

PROJET DE PLAN D'ACTION

MÉTROPOLITAIN POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET
ABORDABLE, 2015-2020



Rapport de consultation

Commission du logement social
22 janvier 2015



Communauté métropolitaine
de Montréal

Mise en garde

Ce rapport présente une synthèse des commentaires et des recommandations reçus dans le cadre de la consultation sur le projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020. À moins d'être explicitement mentionnées, les positions rapportées ne reflètent en aucun cas les positions de la commission du logement social.

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 près de 3,9 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 développement artistique ou culturel;
- le logement social;
- les équipements, infrastructures, services et activités à caractère métropolitain;
- le transport en commun et le réseau artériel métropolitain;
- la planification de la gestion des matières résiduelles;
- l'assainissement de l'atmosphère;
- l'assainissement des eaux.

Elle intervient également dans la protection et la mise en valeur des espaces bleus et verts et produit des outils d'information en matière de géomatique.

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.

La CMM EN CHIFFRES



4 360 km²
DE SUPERFICIE TOTALE
DONT 525 KM² DE SURFACES AQUATIQUES ET 2 204 KM²
DE TERRES AGRICOLES PROTÉGÉES, SOIT 58 % DU TERRITOIRE

1 **COMMUNAUTÉ**
DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2001

14 **MRC ET AGGLOMÉRATIONS**
DONT 6 SONT PARTIELLEMENT INCLUSES DANS LA CMM

82 **MUNICIPALITÉS LOCALES**



1,56 **MILLION**
DE LOGEMENTS PRIVÉS EN 2011
DONT PRÈS DE LA MOITIÉ SONT EN MODE LOCATIF

17 250 **MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES**
EN 2014
DONT 13,2% SONT DES MAISONS INDIVIDUELLES

74 400 **LOGEMENTS SOCIAUX**
EN 2013

193 **MILLIARDS \$CA**
DE PIB AUX PRIX DU MARCHÉ, EN 2013
SOIT 48 500 \$CA PAR HABITANT

2,02 **MILLIONS**
D'EMPLOIS EN 2013
SOIT 49 % DES EMPLOIS DU QUÉBEC
DONT 7,2 % DANS LA HAUTE TECHNOLOGIE



1 **PORT**
AVEC UN TRAFIC DE 30,4 MILLIONS DE TONNES DE
MARCHANDISES, DONT 41 % PAR CONTENEURS EN 2014



1 **AÉROPORT INTERNATIONAL**
AVEC UN TRAFIC DE 14,8 MILLIONS DE VOYAGEURS
EN 2014



5 **UNIVERSITÉS**
3 FRANCOPHONES ET 2 ANGLOPHONES AINSI QUE
7 ÉCOLES AFFILIÉES ET INSTITUTS DE RECHERCHE

3,9 **MILLIONS**
D'HABITANTS EN 2015



48% **DE LA POPULATION**
DU QUÉBEC

1 010 **HABITANTS AU km² TERRESTRE**
EN 2015

33,2% **DES 25 À 65 ANS** EN 2013
DÉTIENNENT AU MOINS
UN BACCALAURÉAT

23,2% **DE LA POPULATION** EN 2011
EST NÉE À L'EXTÉRIEUR
DU CANADA



110 **LANGUES MATERNELLES** EN 2011
MAJORITAIREMENT
LE FRANÇAIS ET L'ANGLAIS

54,4% **BILINGUE** FRANÇAIS - ANGLAIS
EN 2011

24,7% **DES DÉPLACEMENTS**
EN POINTE AM RÉALISÉS
EN TRANSPORT EN COMMUN
EN 2013



11,1% **EN TRANSPORT**
ACTIF



Sources : Institut de la statistique du Québec, Statistique Canada, ministère des Transports du Québec, Tourisme Montréal, Aéroports de Montréal, Port de Montréal, ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport du Québec, Conference Board du Canada et Montréal International.

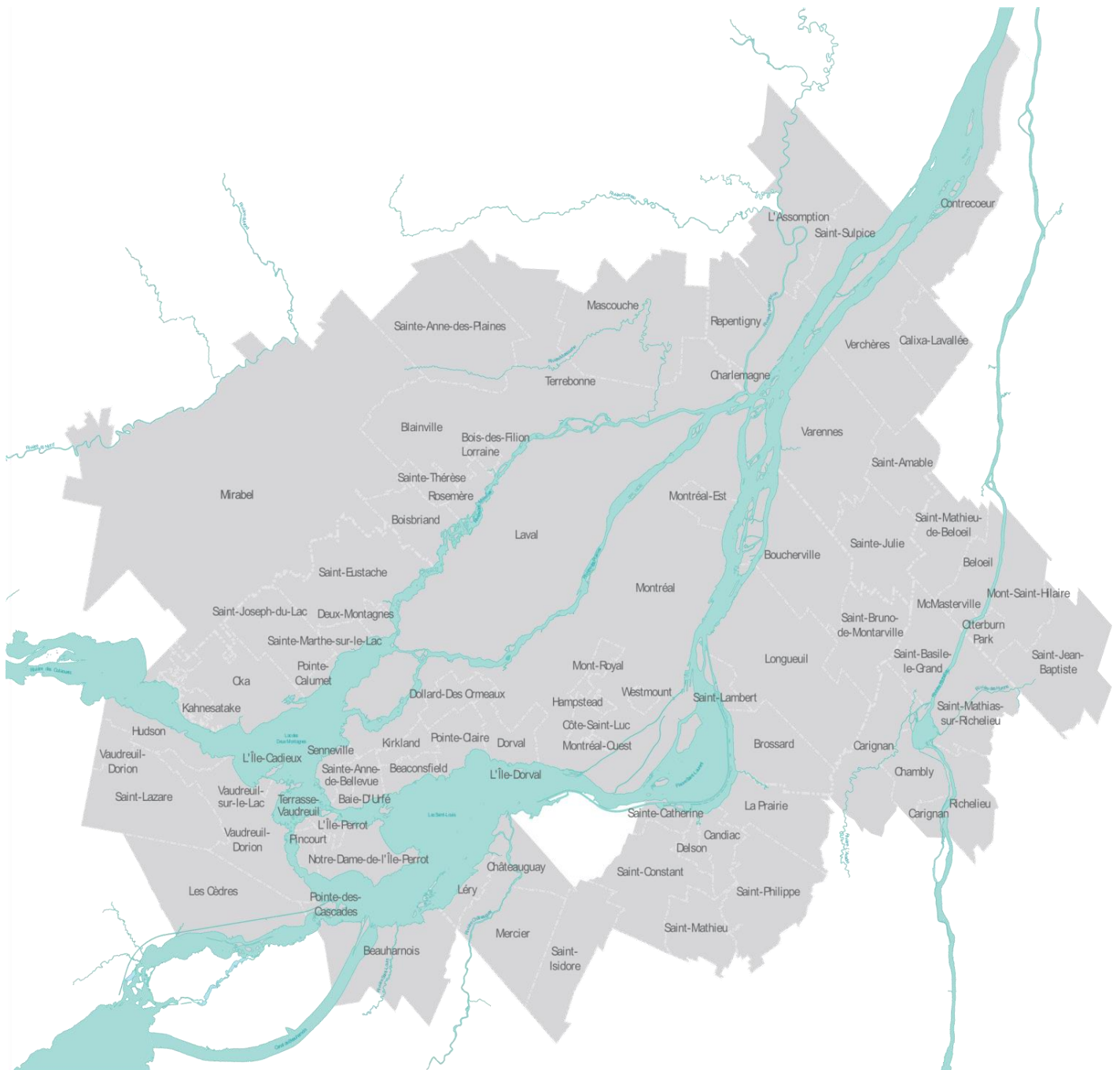


Table des matières

La Communauté métropolitaine de Montréal	3
Mot de la présidente.....	7
Membres de la commission du logement social	8
Mise en contexte	9
Séances de consultation	10
Le projet de <i>Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020</i> : en un coup d'œil	12
Bilan de la consultation.....	13
Appréciation générale du projet de PAMLSA, 2015-2020	13
Commentaires au sujet du diagnostic.....	15
Objectifs et actions	17
Invitations aux partenaires gouvernementaux.....	30
Prochaines étapes	35
 ANNEXES.....	 36
Annexe 1 – Liste des participants aux consultations	37
Partenaires municipaux	37
Société civile.....	39
Annexe 2 – Liste des documents transmis à la commission.....	41
Annexe 3 – Fiches synthèse des mémoires déposés	44
Partenaires municipaux	45
Société civile.....	61

