



Communauté métropolitaine
de Montréal



SUIVI DES REMBOURSEMENTS ET DES PROGRAMMES D'HABITATION SOUTENUS PAR LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

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

7 MAI 2018



Le 7 mai 2018

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

Madame la Présidente,

J'ai le plaisir de vous remettre, au nom des membres de la commission du logement social, le rapport concernant le *Suivi des remboursements et des programmes d'habitation soutenus par la Communauté métropolitaine de Montréal*. Ce rapport a été réalisé dans le cadre du mandat permanent que le comité exécutif de la Communauté nous a confié le 14 décembre 2017 (CE17-209).

Ce suivi prend tout son sens lorsque l'on sait que, selon les années, entre 30 % et 50 % du budget de la Communauté est destinée au logement social. Unique au Canada, le mode de financement, fondé sur des principes de solidarité et d'équité régionale, est assuré par des contributions de l'ensemble des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal et permet de soutenir année après année quelque 27 000 logements HLM publics, 788 ménages qui vivent dans les Habitations Jeanne-Mance et 13 000 bénéficiaires de Suppléments au loyer. Les 82 municipalités de la Communauté ont aussi contribué financièrement à la réalisation de quelque 18 000 logements en coopératives ou OBNL d'habitation réalisés principalement dans le cadre du programme AccèsLogis. Le montant consacré à ces interventions représente, depuis la création de la Communauté en 2001, près de 620 M\$.

Le mandat de la commission a été réalisé alors que les responsabilités des différentes autorités agissant en matière d'habitation sont redéfinies. Par ailleurs, bien que les gouvernements du Canada et du Québec aient fait plusieurs annonces pour réinvestir en logement social au cours des derniers mois, plusieurs enveloppes annoncées ne sont toujours pas disponibles. Aussi, plusieurs enjeux persistent et les municipalités sont toujours en attente d'une réponse des gouvernements, par exemple : les projets touchés par les fins de conventions relevant du gouvernement du Canada sont de plus en plus nombreux, la refonte du programme AccèsLogis n'est toujours pas complétée et les remboursements de la Communauté dans le cadre du programme AccèsLogis ont atteint un creux historique en 2017.

C'est dans ce contexte que les membres de la commission ont travaillé et je tiens à souligner leur implication et leur intérêt manifeste à l'égard des nombreux défis à relever en matière de logement social et abordable dans le Grand Montréal au cours des prochaines années. Les besoins de la population sont très grands; on n'a qu'à rappeler que près de 230 000 ménages locataires à faible revenu consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer et que, de ce nombre, plus de 135 000 y consacrent 50 % et plus de leur revenu. Les visages des gens ayant des besoins en logement sont multiples. On croise fréquemment des personnes vivant seules, des nouveaux arrivants, des aînés ou des chefs de famille monoparentale et parmi eux des gens qui occupent des emplois faiblement rémunérés ou qui dépendent de rentes de retraite ou d'invalidité. Aussi, si 50 % de la population du Québec réside sur le territoire de la Communauté, c'est près de 60 % des ménages ayant des besoins impérieux en logement qui s'y concentrent. Devant ce constat, les membres de la Commission ont jugé important de conclure ce rapport par une série de recommandations.

En terminant, je tiens à remercier l'ensemble des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal qui ont accepté avec empressement de nous faire part de leurs attentes, tant en matière de réhabilitation de leur parc HLM, de Suppléments au loyer et de nouveaux projets de coopératives et d'OBNL d'habitation.

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.....	7
LES MEMBRES DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL.....	8
LE MANDAT PERMANENT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT SOCIAL.....	9
LES TRAVAUX POUR L'ANNÉE 2018 DE LA COMMISSION DANS LE CADRE DU MANDAT PERMANENT.....	9
VOLET 1 LE SUIVI DES REMBOURSEMENTS.....	11
1.1 Remboursements HLM.....	13
1.2 Remboursements PSL.....	14
1.3 Remboursements AccèsLogis	15
1.4 Fonds du logement social, quotes-parts et emprunts	16
VOLET 2 L'IMPACT DES BUDGETS DES GOUVERNEMENTS DU CANADA ET DU QUÉBEC ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PROGRAMMES D'HABITATION.....	17
2.1 Interventions du gouvernement du Québec.....	17
HLM publics.....	17
Programme de Supplément au loyer (PSL)	17
Programme AccèsLogis Québec	18
2.2 Réengagement du gouvernement du Canada	21
2.3 Le statut de métropole et de gouvernements de proximité.....	23
La Ville de Montréal.....	23
Les autres municipalités.....	24
VOLET 3 LES ATTENTES DES MUNICIPALITÉS	26
3.1 Les attentes des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal à l'égard de la réhabilitation du parc HLM public	27
3.2 Les attentes des municipalités du Grand Montréal à l'égard des Suppléments au loyer	28
3.3 Les attentes des municipalités du Grand Montréal à l'égard du programme AccèsLogis.....	29
RECOMMANDATIONS	31
Recommandation générale.....	32
R1. Assurer un financement adéquat et pluriannuel pour tous les programmes de logements sociaux et abordables	32
Recommandations par programme	32
R2. Revoir le financement des travaux de réhabilitation du parc de logements HLM publics	32
R3. Réunir les conditions permettant la livraison rapide des projets AccèsLogis en développement.....	32
R4. Augmenter le financement du programme AccèsLogis afin de répondre de façon plus satisfaisante aux besoins importants de la population.....	33
R5. Augmenter significativement le financement des interventions de soutien communautaire et individuel destiné aux locataires des HLM, des coopératives et OBNL d'habitation ou bénéficiant d'un Supplément au loyer et en faire un engagement pluriannuel intégrant un mécanisme d'indexation annuelle.....	33
R6. Reconduire et prolonger d'au moins cinq ans la durée des ententes PSL hors AccèsLogis, et ce, sans nuire au financement d'autres formes d'aide plus pérennes	33



LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, 2001-2017	12
Tableau 2. Programmmations d'unités PSL par le gouvernement du Québec, budgets 2015-2016 à 2019-2020	18
Tableau 3. Programmmations AccèsLogis du gouvernement du Québec, 2013-2018.....	18
Tableau 4. Les attentes des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal en matière de réhabilitation du parc HLM, 2019 à 2022.....	27
Tableau 5. Les attentes des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal en matière de Suppléments au loyer (PSL), 2019-2022	28
Tableau 6. Les attentes des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal en matière de nouvelles unités AccèsLogis, 2019-2022	30

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, total annuel, 2001-2017	11
Figure 2. Évolution des remboursements en logement social de la Communauté, 2013-2017	14
Figure 3. Évolution des temps de livraison des projets AccèsLogis (en années)	16
Figure 4. Évolution du prix de la construction d'immeubles d'appartements, 2009 à 2017.....	19



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, soit 4 millions de personnes réparties sur un territoire de plus de 4 360 km².

COMPÉTENCES

La Communauté exerce des compétences stratégiques à l'échelle du Grand Montréal. Ses principaux champs d'intervention sont :

- l'aménagement du territoire;
- le développement économique;
- le transport en commun;
- l'environnement;
- le logement social; et
- les équipements et services à caractère métropolitain.

MISSION

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

VISION

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

OBJECTIF

Rejoindre le peloton de tête des 10 meilleures 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. Craig Sauvé
Membre du conseil de la Ville de Montréal

Membres

M. Alexandre Bélisle
Maire de la Municipalité de Verchères

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

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

Mme Sue Montgomery
Membre du conseil de la Ville de Montréal
Mairesse de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

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



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. Ce mandat comporte trois objectifs qui consistent à faire le suivi des remboursements de la Communauté, à évaluer l'impact des budgets des gouvernements du Canada et du Québec ainsi qu'à prendre connaissance des attentes des municipalités en matière de développement du logement social et abordable. En voici le libellé exact :

Assurer le suivi des remboursements de la Communauté dans le cadre des programmes qu'elle soutient (Habitations à loyer modique (HLM), Suppléments au loyer (PSL), AccèsLogis, Habitations Jeanne-Mance), d'évaluer l'impact des

budgets des gouvernements du Canada et du Québec et des modifications apportées aux programmes d'habitation qui font l'objet d'un remboursement de la Communauté ainsi que de prendre connaissance des attentes des municipalités à l'égard des programmes d'habitation soutenus par la Communauté et notamment en ce qui concerne le nombre d'unités que les municipalités souhaitent construire annuellement dans le cadre du programme AccèsLogis. (Résolution n° CE17-209)

Pour remplir ce mandat, la commission du logement social devra, chaque année, tenir minimalement une séance de travail par année.

LES TRAVAUX POUR L'ANNÉE 2018 DE LA COMMISSION DANS LE CADRE DU MANDAT PERMANENT

Afin de mener à bien ce mandat, les élus de la commission du logement social ont tenu trois séances de travail, soit le 15 mars, le 13 avril et le 7 mai 2018. En prévision de la première séance, un document déclencheur préparé par l'administration a été transmis aux membres une semaine avant le début des travaux.

Le 15 mars, les membres de la commission ont échangé au sujet des trois volets du mandat : les remboursements de la Communauté, les impacts des budgets des gouvernements supérieurs et les attentes des municipalités.

Afin d'identifier les attentes en logement social et abordable des couronnes Nord et Sud, la commission du logement social a convenu de transmettre aux maires et mairesses une lettre signée par le président de la commission ainsi qu'un formulaire de réponse. Une copie de cette lettre fut transmise aux directions générales des villes et, lorsque applicable, aux offices d'habitation. Dans le cas de l'agglomération de Montréal, de l'agglomération de Longueuil et de Laval, il a été entendu d'échanger directement avec les administrations en plus de compter sur

les représentants de ces villes siégeant à la commission.

