributions des différents partenaires et des locataires est dans ce cas identique à celle des HLM (figure 1).

FIGURE 3

Part relative des contributions des locataires, de Québec et de la Communauté aux coûts d'exploitation des unités du programme de supplément au loyer (PSL). Ententes passées depuis 1994



## 1.4 La procédure et le calendrier de remboursement de la Communauté aux OMH

La Communauté verse à l'OMH de la municipalité, la part municipale de la contribution au déficit d'exploitation des HLM et du PSL en fonction des prévisions de la SHQ transmises à la Communauté selon le calendrier suivant :

- Dans le cas d'un montant total égal ou inférieur à 10 000 \$, la Communauté effectue un seul versement en date du 15 mars de l'exercice financier visé;
- Dans le cas d'un montant total supérieur à 10 000 \$, la Communauté effectue trois versements aux dates et selon les modalités suivantes : le 15 mars (50 % du montant total), le 15 juillet (25 % du montant total) et le 1<sup>er</sup> octobre (25 % du montant total).

Calendrier pour les versements aux OMH, par la Communauté, de la somme équivalant à la contribution municipale au déficit d'exploitation des programmes HLM et supplément au loyer (PSL)

| MONTANT DU DÉFICIT            | PREMIER VERSEMENT |         | DEUXIÈME VERSEMENT |         | TROISIÈME VERSEMENT     |         |
|-------------------------------|-------------------|---------|--------------------|---------|-------------------------|---------|
|                               | DATE              | PORTION | DATE               | PORTION | DATE                    | PORTION |
| Égal ou inférieur à 10 000 \$ | 15 mars           | 100 %   | –                  | –       | –                       | –       |
| Supérieur à 10 000 \$         | 15 mars           | 50 %    | 15 juillet         | 25 %    | 1 <sup>er</sup> octobre | 25 %    |

Il est à noter que cette procédure, adoptée par le comité exécutif (résolution CE07-195) a été établie en tenant compte de la date de réception, par la Communauté, des quotes-part municipales, tel que prévu à la section 5 du Règlement numéro 2001-01 sur l'établissement des quotes-parts et leur paiement par les municipalités faisant partie de la Communauté métropolitaine de Montréal. Ce règlement prévoit que les municipalités transmettent leur quote-part à la Communauté le 15 mars et le 15 juillet de chaque année.

La SHQ fournit annuellement à la Communauté les montants admissibles des déficits inscrits aux états financiers vérifiés de chacun des OMH. La Communauté fait les ajustements pour l'exercice visé, s'il y a lieu. Le cas échéant ces montants sont intégrés au versement suivant dans le calendrier.

## 2

### Le remboursement de la contribution municipale versée pour les unités de logement construites dans le cadre du programme AccèsLogis

En vertu de l'article 153.1 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, la Communauté rembourse à une municipalité de son territoire le montant de la contribution de base que cette dernière verse à un organisme à but non lucratif, à une coopérative d'habitation ou à un OMH qui réalise un projet conformément à un programme mis en œuvre par la SHQ. En vertu de cet article, la Communauté assure le remboursement de la contribution de base, reconnue admissible par la Société d'habitation du Québec, aux municipalités qui appuient la construction d'unités de logements réalisées dans le cadre des programmes AccèsLogis. Par le passé, la Communauté a également participé au remboursement de la contribution de base dans le cadre du programme Logement abordable (volet social et abordable).

#### 2.1 Le programme AccèsLogis

Le programme AccèsLogis existe depuis 1997 et permet à des organismes à but non lucratif, à des coopératives d'habitation ou à des offices municipaux d'habitation de réaliser, avec une contribution du milieu, des logements communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ou, encore, à des clientèles ayant des besoins particuliers. Le volet 1 du programme s'adresse aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes. Le volet 2 vise les personnes âgées en légère perte d'autonomie. Le volet 3 s'adresse exclusivement aux clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logements temporaires ou permanents. La contribution municipale correspond généralement à 15 % du coût du projet. Ces projets peuvent être des constructions neuves, des rénovations ou des reconversions. Un certain nombre de ménages vivant dans les projets AccèsLogis bénéficient également du PSL.