Mot de la présidente

Le 9 janvier 2015

Monsieur Denis Coderre
Président
Communauté métropolitaine de Montréal
1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400
Montréal (Québec) H3A 3L6

Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous remettre, au nom des membres de la commission du logement social, le rapport de consultation concernant le projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020 (PAMLSA). Ce plan est une mise à jour du PAMLSA, 2009-2013, et représente l'occasion pour la Communauté de réaffirmer son engagement envers le développement du logement social et abordable et d'établir une feuille de route pour les cinq prochaines années. Ce projet de plan a été développé avec une attention particulière pour favoriser une synergie avec le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD). En ce sens, plusieurs actions ont été élaborées spécifiquement pour le maintien et le développement du logement social dans les aires TOD (*Transit-Oriented Development*), quartiers où le PMAD prévoit orienter minimalement 40 % de la croissance des ménages.

Le dépôt de ce rapport vient clore l'étape de la consultation menée à l'automne 2014 par la commission au sujet du second plan d'action en logement social et abordable. La commission a reçu une vingtaine de mémoires et d'avis. La commission a également entendu et échangé avec les représentants des villes et des offices municipaux d'habitation de Montréal, Longueuil, Laval, Terrebonne et Mont-Saint-Hilaire ainsi que quelques autres municipalités. Enfin, une journée entière de consultation a été consacrée à la société civile, un élément nouveau par rapport à la consultation menée lors de l'élaboration du plan de première génération, celui de 2009-2013. Notre réflexion sera donc enrichie par la contribution des représentants québécois et régionaux du réseau de lutte à l'itinérance, des offices d'habitation, des groupes de ressources techniques qui soutiennent la réalisation de projets AccèsLogis, des fédérations de coopératives et d'OBNL d'habitation, du FRAPRU et de groupes défendant les personnes vivant avec des limitations fonctionnelles.

L'accueil somme toute fort positif réservé au projet de PAMLSA, nous donne l'élan nécessaire pour compléter une version bonifiée du projet de PAMLSA, 2015-2020 qui vous sera soumise d'ici peu. Mentionnons que les échanges ont été teintés, entre autres, par l'incertitude entourant l'implication financière du gouvernement du Canada en matière de logement social et par l'importance – selon les participants – des prises de position de la CMM à cet égard.

Je tiens à remercier tous les participants à la consultation, ainsi que mes collègues de la commission pour leur dévouement tout au cours de cette période de consultation et pour leur intérêt manifeste à l'égard des défis à relever sur le territoire de la Communauté au chapitre du logement social et abordable.

En mon nom et au nom de mes collègues, veuillez recevoir, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La présidente de la commission du logement social,



Suzanne Dansereau
Mairesse de Contrecoeur

Membres de la commission du logement social

La commission du logement social de la Communauté est formée de huit membres représentant tous les secteurs géographiques du Grand Montréal.

Présidente

Mme Suzanne Dansereau

Mairesse de la Ville de Contrecoeur

Vice-présidentes

Mme Monique Bastien

Membre du conseil de la Ville de Longueuil

Mme Manon Gauthier

Membre du comité exécutif de la Ville de Montréal

Membres

M. Nicholas Borne

Membre du conseil de la Ville de Laval

M. Pierre Charron

Maire de la Ville de Saint-Eustache

M. Benoît Dorais

Membre du conseil de la Ville de Montréal

Maire de l'arrondissement du Sud-Ouest

M. Giovanni Rapanà

Membre du conseil de la Ville de Montréal

Mme Monique Vallée

Membre du comité exécutif de la Ville de Montréal



Étaient présents lors de la séance de consultation du 3 octobre (dans l'ordre habituel) : M. Pierre Charron, M. Benoît Dorais, Mme Monique Bastien, Mme Suzanne Dansereau, M. Nicholas Borne, M. Giovanni Rapanà et Mme Monique Vallée.

Source : CMM.

Mise en contexte

Le comité exécutif de la Communauté a confié, lors de sa séance du 23 janvier 2014, le mandat à la commission du logement social d'élaborer un second projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA), cette fois pour la période 2015-2020.

Ce plan succèdera au [PAMLSA, 2009-2013](#)¹ adopté à l'unanimité par le conseil de la Communauté lors de sa séance du 12 juin 2008. L'importance d'avoir une feuille de route pour guider les interventions de la Communauté en matière de logement social et abordable ainsi que le [bilan](#) somme toute positif que l'on peut faire de la mise en œuvre du PAMLSA, 2009-2013² ont encouragé le comité exécutif à donner le mandat à la commission du logement social d'élaborer un nouveau plan d'action pour la période 2015-2020.

Cette décision fut également aiguillonnée par le fait que malgré les efforts consentis, le Grand Montréal compte encore, selon les données les plus récentes, près de 230 000 ménages locataires à faible revenu, soit un ménage locataire sur trois, qui consacre 30 % et plus de leurs revenus bruts à se loger, et, de ce nombre, plus de 135 500 y consacrent 50 % ou plus de leurs revenus³.

Le nombre important de ménages ayant encore des difficultés à se loger a d'ailleurs incité le président de la Communauté à réitérer – dans le cadre de son [discours inaugural prononcé le 23 janvier 2014](#) – sa volonté de faire du Grand Montréal une région métropolitaine solidaire et inclusive, de même que l'obligation de la Communauté à poursuivre la lutte à la pauvreté et, du même souffle, a formulé le souhait que l'on puisse répondre adéquatement aux besoins en logement des plus démunis. Cette volonté d'agir en matière de logement social et abordable est l'une des six priorités métropolitaines identifiées par le président de la Communauté à cette occasion⁴.

Cette position de la Communauté est d'autant plus pertinente que « C'est à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR) [...] que se pose de la façon la plus aiguë [...] la responsabilité sociale face à la pauvreté en milieu urbain »⁵ et que l'une des stratégies les plus efficaces pour contrer la pauvreté est d'agir en matière de logement.

Dans un autre ordre d'idée, un plan d'action s'avère incontournable pour la CMM considérant que les interventions en logement social et abordable représentent entre 30 % et 50 % du budget selon les années, ce qui représente des investissements de plus de 450 M\$ depuis la création de la CMM.

Ainsi, tout en continuant à jouer son rôle en matière de financement, la Communauté entend donc assumer un rôle plus important en matière de planification et de concertation afin de faciliter le développement du logement social et abordable dans une perspective de développement durable de son territoire.