Lors de la séance du 13 avril, la commission a approfondi sa réflexion au sujet des trois volets du mandat permanent. Les membres se sont penchés tout particulièrement sur le suivi des annonces du 16 mars par le gouvernement du Québec, notamment celle concernant Réflexe Montréal, ainsi que sur le budget 2018-2019 du gouvernement du Québec dévoilé le 27 mars. Cette séance a également permis de prendre connaissance des réponses obtenues auprès des municipalités du Grand Montréal quant à leurs attentes. Une version préliminaire du rapport a été présentée et des échanges ont eu lieu au sujet des recommandations qui devraient être intégrées à la version finale.

Le 24 avril, la Table technique CMM-Municipalités en logement social s'est réunie pour discuter le projet de rapport. Cette table regroupe des représentants des cinq secteurs géographiques de la Communauté. Les responsables des services d'habitation et du logement social des



municipalités ainsi que les directeurs et directrices des offices d'habitation y siègent.

Forte de cette appréciation globale de l'implication financière de la Communauté, des développements récents en logement social et abordable et des attentes des municipalités de la région, la

commission a finalisé son rapport lors de la troisième et dernière séance du 7 mai 2018.

Le présent rapport présente le résultat des travaux de la commission pour l'année 2018. Celui-ci sera présenté par le président de la commission du logement social au comité exécutif.



VOLET 1 LE SUIVI DES REMBOURSEMENTS

Depuis sa création en 2001, près de 620 M\$ ont été investis par la Communauté dans le maintien et le développement du logement social et abordable dans le Grand Montréal. La Communauté a participé au financement des Habitations à loyer modique (HLM), des Habitations Jeanne-Mance, des Suppléments au loyer (PSL) et de la construction des logements issus du programme AccèsLogis Québec et du programme Logement abordable Québec (LAQ).

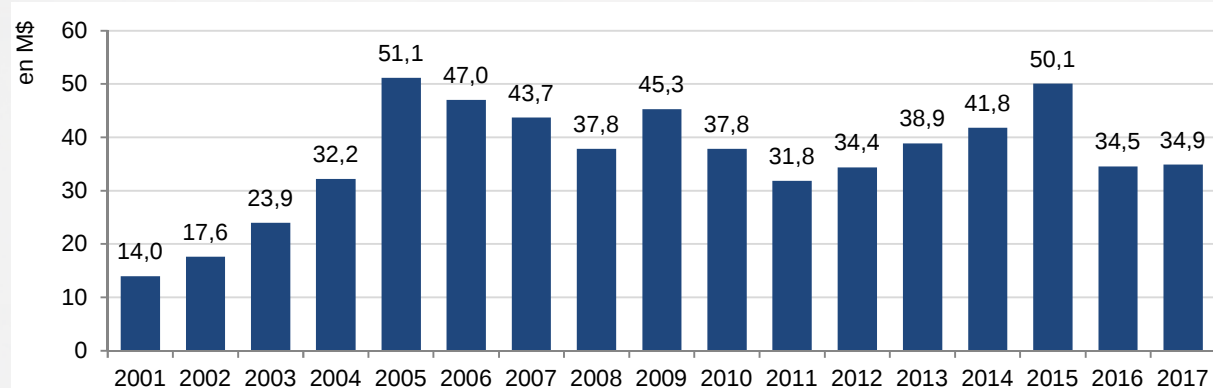
Entre 2001 et 2017, la moitié des remboursements est destinée aux programmes de réalisation de logements AccèsLogis (245 M\$) et LAQ (60 M\$). Les sommes versées aux HLM publics (215 M\$) et aux Habitations Jeanne-Mance, un ensemble de 788 logements sociaux situés au cœur du Grand Montréal (29 M\$), représentent près de 40 % des remboursements de la Communauté. Enfin, les remboursements des contributions municipales aux déficits d'exploitation des PSL sous la gestion des offices d'habitation représentent globalement 11 % (ou 67 M\$) des contributions totales de la Communauté au logement social et abordable.

Encadré 1. Le financement métropolitain du logement social et abordable

En vertu de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal* (art. 153 et 153.1), l'ensemble des 82 municipalités de la Communauté cotisent au Fonds du logement social en fonction de leur richesse foncière. L'argent de ce Fonds est par la suite redistribué pour soutenir les logements HLM publics, les Suppléments au loyer (PSL) gérés par les offices d'habitation (OH) ainsi que les coopératives et OBNL d'habitation développés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec et, entre 2003 et 2011, du programme Logement abordable Québec (LAQ) – volet social et communautaire.

En contrepartie de ce financement commun, un résidant peut déposer une demande de HLM ou de PSL dans un ou plusieurs OH de son choix dans le Grand Montréal. Ce modèle de financement métropolitain du logement social et abordable est unique au Québec.

Figure 1. Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, total annuel, 2001-2017



Données compilées le 5 mars 2018 par le service des finances de la Communauté métropolitaine de Montréal.



De 2001 à 2004, les remboursements de la Communauté sont en croissance. Ils prennent leur véritable élan en 2005 avec un premier sommet au-delà de 50 M\$. Il s'agit de la première année marquée par d'importants remboursements pour le programme LAQ – volet social et communautaire. En 2011, la Communauté effectue ses derniers remboursements, totalisant près de 1,3 M\$, pour le programme LAQ.

Un sommet de 50 M\$ est à nouveau atteint en 2015. Ce sommet s'explique principalement par un

bond des remboursements de la Communauté accordé aux projets AccèsLogis. En effet, les remboursements pour ce programme atteignent 28,8 M\$ pour la seule année 2015. Par la suite, le niveau des remboursements pour AccèsLogis a diminué à 12,2 M\$ en 2016 puis à 10,9 M\$ en 2017, entraînant les remboursements globaux de la Communauté pour le logement social à la baisse. Il faut remonter à 2003 pour trouver un montant aussi faible de remboursements pour ce programme. Nous y reviendrons à la section 1.3.

Tableau 1. Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, 2001-2017

Année	HLM	CHJM	PSL	ACL	LAQ	Total
2001	10 597 630 \$	714 400 \$	1 503 603 \$	1 171 118 \$	0 \$	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 \$	0 \$	34 381 371 \$
2013	13 491 028 \$	2 578 655 \$	4 718 411 \$	18 092 416 \$	0 \$	38 880 509 \$
2014	13 575 795 \$	2 313 494 \$	5 021 492 \$	20 860 110 \$	0 \$	41 770 891 \$
2015	13 923 124 \$	2 404 866 \$	4 961 766 \$	28 761 435 \$	0 \$	50 051 191 \$
2016	14 842 255 \$	2 005 137 \$	5 454 928 \$	12 211 107 \$	0 \$	34 513 427 \$
2017	15 490 505 \$	2 500 000 \$	5 980 126 \$	10 945 269 \$	0 \$	34 915 900 \$
Total	215 457 073 \$	29 122 751 \$	66 702 350 \$	245 313 643 \$	60 300 916 \$	616 896 733 \$

Données compilées le 5 mars 2018 par le service des finances de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Sources :

- HLM et PSL : Société d'habitation du Québec (SHQ), États financiers 2001 à 2014 et Budgets 2015 à 2017.
- CHJM : Corporation d'habitation Jeanne-Mance, États financiers audités de 2001 à 2016. Communauté métropolitaine de Montréal, Estimation du remboursement à la CHJM pour l'année 2017.
- ACL et LAQ : 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.

Note : 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.



1.1 REMBOURSEMENTS HLM

Les logements HLM publics ont été développés de 1968 jusqu'au retrait du financement fédéral en 1994. Le parc est depuis très stable. En 2016, on dénombrait environ 27 000 logements HLM publics dans le Grand Montréal. La Communauté rembourse 10 % des déficits d'exploitation.

Alors que le nombre de logements HLM publics dans le Grand Montréal reste stable année après année, les remboursements pour ce programme s'accroissent, à un rythme légèrement supérieur à l'inflation. Au cours des cinq dernières années par exemple, les remboursements sont passés de 13,5 M\$ à 15,5 M\$, pour un taux de croissance annuel moyen de 3,5 %¹.

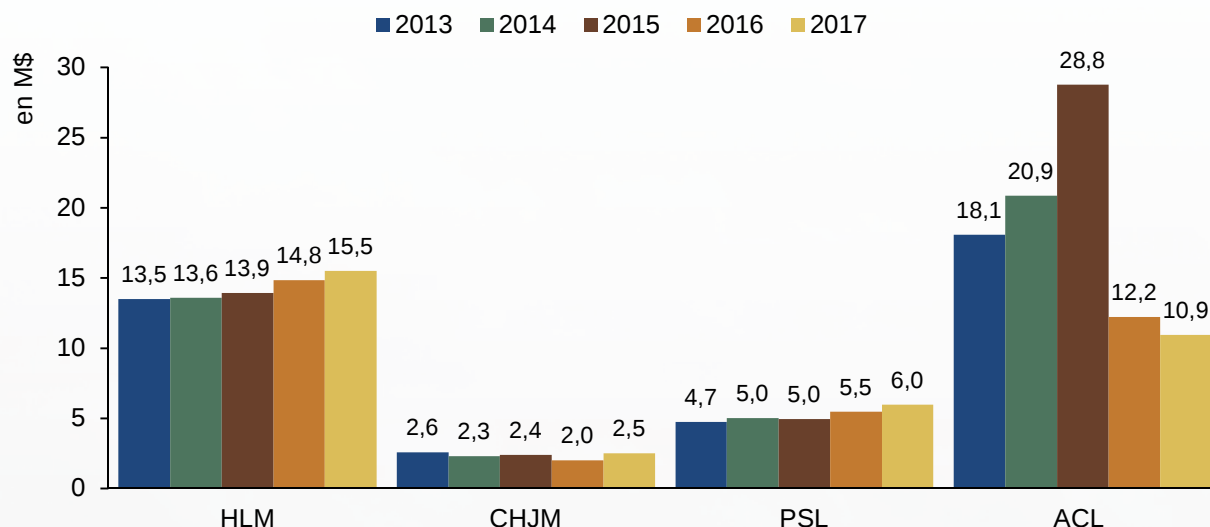
Cet accroissement s'explique notamment par des efforts plus importants consentis en matière de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) du parc, après des années de sous-investissement. Des efforts importants restent à être consentis dans les prochaines années.

