

BILAN

PAMLSA

Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable

2009-2013



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

Le *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013* (PAMLSA) a doté la Communauté d'un programme d'interventions ciblées à réaliser en cinq ans. Ces actions visaient à lever les freins au développement de logements sociaux et à tirer le meilleur parti des efforts conjugués des différents acteurs intervenant sur la scène métropolitaine.

Le PAMLSA compte 35 actions regroupées autour des six objectifs suivants :

1. Poursuivre le financement de programmes essentiels au continuum de solutions résidentielles dans le cadre d'une planification à moyen terme;
2. Investir pour la qualité du parc de logements sociaux et abordables;
3. Répondre aux besoins en services de locataires qui sont souvent parmi les personnes les plus démunies;
4. Soutenir le développement économique de tous les secteurs du Grand Montréal;
5. Explorer la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social et abordable;
6. Assurer un suivi de la situation du logement social et abordable et de la mise en œuvre du PAMLSA.

Créée le 1^{er} janvier 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, soit 3,8 millions de personnes.

La CMM exerce, entre autres, des compétences en aménagement du territoire, en développement économique, en environnement, en transport en commun ainsi qu'en logement social. Dans une volonté de mieux coordonner, planifier et financer ses interventions en matière de logement social et abordable, la Communauté s'est dotée, il y a quelques années déjà, d'orientations métropolitaines ainsi que d'un plan d'action.



Communauté métropolitaine
de Montréal

Bilan de la mise en œuvre du PAMLSA, 2009-2013

Le présent bilan a été établi en s'appuyant sur l'analyse de l'état d'avancement de la mise en œuvre des actions, tel que documenté dans le *Tableau de bord du PAMLSA, 2009-2013*. Pour une évaluation détaillée de l'état d'avancement de la mise en œuvre de chacune des actions du PAMLSA, nous vous invitons à consulter le tableau de bord disponible en ligne.

Ce bilan est un document qui se veut synthétique. Ainsi, pour chacun des objectifs du PAMLSA, 2009-2013, un rappel des préoccupations ayant guidé la commission du logement social au moment de son élaboration ainsi que des principaux éléments du contexte est fait. Par la suite, les principales actions menées dans le cadre de chacun des objectifs sont rappelées. Un tableau synthèse qui indique, pour chacune des 35 actions, l'état d'avancement de la mise en œuvre, apparaît à la fin du document.

Le logement est un champ d'interventions où tous les paliers gouvernementaux et plusieurs partenaires communautaires sont actifs. La nécessité de travailler avec l'ensemble des partenaires a été reconnue par les élus et intégrée dans le PAMLSA. Des actions interpellant la Communauté, les municipalités du Grand Montréal et les gouvernements du Québec et du Canada y sont identifiées. Au cours des années, la Communauté a donc travaillé de concert avec ses partenaires afin d'assurer la mise en œuvre de ce premier plan d'action.

L'évaluation de l'état d'avancement tient compte des efforts des différents partenaires.

Précisons que cet exercice de bilan est complété alors que les travaux visant à doter la CMM d'un second plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable sont annoncés. C'est donc dire que ce bilan constituera l'un des documents de référence que la CMM rendra disponible afin d'alimenter une discussion collective devant mener à l'élaboration d'un plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable pour la période 2015-2020.

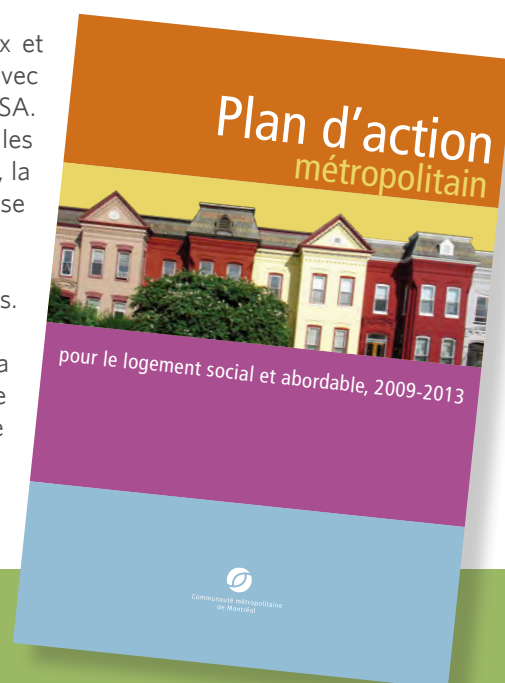


Table des matières

Bilan de la mise en œuvre du PAMLSA, 2009-2013	2
Objectif 1 Poursuivre le financement de programmes essentiels au continuum de solutions résidentielles dans le cadre d'une planification à moyen terme	3
Objectif 2 Investir pour la qualité du parc de logements sociaux et abordables	6
Objectif 3 Répondre aux besoins en services de locataires qui sont souvent parmi les personnes les plus démunies	7
Objectif 4 Soutenir le développement économique de tous les secteurs du Grand Montréal	9
Objectif 5 Explorer la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social et abordable.....	10
Objectif 6 Assurer un suivi de la situation du logement social et abordable et de la mise en œuvre du PAMLSA	11
Vers un nouveau plan, le PAMLSA, 2015-2020	13
Rapport synthèse de la mise en œuvre du PAMLSA, 2009-2013	14

OBJECTIF 1

Poursuivre le financement de programmes essentiels au continuum de solutions résidentielles dans le cadre d'une planification à moyen terme

Défis et actions privilégiées

La Communauté est, depuis sa création en 2001, impliquée dans le financement des programmes de logements sociaux et abordables. La loi prévoit les obligations de la CMM à cet égard. Rappelons que la création de la Communauté a permis un partage équitable du financement du logement social et abordable à l'échelle métropolitaine. Le financement étant la principale responsabilité de la Communauté dans le champ de compétence du logement social, il n'est donc pas surprenant que le premier objectif du plan d'action soit de « Poursuivre le financement de programmes essentiels au continuum de solutions résidentielles dans le cadre d'une planification à moyen terme ». C'est également sans surprise que cet objectif est celui qui compte le plus d'actions à privilégier, soit 12. Il est possible de consulter, à la fin du document, la liste complète des actions et l'état d'avancement de leur mise en œuvre.