¹ Le lecteur peut également consulter une version abrégée de ce plan, le [PAMLSA, 2009-2013 en bref](#).

² Outre le bilan, le lecteur peut consulter le [Tableau de Bord du PAMLSA, 2009-2013](#).

³ Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011*.

⁴ CMM. *Discours inaugural du président*, 23 janvier 2014 <http://cmm.qc.ca/discours-inaugural-du-president/>

⁵ Gouvernement du Québec (2000). *La réorganisation municipale : Changer les façons de faire, pour mieux servir les citoyens*. Livre blanc sur la réorganisation municipale ayant mené à la création de la CMM en 2001. p. 77.

http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/organisation_municipale/historique/reorganisation_loi170/livre_blanc.pdf

Séances de consultation

Les séances de consultation menées par la commission du logement social ont été l'occasion de construire un consensus autour des grands objectifs que doit poursuivre la Communauté en matière de logement social et abordable, des actions à privilégier pour y parvenir et, plus concrètement, de bonifier le projet de *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*.

Rappelons que le *PAMLSA, 2009-2013* a été précédé d'une vaste consultation auprès des 82 municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal ainsi qu'auprès de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance et des 47 offices municipaux d'habitation (OMH) présents à l'époque dans le Grand Montréal. Pour la consultation au sujet du projet de *PAMLSA, 2015-2020*, il a été convenu d'élargir l'invitation à la société civile. Ainsi, l'invitation à participer aux travaux de la commission a été transmise d'une part, à tous les maires, les directeurs généraux ou les responsables de l'habitation au sein de l'administration de chacune des 82 municipalités de la Communauté, et d'autre part, à la direction des offices d'habitation et à la Corporation d'habitation Jeanne-Mance et, enfin, aux regroupements provinciaux ou régionaux des organismes actifs dans le dossier du logement social et abordable sur le territoire du Grand Montréal.

Ces représentants ont été à la fois invités à déposer un mémoire, ou tout autre document jugé pertinent aux travaux de la commission, et à venir faire part de vive voix à la commission de leurs commentaires sur le projet de *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*.

La commission a également sollicité des avis écrits auprès de certains groupes dont les expertises pouvaient enrichir la réflexion, à savoir : le Conseil des Montréalaises ainsi que l'organisme Ex aequo et la Société Logique préoccupés tous deux par la question du logement des personnes ayant des limitations fonctionnelles. Enfin, le Comité logement de la Petite Patrie, n'étant pas membre du FRAPRU, a souhaité transmettre à la commission des documents présentant certaines de leurs préoccupations.

Un projet de *PAMLSA, 2015-2020* et un *Guide du participant* ont été transmis à chaque invité en juin et en juillet laissant ainsi plusieurs semaines de préparation à tous. Le fait de soumettre un projet de plan poursuivait l'objectif de constituer une base solide à partir de laquelle amorcer une discussion collective devant mener à la réalisation d'un plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable de deuxième génération.

Les participants ont été encouragés à soumettre un mémoire, mais une lettre ou toute autre forme de document étaient également bienvenus. Afin de favoriser des échanges enrichissants, les documents devaient être transmis à la Communauté deux semaines avant la date prévue de la présentation devant la commission. Cette règle a toutefois fait l'objet de plusieurs accommodements. Enfin, les personnes le souhaitant pouvaient présenter leur opinion de façon verbale, sans déposer de document.



Tableau 1. Calendrier des principales séances de consultation

Date	Invités
Lundi 22 septembre 2014, de 9 h 30 à 16 h	Montréal, Longueuil et Laval
Mercredi 1 ^{er} octobre 2014, de 11 h à 14 h	Municipalités et OH des couronnes Nord et Sud
Vendredi 3 octobre 2014, de 9 h 30 à 16 h	Organismes communautaires et autres partenaires

Un calendrier de trois journées complètes de consultation a été établi par la commission. La première séance, tenue le 22 septembre, a été dédiée aux partenaires municipaux de Montréal, de Longueuil et de Laval. La seconde, tenue le 1^{er} octobre, a été réservée pour entendre les partenaires municipaux des couronnes Nord et Sud. Enfin, la troisième séance, celle du 3 octobre, a permis d'entendre les organismes du milieu.

Certains ajustements ont été apportés à ce calendrier. En raison d'un conflit d'horaire, le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) a été reçu le vendredi 12 septembre 2014 en marge d'une séance de travail de la commission. De plus, malgré une relance, seules deux municipalités des couronnes Nord et Sud ont souhaité présenter un mémoire, ce qui a conduit au réaménagement de l'horaire. L'organisme Ex aequo et la Société Logique ont été sollicités pour un avis écrit. Ayant manifesté le désir d'être entendus conjointement par la commission, ils ont été conviés à la séance du 5 décembre.

Les séances se sont déroulées à huis clos, en présence des membres de la commission du logement social et du personnel administratif de la Communauté. Les participants ont été invités à livrer leur appréciation du projet de PAMLSA, 2015-2020 dans le cadre d'une présentation de 20 minutes laquelle était suivie d'une période de 20 minutes d'échanges avec les membres de la commission. Le nombre important de groupes ayant participé à la séance du 3 octobre a toutefois nécessité une réduction du temps de présentation à 15 minutes et de celui des échanges à 10 minutes.

Enfin, des efforts furent consentis afin de favoriser la participation, que ce soit au niveau de relances auprès des partenaires municipaux des couronnes Sud et Nord, de l'aménagement des calendriers et de différents accommodements en lien avec le dépôt des mémoires.

Le projet de *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020* : en un coup d'œil

La commission du logement social a adopté, lors de sa séance du 13 juin 2014, un projet de *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020* (PAMLSA) devant être soumis pour consultation. Ce plan est divisé en quatre parties.

La première partie brosse les contours de la compétence de la Communauté en logement social, présente les principaux outils de planification développés à cet égard et précise les raisons amenant la Communauté à produire un plan d'action de seconde génération.

La deuxième partie est consacrée à établir un diagnostic de la situation du logement social et abordable dans le Grand Montréal. Tout comme pour le premier PAMLSA, la réflexion pour ce plan de deuxième génération prend appui sur une analyse de la situation du logement social et abordable basée sur les données les plus récentes disponibles.

La troisième partie présente les 14 actions que mènera la Communauté afin de favoriser le maintien et le développement du logement social et abordable dans le Grand Montréal. Ces actions sont regroupées sous trois grands objectifs :

1. Assurer le financement de programmes visant la pérennité et le développement du logement social et abordable;
2. Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable; et
3. Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

Le logement social étant une compétence partagée, la Communauté sollicite la participation des partenaires gouvernementaux et municipaux et les invite – dans la quatrième et dernière partie du projet de PAMLSA – à poser une série d'actions essentielles au développement du logement social et abordable.

Bilan de la consultation

Dans cette section, les commentaires formulés par les participants aux séances de consultation au sujet du diagnostic, des actions et des invitations aux partenaires sont examinés en profondeur.

Les partenaires municipaux ont déposé un total de neuf mémoires à la consultation de la Communauté sur le projet de PAMLSA, 2015-2020 et les groupes de la société civile ont déposé onze mémoires et deux avis écrits. Le bilan proposé ici s'appuie pour l'essentiel sur une analyse du contenu des mémoires, mais intègre également des précisions obtenues lors de leur présentation et des échanges avec les membres de la commission. À moins d'indication contraire, les propos rapportés sont ceux des organismes partenaires et non pas ceux de la commission du logement social.