Les Habitations Jeanne-Mance comptent 788 logements répartis parmi 28 immeubles situés au centre-ville de Montréal dans le quadrilatère délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boishériand, à l'ouest par la rue Saint-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet. Construit en 1958, il s'agit du premier ensemble de logements sociaux du Québec. Le déficit d'exploitation de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) est assumé par la SCHL dans une proportion de 75 % et par la Ville de Montréal dans une proportion de 25 %. Les remboursements de la Communauté visent cette dernière part.

Pour les Habitations Jeanne-Mance, l'augmentation des remboursements s'explique principalement par un ambitieux programme de rénovation des immeubles et des espaces extérieurs. Ainsi, même si les Habitations Jeanne-Mance ne relèvent pas du gouvernement du Québec, les causes des fluctuations du montant des remboursements sont assimilables à celles observées dans le parc des HLM publics, à savoir un vaste programme de modernisation de l'ensemble des immeubles et du site.

¹ Données 2013 et 2014 basées sur les états financiers de la SHQ (16 août 2016 et 13 novembre 2017) et données 2015 à 2017 basées sur les budgets de la SHQ (17 août 2015, 16 août 2016 et 18 août 2017).



Figure 2. Évolution des remboursements en logement social de la Communauté, 2013-2017

Données compilées le 5 mars 2018 par le service des finances de la Communauté métropolitaine de Montréal.

1.2 REMBOURSEMENTS PSL

Le Supplément au loyer est une forme d'aide à la personne. Le ménage à faible revenu qui bénéficie du PSL occupe un logement locatif sur le marché locatif privé, ou encore appartenant à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif, sans avoir à y consacrer plus de 25 % de son revenu annuel brut. Dans plusieurs cas, les unités PSL se retrouvent dans des projets AccèsLogis. La contribution de la Communauté aux PSL sous la gestion des OH de son territoire équivaut à 10 % de l'écart à combler entre le loyer et la part assumée par le locataire. En 2017, 14 600 PSL étaient dénombrés dans le Grand Montréal, dont 12 700 étaient sous la gestion d'un OH et recevaient un financement métropolitain.

En 2001, les remboursements de la Communauté dans le cadre du programme de Supplément au loyer totalisaient 1,5 M\$. Au fil du temps, ces remboursements ont graduellement augmenté pour se situer, plus récemment, à 5 M\$ en 2015, à 5,5 M\$ en 2016 puis à près de 6 M\$ en 2017². En parallèle, le nombre de Suppléments au loyer financés par la Communauté a également augmenté, mais à un rythme moins soutenu, passant de 7 929 unités PSL en 2001 à 12 956 unités PSL en 2017³.

Les Suppléments au loyer sont des aides à la personne de durée variable. Il est toutefois difficile d'évaluer comment les remboursements évolueront dans le temps parce qu'ils sont parfois renouvelés et d'autres fois non.

² Donnée 2001 basée sur les états financiers de la SHQ (15 novembre 2004) et données 2015, 2016 et 2017 basées sur les budgets de la SHQ (17 août 2015, 16 août 2016 et 18 août 2017).

³ Donnée 2001 basée sur les états financiers de la SHQ (15 novembre 2004) et donnée 2017 basée sur le budget de la SHQ (18 août 2017).



1.3 REMBOURSEMENTS ACCÈSLOGIS

Depuis sa création en 1997, les projets AccèsLogis sont initiés par une coopérative d'habitation, un OBNL, une société acheteuse à but non lucratif ou un office d'habitation. Le programme est géré par la Société d'habitation du Québec (SHQ), excepté à Montréal qui avait le statut de ville mandataire depuis plusieurs années et où, tout récemment, la SHQ a transféré les budgets et la responsabilité relatifs au développement de l'habitation sur son territoire⁴.

La Communauté rembourse à une municipalité de son territoire le montant de la contribution de base qui correspond à 15 % des coûts admissibles de réalisation. Il existe un recoupement entre les programmes AccèsLogis et PSL puisque certains locataires qui occupent les logements AccèsLogis reçoivent des Suppléments au loyer.

Le programme Logement abordable Québec a été créé en 2001. Il a connu seulement deux programmations au début des années 2000. Ce programme comptait deux volets, l'un social et communautaire et l'autre privé. Les paramètres au volet social et communautaire de ce programme étaient à plusieurs égards similaires à ceux du programme AccèsLogis. La Communauté a remboursé uniquement les projets réalisés dans ce volet. Les premiers remboursements ont eu lieu en 2003 et les derniers en 2011.

Comme il a déjà été mentionné, les remboursements de la Communauté pour le programme AccèsLogis ont atteint un sommet de 28,8 M\$ en 2015, pour ensuite fortement diminuer à 12,2 M\$ en 2016 puis à 10,9 M\$ en 2017. Le détail des remboursements montre que les

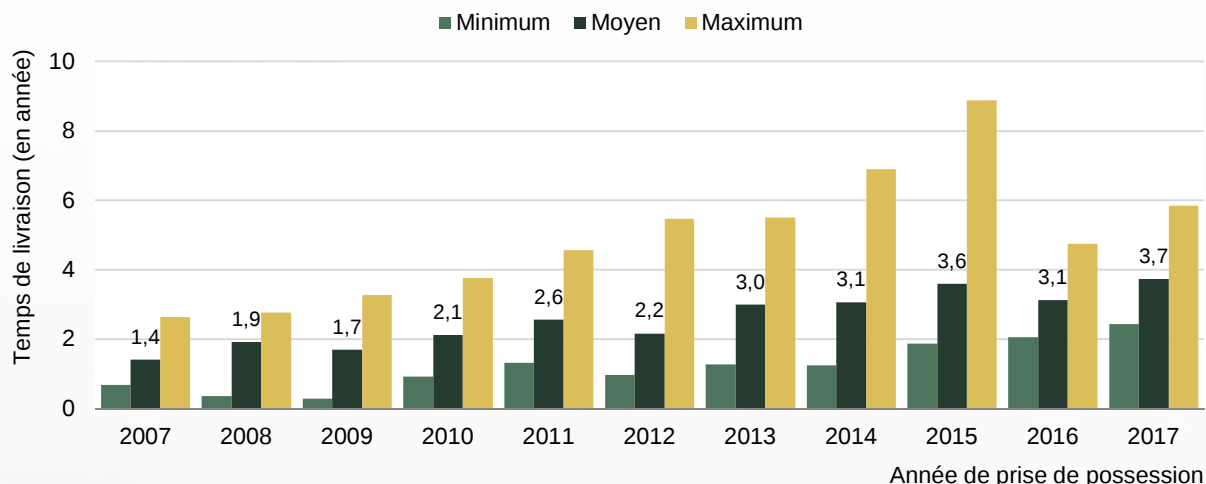
82 projets ayant obtenu des remboursements de la Communauté en 2015 sont issus de dix années de programmations différentes, allant de 2005-2006 à 2015-2016, et totalisent quelque 3 700 logements sociaux et abordables.

L'année 2015 illustre bien les délais plus ou moins importants entre l'annonce de nouvelles programmations par le gouvernement du Québec et leur livraison. D'abord, il s'écoule généralement plusieurs mois entre l'annonce de nouvelles unités et la disponibilité des fonds. Ensuite, depuis les débuts du programme AccèsLogis, il s'écoule en moyenne deux années entre la levée d'un projet et son occupation par les ménages. Ces délais de livraison se sont toutefois allongés dans les dernières années. L'année 2017 marque un record avec un temps de livraison moyen de trois ans et huit mois. Enfin, en 2017, seules 100 unités ont franchi l'étape de prise de possession, soit un autre creux historique.

En plus des 15 052 logements AccèsLogis réalisés et occupés dans le Grand Montréal depuis la création du programme en 1997, pas moins de 5 000 logements sont en cours de réalisation. Ces logements sont à différentes étapes de réalisation : élaboration, analyse préliminaire, engagement conditionnel et engagement définitif. La plupart de ces logements sont issus des années de programmation 2013-2014 et 2014-2015, mais certains remontent aussi loin que la programmation 2009-2010. C'est donc dire qu'après huit ans de développement depuis l'approbation par la SHQ, ces projets ne sont toujours pas réalisés. Ceci illustre bien à quel point les délais de livraison s'allongent.

⁴ Gouvernement du Québec (2016). [Le « Réflexe Montréal » : Entente-cadre sur les engagements du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal pour la reconnaissance du statut particulier de la métropole](#). p. 3-4.