Bilan

La Communauté est impliquée dans le remboursement des contributions municipales pour les habitations à loyer modique (HLM), les logements sociaux gérés par la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM), le programme de Supplément au loyer (PSL), le programme AccèsLogis et le volet social et communautaire du programme Logement abordable Québec (LAQ).

55 000 logements sociaux et abordables financés par la CMM

En 2013, on dénombre 55 000 logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal qui bénéficient sur une base récurrente, ou ont bénéficié au moment de leur construction, d'un financement de la CMM depuis sa création en 2001. Ainsi, année après année, la Communauté finance l'exploitation de près de 28 000 logements HLM (incluant les logements sociaux de la CHJM) et de pratiquement 11 000 unités du programme de Supplément au loyer (PSL) gérées par des OMH. De plus, la Communauté a participé au financement de la construction d'environ 16 000 unités issues des programmes AccèsLogis et LAQ – volet social et communautaire.

Puisqu'aucun HLM n'a été construit depuis 1994, leur nombre est resté le même pour la durée du Plan. En contrepartie, entre 2009 et 2013, environ 600 ménages de plus ont bénéficié d'un Supplément au loyer géré par un OMH et plus de 5 100 nouveaux logements ont été complétés dans le cadre des programmes ACL et LAQ, pour des croissances respectives de 5,6 % et de 41,8 %.

La participation à ces programmes n'est pas la même d'une municipalité à l'autre. Les municipalités du Grand Montréal sont au nombre de 56 à avoir participé au programme de logements HLM et 33 à avoir participé aux programmes AccèsLogis et LAQ, alors que les agglomérations de Montréal et de Longueuil, la Ville de Laval, 11 municipalités de la couronne Nord et 15 de la couronne Sud participent au PSL.

Enfin, certaines municipalités contribuent ou ont contribué financièrement à d'autres programmes qui ne font pas l'objet d'un remboursement par la CMM, par exemple le Programme Rénovation Québec (PRQ) ou la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI).

Des remboursements de 187 M\$ en 5 ans

Entre 2009 et 2013, les efforts financiers de la Communauté en logement social ont été de 187 M\$. Ils ont oscillé entre 31,7 M\$ et 43,8 M\$ par an pour l'ensemble de ces programmes. La contribution financière de la CMM a évolué différemment selon les programmes.

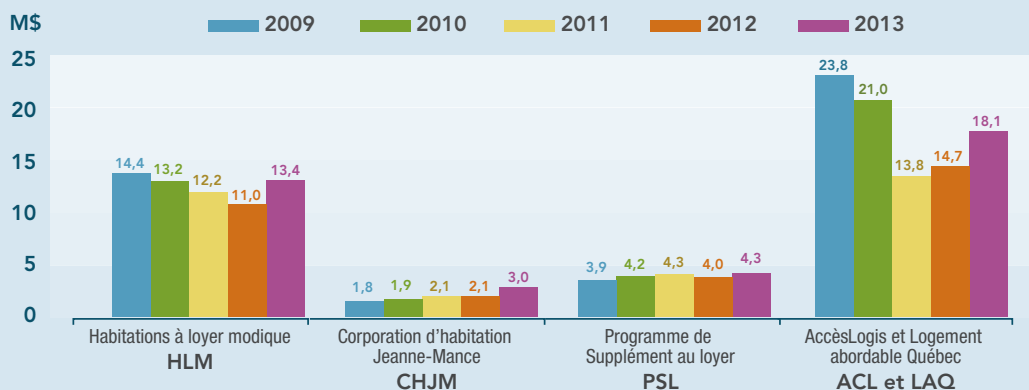
En ce qui concerne les logements HLM publics, les remboursements de la Communauté ont graduellement fléchi de 2009 à 2012, passant de 14,4 M\$ à 11 M\$, pour remonter à 13,4 M\$ en 2013. Les remboursements à la CHJM ont quant à eux suivi une croissance continue se traduisant par une hausse de 65 % de la contribution de la Communauté en cinq ans. Dans les deux cas, ces variations s'expliquent, non pas par un accroissement du parc, mais par un important effort de rénovation, d'amélioration et de modernisation (RAM) des immeubles qui a pris son envol au cours des années 2009-2013. Toutefois, les paramètres de financement étant sensiblement différents dans le cas des HLM et des Habitations Jeanne-Mance, leur impact financier pour la Communauté n'a pas été le même. Ainsi, dans le cas des HLM, une nouvelle politique de capitalisation établie par la Société d'habitation du Québec (SHQ) en 2009 a permis d'étaler l'effort financier sur une plus longue période.

Pour ce qui est des remboursements effectués dans le cadre du PSL, les montants ont connu peu de variations entre 2009 et 2013. Ils s'établissent en moyenne à un peu plus de 4,1 M\$ par année. Cette situation contraste avec celle qui a prévalu entre 2001 et 2008, avant l'entrée en vigueur du plan d'action, où le nombre de suppléments au loyer avait doublé ainsi que les montants des remboursements, par le fait même.

Enfin, en ce qui a trait au financement des projets de coopératives ou d'organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation (programmes AccèsLogis et LAQ), les fluctuations sont relativement importantes d'une année à l'autre. Pour la période 2009-2013, qui fait l'objet de ce bilan, on observe une variation de plus de 50 % entre le plus fort des remboursements en 2009 (23,8 M\$) et le plus faible en 2011 (13,8 M\$).

On est pourtant loin du sommet atteint en 2005 avec 34,4 M\$ de remboursements de la Communauté aux municipalités. Ce sommet était directement lié aux programmations spéciales lancées par le gouvernement du Québec pour répondre à l'importante pénurie de logements locatifs vécue au début des années 2000. La Communauté a d'ailleurs contracté un emprunt de 51 M\$ à cette époque pour faire face à ces remboursements. Ainsi, les fluctuations sont en relation directe avec les programmations du gouvernement du Québec qui varient d'un budget à l'autre, mais aussi avec les délais de livraison plus ou moins longs des projets.