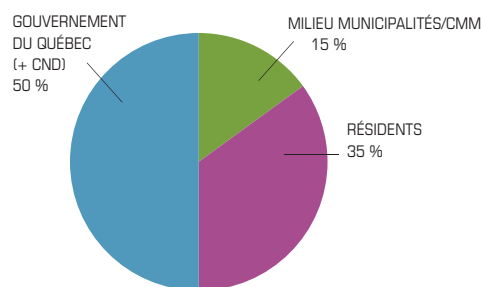
Le gouvernement du Québec subventionne 50 % des coûts de réalisation des volets 1 et 2. Cette subvention provient en partie d'un transfert du gouvernement du Canada dont le niveau fluctue au fil des ans et des ententes gouvernementales. Chaque projet est initié par le milieu et doit être soutenu par des organismes du milieu. Si la municipalité contribue, la Communauté rembourse la contribution de base jusqu'à un maximum de 15 % reconnu par la SHQ. Il arrive fréquemment qu'une contribution additionnelle soit requise. L'organisme promoteur contracte une hypothèque pour assurer le reste du financement qui sera remboursée par les loyers versés par les locataires (35 %). Les loyers sont normés par la SHQ.

Le taux de subvention des unités du volet 3 peut grimper de 50 % à 60 %, et dans certains cas, atteindre 100 %.

L'implication financière de la Communauté se limite strictement à l'étape de la construction des unités et n'est donc pas récurrente.

Depuis sa création, le programme AccèsLogis a fait l'objet d'un financement relativement régulier mais les programmations sont toujours établies sur une base annuelle. Des représentations en ce qui concerne les programmations et les coûts maximaux reconnus aux fins de subvention doivent être faites à chaque année par la SHQ auprès du Conseil du trésor.

**FIGURE 4**  
Part relative des contributions des locataires, des gouvernements et de la Communauté aux coûts de réalisation des unités AccèsLogis.



## **2.2 La procédure et le calendrier de remboursement de la Communauté aux municipalités**

La procédure relative au remboursement par la Communauté aux municipalités est décrite à l'Annexe 15 du *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec* de la SHQ<sup>2</sup>.

Ainsi, la municipalité peut transmettre à partir du 15 mars de chaque année, et le 15 de chaque mois par la suite, une réclamation mensuelle pour les montants versés au cours de cette période.

Les réclamations des municipalités doivent d'abord être acheminées à la Direction de l'habitation communautaire de la SHQ, qui en valide les montants et les transmet ensuite à la Communauté. La SHQ achemine ensuite la réclamation validée directement à la Communauté avec copie conforme à la municipalité. La SHQ a au plus 30 jours pour transmettre la réclamation validée à la Communauté. La Communauté rembourse la municipalité dans les 30 jours suivants la réception du rapport de réclamation des municipalités produit par la SHQ.

Les projets AccèsLogis cheminent selon 4 étapes :

- La réception : début de l'analyse du dossier par la SHQ;
- L'engagement conditionnel : lorsque la SHQ a la conviction que le projet pourra être mené à bien, un prêt de démarrage est alors consenti;
- L'engagement définitif : début des travaux et premiers remboursements de la Communauté;
- La date d'ajustement des intérêts : projet presque complété et remboursement final de la Communauté.

Les remboursements de la Communauté s'effectuent donc à compter du moment où un projet a franchi l'étape de l'engagement définitif et peuvent se faire en un seul versement, mais également en deux ou trois versements.

---

2 On peut consulter ce guide à l'adresse suivante : [http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/com/documents/guide\\_elaboration/index.htm](http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/com/documents/guide_elaboration/index.htm)

# 3

## Les orientations métropolitaines en matière de logement social et abordable

Le conseil de la Communauté a adopté, à l'unanimité, lors de la séance du 1<sup>er</sup> décembre 2005, des orientations pour encadrer ses interventions en matière de logement social et abordable.

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

Le document qui s'intitule *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la Communauté métropolitaine de Montréal* présente des orientations qui s'inscrivent en droite ligne avec la Vision 2025, laquelle vise à bâtir une communauté solidaire, attractive, compétitive et responsable. Pour assurer un habitat de qualité à l'ensemble de la population et ayant à l'esprit son statut d'organisme métropolitain de planification, de coordination et de financement, la Communauté a identifié trois défis à relever, de même qu'un certain nombre d'orientations et de mesures. Le premier défi vise à assurer l'adéquation entre les politiques et les programmes des gouvernements supérieurs et la réalité métropolitaine; le second, à renforcer la concertation des interventions municipales à l'échelle de la région métropolitaine; et le troisième, à optimiser le cadre financier métropolitain en habitation sociale et abordable.

On peut consulter les orientations à l'adresse suivante :

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

# 4

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

Les orientations en matière de logement social et abordable de la Communauté prévoyaient qu'un Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA) serait réalisé. Après plusieurs mois de consultations auprès des 82 municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal et des 47 offices municipaux d'habitation de son territoire, la commission du logement social de la Communauté a développé un projet de plan et l'ensemble des travaux a été complété en mai 2008. Le conseil de la Communauté a adopté, à l'unanimité, le PAMLSA, 2009-2013, lors de sa séance du 12 juin 2008.