Figure 3. Évolution des temps de livraison des projets AccèsLogis (en années)

Note : Le temps de livraison est le temps écoulé entre l'analyse préliminaire et la prise de possession.

Source : SHQ (2018). Liste des projets AccèsLogis au 5 février 2018. Traitement : CMM, 2018.

1.4 FONDS DU LOGEMENT SOCIAL, QUOTES-PARTS ET EMPRUNTS

Le 31 décembre 2017, le solde au Fonds du logement social était de 6 624 099 \$. Ce fonds est alimenté par les quotes-parts versées annuellement par les 82 municipalités du Grand Montréal. Depuis plusieurs années, la quote-part dédiée aux interventions de développement en logement social est de 36 495 000 M\$.

Par ailleurs, pour assurer les remboursements des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec, la Communauté a contracté un premier

emprunt de 51 000 000 \$ en 2005 (règlement numéro 2005-31) et un second emprunt de 53 000 000 \$ en 2016 (règlement numéro 2016-69). Ce dernier avait été contracté en prévision de l'accélération de la livraison des projets AccèsLogis, qui ne s'est pas avérée. Tel que mentionné plus haut, nous avons plutôt assisté à un sérieux ralentissement de la livraison des projets AccèsLogis. En raison de quoi, le premier emprunt n'est pas encore complètement épuisé et le second n'a pas encore été utilisé.



VOLET 2 L'IMPACT DES BUDGETS DES GOUVERNEMENTS DU CANADA ET DU QUÉBEC ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PROGRAMMES D'HABITATION

Les interventions en logement social et abordable impliquent le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et les municipalités. À ces trois piliers s'ajoutent les offices d'habitation et les organismes communautaires, des partenaires incontournables, notamment pour la levée de nouveaux projets et la gestion des immeubles.

Dans cette section, nous présenterons brièvement les interventions récentes des principaux acteurs susceptibles d'avoir des impacts budgétaires pour la Communauté. Il est à noter que souvent les interventions sont portées par plus d'un acteur.

Dans le but de simplifier la lecture, nous avons regroupé dans la section du gouvernement du Québec toutes les interventions relatives aux programmes. Dans la section du gouvernement du Canada, nous ferons état du réengagement de ce dernier. Enfin, nous nous intéresserons aux modifications apportées aux programmes d'habitation rendus possibles dans un contexte de révision des modèles de relations entre le gouvernement du Québec, sa capitale, sa métropole et l'ensemble des municipalités du Québec.

2.1 INTERVENTIONS DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

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 plus de 10 ans, 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 M\$ en 2007 à 343,4 M\$ en 2017⁵. Le gouvernement procédera à l'étude de crédits dans quelques semaines, à la suite de quoi la SHQ fera un premier versement aux OH en juin et un second en décembre.

Programme de Supplément au loyer (PSL)

PSL privé

Au budget 2015, le gouvernement annonçait la création de 5 800 nouveaux PSL d'une durée de cinq ans, dont 1 000 unités livrées l'année même et 1 200 unités livrées pour chaque année subséquente. L'année 2018-2019 représente la

quatrième année de cet investissement. Un ajout de 1 200 unités est attendu sur le marché privé.

Le gouvernement du Québec a par ailleurs annoncé, lors du budget 2018, un investissement de 5,2 M\$ pour la création de 225 unités PSL privé. De ce dernier nombre, 150 sont réservées pour les personnes en situation d'itinérance dans le cadre de la mise en œuvre du Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020⁶.

PSL AccèsLogis

Au budget 2018-2019, 43 M\$ ont été réservés pour accorder un Supplément au loyer à une partie de 3 000 nouvelles unités AccèsLogis annoncées. Cette somme devrait permettre d'offrir environ 2 000 unités PSL AccèsLogis pour la durée totale de la convention des projets soit 35 ans. L'essentiel de l'impact financier est attendu après 2022-2023 (38 M\$). Un premier impact financier de 5 M\$ est attendu pour 2022-2023⁷.

⁵ Source : SHQ (2017). [Rapport annuel de gestion 2016-2017](#), p. 35.

⁶ Gouvernement du Québec (2018). [Le plan économique du Québec](#), p. C.77.

⁷ *Ibid.* p. C.73 et C.74.



En 2017-2018, 42 M\$ sont réservés pour les PSL AccèsLogis sur une programmation de 3 000 unités. On observe donc cette année une

majoration de 2,4 % des sommes réservées au PSL AccèsLogis pour un nombre à peu près similaire de Suppléments au loyer.

Tableau 2. Programmers 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 privés¹	1 000	1 200	1 200	1 200	1 200
Autres PSL privés	0	0	0	225	
PSL AccèsLogis²	1 000	1 000	2 000	2 000	
Total	1 000	1 200	3 200	3 425	1 200

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 budget 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 2018-2019. Traitement : CMM, 2018.

Programme AccèsLogis Québec

Nouvelles programmations

En mars 2017, dans son budget 2017-2018, le gouvernement du Québec a rehaussé la programmation de nouveaux logements sociaux à 3 000 unités. Les programmations des deux années précédentes s'élevaient à 1 500 unités. Le

plus récent budget du gouvernement du Québec, celui de 2018-2019, prévoit maintenir une programmation de 3 000 unités avec un investissement de 230,7 M\$.

Tableau 3. Programmers AccèsLogis du gouvernement du Québec, 2013-2018

	Budgets					
	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Nombre de logements	3 000	3 000	1 500	1 500	3 000	3 000

Source : Gouvernement du Québec. Budgets 2013-2014 à 2018-2019. Traitement : CMM, 2018.

Le budget précédent prévoyait 213 M\$ pour le même nombre d'unités. On peut donc estimer que les coûts de réalisation ont été majorés de 17,7 M\$ ou un peu plus de 8 % par rapport à des normes financières de 2009. À titre indicatif, l'indice des prix de la construction d'immeubles d'appartements de Statistique Canada révèle que dans la RMR de Montréal, entre 2009 et

2017, les coûts ont augmenté en moyenne de 14,7 %.

Cette majoration de 8 % est ainsi nettement insuffisante en regard des attentes de la Communauté et de nombreux partenaires impliqués dans la levée de projets AccèsLogis qui se développent dans un cadre contraignant



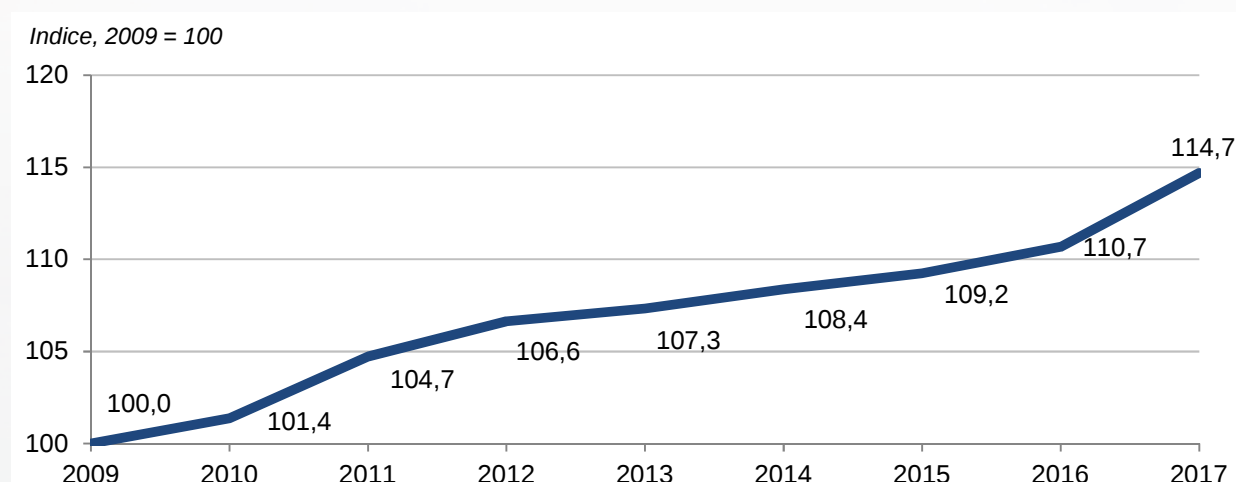
ne serait-ce qu'en termes d'exigences architecturales et de délais d'approbation importants. Bref, tout indique qu'une majoration beaucoup plus importante sera nécessaire pour permettre la livraison des projets des nouvelles programmations.

On sait aussi que dans plusieurs projets les contributions municipales dépassent largement les 15 % prévus comme contribution du milieu

dans les normes du programme. Lorsque la contribution de Québec n'est pas suffisante, l'effort supplémentaire est la plupart du temps absorbé par le milieu et incidemment les municipalités.

Enfin, des projets réalisés dans un tel contexte connaissent souvent des difficultés lors de l'exploitation.

Figure 4. Évolution du prix de la construction d'immeubles d'appartements, 2009 à 2017



Source : Statistique Canada. Tableau Cansim 327-0044. Traitement : CMM, 2018.

Refonte du programme AccèsLogis

L'intention de la SHQ de procéder à une révision de ses programmes a été annoncée en avril 2016 par le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. La Communauté a participé à la consultation menée à l'automne 2016 par le député de Côte-du-Sud et adjoint parlementaire du ministre et transmis des [recommandations](#).

Dans le budget 2017-2018, le gouvernement du Québec s'engageait à revoir en profondeur le modèle financier et les paramètres du programme AccèsLogis. À cette fin, il a mis sur pied la Table des partenaires en habitation pour la refonte du programme AccèsLogis Québec qui s'est réunie à l'automne 2017 et à nouveau en février 2018. La Communauté a participé aux travaux de la Table.