Remboursements de la Communauté en logement social et abordable, 2009 à 2013 (en millions de dollars)



Source : Les données proviennent des états financiers de la CMM.

La Communauté intervient au-delà des remboursements

La Communauté ne s'est pas cantonnée à ses obligations légales en matière de remboursements. Les élus de la Communauté ont pris acte de l'importance des besoins insatisfaits en logement dans le Grand Montréal et, dès lors, ont pris position à de multiples occasions pour rappeler, non seulement l'importance d'intensifier les efforts dans la livraison de nouvelles unités de logements sociaux et abordables mais, également, l'importance d'assurer la remise à niveau du parc existant.

Rappelons que la CMM a traditionnellement défendu le recours à un bouquet de mesures et c'est dans cet esprit qu'elle est intervenue, tant pour préserver le parc HLM, que pour développer la formule PSL et, également, pour accroître le nombre de coopératives et d'OBNL d'habitation.

La Communauté a été active afin de faciliter la réalisation de projets de coopératives et d'OBNL d'habitation dans toutes les municipalités du Grand Montréal. D'une part, la CMM a produit un répertoire des bonnes pratiques permettant aux municipalités de soutenir le développement du logement social et abordable. Ce répertoire a fait l'objet d'une large diffusion auprès de toutes les municipalités du Grand Montréal et des autres partenaires actifs dans le développement de nouveaux projets.

D'autre part, la CMM a également accompagné ponctuellement certaines municipalités dans leurs démarches entourant un projet de développement ainsi que produit des documents destinés aux gestionnaires municipaux et aux offices municipaux d'habitation (OMH), tel le *Cahier d'information sur les interventions de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable*, édition 2013.

Par ailleurs, la Communauté a mené des consultations dans le but d'identifier les adaptations qui devraient être apportées au programme AccèsLogis afin de faciliter la réalisation de tels projets. En sont ressorties deux demandes principales, soit l'indexation annuelle des coûts reconnus aux fins de subvention et, l'instauration d'une grille des coûts admissibles reflétant les prix variables du foncier. La Communauté a fait connaître ces demandes à la SHQ en de multiples occasions. Certaines requêtes ont obtenu une réponse positive, telle le rehaussement des subventions allouées pour les projets en achat-rénovation au niveau de celles des projets en transformation-recyclage/construction neuve. D'autres, par exemple, celles de tenir compte des prix très variables des terrains entre les différents secteurs, ont été transmises à la SHQ et n'ont pas connu de suite. Enfin, les efforts se poursuivent afin de développer une proposition satisfaisante quant à l'attribution d'unités AccèsLogis, pour les municipalités du Grand Montréal, en fonction des besoins de la population tels que mesurés par des indicateurs reconnus.

Le logement social et abordable étant une responsabilité partagée et les gouvernements supérieurs étant des acteurs de premier plan en matière de financement, la CMM a invité ceux-ci à s'engager davantage dans plusieurs dossiers, et ce, à de nombreuses reprises. La Communauté souhaitait notamment pouvoir réaliser au moins 2 000 unités AccèsLogis par année sur son territoire et les municipalités du Grand Montréal s'étaient, par le fait même, engagées à contribuer dans le respect de leurs responsabilités et de leur capacité financière. La Communauté reconnaît les efforts importants du gouvernement du Québec pour renouveler, année après année, les programmations AccèsLogis. Toutefois, le gouvernement n'a pas encore répondu favorablement à la demande de la Communauté d'assurer le financement d'au moins 2 000 unités annuellement sur son territoire dans le cadre de programmations quinquennales.

Enfin, l'incertitude concernant l'implication à moyen et long terme du gouvernement du Canada, qui est un acteur très important sur le plan financier (50 % en moyenne), est toujours une importante source de préoccupation.

OBJECTIF 2

Investir pour la qualité du parc de logements sociaux et abordables

Défis et actions privilégiées

La qualité du parc de logements sociaux et abordables est un facteur déterminant du bien-être des résidents, tout en étant également un élément pouvant favoriser l'acceptabilité sociale des projets et éviter la stigmatisation des populations résidentes. C'est pourquoi la Communauté a estimé important, dans le cadre du PAMLSA, d'assurer un niveau de financement garant de la qualité architecturale, et ce, tant pour les nouveaux projets de logements sociaux et abordables que pour les projets de rénovation du parc existant. La Communauté était également sensible au fait que ces projets s'inscrivent dans un processus plus global de revitalisation des quartiers d'accueil.

Cet objectif se décline en six actions par l'entremise desquelles la CMM s'engage tant à la rénovation du parc HLM qu'au financement adéquat des projets AccèsLogis. Elle interpelle les municipalités et le gouvernement du Québec pour leur participation au financement d'un parc de logements sociaux et abordables de qualité.

Bilan

La rénovation, l'amélioration et la modernisation du parc HLM

Dès 2007, les élus de la CMM ont été sensibilisés – lors de consultations – aux besoins pressants et importants en matière de rénovation, d'amélioration et de modernisation (RAM) du parc HLM. La CMM a fait des représentations à cet effet au ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) et a accueilli avec satisfaction les montants supplémentaires consentis par les gouvernements supérieurs permettant d'entreprendre un important chantier de rénovation des HLM. Ces nouveaux investissements ont entraîné, dans les premières années, une augmentation sensible des remboursements de la Communauté qui a incité les municipalités à hausser leurs quotes-parts.

Le renouveau des Habitations Jeanne-Mance

La CMM a accompagné la Corporation d'habitation Jeanne-Mance dans son important chantier de rénovation et modernisation de ce complexe – le plus ancien au Québec – construit en 1958-1959. Rappelons qu'après avoir procédé à un bilan de santé de son parc immobilier, la CHJM a amorcé, dès 2004, un important programme de modernisation de ce complexe. Les remboursements qui étaient, entre 2001 et 2003, de l'ordre de 755 000 \$ en moyenne par année sont passés, entre 2004 et 2008, après l'amorce du chantier, à 1 475 000 \$ en moyenne par année. Pour la période couverte par le Plan, la moyenne annuelle des remboursements a encore augmenté pour atteindre 2 177 000 \$.