Ce projet de plan d'action vise à doter la Communauté d'un programme d'interventions ciblées à réaliser au cours des cinq prochaines années. Ces actions visent à lever les freins au développement et à tirer le meilleur parti possible des efforts conjugués des différents acteurs intervenant sur la scène métropolitaine.

On peut consulter le plan à l'adresse suivante :

[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/pamlsa.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa.pdf)

## 5

### Le Tableau de bord du PAMLSA

La mise en ligne d'un tableau de bord est l'une des actions privilégiées par le PAMLSA. Celui-ci permet de mesurer le degré d'atteinte des 35 actions privilégiées par le plan.

On peut consulter le tableau de bord à l'adresse suivante :

<http://tbpamlsa.cmm.qc.ca>

## 6

### L'Observatoire Grand Montréal

L'Observatoire Grand Montréal présente différentes données statistiques et analyses sur la région. Certains modules de l'Observatoire sont susceptibles de retenir l'attention des intervenants en logement social et abordable, notamment les sections :

- **indicateurs métropolitains**, pour suivre l'évolution du Grand Montréal;
- **positionnement nord-américain**, pour se comparer aux autres grandes régions métropolitaines du Canada et des États-Unis;
- **publications et midis-conférences**, pour avoir un éclairage analytique sur différentes problématiques métropolitaines.

On peut consulter l'Observatoire à l'adresse suivante :

<http://observatoire.cmm.qc.ca>

## Annexes



(Entête de lettre)

Ville de \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Le (date) \_\_\_\_\_

Monsieur Christian Boudreau  
Technicien aux débours  
Direction de l'habitation communautaire  
Société d'habitation du Québec  
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau  
Aile Saint-Amable, 4<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 5E7

**Objet : Programme AccèsLogis (ou Programme logement abordable Québec – volet social et communautaire)**

**Réclamation à la Communauté métropolitaine de Montréal des contributions de base versées par la Ville de \_\_\_\_\_ pour le projet \_\_\_\_\_**

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint la réclamation pour les contributions de base versées par la Ville de \_\_\_\_\_ pour le projet \_\_\_\_\_ dans le cadre du programme AccèsLogis (ou programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire). Nous voudrions que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) nous rembourse ces contributions conformément à l'article 153.1 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*.

Le montant réclamé est de \_\_\_\_\_ \$. Il correspond à la contribution de la Ville qui équivaut à 15 % des coûts maximums reconnus.

Nous comprenons qu'après validation, vous transmettez cette réclamation à la CMM.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à communiquer avec (nom de la personne-ressource et titre) au (numéro de téléphone).

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Nom du signataire

Titre

p. j. Rapport de réclamations

## 7.2 Formulaire de réclamation type

Ce rapport trimestriel doit être d'abord acheminé à la SHQ, à la Direction de l'habitation communautaire, pour validation. Ensuite, la SHQ acheminera la réclamation validée directement à la CMM avec copie conforme à la municipalité.

Afin de faciliter le traitement de votre demande, veuillez indiquer le code géographique de votre municipalité disponible sur le site du MAMROT à l'adresse suivante :

<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/>.

### Programme AccèsLogis (ou Programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire)

Rapport trimestriel des réclamations de la Ville de \_\_\_\_\_ (code géographique)  
Au (date) à la Communauté métropolitaine de Montréal

#### Confirmation des montants à être remboursés

| Noms des projets      | Numéros des dossiers | Dates engagements définitifs | Coûts de réalisation |             | Contribution de base |    | Remboursements à payer par la CMM |    | Remboursements de la CMM |           |
|-----------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|----|-----------------------------------|----|--------------------------|-----------|
|                       |                      |                              | Totaux               | Admissibles | %                    | \$ | %                                 | \$ | Antérieurs \$            | Totaux \$ |
| A) Paiements partiels |                      |                              |                      |             |                      |    |                                   |    |                          |           |
| B) Paiement final     |                      |                              |                      |             |                      |    |                                   |    |                          |           |

Montant de la réclamation de la Ville de \_\_\_\_\_ à être payé par la CMM : \_\_\_\_\_ \$



[www.cmm.qc.ca](http://www.cmm.qc.ca)



Communauté métropolitaine de Montréal, 1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400, Montréal (Québec) H3A 3L6 Téléphone : 514 350-2550 Télécopieur : 514 350-2599



Communauté métropolitaine  
de Montréal