Dans le budget 2018-2019, la révision du programme AccèsLogis est de nouveau évoquée, mais aucun échéancier n'est précisé.

La refonte du programme AccèsLogis, à l'instar de la refonte des autres programmes en habitation, doit se faire dans l'esprit du renouvellement des relations entre Québec et le monde municipal, soit dans un esprit de partenariat et dans le respect de l'autonomie et des compétences de chacun

Mesures pour accélérer la livraison des projets déjà planifiés

La commission déplore le fait que depuis des années maintenant les conditions de livraison des projets soient difficiles. À preuve, les remboursements de la CMM ont atteint un creux historique en 2017. Dans ce contexte, la commission salue les annonces d'injections de nouvelles sommes pour accélérer la livraison des projets planifiés, ces sommes totalisent 61 M\$.

Une première somme de 38,8 M\$ vise à accélérer la livraison des projets AccèsLogis déjà planifiés sur l'ensemble du territoire québécois à l'extérieur de Montréal⁸. Les unités visées sont celles à l'étape de l'analyse préliminaire et de l'engagement conditionnel. Les unités ayant franchi l'étape de l'engagement définitif ne seraient pas éligibles à cette aide. Selon certains partenaires, ce montant de 38,8 M\$ permettrait une augmentation par pourcentage des coûts maximaux reconnus (CMA) aux fins de subvention, mais cette bonification demeurerait en deçà des besoins réels. La SHQ évalue cette aide à une bonification de 9,17 % de ses subventions⁹.

Une seconde enveloppe de 22,2 M\$ est dédiée à la relance des projets AccèsLogis à Montréal¹⁰ et ¹¹. Cette somme a été versée à la Ville de Montréal qui en assurera l'administration dans le cadre de la nouvelle entente en habitation.

Sur le territoire de la Communauté, environ 5 000 unités seraient potentiellement admissibles à un financement supplémentaire, dont plus de 3 500 dans l'agglomération de Montréal. Rappelons que pas moins de 44 % de ces unités sont planifiées depuis plus de quatre ans.

Subventions à la rénovation

Dans le Budget du Québec 2018-2019, 72 M\$ sont prévus pour le financement des programmes de rénovation et d'adaptation de domicile :

- 25 M\$ seront investis dans le Programme d'adaptation de domicile (PAD);
- 20 M\$ dans le programme RénoRégion;
- 25 M\$ dans le programme Rénovation Québec (PRQ);
- 2 M\$ dans le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)¹².

Bien que la Communauté n'assure aucun remboursement dans le cadre de ces programmes, un suivi de ceux-ci est assuré, car ces programmes 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. La Communauté a déjà fait des représentations auprès du gouvernement du Québec pour que le PRQ soit doté à nouveau de fonds après trois années sans dotation (2014 à 2016). En 2017, la Communauté souhaitait que 31,2 M\$ soient réinjectés dans ce programme et que ces sommes soient indexées dans les budgets subséquents. Le budget 2017-2018 a été marqué par un retour du PRQ financé à hauteur de 25 M\$ et ce montant a été simplement reconduit en 2018-2019. Dans le cas du PAD, on observe une diminution légère des montants.

⁸ SHQ (24 janvier 2018). [*Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017-2023 – Pour améliorer les conditions de logement des personnes à faible revenu : enveloppe augmentée à 283 millions de dollars*](#), communiqué de presse.

⁹ SHQ (27 avril 2018). [*Bonification de 9,17 % de l'aide financière offerte pour les projets ACL en vue d'accélérer la livraison des unités*](#), communiqué de presse.

¹⁰ La Presse (16 mars 2018). [*Une entente permet la relance des projets de logements sociaux à Montréal*](#).

¹¹ Dans le budget du Gouvernement du Québec (2018). [*Le plan économique du Québec*](#). p. C.81.

¹² *Ibid.* p. C.78.

2.2 RÉENGAGEMENT DU GOUVERNEMENT DU CANADA

À l'annonce du budget 2016, le gouvernement du Canada dévoilait son intention d'investir massivement dans les infrastructures sociales, vertes et de transport en commun. Parmi les interventions associées aux infrastructures sociales se trouvait un investissement de 1,48 G\$ en logement abordable sur deux ans. Pour le Québec, cet investissement s'est traduit en janvier 2017 par une annonce conjointe Canada-Québec de 400 M\$ sur deux ans pour faciliter l'accès des Québécois à des logements sociaux et abordables.

Au dévoilement du budget 2017, des investissements de 11,2 G\$ planifiés sur 11 ans étaient annoncés par le gouvernement du Canada pour la construction et la rénovation du parc de logements abordables. Ces sommes s'inscrivaient dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement qui, à l'époque, était encore à venir¹³.

En novembre 2017, le gouvernement adoptait la [Stratégie nationale sur le logement](#) (SNL). La SNL propose la vision d'un Canada où chaque ménage dispose d'un logement abordable répondant à ses besoins. En plus de reconnaître le droit au logement, le gouvernement a intégré les objectifs suivants à la SNL :

- Diminuer de 530 000 le nombre de ménages qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement;
- Réduire de moitié l'itinérance chronique au cours de la prochaine décennie;
- Réparer ou renouveler 300 000 logements abordables existants, soit trois fois plus qu'entre 2005 et 2015;
- Protéger 385 000 ménages contre la perte d'un logement dont la convention prend fin et faire bénéficier 50 000 autres ménages d'un nouveau logement communautaire; et
- Bâtir jusqu'à 100 000 logements abordables, soit quatre fois plus que dans le cadre des programmes de logements fédéraux de 2005 à 2015.

L'atteinte de ces objectifs sera soutenue par un investissement de 40 G\$ au cours des 10 prochaines années. Ces sommes comportent à la

fois des investissements à venir, mais également les investissements déjà engagés aux budgets 2016 et 2017.

Plusieurs municipalités du Grand Montréal ont fait connaître leur déception suite au dépôt du budget fédéral le 27 février dernier. Elles déplorent notamment le fait que le cadre financier ne permet pas des interventions rapides en matière de rénovation du parc de logements sociaux existants. Le budget 2018 du gouvernement du Canada comprenait le rehaussement des prêts consentis pour la construction de logements locatifs (de 2,5 G\$ à 3,75 G\$ pour les trois prochaines années), dont 447 M\$ pour l'année 2018-2019¹⁴.

Un premier programme de la SCHL qui s'inscrit dans la mise en œuvre de la SNL a été dévoilé le 4 avril 2018 par le ministre Duclos. À ce moment, le gouvernement a annoncé un investissement de 38 M\$ sur deux ans pour lancer la Phase I de l'Initiative fédérale de logement communautaire. Cette initiative doit s'étendre sur 10 ans et permettre, à terme, l'investissement de 500 M\$ annoncé dans la SNL. Ce financement permettra de maintenir l'abordabilité pour les locataires d'ensembles de logements communautaires administrés par le fédéral. La SCHL dénombre 55 000 logements de ce type au Canada.

« Aux termes de la Phase I de l'Initiative fédérale de logement communautaire, les fournisseurs de logements communautaires administrés par le gouvernement fédéral dont les accords d'exploitation à long terme ont déjà pris fin ou qui prendront fin entre le 1er avril 2016 et le 28 février 2020, continueront de recevoir le même niveau de subvention prévu dans les accords existants jusqu'au 31 mars 2020. »¹⁵

La Phase I de l'Initiative est déployée pour faciliter la transition vers un nouveau programme de soutien au loyer et la modernisation prévue à la Phase II de l'Initiative qui devraient permettre de reconduire des accords d'exploitation jusqu'au 31 mars 2027¹⁶. Le gouvernement fédéral entend mener des consultations sur la Phase II de

¹⁴ Gouvernement du Canada (27 février 2018). [Budget 2018 : Égalité et croissance : une classe moyenne forte](#). p. 42-43.

¹⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement (4 avril 2018). [Maintenir l'abordabilité pour les locataires de logements communautaires administrés par le gouvernement fédéral](#). Communiqué de presse.

¹⁶ ACHRU (6 avril 2018). Infolettre : Flash.

¹³ Société canadienne d'hypothèques et de logement (20 avril 2017). [Le gouvernement du Canada prend des mesures historiques pour stimuler la création de logements locatifs](#). Communiqué de presse.

l'Initiative auprès de fournisseurs de logements visés.

Le 2 mai dernier, le gouvernement procédait à l'annonce d'un second programme sous la gestion de la SCHL : le Fonds national de co-investissement (construction et rénovation). Ce Fonds sera doté d'une enveloppe de 13,2 G\$ pour la construction de logements abordables, notamment pour aînés, ainsi que la réparation de logements sociaux et de refuges. Cette enveloppe sera échelonnée sur les dix prochaines années¹⁷.

La contribution métropolitaine concerne seulement les programmes provinciaux. Avant que la Communauté n'observe un impact sur ses remboursements, le gouvernement du Québec doit parvenir à une entente avec le fédéral¹⁸. À la suite de quoi, les fonds fédéraux pourront être transférés au Québec dans le cadre du renouvellement de l'Investissement dans le logement abordable (IDLA), de la prolongation de conventions d'exploitation des HLM, ou dans les projets de construction, rénovation et régénération. Dans plusieurs cas, ces développements ne sont pas attendus avant deux à quatre ans.

¹⁷ Gouvernement du Canada (2 mai 2018). [Le gouvernement fédéral lance le Fonds national de co-investissement de plusieurs milliards de dollars](#). Communiqué de presse.