Des efforts additionnels pour préserver la qualité des projets AccèsLogis

En ce qui concerne la capacité de continuer à livrer des projets AccèsLogis de qualité, la CMM a, à plusieurs reprises, fait des représentations auprès de la SHQ notamment au sujet de l'indexation des coûts maximaux reconnus aux fins de subvention. La CMM a également développé des propositions quant à un nouveau mode de calcul des subventions qui isolerait le coût du terrain et tiendrait compte des spécificités du projet afin de permettre leur réalisation dans tous les secteurs du Grand Montréal.

Entre 2009 et 2012, deux indexations de 5 % ont été accordées à l'ensemble des grilles des coûts maximaux reconnus ainsi que des ajustements pour les projets achat-rénovation majeure ou encore, lorsque la contribution du milieu est de plus de 20 %. Par ailleurs, depuis juin 2010, tout nouveau projet AccèsLogis doit être conçu de façon à obtenir la certification Novoclimat et, en contrepartie, cette exigence est accompagnée d'une aide financière attribuée par l'Agence de l'efficacité énergétique.

OBJECTIF 3

Répondre aux besoins en services de locataires qui sont souvent parmi les personnes les plus démunies

Défis et actions privilegiées

Pour plusieurs ménages du Grand Montréal ayant des difficultés à se loger, l'accès à un logement financièrement abordable s'avère une mesure suffisante. Pour d'autres, l'accès à un logement abordable gagne à être jumelé à des mesures en soutien communautaire ou en aide à la personne d'intensité variable.

Cette situation est notamment en lien avec le vieillissement de la population, un phénomène très marqué dans les logements sociaux et abordables. Dans certains immeubles HLM, l'âge moyen peut être de plus de 80 ans. Au-delà du vieillissement, les intervenants s'entendent généralement pour reconnaître que le nombre de locataires aux prises avec des difficultés de santé, qu'elles soient physiques ou mentales, et des conditions économiques et sociales difficiles est en croissance, et ce, tant dans les projets destinés aux personnes âgées, que ceux destinés aux familles ou aux personnes seules.

Plusieurs projets de types HLM ou OBNL d'habitation ont développé des mesures de soutien communautaire et d'aide à la personne. Depuis 2002, on reconnaît une habilité légale aux OMH à mettre en œuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle. Des budgets sont d'ailleurs prévus à cette fin. Le financement de l'aide à la personne quant à lui passe par le canal habituel du ministère de la Santé et des Services sociaux ainsi que des ressources intermédiaires¹. Depuis 2007, il existe un Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social développé par la SHQ et le ministère de la Santé et des Services sociaux.

Toutefois, devant les besoins en croissance, les moyens ne sont pas toujours suffisants. Consciente de cette réalité, la Communauté a décidé d'appuyer les municipalités, les OMH ainsi que les OBNL dans leurs demandes visant à obtenir des ressources financières adéquates.

Le développement d'initiatives de soutien communautaire et d'aide à la personne ne passe pas uniquement par le financement, mais aussi par la capacité d'imaginer des interventions pertinentes en regard des besoins des locataires. La Communauté s'est également engagée à assurer une veille des meilleures pratiques – qui sont nombreuses – et à devenir un lieu de diffusion et d'échanges pour les municipalités et les offices municipaux de son territoire. Enfin, la Communauté a invité le gouvernement du Québec à intervenir afin que les gestionnaires du logement social et abordable aient les ressources nécessaires pour agir dans le champ de leurs compétences afin de favoriser la concertation entre les différents ministères concernés par le financement et le développement de telles initiatives.

Bilan

Recenser et faire connaître les bonnes pratiques

Afin de favoriser la multiplication d'initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne, la commission du logement social de la CMM a mené des travaux, incluant des consultations, en vue de réaliser un répertoire des bonnes pratiques. Ce répertoire, qui regroupe 21 études de cas, a été publié en 2012 et a été diffusé largement. Guidée par son souci de voir se développer des initiatives adaptées aux besoins des locataires vivant dans différentes formules de logements sociaux et abordables, la Communauté a présenté des initiatives développées en HLM et en OBNL, où elles sont plus nombreuses, mais également en PSL et en COOP, où elles sont encore exceptionnelles et méconnues.

¹ Pour en savoir plus, le lecteur est invité à consulter la section « Le financement du soutien communautaire et de l'aide à la personne en logement social » du *Répertoire des bonnes pratiques: le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*.

Représentations de la Communauté en matière de soutien communautaire et d'aide à la personne

Au fil des ans, afin que le gouvernement du Québec assure un niveau de financement adéquat au soutien communautaire et à l'aide à la personne en logement social et abordable, la Communauté a fait des représentations, et ce, notamment dans le cadre des consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec. La reconnaissance du caractère essentiel des espaces et des équipements communautaires dans tous les volets des projets AccèsLogis a aussi fait l'objet de représentations.

La Communauté a également pris position pour que le réseau de la santé et des services sociaux s'engage plus activement et plus durablement auprès du réseau de l'habitation. La Communauté a identifié et fait valoir, dans son répertoire et lors de rencontres avec la SHQ, les conditions de succès à réunir pour établir des relations mutuellement satisfaisantes entre ces deux réseaux, à savoir :

- Reconnaître l'importance de considérer les partenariats logement-santé comme incontournables;
- Formaliser des ententes entre les organismes et éviter les ententes de personne à personne;
- Pérenniser les ententes;
- Prendre en compte l'évolution des besoins et éviter les situations où la renégociation des ententes se traduit, par exemple, par l'ajout d'un volet d'activités, mais sans que des ressources supplémentaires ne soient allouées;
- Assurer une réponse territorialisée et une mutualisation des ressources. Les succès sont souvent des ententes territoriales entre les deux réseaux;
- Développer la capacité de réunir les OMH et de déléguer la coordination d'un dossier;
- Assurer une action concertée sans hiérarchisation des rapports d'intervention entre les deux réseaux.



OBJECTIF 4

Soutenir le développement économique de tous les secteurs du Grand Montréal

Défis et actions privilégiées

Une des façons de maximiser le potentiel de développement économique et social du Grand Montréal est de réduire les inadéquations entre l'offre d'emploi et la disponibilité de la main-d'œuvre. Cette inadéquation connue dans le monde anglophone sous l'appellation de *Job-Housing Spatial Mismatch* est d'ailleurs une préoccupation dans plusieurs régions métropolitaines d'Amérique du Nord et d'Europe.