Appréciation générale du projet de PAMLSA, 2015-2020

De façon générale, on peut affirmer que les intervenants consultés – tant ceux du monde municipal que de la société civile – ont manifesté un fort appui au projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020 proposé par la commission du logement social.

Une satisfaction quant à la position claire de la CMM en faveur du maintien et du développement du parc de logement social et abordable sur le territoire du Grand Montréal était manifeste. Le leadership assumé par la Communauté métropolitaine de Montréal avec ce nouveau plan d'action, mais également au cours des années passées, a également été salué. De plus, face à l'incertitude de l'engagement des gouvernements supérieurs pour la pérennité et le développement du parc de logement social et abordable, plusieurs intervenants ont souligné l'importance de parler d'une voix forte et unie et ont incité la Communauté à assurer dans les mois et les années à venir un rôle important en termes de représentation.

Plusieurs intervenants ont souligné la qualité du projet de PAMLSA, 2015-2020 qui leur fut soumis, tant au point de vue de l'analyse que de la rédaction :

« Le projet de plan d'action de la CMM, par la qualité et la profondeur des analyses qui le fondent, et par les orientations qu'il propose, reflète bien les préoccupations des acteurs métropolitains, les besoins et les enjeux » (Allocution de M. Robert Labelle, président de l'OMH de Montréal, p. 3).

Certaines municipalités, tout en reconnaissant leur adhésion générale aux objectifs et la pertinence de la plupart des actions proposées, mentionnent néanmoins l'importance de la prise en compte de certaines spécificités propres à leur milieu et attirent l'attention sur des écueils à éviter dans la mise en œuvre de certaines actions.

Par ailleurs, plusieurs interventions des organismes consultés incitent la CMM soit à aller plus loin, soit à faire entendre sa voix quant aux difficultés rencontrées par certains partenaires. Nous reviendrons sur ces commentaires plus en détail dans les pages qui suivent.

Les membres de la commission du logement social estiment que la consultation permettra de bonifier le projet de PAMLSA, 2015-2020, notamment en ce qui a trait à certains enjeux, soit parce que ceux-ci sont apparus récemment, par exemple la certification des résidences, soit parce ces enjeux ont interpellé la commission, par exemple les personnes avec des limitations fonctionnelles. Mais le bon accueil au projet de plan permet d'ores et déjà de prévoir que l'essentiel de sa structure et de son contenu sera préservé.

« La lecture du PAMLSA nous a permis de constater une convergence au niveau des orientations et des principes directeurs annoncés pour guider nos actions en matière d'amélioration des conditions de vie des citoyens moins fortunés, un élément positif et prometteur pour la suite des choses. » (Mémoire de l'AGRTQ, p. 5).

Commentaires au sujet du diagnostic

Les intervenants estiment que le diagnostic proposé reflète bien la réalité métropolitaine et rejoint leurs constats et leurs analyses. Il permet de saisir l'existence de besoins sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Toutefois, selon quelques partenaires municipaux, le diagnostic gagnerait à être enrichi en faisant référence aux problématiques de zones inframunicipales en difficulté et en mentionnant les limites des analyses à l'échelle métropolitaine et en s'appuyant sur des indicateurs généraux.

Quelques intervenants ont évoqué l'importance de mieux documenter la situation de certains groupes connaissant d'importantes difficultés à se loger :

- Étoffer le portrait de l'itinérance dans le Grand Montréal, par exemple en soulignant les besoins de certaines clientèles particulièrement marginalisées, comme, entre autres, les itinérants d'origine inuite, ou encore en faisant mention du nombre de ménages locataires ayant des taux d'effort de 80 % et plus;
- Étoffer le portrait des personnes avec un déficit fonctionnel.

Le Conseil des Montréalaises déplore l'absence de statistiques selon le sexe et recommande d'appliquer de façon systématique l'analyse différenciée selon les sexes (ADS) dans l'élaboration du PAMLSA et autres documents. Ce type d'analyse permettrait, par exemple, de faire ressortir qu'« En 2006, des 14 % de la population vivant avec une incapacité, 56 % sont des femmes » (Mémoire du Conseil des Montréalaises, p. 3).

Ex aequo et la Société Logique demandent pour leur part d'intégrer aux portraits statistiques une analyse différenciée en matière d'accessibilité de même que l'ajout d'un portrait le plus exhaustif possible des logements accessibles et adaptables et de leurs occupants sur le territoire de la Communauté. Ces analyses pourraient mettre en lumière certaines problématiques croisées, notamment, tel que rapporté par les deux organismes, que les personnes en situation de handicap présentent de plus fortes proportions de ménages sous le seuil de faible revenu.

La commission prend bonne note de ces commentaires et entend apporter des bonifications au diagnostic dans la mesure où les données sont disponibles. La commission compte également interpellier le gouvernement du Canada au sujet de la cueillette et de la production de données et d'études, en ajoutant une invitation pour qu'il se redonne les capacités qu'il avait à ce chapitre il y a encore quelques années.

Par ailleurs, dans un souci de ne pas alourdir indûment la section diagnostic qui compte déjà une vingtaine de pages, la commission entend intégrer des références à des études, notamment celles produites par la CMM, permettant au lecteur d'approfondir une dimension ou l'autre du diagnostic, par exemple certaines spécificités inframétropolitaines. La commission entendait déjà approfondir certaines dimensions telles la présence de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le taux de roulement des locataires dans les HLM. Les résultats des travaux réalisés au cours des derniers mois seront intégrés à la version du projet de PAMLSA, 2015-2020 qui sera soumise au comité exécutif et au conseil de la CMM.

Enfin, en ce qui concerne d'autres problématiques majeures – tels l'impact de la fin des conventions sur la pérennité et le développement du parc de logements sociaux et abordables, sur le maintien du caractère social et communautaire et la capacité d'offrir des logements à loyers abordables –, la commission est consciente qu'au-delà des données déjà intégrées au projet de PAMLSA, des études supplémentaires seront requises. Ces études représentent des chantiers d'envergure et sont d'ailleurs évoquées à l'action 14; leur réalisation est essentielle pour soutenir l'action 2. En ce sens, ces études seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du PAMLSA, 2015-2020.

Tableau 2. Faits saillants de la situation du logement social et abordable, projet de PAMLSA

1	Le Grand Montréal et sa population
	Plus forte proportion de ménages économiquement vulnérables qu'ailleurs au Québec.
	Une région à forte immigration.
	Une croissance sous le signe du vieillissement et de la diminution de la taille des ménages.
	320 000 nouveaux ménages d'ici 2031, dont 40 % dans les aires TOD.
2	Le marché du logement
	Les ménages locataires forment près de la moitié des ménages de la région.
	Une construction de logements locatifs anémique.
	Une pénurie de logements locatifs qui persiste dans plusieurs secteurs de la région.
	Coût du loyer qui augmente plus rapidement que les revenus des locataires.
3	L'offre de logements sociaux et abordables
	Une offre diversifiée qui repose sur un ensemble de programmes.
	Près de 7 000 nouveaux logements sociaux et abordables depuis 2006.
	Les logements sociaux et abordables du Grand Montréal sont concentrés à 56,6 % dans les aires TOD.
	La fin des conventions d'exploitation affectera 10 % des logements financés par la Communauté pour la seule période 2015-2020.
4	Identification des besoins insatisfaits
	Plus de 60 000 ménages locataires demeurent dans des logements de mauvaise qualité et 75 000 vivent en situation de surpeuplement.
	Plus de 28 000 ménages sont sur les listes d'attente des OH.
	Près de 230 000 ménages locataires à faible revenu ont des taux d'effort trop importants.
	Les personnes seules, les jeunes, les personnes âgées et les immigrants récents sont parmi les groupes les plus vulnérables.