¹⁸ Société d'habitation du Québec (9 avril 2018). [Le Québec aura sa propre entente de nature asymétrique afin d'obtenir la part qui lui revient des fonds fédéraux destinés à l'habitation](#). Communiqué de presse..

2.3 LE STATUT DE MÉTROPOLE ET DE GOUVERNEMENTS DE PROXIMITÉ

Le gouvernement du Québec a revu les statuts de la Ville de Québec, de la Ville de Montréal et de l'ensemble des municipalités québécoises et les a dotées de nouvelles capacités d'interventions dans différents champs et notamment, dans celui de l'habitation.

La Ville de Montréal

Le 8 décembre 2016, le gouvernement du Québec reconnaît à la Ville de Montréal un statut particulier en signant le « *Réflexe Montréal* » – *Entente-cadre sur les engagements du gouvernement et la Ville de Montréal pour la reconnaissance du statut particulier de la métropole*¹⁹.

Cette entente-cadre prévoit notamment que la SHQ transférera à la Ville de Montréal les budgets et les responsabilités relatifs au développement de l'habitation à l'exclusion des budgets relatifs au parc HLM et PSL qui continueront à être gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Ce faisant, Québec reconnaît les besoins importants de la métropole en habitation et le fait que l'habitation est un levier majeur pour la rétention des familles et l'amélioration de la qualité de vie des citoyens. Montréal pourra adapter les programmes d'habitation à ses spécificités. Les programmes montréalais doivent respecter les objectifs fixés par le gouvernement du Québec et par extension, celles du gouvernement du Canada en matière d'habitation.

Le gouvernement du Québec a aussi déposé le projet de loi n° 121 *Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, la métropole du Québec*, qui a été adopté le 21 septembre 2017.

Le 4 avril 2018 était publié dans la *Gazette officielle du Québec*, le décret concernant l'adoption d'un programme permettant à la SHQ de financer les programmes municipaux d'habitation qui seront développés par la Ville de Montréal (décret 256-2018, 14 mars 2018). Les programmes municipaux admissibles sont identifiés, notamment : la réalisation de logements abordables, la revitalisation de quartiers, l'adaptation de domiciles ainsi que les modalités relatives au versement des subventions par la SHQ à la Ville et la reddition de comptes. Une section

concerne le Supplément au loyer et les conditions en vertu desquelles la SHQ peut attribuer des unités dans le cadre d'un programme municipal.

En 2017-2018, la Ville de Montréal se voit octroyer par le gouvernement du Québec 93,7 M\$ pour trois programmes : AccèsLogis (74,6 M\$), Programme Rénovation Québec (9 M\$) et Programme d'adaptation de domicile (PAD) (10,1 M\$). La Ville de Montréal se voit ainsi accorder 36 % du budget AccèsLogis de l'ensemble du Québec²⁰. Dans le budget du Québec 2018-2019, une enveloppe de 103,9 M\$ est réservée pour ces mêmes trois programmes, soit 37 % de l'enveloppe de ces programmes pour l'ensemble du Québec.

Cette progression d'un point de pourcentage par année est prévue à l'entente sectorielle en habitation jusqu'à atteindre 40 % en 2021-2022. Cette allocation de 40 % du budget québécois est prévue tant pour le programme AccèsLogis que pour les programmes PRQ et PAD.

Dans ce contexte, la Ville de Montréal a développé son propre *Programme d'aide à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif*. Ce programme conserve la même structure, la même mission et entend rejoindre les mêmes clientèles que l'actuel programme AccèsLogis Québec²¹. Ce programme est mis en œuvre par un programme-cadre de la SHQ adopté spécifiquement pour permettre le financement de l'entente. En ce sens, le programme montréalais demeure un programme mis en œuvre par la SHQ et devrait continuer à faire l'objet de remboursement en vertu de l'article 153.1 de la loi constitutive de la Communauté.

Les principaux ajustements apportés au programme AccèsLogis par la Ville de Montréal sont : 1) une hausse des coûts maximaux de réalisation reconnus admissibles aux fins de subvention (CMA); 2) une subvention de démarrage plus élevée et versée à l'étape d'élaboration du projet; 3) une proportion d'au

¹⁹ Gouvernement du Québec (2016). [Le « Réflexe Montréal » : Entente-cadre sur les engagements du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal pour la reconnaissance du statut particulier de la métropole](#).

²⁰ Gouvernement du Québec (16 mars 2018). [Entente-cadre « Réflexe Montréal » - La concrétisation d'un nouveau partenariat en matière d'habitation](#). Communiqué de presse.

²¹ Les programmes PAD et PRQ seront revus dans les années à venir par la Ville de Montréal.

moins 30 % de logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite; 4) un versement non plus au Fonds québécois d'habitation communautaire, mais à un Fonds montréalais qui aura non pas pour objectif le développement de projets, mais plutôt la constitution d'une réserve pour les projets en difficulté; 5) une gestion du programme entièrement assurée par la Ville.

La majoration est en moyenne de 24 % des coûts maximaux de réalisation admissibles aux fins de subvention. Cette augmentation reflète les coûts plus élevés à Montréal, mais également l'absence de majoration des CMA depuis plusieurs années. Une hausse des CMA se traduira nécessairement par une réduction du nombre d'unités réalisées avec la même enveloppe budgétaire. Cela dit, le montage financier des projets devrait être facilité ce qui permettra de réduire les délais de livraison des projets.

Rappelons que Montréal, tel que mentionné à la section *Mesures pour accélérer la livraison des projets déjà planifiés*, se voit octroyer 22,2 M\$ pour permettre la livraison de projets AccèsLogis déjà planifiés.

Le 25 mars 2018, le gouvernement du Québec annonçait qu'il accordait à la Ville de Montréal une subvention de 75 M\$ afin qu'elle puisse procéder à la réhabilitation de plusieurs terrains contaminés de son territoire d'ici 2022²². L'attribution de cette subvention tient compte du statut particulier de métropole qui a été reconnu à la Ville par le gouvernement et de son contexte distinct. Il permettra à la Ville de Montréal notamment de sélectionner les terrains à décontaminer.

Les autres municipalités

Selon les propos tenus par la ministre Thériault, le 16 mars 2018, lors de son allocution sur l'entente avec Montréal, on comprend que « le modèle « Réflexe Montréal » pourrait éventuellement être étendu à d'autres villes qui souhaitent rapatrier certains pouvoirs, notamment en matière d'habitation. Cette possibilité se limiterait à la quinzaine de municipalités qui comptent plus de 75 000 habitants. »²³

Sur le territoire de la Communauté, outre Montréal, on compte 5 municipalités de plus de 75 000 habitants :

- Laval : 433 990
- Longueuil : 246 899
- Terrebonne : 115 561
- Brossard : 88 019
- Repentigny : 84 965

Ailleurs au Québec, outre les municipalités de Montréal, de Québec et de Gatineau qui possèdent déjà le statut de métropole ou de ville mandataire, et les municipalités de la Communauté mentionnées ci-dessus, on dénombre 7 villes de cette taille : Sherbrooke (165 859), Lévis (146 183), Saguenay (144 888), Trois-Rivières (137 026), Saint-Jean-sur-Richelieu (96 371), Saint-Jérôme (77 334) et Drummondville (77 235).

Enfin, suite à l'adoption en juin 2017 du projet de loi n° 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*, toutes les municipalités du Québec ont maintenant 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 abordable, social ou familial. Une revendication portée par la Communauté.

Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité. Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux. La municipalité peut également par règlement, déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable, social ou familial qui pourront être exigées ainsi que les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable, social ou familial visées.

²² Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (25 mars 2018). [Le gouvernement du Québec attribue 75 M\\$ à la Ville de Montréal pour la réhabilitation de terrains contaminés](#). Communiqué de presse.

²³ Huffington Post (16 mars 2018). [Québec cède officiellement à Montréal les pleins pouvoirs en matière d'habitation](#).

Un règlement en vertu des nouveaux pouvoirs est en préparation à Montréal et est attendu en 2019. Rappelons que la Ville de Montréal s'était dotée d'une *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, et ce, dès 2005. L'agglomération de Longueuil et la Ville de Laval ont adopté récemment des politiques d'habitation et de logement social et y ont enchâssé leur volonté d'adopter de tels

règlements. D'autres villes semblent également intéressées à se doter d'une réglementation d'inclusion. Des partenaires municipaux insistent sur l'importance – pour pouvoir mener à bien de telles interventions d'inclusion – qu'une ville soit assurée par la SHQ de disposer d'un nombre déterminé d'unités AccèsLogis.



VOLET 3 LES ATTENTES DES MUNICIPALITÉS

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 trois programmes d'habitation soutenus par la Communauté, soit les programmes HLM, PSL et AccèsLogis.

Tel qu'évoqué dans la section relatant les travaux de la commission, l'ensemble des 82 municipalités du Grand Montréal ont été invitées à transmettre leurs attentes relatives au nombre de nouvelles unités AccèsLogis et Suppléments au loyer qu'elles souhaiteraient voir se développer sur leur territoire au cours des quatre prochaines années ainsi que, lorsque applicable, leurs attentes relatives aux enveloppes de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) et de régénération des logements HLM publics.