Ce mauvais appariement spatial entre les lieux de résidence et les lieux d'emploi peut être dû à une incapacité de se déplacer, notamment en raison d'une offre de transport en commun inadéquate, mais aussi à l'incapacité à se loger décentement et à un coût raisonnable à proximité de certains lieux d'emploi. Cette situation peut s'observer autant dans les secteurs excentrés du Grand Montréal, où le nombre d'emplois faiblement rémunérés a augmenté alors que l'offre résidentielle et la desserte en transport en commun ne sont pas toujours adaptées, que dans certains quartiers centraux, où le coût du logement est en forte croissance. Par exemple, la capacité de loger les milliers d'employés, dont plusieurs à revenu modeste, à proximité de grands centres hospitaliers universitaires, tant ceux en construction (CUSM et CHUM) que Sainte-Justine, soulève des préoccupations et a déjà donné lieu à certaines initiatives.

Un portrait de l'importance et des spécificités de ce phénomène dans le Grand Montréal n'existant pas, la Communauté s'est engagée, dans le cadre du PAMLSA, 2009-2013, à documenter davantage la problématique particulière de l'inadéquation de la localisation géographique des lieux de résidence et d'emploi des travailleurs à revenu modeste, qui est souvent liée à une offre insuffisante de logements abordables.

Bilan

Les travaux de la Table métropolitaine de Montréal

La Table métropolitaine de Montréal du Conseil emploi métropole (Emploi Québec) sur laquelle siège la CMM produira en 2014 une mise à jour de l'*Atlas de la zone métropolitaine de l'emploi* qui permettra de localiser les emplois et les travailleurs ainsi que les flux de navetage.

La Table a également commandité une revue de la littérature sur la notion de mauvais appariement spatial entre les lieux de résidence et d'emploi. La CMM a manifesté son intérêt pour ces travaux et a souligné la pertinence de les poursuivre afin d'identifier les initiatives à développer permettant de réduire les inadéquations.

La stratégie immobilière de la CMM

Enfin, rappelons qu'à l'automne 2012, dans la foulée de l'entrée en vigueur du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD), la Communauté a adopté une *Stratégie immobilière pour la région métropolitaine de Montréal* qui démontre un souci de réduire ces mauvais appariements en créant – dans une optique d'aménagement durable du territoire – des milieux de vie inclusifs.

« Il va sans dire que le PMAD accorde une grande importance à la qualité des milieux de vie. La mise en œuvre du PMAD doit ainsi s'assurer de créer des milieux de vie inclusifs qui répondent aux besoins de tous les types de ménage en matière d'accessibilité au logement, d'emploi, de commerce, de service d'éducation et de santé, de loisir et de culture. Par conséquent, qu'ils soient situés à l'intérieur des aires TOD [*Transit-Oriented Development*], au sein des corridors de transports en commun ou hors TOD, ces milieux de vie devront faire l'objet d'aménagements innovants de façon à contribuer au développement durable de la région. » (CMM. Commission de l'aménagement. 2012. *Stratégie immobilière pour la région métropolitaine de Montréal*. p. 2)

OBJECTIF 5

Explorer la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social et abordable

Défis et actions privilegiées

En vertu de l'article 155 de la Loi constitutive de la CMM, un résident du Grand Montréal peut déposer une demande de logement social dans un ou des offices d'habitation de son choix sur le territoire métropolitain. Cette opportunité fait écho au mode de financement « régionalisé » instauré en 2001 dans la foulée de la création de la CMM.

Lors de l'adoption du PAMLSA, il existait 47 OMH sur le territoire du Grand Montréal et plusieurs fédérations ou organismes coopératifs ou à but non lucratif à qui l'on pouvait acheminer une demande. Le citoyen était donc confronté à un environnement extrêmement complexe. Ce qui incita la Communauté à s'engager – en collaboration avec ses partenaires – à explorer la pertinence et les possibilités de mettre en place un guichet unique où la population pourrait adresser ses demandes relatives aux divers programmes de logements sociaux et abordables, et où les propriétaires pourraient offrir des logements dans le cadre du PSL.

Bilan

Rapidement, la Communauté a estimé qu'il serait pertinent de consacrer ses énergies au regroupement du traitement des demandes en provenance des citoyens dans un nombre plus restreint de bureaux. Ces regroupements sont à favoriser sur le territoire des couronnes Nord et Sud, où sont localisés 44 des 47 OMH du Grand Montréal.

Le Centre de services des Laurentides : un panier de services de plus en plus diversifié

La CMM accompagne d'ailleurs depuis quelques années des OMH de la couronne Nord qui ont mis sur pied un projet pilote de bureau de traitement des demandes d'admission par le biais d'un Centre de services (CS) commun. Ce CS est celui des Laurentides qui regroupe 28 OMH, dont 7 sont situés sur le territoire de la CMM. Depuis sa création, le CS des Laurentides a pris en charge non seulement la gestion des travaux en lien avec le bilan de santé des immeubles ainsi que la rénovation, l'amélioration et la modernisation de ceux-ci. Par ailleurs, 6 OMH du CS des Laurentides partagent aussi la gestion de l'intervention communautaire en logement social. Plus récemment, un projet pilote de traitement centralisé des demandes de location a été mis en place dans 7 OMH dont 4 sur le territoire du Grand Montréal.

Une première au Québec : l'Office régional d'habitation du Lac des Deux-Montagnes

En mars 2013 était mis en place un premier office régional d'habitation au Québec (ORH). Cet ORH regroupe les 6 OMH de la MRC de Deux-Montagnes dans la couronne Nord. Depuis la création de cet ORH, le traitement des demandes des requérants est centralisé et une liste unique de demandeurs a été constituée pour les quelque 300 HLM et les 150 unités PSL de son territoire.

Ces expériences sont suivies avec intérêt et, selon le bilan qui en sera fait, elles pourraient inspirer d'autres initiatives dans les années à venir.