Note : Ce tableau est extrait du projet de PAMLSA, 2015-2020 soumis à la consultation en juin 2014 (page 2).



Dans l'ordre habituel : Mme Sandrine Gaudet, directrice de l'Avion-hébergement communautaire, Mme Anne-Marie Boucher, coordonnatrice au RSIQ et M. Pierre Gaudreau, président du RSIQ et coordonnateur du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM).
Source : CMM.

Objectifs et actions

Au cœur de la démarche de planification de la Communauté se trouvent les 14 actions proposées qui sont regroupées sous trois grands objectifs. Les participants à la consultation ont concentré leurs analyses, réflexions et recommandations sur cette section du document. Les objectifs 1 et 3 – le premier concernant le financement du logement social et abordable et le dernier concernant la cohésion métropolitaine –, font l’objet de commentaires et de recommandations de pratiquement l’ensemble des participants. L’objectif 2, sur les logements sociaux et abordables en zone TOD, a quant à lui été traité dans près des deux tiers des mémoires.

Tableau 3. Objectifs et actions du projet de PAMLSA, 2015-2020

Objectif 1	Assurer le financement de programmes visant la pérennité et le développement du logement social et abordable.	
Actions	1	Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation (OH) qui participent aux programmes d'Habitations à loyer modique, de Supplément au loyer et AccèsLogis.
	2	Ouvrir pour que le gouvernement du Canada s'engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existant et son développement ainsi que le maintien des différentes formes de suppléments au loyer.
	3	Rembourser aux OH du Grand Montréal la contribution à la charge des municipalités découlant des investissements consentis aux habitations à loyer modique (HLM) dans le cadre de travaux de rénovation, amélioration et modernisation (RAM) mais, également, de travaux de régénération.
	4	Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne destinées aux locataires vivant en HLM, en COOP ou en OBNL ou bénéficiant d'un Supplément au loyer (PSL).
	5	Renforcer le continuum de l'offre en logements sociaux et abordables.
Objectif 2	Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable.	
Actions	6	Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.
	7	Analyser la situation de l'inadéquation spatiale entre les lieux de résidence et les lieux d'emploi dans le Grand Montréal et identifier des solutions pour en réduire les impacts négatifs sur les ménages à revenu faible et modeste.
	8	Faire des représentations afin que la structure de financement et les normes des programmes de logements sociaux et abordables favorisent la lutte aux îlots de chaleur, le verdissement, la mise en place de jardins communautaires, dans une perspective de développement durable.
	9	Favoriser l'acceptabilité sociale du logement social et abordable.
Objectif 3	Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.	
Actions	10	Faire des représentations auprès de la SHQ afin que les municipalités du Grand Montréal puissent mieux planifier le développement du logement social et abordable sur leur territoire et maintenir une expertise en cette matière.
	11	S'assurer que les programmes, et plus particulièrement le programme AccèsLogis, permettent de réaliser des projets de qualité sur tout le territoire du Grand Montréal.
	12	Soutenir la mise sur pied de projets de centres de traitement régionalisé des demandes d'admission pour un HLM ou un PSL.
	13	Créer un portail Web sur l'offre de logements sociaux et abordables.
	14	Poursuivre la mise à jour et la diffusion de différentes études et statistiques sur le logement social et abordable et autres sujets connexes.

Note : Ce tableau est extrait du projet de PAMLSA, 2015-2020 soumis à la consultation en juin 2014 (pages 3-4).

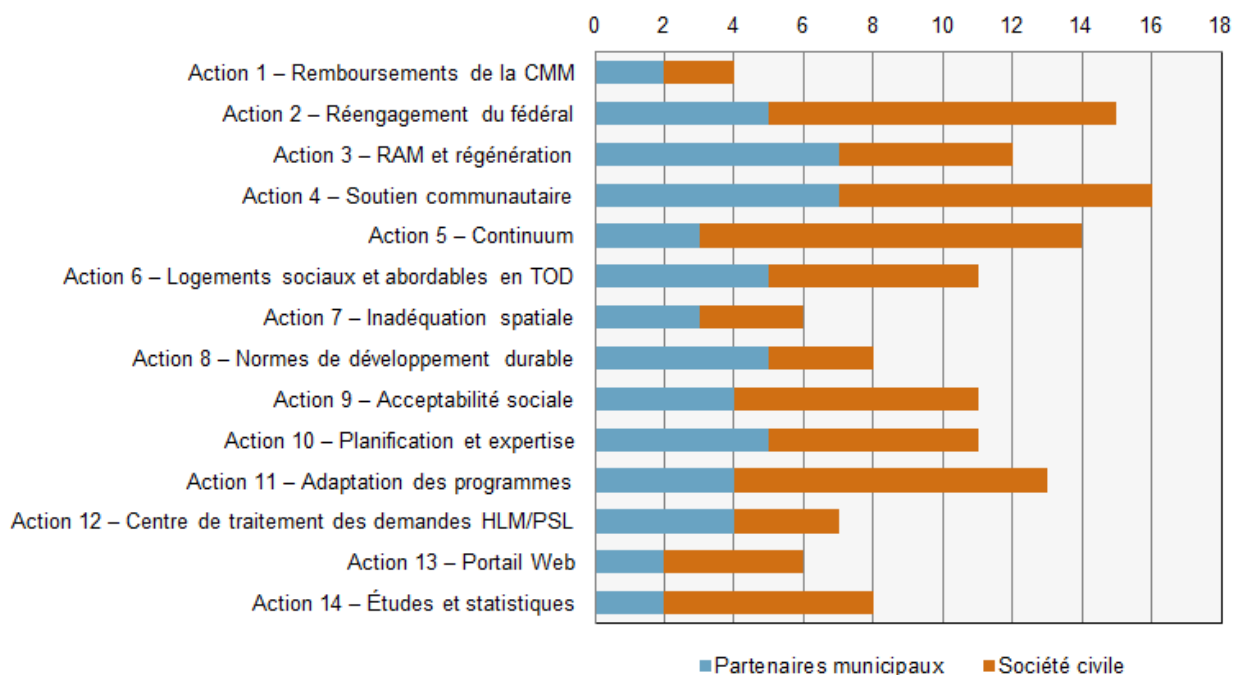
Analyse des commentaires des participants

Dans les pages qui suivent, l'analyse des commentaires des participants est structurée en fonction de la fréquence des commentaires que chacune des actions a suscitées. Précisons d'entrée de jeu que si la fréquence des interventions est le reflet, dans la plupart des cas, de l'importance accordée à une action, cette fréquence peut également, dans certains cas, être le reflet de la nécessité de la bonifier. Par ailleurs, il ne faut pas déduire que les actions ayant suscité peu de commentaires sont estimées moins importantes ou qu'elles ne suscitent pas une large adhésion.

Les actions ayant suscité des recommandations du plus grand nombre de participants

Toutes groupées sous l'objectif d'assurer le financement de programmes visant la pérennité et le développement du logement social et abordable (objectif 1), les actions sur le soutien communautaire (action 4), sur le réengagement du fédéral (action 2), et sur le continuum de l'offre du logement social et abordable (action 5), ont été abordées dans les deux tiers des mémoires déposés à la commission. On remarque toutefois à la lecture du graphique suivant que les partenaires municipaux ont également accordé une grande importance aux remboursements des travaux de rénovation, d'amélioration et de modernisation (RAM) et de régénération du parc HLM (action 3). Les organismes de la société civile ont, pour leur part, formulé un grand nombre de recommandations pour adapter les programmes de manière à réaliser des projets de qualité dans le Grand Montréal, faisant ainsi de l'action 11 (objectif 3), la troisième action la plus abordée par les organismes de la société civile.