Une lettre a été envoyée le 16 mars à l'ensemble des maires et mairesses des couronnes Nord et Sud avec en copie conforme les directions générales des municipalités. Le cas échéant, une copie conforme a également été transmise aux directions des offices d'habitation. Une réponse était attendue au plus tard le 3 avril. Malgré cet échéancier serré, 49 des 60 municipalités des

couronnes ont transmis leurs attentes pour un taux de participation global de 82 %. La Communauté a également eu des échanges avec ses partenaires des autres secteurs afin d'obtenir les attentes pour l'agglomération de Montréal, pour l'agglomération de Longueuil et pour Laval. Il est à noter que le logement social est une compétence d'agglomération à Montréal et à Longueuil. La commission a donc reçu une seule réponse pour la ville de Montréal et ses 15 villes liées²⁴ ainsi qu'une seule réponse pour les villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert. Bref, les villes représentant une proportion très importante de la population du Grand Montréal ont participé aux différents volets de cette consultation.

Globalement, il se dégage des réponses reçues un vif intérêt pour le logement social et abordable. La plupart des partenaires font état de demandes non comblées en logements sociaux et cherchent, par une diversité d'approches, à répondre à ces besoins.

Au terme d'un travail d'agrégation des données, voici les attentes des municipalités du Grand Montréal en logement social et abordable pour les quatre prochaines années.

²⁴ Les 15 villes liées de l'agglomération de Montréal sont Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Côte-Saint-Luc, Dollard-Des Ormeaux, Dorval, Hampstead, Kirkland, L'Île-Dorval, Montréal-Est, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Pointe-Claire, Sainte-Anne-de-Bellevue, Senneville et Westmount.

3.1 LES ATTENTES DES MUNICIPALITÉS ET DES OFFICES D'HABITATION DU GRAND MONTRÉAL À L'ÉGARD DE LA RÉHABILITATION DU PARC HLM PUBLIC

Après consultations des municipalités, la commission évalue à 709 M\$ les sommes requises pour assurer les interventions essentielles de réhabilitation des quelque 27 000 logements HLM publics du Grand Montréal pour les quatre prochaines années. Cela se traduit en moyenne par des investissements annuels de 177 250 000 \$. Ces sommes englobent les besoins

en matière de remplacement, amélioration et modernisation (RAM) ainsi que celles requises pour les projets de régénération. De cette somme, 150 M\$ seraient destinés à l'OMH de Montréal, 38 M\$ à l'OMH de Longueuil, 35 M\$ à l'OMH de Laval, 16 M\$ aux OH de la couronne Nord et 20 M\$ aux OH de la couronne Sud.

Tableau 4. Les attentes des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal en matière de réhabilitation du parc HLM, 2019 à 2022

Secteur géographique	HLM publics Budget de réhabilitation : RAM et régénération				
	2019	2020	2021	2022	Total
Agglomération de Montréal	150 000 000 \$	150 000 000 \$	150 000 000 \$	150 000 000 \$	600 000 000 \$
Agglomération de Longueuil	12 000 000 \$	7 000 000 \$	10 000 000 \$	9 000 000 \$	38 000 000 \$
Laval	8 000 000 \$	9 000 000 \$	10 000 000 \$	8 000 000 \$	35 000 000 \$
Couronne Nord	4 000 000 \$	4 000 000 \$	4 000 000 \$	4 000 000 \$	16 000 000 \$
Couronne Sud	5 000 000 \$	5 000 000 \$	5 000 000 \$	5 000 000 \$	20 000 000 \$
Grand Montréal	179 000 000 \$	175 000 000 \$	179 000 000 \$	176 000 000 \$	709 000 000 \$

Source : Données transmises par les municipalités et les OH entre le 19 mars 2018 et le 25 avril 2018. Traitement : CMM, 2018.

Depuis 2015, le gouvernement du Québec a budgété pour le RAM 343,4 M\$ par an pour l'ensemble du Québec. À cette somme s'ajoutent celles accordées aux projets de régénération.

Les commentaires reçus confirment que les besoins en réhabilitation du parc de logements HLM publics sont grands. Dans le contexte de la réorganisation du réseau des offices d'habitation, certains organismes consultés ont eu quelques difficultés à identifier leurs besoins en termes de réhabilitation. Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus tentent de combler cette lacune. Ces chiffres pourront être mis à jour chaque année dans le cadre du mandat permanent et ainsi offrir un portrait plus précis au fur et à mesure que les nouveaux OH auront été mis sur pied.

Les commentaires reçus illustrent également à quel point il serait souhaitable de revoir le processus d'attribution des fonds RAM. Actuellement, les budgets RAM sont confirmés vers le milieu de l'année financière, de telle sorte

que les OH disposent ensuite d'un délai extrêmement serré pour procéder à la réalisation des travaux majeurs prévus. Ces délais ont des impacts sur le coût des travaux, en raison des appels d'offres effectués durant certaines périodes moins favorables. De plus, les OH doivent constamment revoir, en cours d'année, la programmation prévue et reporter certains projets pour satisfaire à certaines exigences de la SHQ. Tous ces éléments contribuent à complexifier la planification des chantiers en plus d'empêcher une utilisation optimale des fonds disponibles.

Il semble également se dégager un consensus selon lequel les OH souhaitent que la SHQ leur accorde une plus grande autonomie et marge de manœuvre dans la gestion des enveloppes RAM.

Enfin, on ne peut parler du financement du parc HLM sans rappeler l'importance de financer de façon adéquate les activités en développement social et communautaire. Les résidents des HLM vivent de plus en plus de difficultés. Entre autres, on observe une augmentation de personnes aux prises avec des souffrances mentales et une perte

d'autonomie. Les difficultés liées à la cohabitation sont de plus en plus complexes. Le financement actuel pour les activités en développement communautaire et social ne suffit pas pour faire face à ces situations, d'autant plus que l'on constate souvent de grandes difficultés pour

l'accès aux services de santé et services sociaux. Il est amplement démontré que de telles interventions sont beaucoup moins onéreuses pour le trésor public.

3.2 LES ATTENTES DES MUNICIPALITÉS DU GRAND MONTRÉAL À L'ÉGARD DES SUPPLÉMENTS AU LOYER

Les attentes des municipalités pour ce programme sont de l'ordre de 7 820 unités PSL pour les quatre prochaines années, soit l'ajout de 1 955 Suppléments au loyer par an. Ces attentes concernent les Suppléments au loyer jumelés aux

logements AccèsLogis, mais aussi les Suppléments au loyer sur le marché privé. Ces attentes représentent 61 % des programmations anticipées pour les prochaines années pour l'ensemble du Québec.

Tableau 5. Les attentes des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal en matière de Suppléments au loyer (PSL), 2019-2022

Secteur géographique	PSL (unités)				
	2019	2020	2021	2022	Total
Agglomération de Montréal	1 250	1 250	1 250	1 250	5 000
Agglomération de Longueuil	250	250	250	250	1 000
Laval	285	285	285	285	1 140
Couronne Nord	90	90	90	90	360
Couronne Sud	80	80	80	80	320
Grand Montréal	1 955	1 955	1 955	1 955	7 820

Source : Données transmises par les municipalités et les OH entre le 19 mars 2018 et le 25 avril 2018. Traitement : CMM, 2018.

Mentionnons que la réorganisation des OH semble avoir été un frein dans certains cas à la possibilité de formuler des attentes précises. Tout comme dans le cas des budgets de réhabilitation du parc des HLM publics, ces chiffres pourront être mis à jour chaque année dans le cadre du mandat permanent et ainsi offrir un portrait plus précis au fur et à mesure que les nouveaux OH auront été mis sur pied.

Avec les commentaires reçus au sujet du PSL, il est possible de déceler une inquiétude à l'égard de la pérennité des PSL programmés dans les dernières années. Rappelons que 1 000 PSL privés programmés en 2015-2016 arriveront à échéance en 2019-2020, puis encore 1 200 PSL privés pour chacune des quatre années subséquentes.

3.3 LES ATTENTES DES MUNICIPALITÉS DU GRAND MONTRÉAL À L'ÉGARD DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Une attention spéciale a été portée aux attentes des municipalités du Grand Montréal en matière de logements coopératifs et à but non lucratif pouvant se réaliser dans le cadre du programme AccèsLogis et, pour l'agglomération de Montréal, dans le cadre du Programme d'aide à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif.

Les attentes peuvent s'exprimer en termes d'allocation/programmation du gouvernement du Québec ou encore en termes de livraison/réalisation d'unités. Bien qu'intimement liées ces deux notions sont distinctes. La présente compilation de données concerne exclusivement les programmations à venir du gouvernement du Québec. En d'autres mots, les projets AccèsLogis ayant déjà obtenu l'aval de la SHQ, et se trouvant actuellement à l'une ou à l'autre des étapes de réalisation²⁵, ne sont pas considérés dans les attentes. Rappelons que dans chacun des deux derniers budgets du gouvernement du Québec (2017-2018 et 2018-2019), 3 000 unités AccèsLogis ont été planifiées.

Les attentes des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal s'élèvent à 65 % des programmations annuelles 2019 à 2022 du gouvernement du Québec. En termes d'unités, cela se traduit par des attentes annuelles moyennes de 300 unités AccèsLogis pour l'agglomération de Longueuil, 275 unités pour Laval, 75 unités pour la couronne Nord et 125 unités pour la couronne Sud.

Il est déjà prévu dans l'entente en habitation que la Ville de Montréal reçoive 38 % de l'enveloppe budgétaire AccèsLogis en 2019-2020, 39 % en 2020-2021 puis 40 % en 2021-2022 et pour toutes les autres années subséquentes. Comme Montréal assurera entièrement la gestion de cette enveloppe, il est encore tôt pour traduire ces montants en nombre d'unités. Cela dit, le nombre d'unités réalisé par Montréal dans le cadre de son programme devrait avoisiner les 1 000 unités par an.