OBJECTIF 6

Assurer un suivi de la situation du logement social et abordable et de la mise en œuvre du PAMLSA

Défis et actions privilégiées

En tant qu'organisme de planification, la Communauté entend assumer un leadership en ce qui concerne le suivi des principaux indicateurs de l'évolution de la situation du logement, la production de nouvelles études, la recension et la diffusion des meilleures pratiques dans le domaine.

Bilan

Depuis 2009, la Communauté a activement rempli ce rôle en créant un ensemble d'outils qui lui ont permis de compiler, d'analyser et de diffuser les connaissances, comme le prévoyait le PAMLSA, en assurant une veille des meilleures pratiques et la mise à jour d'études portant sur l'offre et les besoins en matière de logement social et abordable ainsi que sur les coûts associés aux différentes formules.

Le *Tableau de bord du PAMLSA* : un outil de monitoring, mais aussi une bonne source d'informations

Ainsi, la Communauté a élaboré le *Tableau de bord du PAMLSA* – un outil de monitoring du PAMLSA – et l'a rendu accessible au public sur son site Web dès mai 2011. En ce sens, la Communauté a fait sienne la pratique de plus en plus valorisée de suivi des outils de planification et des plans d'action. Le *Tableau de bord du PAMLSA* se démarque par la richesse de son contenu, qui permet au visiteur d'apprécier en détail l'état d'avancement de la mise en œuvre du plan.

L'*Observatoire Grand Montréal* : un site qui s'enrichit sans cesse

L'*Observatoire Grand Montréal*, mis en ligne en novembre 2008, fait l'objet d'efforts soutenus de la part de la Communauté. L'*Observatoire* comprend une section d'*Indicateurs métropolitains* portant, entre autres, sur la sociodémographie (population totale, ménages, immigration, scolarité, etc.) et le logement (taux d'inoccupation, mises en chantier, état du logement, nombre de logements sociaux et abordables, besoins impérieux, etc.). Le contenu est bonifié régulièrement en fonction de la disponibilité des données. Il existe aussi une section *Positionnement nord-américain* qui permet de comparer les particularités sociodémographiques et du marché de l'immobilier du Grand Montréal avec ceux des 35 autres grandes régions métropolitaines d'Amérique du Nord.

Toujours dans le cadre des travaux de l'*Observatoire Grand Montréal*, la Communauté publie, depuis 2007, le bulletin *Perspective Grand Montréal*, qui propose des analyses thématiques succinctes en relation avec les compétences de la Communauté. C'est ainsi que, chaque année, un numéro portant sur la disponibilité des logements locatifs est publié. Ce numéro comprend des données sur le taux d'inoccupation en fonction de la taille des logements et de la gamme des loyers ainsi que des données sur les mises en chantier et l'évolution du coût des loyers. Des numéros portant sur les ménages éprouvant des difficultés financières à se loger, sur l'évolution du marché du logement et la transformation de la composition des ménages ont également été publiés.

L'intérêt de la CMM pour le suivi des coûts de réalisation des projets AccèsLogis

En 2007, la Communauté a commandité une analyse des coûts de réalisation des projets AccèsLogis et des coûts maximaux reconnus aux fins de subvention. Certains travaux de la commission du logement social ainsi que la participation de la CMM à des rencontres organisées par la SHQ visant l'élaboration d'un nouveau modèle de financement des projets AccèsLogis ont permis à la CMM de rester informée de l'évolution de l'ensemble des paramètres financiers relatifs aux projets AccèsLogis. Toutefois, le développement, par la Communauté, d'une base de données simple permettant de suivre l'évolution des coûts de réalisation des projets AccèsLogis, reste à venir.

Une mise à jour de la contribution métropolitaine pour les HLM, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, le programme de Supplément au loyer, les unités AccèsLogis et Logement abordable Québec avait été faite pour l'année 2009 et pour l'année 2011 dans le tableau de bord.

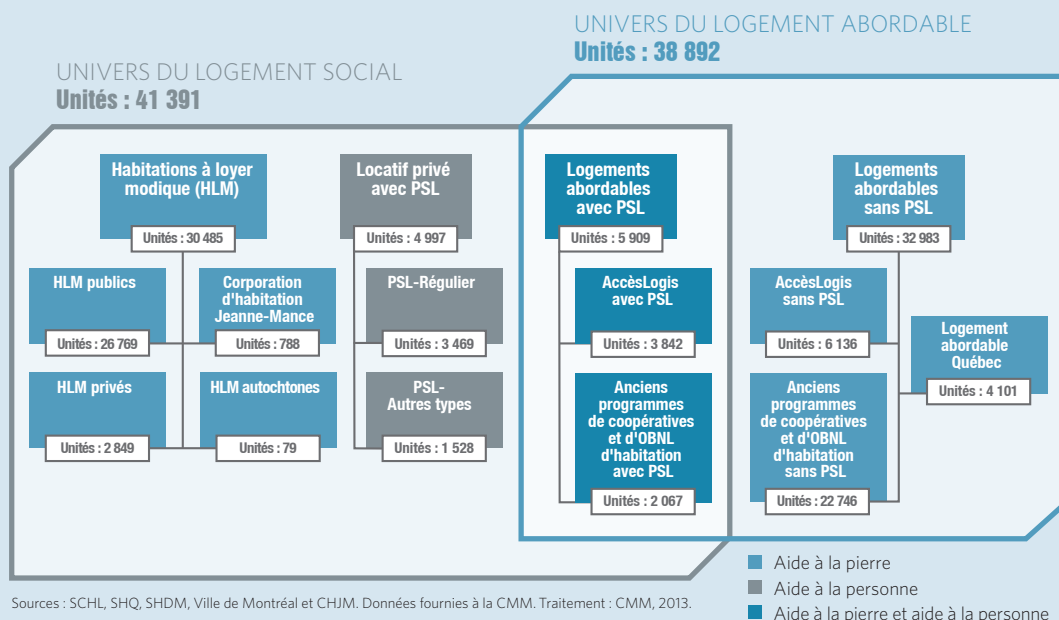
Deux répertoires des bonnes pratiques bien accueillis par les partenaires

En 2012, la commission du logement social a procédé au lancement des deux répertoires de bonnes pratiques évoqués précédemment. Le premier répertoire porte sur le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable (20 fiches et 10 études de cas) et le second, sur le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable (21 études de cas). Ces répertoires répondent aux besoins en information maintes fois exprimés par les élus et les administrations municipales du Grand Montréal. Leur diffusion a d'ailleurs reçu un bon accueil du milieu.