Graphique 1. Nombre de mémoires abordant chaque action du projet de PAMLSA, 2015-2020



Source : CMM (2014). Compilation spéciale des recommandations formulées lors de la consultation sur le projet de PAMLSA 2015-2020.

Action 4 – Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne destinées aux locataires vivant en HLM, en COOP ou en OBNL ou bénéficiant d'un Supplément au loyer (PSL)

L'action 4, qui engage la Communauté à appuyer les initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne destinées aux locataires vivant en HLM, en coopérative ou en OBNL d'habitation ou encore bénéficiant d'un Supplément au loyer (PSL), a reçu un appui important de la part des partenaires. Tous reconnaissent la pertinence de jumeler à l'offre de logements, lorsque nécessaire, un accompagnement pour les ménages. Les besoins en soutien communautaire ne se limitent pas à certains individus gravement éprouvés (itinérants, personnes éprouvant des problèmes de santé mentale, etc.), mais peuvent se faire sentir chez les personnes âgées et les familles. En d'autres termes, comme M. Yves Corriveau, maire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, faisait valoir devant la commission « on ne gère pas des portes, on gère des humains ».

Ils soutiennent ainsi la Communauté dans la poursuite de cette action et demandent que les ressources accordées au soutien communautaire soient consolidées et augmentées. Une subvention équivalente à 1 % des budgets annuels des OH a été suggérée, alors que les montants actuels récurrents versés par le gouvernement du Québec s'élèvent tout au plus à un quart de pourcent. Alors qu'un intervenant a témoigné de partenariats satisfaisants avec le réseau de la santé afin d'offrir des services aux résidents, plusieurs ont souhaité voir ces partenariats consolidés. Un autre faisait appel à une action intégrée des différents ministères concernés (santé et services sociaux, éducation, solidarité sociale, immigration, etc.) afin d'agir en intensité sur l'intégration socioéconomique des résidents.

Les organismes de la société civile ont pour leur part insisté sur l'importance que la Communauté inclut dans ses demandes relatives au soutien communautaire et à l'aide à la personne tous les types de tenures de logements sociaux et abordables, puisque ces besoins peuvent être ressentis partout.

Enfin, plusieurs organismes de la société civile ont déploré l'imposition par le MSSS et la SHQ de la nouvelle certification des résidences pour personnes âgées. Suivant les informations fournies par les partenaires, dès qu'un organisme offre deux services, peu importe leur nature, il doit se conformer à la certification, notamment par l'installation de mitigeurs d'eau et d'un registre des médicaments ainsi que par la présence en tout temps d'un employé formé en secourisme⁶. La certification est vécue comme une contrainte financière supplémentaire pour laquelle les organismes ne reçoivent aucune subvention. Ils estiment qu'elle met en péril l'accès au logement et détourne les programmes de logement vers l'hébergement. Un des organismes participants a suggéré d'obtenir du gouvernement du Québec une certification spécifique et adaptée pour l'habitation sociale et communautaire pour les logements avec services pour les aînés.

La commission reconnaît l'importance des mesures de soutien communautaire, mais du même souffle rappelle que la capacité d'intervention des offices d'habitation et des gestionnaires des coopératives et des OBNL d'habitation est tributaire de ressources financières adéquates. À l'heure actuelle, la plupart des OH sont loin d'avoir la marge de manœuvre financière leur permettant d'allouer 1 % de leur budget au soutien communautaire et il n'est pas certain que cet effort de 1 % soit adéquat dans toutes les situations. Ce pourcentage pourrait notamment devoir être revu en fonction de la taille des OH. De fait, la Communauté a toujours reconnu l'importance des mesures de soutien communautaire et d'aide à la personne ainsi que l'importance des équipements communautaires et estime que le financement doit être assuré dans le respect des responsabilités de chaque partenaire.

⁶ Pour plus d'informations sur la certification, il est possible de consulter le [*Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence privée pour aînés*](#).

« La notion de **soutien communautaire** désigne ce qui relève de l'accompagnement social des individus ou des groupes. Il s'agit de services de proximité qui recouvrent un ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement et l'organisation communautaire. De façon générale et non exhaustive, les services et activités suivants peuvent être considérés comme du soutien communautaire :

- Des activités découlant de la vie collective, comme la participation volontaire des locataires aux instances démocratiques de l'organisme;
- Des interactions entre les personnes qui s'y retrouvent;
- Des activités ou services comme l'accueil, la référence, la coordination, l'accompagnement auprès des services publics, la gestion de conflits entre locataires potentiellement occasionnés par une situation personnelle ou une incapacité, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, le soutien aux comités de locataires et autres comités, l'organisation communautaire, les services alimentaires, les services d'animation et de loisirs, la présence et la surveillance continues, le soutien civique, l'aide à la gestion budgétaire, l'aide à la gestion du bail (droits et responsabilités liés au bail).

Le soutien communautaire se distingue donc des services d'**aide à la personne**, lesquels sont en principe et le plus généralement fournis par le réseau de la santé et des services sociaux. Ces services d'aide à la personne prennent eux aussi diverses formes, selon la mission des organismes concernés, les besoins des personnes et les ressources disponibles : soins infirmiers, soins médicaux, soins d'hygiène personnelle à domicile, aide à l'habillage. De plus, ils demeurent sous la responsabilité du système public et sont offerts par des professionnels relevant des centres locaux de services communautaires (CLSC). Ils se différencient aussi des services d'aide domestique tels que l'entretien ménager, la préparation des repas, l'entretien des vêtements, l'approvisionnement ou les courses. La prestation de l'aide domestique relève souvent d'entreprises d'économie sociale en aide domestique (EESAD). Il existe, en revanche, des exceptions à cette répartition du travail. Certaines entreprises collectives ont développé une offre de services spécialisés. Les centres de santé et de services sociaux (CSSS) font alors appel à ces organismes en sous-traitance afin de compléter leur offre de service institutionnelle. »

Source : CMM (2012). *Répertoire des bonnes pratiques : Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, p. 2.

Quant à la certification des résidences pour personnes âgées mise de l'avant par le MSSS, la commission n'avait pas anticipé l'importance de cet enjeu lors de l'élaboration du projet de PAMLSA, 2015-2020 soumis à la consultation. Cet enjeu devra faire l'objet de plus amples réflexions, notamment en ce qui a trait à ses implications financières. D'ores et déjà, on peut vraisemblablement penser que la réflexion sera guidée par la nécessité, pour le gouvernement du Québec, de reconnaître le caractère spécifique des projets d'habitation sociale et communautaire, ceux-ci n'étant pas des résidences. La commission rappelle qu'elle fait la distinction suivante (voir encadré) entre le soutien communautaire et l'aide à la personne.