Par ailleurs, les partenaires sont unanimes à savoir que les coûts maximaux de réalisation reconnus admissibles aux fins de subvention (CMA) dans le cadre du programme AccèsLogis sont insuffisants.

²⁵ Dans l'ordre, les étapes de réalisation des projets AccèsLogis sont l'élaboration, l'analyse préliminaire, l'engagement conditionnel, l'engagement définitif et la date d'ajustement des intérêts.

Tableau 6. Les attentes des municipalités et des offices d'habitation du Grand Montréal en matière de nouvelles unités AccèsLogis, 2019-2022

Secteur géographique	AccèsLogis (part de l'enveloppe budgétaire)				
	2019	2020	2021	2022	Moyenne
Agglomération de Montréal ¹	38,0 %	39,0 %	40,0 %	40,0 %	39,3 %
Agglomération de Longueuil	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %
Laval	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %
Couronne Nord	5,0 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	2,5 %
Couronne Sud	4,2 %	4,2 %	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Grand Montréal	66,3 %	64,0 %	65,0 %	65,0 %	65,1 %

1. La portion de l'enveloppe budgétaire AccèsLogis du Québec allouée à Montréal est prévue à l'entente en habitation. Elle est établie à 36 % pour l'année 2017-2018 puis progresse d'un point par année jusqu'à ce qu'elle atteigne 40 % en 2021-2022.

Source : Données transmises par les municipalités et les OH entre le 19 mars 2018 et le 25 avril 2018. Traitement : CMM, 2018.

RECOMMANDATIONS

Dans le Grand Montréal, les ménages qui connaissent des difficultés à se loger sont très nombreux. En effet, près de 230 000 ménages locataires à faible revenu consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer et, de ce nombre, plus de 135 000 y consacrent 50 % et plus. Aussi, les ménages du Grand Montréal ayant des besoins impérieux en matière de logement²⁶ représentaient 58 % des ménages ayant des besoins impérieux du Québec en 2006 et 63 % en 2011²⁷. De plus, le nombre de ménages inscrits sur les listes d'attente des offices d'habitation atteint 28 000. Enfin, le Grand Montréal compte un nombre élevé de personnes à risque ou en situation d'itinérance.

La présidente de la Communauté soulignait, lors de son discours inaugural du mois de février dernier, qu'il n'est pas normal, qu'en 2018, une société globalement aussi riche que la nôtre accepte qu'autant de ménages locataires à faibles revenus aient des difficultés aussi importantes à se loger. À son avis, les besoins de la population sont trop importants à l'échelle du Grand Montréal pour accepter le statu quo.

Le logement social étant une responsabilité partagée entre le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et les municipalités, tous les partenaires devront unir leurs efforts pour améliorer les conditions de logement de la population.

La Communauté salue l'implication du gouvernement du Québec en cette matière jusqu'à ce jour, mais rappelle que d'importants efforts supplémentaires sont requis afin que les ménages dans le besoin aient accès à un logement décent à coût abordable. En effet, malgré les efforts importants qui sont déjà consentis, seule une minorité des ménages rencontrant des difficultés à se loger reçoit une aide suffisante de l'État. Rappelons que l'aide au logement pour la population à revenu faible et modeste ne représente qu'une très petite fraction du budget du Québec. Cette aide est par ailleurs bien souvent ponctuelle, ce qui est inefficace en termes

de gestion et entraîne beaucoup d'insécurité pour ces populations fragiles. De plus, malgré les efforts consentis ces dernières années, les besoins sont en croissance alors que les coûts pour se loger sont en augmentation.

Il apparaît essentiel que le gouvernement du Québec travaille avec la Communauté ainsi qu'avec les municipalités, en tant que gouvernements de proximité, en assurant un financement adéquat, et ce, sur une base pluriannuelle.

La Communauté déplore notamment le fait que le gouvernement du Québec se soit depuis des années désengagé du financement du programme AccèsLogis et ait ainsi contraint les municipalités à contribuer bien au-delà de 15 % des coûts de réalisation de nombreux projets.

Pour sa part, la Communauté investit des sommes importantes chaque année pour soutenir les logements sociaux existants, développer de nouveaux projets de coopératives et d'OBNL d'habitation et soutenir les locataires les plus vulnérables qui se logent dans le marché privé. Afin de soutenir et représenter les municipalités, la Communauté s'est dotée d'une feuille de route pour les années 2015-2020 avec le *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable*. Les recommandations de la commission s'appuient sur une analyse approfondie des derniers budgets des gouvernements, des consultations entourant la refonte du programme AccèsLogis et des attentes des municipalités du Grand Montréal qui représentent, rappelons-le, la moitié de la population du Québec.

²⁶ Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté (source : [Statistique Canada](#)).

²⁷ Les données pour 2016 n'étaient pas encore disponibles au moment de la rédaction du rapport.

RECOMMANDATION GÉNÉRALE

La Communauté métropolitaine de Montréal demande au gouvernement du Québec de :

R1. Assurer un financement adéquat et pluriannuel pour tous les programmes de logements sociaux et abordables

- ❖ En adoptant des programmations et des enveloppes pluriannuelles;
- ❖ En établissant un financement adéquat indexé annuellement pour l'ensemble des programmes de maintien et de développement des logements sociaux et abordables;
- ❖ En allouant au Grand Montréal le financement permettant de répondre aux besoins des offices d'habitation pour la réhabilitation du parc des HLM publics et au développement de logements sociaux et abordables considérant que près des deux tiers des ménages locataires québécois connaissant de grandes difficultés à se loger résident dans le Grand Montréal;
- ❖ En négociant avec diligence une entente avec le gouvernement du Canada pour bénéficier dans les plus brefs délais du financement fédéral en matière de logement et, notamment, celui découlant de la Stratégie nationale sur le logement.

RECOMMANDATIONS PAR PROGRAMME

La Communauté métropolitaine de Montréal demande au gouvernement du Québec de :

R2. Revoir le financement des travaux de réhabilitation du parc de logements HLM publics

- ❖ En assurant un montant minimal de 350 M\$ par année pour les travaux de remplacement, amélioration et modernisation, incluant une enveloppe minimale de 177 M\$ pour le parc du Grand Montréal;
- ❖ En réalisant des travaux de remplacement, amélioration et modernisation (RAM) et régénération du parc HLM de façon plus efficiente;
- ❖ En annonçant chaque année un financement sur un horizon d'au minimum deux ans afin de donner les moyens aux offices d'habitation de
- ❖ En prévoyant des enveloppes suffisantes pour les projets de régénération.

R3. Réunir les conditions permettant la livraison rapide des projets AccèsLogis en développement

- ❖ En mettant en place les moyens requis pour assurer la livraison de tous les projets AccèsLogis du Grand Montréal qui est retardée en raison du sous-financement, notamment en engageant rapidement les sommes supplémentaires de 38,8 M\$; et
- ❖ En augmentant, si requis, les sommes nécessaires pour assurer la livraison de tous les projets AccèsLogis du Grand Montréal.

R4. Augmenter le financement du programme AccèsLogis afin de répondre de façon plus satisfaisante aux besoins importants de la population

- ❖ En prévoyant des programmations pour une période minimale de cinq ans;
- ❖ En assurant le financement d'un minimum de 3 000 nouvelles unités AccèsLogis par an, pour les cinq prochaines années;
- ❖ En octroyant à la Ville de Montréal, tel que prévu à *l'Entente concernant le transfert des budgets et de la responsabilité en habitation* signée avec la SHQ, 36 % du budget mis à la disposition de la SHQ pour les programmes AccèsLogis pour l'année 2017-2018 et l'augmenter d'un point de pourcentage annuellement jusqu'à ce qu'il atteigne 40 %;
- ❖ En réservant 25 % de l'enveloppe budgétaire AccèsLogis du Québec au développement de projets sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (hors Montréal) et en s'engageant à rattraper le retard accumulé en matière de financement du programme AccèsLogis par une majoration de l'enveloppe d'au moins 7 %, dès 2019, suivi d'une indexation annuelle reflétant l'augmentation des coûts de réalisation;
- ❖ En prévoyant que, globalement, un minimum des deux tiers des ménages vivant dans les projets AccèsLogis puissent bénéficier d'un Supplément au loyer pour la durée totale de la convention des projets, soit 35 ans;
- ❖ En rehaussant la proportion minimale de ménages admissibles à un Supplément au loyer dans un projet AccèsLogis de 20 à 30 %;
- ❖ En procédant avec diligence à la refonte du programme AccèsLogis, qui devra notamment :
 - Prévoir des mesures pour soutenir la réalisation de projets dans des aires TOD et dans des secteurs bien desservis par les services;
 - Intégrer des mécanismes, telle la grille à tiroirs, permettant la réalisation de projets dans des secteurs favorisant l'intégration sociale et la participation citoyenne des locataires, en assurant une prise en charge satisfaisante des coûts du foncier et de la décontamination des sols;
 - Ramener la contribution globale des municipalités aux environs de 15 %.

R5. Augmenter significativement le financement des interventions de soutien communautaire et individuel destiné aux locataires des HLM, des coopératives et OBNL d'habitation ou bénéficiant d'un Supplément au loyer et en faire un engagement pluriannuel intégrant un mécanisme d'indexation annuelle.

R6. Reconduire et prolonger d'au moins cinq ans la durée des ententes PSL hors AccèsLogis, et ce, sans nuire au financement d'autres formes d'aide plus pérennes



Communauté métropolitaine
de Montréal

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

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