Mise à jour du portrait détaillé de l'offre et de la demande en logements sociaux et abordables

En 2013, la Communauté rendait publique une mise à jour du portrait de l'offre et des besoins en logements sociaux et abordables sur le territoire du Grand Montréal publié une première fois en 2007. Cette étude dresse un portrait exhaustif de la répartition spatiale des différents types de logements sociaux et abordables ainsi que des ménages locataires ayant des difficultés à se loger, soit les ménages à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu à se loger et les ménages ayant des besoins impérieux. Ce portrait, publié dans la série des *Cahiers métropolitains*, intègre de nombreux tableaux, cartes et figures.

Logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal, 2010-2012 - 74 374 unités



Vers un nouveau plan, le PAMLSA, 2015-2020

Le bilan somme toute positif que l'on peut faire de la mise en œuvre du PAMLSA, 2009-2013 et la reconnaissance de l'importance d'avoir une feuille de route pour guider ses interventions ont incité la CMM à se doter d'un nouveau plan d'action métropolitain en matière de développement du logement social et abordable pour la période 2015-2020.

En 2014, la commission du logement social de la CMM tiendra des consultations à ce propos.

On peut anticiper que dans le PAMLSA, 2015-2020, plusieurs actions seront reconduites, par exemple, des interventions relatives au financement des programmes, à l'amélioration de l'adéquation entre les lieux d'emploi et de travail ou encore à la production de connaissances. Par ailleurs, de nouveaux champs d'intervention se développeront, notamment ceux en lien avec l'entrée en vigueur, en 2012, du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* du Grand Montréal.



OBJECTIFS & ACTIONS

Tableau synthèse de la mise en œuvre du PAMLSA 2009-2013

Pour une évaluation détaillée de l'état d'avancement de la mise en œuvre de chaque action, le lecteur est invité à consulter le tableau de bord : <http://tbpamlsa.cmm.qc.ca>.

● ● ● complété ● ● ● bien avancé ● ● ● amorcé

Objectifs et actions

Avancement

1 Poursuivre le financement de programmes essentiels au continuum de solutions résidentielles dans le cadre d'une planification à moyen terme

Action 1	La Communauté s'engage à : Poursuivre le financement des programmes d'habitations à loyer modique, de Supplément au loyer, d'AccèsLogis et de Logement abordable Québec.	● ● ●
Action 2	Favoriser la réalisation des projets AccèsLogis par l'analyse de mécanismes facilitateurs tels que la création de banques de terrains.	● ● ●
Action 3	La Communauté invite les municipalités et les offices municipaux d'habitation de son territoire à : Favoriser une offre diversifiée de logements et d'accroître l'offre de logements sociaux et abordables.	● ● ●
Action 4	La Communauté invite le gouvernement du Québec à : Reconduire le programme AccèsLogis et accélérer le rythme de réalisation en finançant la construction de 20 000 nouvelles unités au cours des années 2009 à 2013 pour l'ensemble du Québec.	● ● ●
Action 5	Augmenter et indexer la grille des coûts maximaux de réalisation reconnus aux fins de subventions pour qu'elle reflète les véritables coûts de réalisation dans le Grand Montréal.	● ● ●
Action 6	Attribuer aux municipalités de la Communauté un nombre d'unités AccèsLogis.	● ● ●
Action 7	Assurer une meilleure diffusion de l'information nécessaire à la réalisation de projets dans le cadre du programme ACL.	● ● ●
Action 8	Faciliter le passage des ménages entre différents volets d'un même programme, ou entre différents programmes, afin d'assurer un continuum de solutions résidentielles.	● ● ●
Action 9	Reconduire les ententes PSL-ACL qui arriveront à échéance et en prolonger la durée pour 35 ans.	● ● ●
Action 10	Adopter des mesures permettant de freiner l'attrition des unités PSL, comme la simplification des ententes avec les propriétaires, le remboursement des sommes engagées pour la recherche de nouvelles unités ou le rehaussement à 30 % du plancher du nombre d'unités PSL pouvant être intégrées à un projet ACL en développement.	● ● ●
Action 11	La Communauté invite le gouvernement du Canada à : Prolonger le financement à long terme des programmes d'habitation au-delà du 31 mars 2009.	● ● ●
Action 12	Développer une stratégie nationale d'habitation à long terme en collaboration avec les provinces, les territoires, les organismes métropolitains, les municipalités et le secteur communautaire.	● ● ●

2 Investir pour la qualité du parc de logements sociaux et abordables

Action 13	La Communauté s'engage à : Rembourser aux OMH de son territoire la contribution municipale qui découlera des investissements qui seront consentis aux HLM dans la foulée du Plan québécois des infrastructures.	● ● ●
Action 14	Poursuivre un suivi de l'évolution des coûts de réalisation des projets AccèsLogis et à s'assurer que la grille des coûts de réalisation admissibles aux fins de subventions permette la réalisation de constructions de qualité.	● ● ●
Action 15	La Communauté invite les municipalités de son territoire à : Maintenir les normes urbanistiques et de construction qui permettent la réalisation de logements de qualité.	● ● ●
Action 16	La Communauté invite le gouvernement du Québec à : Comblir l'écart entre les coûts réels de réalisation des projets ACL et les coûts reconnus à des fins de subventions, et à indexer les grilles annuellement afin de faciliter la réalisation de projets de qualité et répondant à des hauts standards énergétiques.	● ● ●
Action 17	Compléter dans les meilleurs délais les analyses en cours relatives à la grille à critères en y impliquant la Communauté et, le cas échéant, à appliquer une seule grille à critères sur l'ensemble du territoire de la Communauté.	● ● ●
Action 18	S'assurer que le recours à une grille à critères permette de soutenir financièrement les mesures d'efficacité énergétique.	● ● ●