Action 2 – Oeuvrer pour que le gouvernement du Canada s’engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existant et son développement ainsi que le maintien des différentes formes de suppléments au loyer

Les partenaires municipaux encouragent la Communauté à faire des représentations auprès du gouvernement du Canada pour obtenir un engagement financier suffisant à la pérennité et au développement du parc de logements sociaux et abordables ainsi qu’au maintien des différentes formes de PSL (action 2). L’ampleur du retrait financier est sans précédent et touchera plusieurs milliers de logements sociaux et abordables sur le territoire du Grand Montréal. Alors que la fin des prêts hypothécaires, qui coïncide avec la fin des conventions, pourrait mener certains ensembles immobiliers à l’autonomie financière, il semble improbable que ce scénario s’applique à la plupart des cas.

Dans ce climat d’incertitude, un partenaire municipal a demandé à la Communauté la protection des logements et la poursuite de leur vocation sociale, et ce, malgré le retrait graduel du gouvernement du Canada. Un autre partenaire a porté à l’attention des commissaires son inquiétude liée à l’incertitude de la prise en charge de la responsabilité financière, tant au niveau du déficit d’exploitation que des remboursements d’emprunts capitalisables après la fin des conventions. Un autre enjeu à éclaircir serait celui de la poursuite ou non du régime de protection des biens suite aux fins de conventions⁷. Un dernier partenaire craint, qu’avec la fin des conventions, il y ait des renégociations à la pièce et que ces premières ententes négociées une à une résultent en des précédents et établissent un modèle sur lequel les autres ententes seront calquées.

Les organismes issus de la société civile reconnaissent l’importance du défi financier que représentent les fins de conventions avec le gouvernement du Canada. Ultimement, les difficultés financières pourraient mener à la vente des immeubles. Dans les efforts de négociations, le maintien de la capacité de payer des ménages à faible revenu, en d’autres mots, le maintien de la vocation sociale des logements, devrait également être mis à l’avant-plan selon deux organismes.

Deux autres groupes participants ont proposé des pistes de solution. D’abord, un organisme a recommandé de saisir la conjoncture des fins de conventions pour mettre en place des mesures incitatives au regroupement, voire à la fusion de coopératives d’habitation. Avec la mise en commun de certains services, les coopératives et OBNL d’habitation seraient plus viables. Ensuite, le second organisme incitait les partenaires à saisir les opportunités pouvant se dégager du fait d’être libéré du cadre conventionnel avec la SCHL. Des conventions pourraient être négociées afin d’obtenir une plus grande liberté de gestion, d’adaptation et de régénération du parc en fonction des besoins spécifiques des résidents et des milieux. Dans cet esprit, ce partenaire souligne l’importance d’être proactifs et de développer une stratégie immobilière sociale comprenant notamment un programme HLM 2.0. Il recommande de ne pas se satisfaire de reproduire le statu quo et de développer un véritable plan d’affaires basé sur une stratégie immobilière sociale.

Rappelons que la Communauté, à partir des chiffres publiés par la SHQ, évalue à 550 M\$ le manque à gagner, à la fin de l’ensemble des conventions avec le gouvernement du Canada en 2034, et ce, seulement pour les unités PSL et HLM publics dans le Grand Montréal⁸. Devant l’ampleur de l’enjeu et le peu de données disponibles, la commission du logement social estime que la CMM devra – tel qu’évoqué précédemment – dresser un bilan sur les impacts financiers de la fin des conventions d’exploitation entre la SCHL et les organismes gestionnaires de logements sociaux. Ce portrait devra intégrer la plupart des dimensions qui ont été portées à l’attention de la commission lors de la consultation. À la suite de quoi, la Communauté devra développer une vision du développement du logement social et abordable dans un contexte où les conventions viennent à terme et qu’un processus de renégociation sera mis de l’avant.

⁷ Selon les informations inscrites à la page 17 du mémoire de la Ville de Terrebonne, le régime de protection des biens partage les dépenses liées à un sinistre à 10 % municipalités et 90 % SHQ, jusqu’à concurrence de 50 000 \$, après quoi la SHQ assume l’entièreté des dépenses.

⁸ Pour de plus amples informations, voir la page 32 du projet de PAMLSA, 2015-2020, version du 16 juin 2014.

Enfin, la Communauté devra se doter d'une stratégie porteuse en termes d'interventions et de représentations auprès des paliers supérieurs de gouvernement.

Précisons que certains enjeux évoqués, tel le regroupement de coopératives, apparaissent hors du champ de compétence de la Communauté.

Action 5 – Renforcer le continuum de l'offre en logements sociaux et abordables

Renforcer le continuum de l'offre en logements sociaux et abordables est la troisième action en importance à avoir interpellé les participants. Quatorze des vingt-deux mémoires reçus ont abordé la question. En tête de liste, les participants ont été appelés à développer plus de solutions résidentielles pour les personnes à risque ou en situation d'itinérance. Parmi celles-ci se trouverait le logement, mais également les maisons de chambres. D'autres ont plutôt insisté sur l'importance de développer l'offre de logements sociaux et abordables pour les personnes âgées, les personnes handicapées, les familles et les étudiants. L'ensemble de ces demandes témoigne de l'intensité des besoins en logement encore non comblés, et ce, pour plusieurs tranches de la population. Un organisme de la société civile a suggéré qu'une analyse selon le genre des besoins et de l'offre soit développée, puisque les femmes seules et les chefs de famille monoparentale forment les proportions les plus importantes de ménages avec des difficultés d'accessibilité au logement⁹. Un partenaire municipal ciblait tous les ménages à faible revenu avec des taux d'effort égal ou supérieur à 50 %.

Enfin, deux partenaires de la société civile présentant un mémoire conjoint ont porté à l'attention de la commission l'importance d'inclure les notions d'accessibilité universelle et les personnes ayant des limitations fonctionnelles dans toutes les stratégies, les interventions et les représentations faites en faveur du logement social. Ils ont d'ailleurs précisé la notion d'accessibilité universelle, notamment par la présentation du tableau suivant :

Tableau 4. Distinction des concepts d'accessibilité universelle, d'accessibilité et d'adaptation

	Accessibilité universelle	Accessibilité	Adaptation
Approche	Inclusive	Par clientèle	Cas par cas
Population visée	Tous les citoyens	Personnes handicapées	Requérant(s)
Besoins considérés	Tous les types de limitations fonctionnelles	Utilisateurs d'un fauteuil roulant manuel	Besoins du(des) requérant(s)
Résultat obtenu	Environnement permettant un usage identique ou similaire, autonome et simultané par tous les citoyens	Environnement permettant un usage limité et différent pour les personnes handicapées	Environnement correspondant aux capacités et aux habitudes de vie du(des) requérant(s)

Source : Ex aequo et Société Logique (2014). *L'accessibilité universelle au cœur de l'habitation du Grand Montréal*. Mémoire présenté à la commission du logement social dans le cadre de la consultation sur le projet de PAMLSA, p. 12.

Dans le projet de PAMLSA, 2015-2020, il était mentionné que l'absence d'indications, à savoir que les budgets en habitation seront augmentés, ne devait pas constituer un verrou à la réflexion. Cette invitation a été entendue. La commission prend acte de l'intérêt des participants à la consultation à la question de l'identification des groupes mal desservis. De l'avis de la commission, la question du développement de stratégies permettant de satisfaire leurs besoins demeure ouverte. Dans plusieurs cas, les programmes actuels, s'ils étaient mieux dotés, pourraient satisfaire ces attentes. Enfin, rappelons que

⁹ CMM (2013). *Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains no 3, p. 68.

la Communauté reconnaît qu'un taux d'effort est trop important dès lors qu'un ménage locataire à faible revenu alloue 30 % ou plus du revenu au loyer. Il est en effet admis par la plupart des experts, que dépasser cet effort mine la capacité des ménages à faible revenu à combler leurs autres besoins essentiels que sont l'alimentation, l'habillement et le transport.