3 Répondre aux besoins en services de locataires qui sont souvent parmi les personnes les plus démunies

Action 19	La Communauté s'engage à : Appuyer les municipalités, les offices municipaux d'habitation et les OBNL dans leurs demandes afin d'obtenir les ressources financières adéquates au soutien à la clientèle des HLM et des PSL.	☒ ☐ ☐
Action 20	Assurer une veille et diffuser les meilleures pratiques en matière de soutien à la clientèle.	☒ ☒ ☒
Action 21	La Communauté invite les municipalités et les offices municipaux d'habitation de son territoire à : Poursuivre leurs efforts et les projets novateurs en matière de soutien à la clientèle.	☒ ☒ ☐
Action 22	La Communauté invite le gouvernement du Québec à : Mandater la SHQ et les ministères concernés pour qu'ils développent des interventions adaptées à la clientèle des HLM et du PSL.	☒ ☐ ☐
Action 23	Octroyer aux ministères concernés le financement des services à caractère social et communautaire qui favorisent, notamment, l'implication des locataires.	☒ ☐ ☐
Action 24	Reconnaître le rôle de relais des OMH en matière de services sociaux et communautaires et à leur allouer des ressources financières en conséquence.	☐ ☐ ☐
Action 25	Mandater la SHQ pour qu'elle explore des modes de financement qui faciliteraient la réalisation d'équipements favorisant l'insertion communautaire des locataires, comme des salles communautaires et des cuisines collectives, sans hausser les loyers.	☒ ☐ ☐

4 Soutenir le développement économique de tous les secteurs du Grand Montréal

Action 26	La Communauté s'engage à : Documenter davantage la problématique particulière de l'inadéquation de la localisation géographique des lieux de résidence et d'emploi des travailleurs à revenu modeste.	☒ ☐ ☐
Action 27	La Communauté invite les municipalités de son territoire à : Considérer le logement social et abordable comme un outil de développement économique facilitant le recrutement de la main-d'œuvre par certaines entreprises.	☐ ☐ ☐

5 Explorer la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social et abordable

Action 28	La Communauté s'engage à : Analyser en collaboration avec ses partenaires, la pertinence de mettre en place un guichet unique auquel la population pourrait adresser ses demandes relatives aux divers programmes de logements sociaux et abordables et où les propriétaires pourraient offrir des logements.	☐ ☐ ☐
Action 29	La Communauté invite le gouvernement du Québec à : L'appuyer dans les analyses de faisabilité relatives à la mise en place d'un guichet unique.	☒ ☒ ☐

6 Assurer un suivi de la situation du logement social et abordable et de la mise en œuvre du PAMLSA

Action 30	La Communauté s'engage à : Mettre en ligne, en collaboration avec ses partenaires, un tableau de bord du logement social et abordable.	☒ ☒ ☒
Action 31	Mettre en ligne des indicateurs métropolitains relatifs à la démographie et au marché du logement.	☒ ☒ ☒
Action 32	Maintenir une veille sur des sujets d'intérêt et sur les meilleures pratiques.	☒ ☒ ☒
Action 33	Assurer la mise à jour des études sur l'offre et les besoins en logement social et abordable ainsi que sur les coûts de réalisation des projets ACL et LAQ.	☐ ☐ ☐
Action 34	Poursuivre des travaux permettant d'établir le coût des différents programmes.	☒ ☒ ☐
Action 35	La Communauté invite les municipalités de son territoire à : Collaborer à la mise en place du tableau de bord sur le logement social et abordable par la transmission des données sur la situation du logement, en général, et sur le logement social et abordable, en particulier.	☐ ☐ ☐

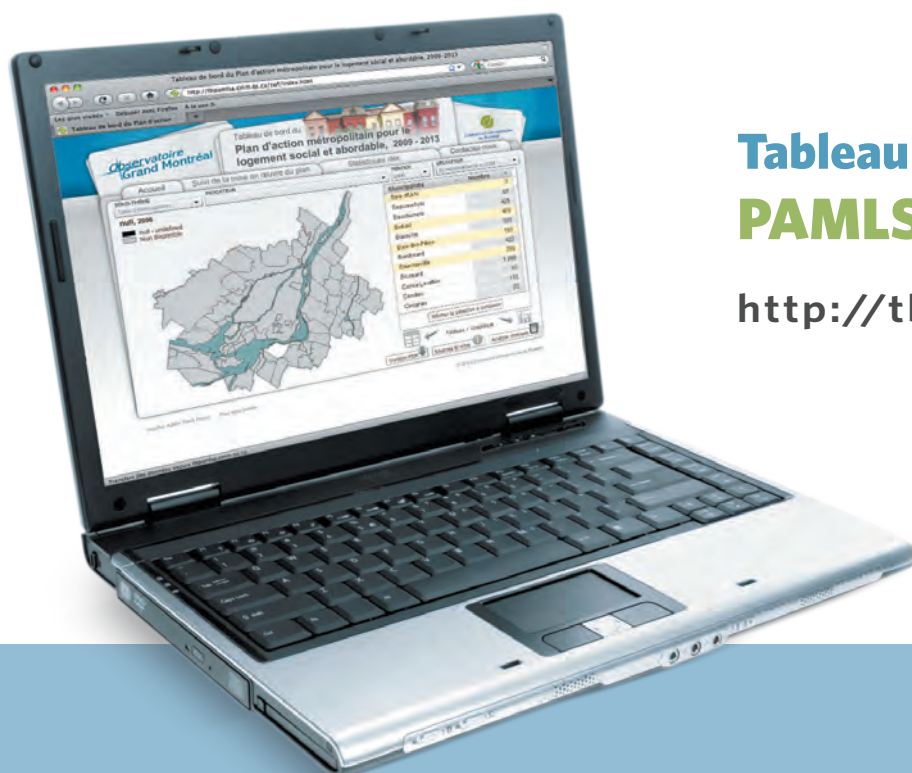


Tableau de bord PAMLSA 2009-2013

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

Ce tableau de bord est hébergé
sur le site de l'Observatoire Grand Montréal.

Observatoire
Grand Montréal



Communauté métropolitaine
de Montréal



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

www.cmm.qc.ca