Action 3 – Rembourser aux offices d'habitation (OH) du Grand Montréal la contribution à la charge des municipalités découlant des investissements consentis aux habitations à loyer modique (HLM) dans le cadre de travaux de rénovation, amélioration et modernisation (RAM) mais, également, de travaux de régénération

Les partenaires municipaux souhaitent davantage de souplesse dans l'application du programme RAM, dont la reconnaissance de besoins en régénération. En termes de financement, le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) revendique un budget RAM d'au minimum 300 M\$ par année pour l'ensemble du Québec, et ce, sur une base pluriannuelle.

Dans certains cas, la régénération rendrait possible la création de logements moins énergivores, plus verts, et conformes aux nouvelles normes (ex. incendies, accessibilité, etc.), le tout, à coûts comparables, voire inférieurs. Certains partenaires mentionnent toutefois que le recours à la régénération devrait être balisé, notamment en rendant obligatoire la démonstration qu'elle est une option moins onéreuse que la rénovation et ensuite, en s'assurant qu'elle n'entraîne pas de pertes globales d'unités de logements sociaux et abordables. En raison de l'ampleur des travaux de remise à niveau des bâtiments et du sous-financement des travaux de rénovation, plusieurs intervenants ont demandé l'établissement de budgets RAM pluriannuels sur une période de cinq ans ou encore que la CMM intègre au projet de PAMLSA une demande chiffrée (en millions de dollars) pour ces travaux.

Les organismes de la société civile, bien qu'un peu moins nombreux à avoir commenté cette action, ont également porté à l'attention de la commission quelques pistes d'action et de réflexions. Un organisme a estimé que le gouvernement du Canada devrait assumer sa part dans la réalisation des travaux RAM. Un autre participant a déploré lors de sa présentation que les contraintes reliées à la construction même des immeubles entraînaient irrémédiablement des besoins en rénovation dès leur 15^e année d'existence. Enfin, deux participants ont recommandé, tant dans les éventuels projets de rénovation que de régénération, l'intégration de l'accessibilité universelle.

La commission entend enrichir le projet de PAMLSA, 2015-2020 à la lumière des contributions des participants à la consultation, notamment en ce qui a trait à leurs réflexions sur l'émergence de nouvelles normes d'habiter et sur l'importance d'établir des critères devant guider les décisions sur l'option à privilégier quant à la rénovation ou à la régénération.

Action 11 – S'assurer que les programmes, et plus particulièrement le programme AccèsLogis, permettent de réaliser des projets de qualité sur tout le territoire du Grand Montréal

Huit partenaires de la société civile et quatre partenaires municipaux ont abordé dans leur mémoire la question de l'adaptabilité des programmes de la SHQ afin de réaliser des projets de qualité sur tout le territoire du Grand Montréal. La moitié de ces participants ont revendiqué un relèvement du plafond des coûts maximaux admissibles (CMA) et leur indexation. La séparation du coût du terrain est également une proposition avancée dans plusieurs mémoires.

Plusieurs organismes aimeraient également voir se développer une plus grande offre de logements adaptables ou adaptés afin de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes vivant avec des limitations fonctionnelles. Deux organismes demandaient

spécifiquement à ce que la grille à tiroir, proposée dans le projet de PAMLSA, intègre les surcoûts éventuels reliés à l'accessibilité universelle. En plus, ils demandaient à ce que l'accessibilité universelle soit ajoutée aux éléments de développement durable financés par les programmes de logement social et abordable. Dans un autre mémoire, l'adaptabilité des logements était plutôt traitée à l'action 1 qui concerne les remboursements de la Communauté. Ce partenaire municipal demandait à la Communauté de bonifier ses remboursements aux municipalités et aux OH pour soutenir les projets novateurs en matière d'adaptation des logements ainsi qu'en matière de développement durable.

Dans un souci de créer des logements véritablement abordables pour les ménages à revenu faible ou modique, plusieurs partenaires aimeraient voir le programme de Supplément au loyer bonifié. Parmi les suggestions reçues se trouvent : l'assouplissement des balises financières concernant les loyers admissibles afin de répondre aux besoins des familles nombreuses; l'augmentation de 50 % à 75 % du nombre d'unités AccèsLogis recevant du PSL; et l'allocation des PSL aux ménages occupant les unités Logement abordable Québec (LAQ).

Les partenaires de la société civile ont été nombreux (5 mémoires) à contester les modalités du *Fonds québécois de l'habitation communautaire* (FQHC) relatives aux contributions et aux prêts. Ces organismes déplorent le fait que ces modalités sont susceptibles de compromettre leur capacité d'assurer l'abordabilité des logements ainsi que la pérennité des projets.

Les membres de la commission ont également reçu plusieurs propositions uniques telles que : s'assurer que les programmes permettent l'inclusion de grands logements dans les projets; réduire les difficultés de financement des projets novateurs; favoriser la création de coopératives d'habitation; et réserver 15 % des unités AccèsLogis volet III aux personnes itinérantes ou à risque de le devenir.

La commission prend note que la proposition exposée en 2009 dans le rapport de consultation de la commission du logement social ayant pour titre *Solutions pour faciliter la réalisation de projets AccèsLogis sur le territoire du Grand Montréal* s'avère encore pertinente et constitue une base solide sur laquelle construire une proposition actualisée. Cette grille à tiroirs, en isolant les coûts du foncier, devrait faciliter grandement la levée de projets et notamment ceux dans les aires TOD, un objectif important pour la Communauté.

Le rehaussement de l'offre de logements adaptés et adaptables est une préoccupation plus récente pour la commission et fait présentement l'objet d'analyses. Des précisions sur ce nouvel objectif devraient être intégrées dans le projet de PAMLSA, 2015-2020 bonifié.

Dans le PAMLSA, 2009-2013, la Communauté avait invité le gouvernement du Québec à rehausser à 30 % le plancher du nombre d'unités PSL pouvant être intégrées à un projet AccèsLogis. Cette demande a été réitérée dans le rapport de consultation de 2009 en ces termes : « Que la SHQ, après étude d'impact, rehausse de 20 % à 30 %, le plancher du nombre d'unités PSL pouvant être intégrées à un projet AccèsLogis en développement et examine la pertinence de relever le plafond, et ce, en fonction des clientèles ainsi que dans le respect de la mixité sociale recherchée et de la spécificité de chaque projet. » Rappelons que les projets AccèsLogis volet I et II peuvent compter entre 20 % et 50 % d'unités PSL alors que dans les projets du volet III cette proportion peut grimper à 100 %. Selon le dernier portrait que la CMM a tracé de l'offre et de la demande, dans les faits, 38,5 % des ménages occupant un logement AccèsLogis se voient octroyer un Supplément au loyer (PSL)¹⁰. La commission entend explorer avec la SHQ la possibilité de rehausser les seuils, soit en ajustant les minima ou les maxima en prenant en compte les mécanismes de réserve des budgets PSL ainsi que l'impact de la fin des ententes avec le fédéral. Enfin, certaines propositions, notamment celles visant à favoriser la création de coopératives d'habitation, apparaissent hors du champ de compétence de la CMM.

¹⁰ CMM (2013). *Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains no 3, p. 35.

Finalement, bien que sensibilisé à l'enjeu du FQHC, la commission n'entend pas s'immiscer dans le débat. Elle souhaite néanmoins qu'une solution satisfaisante pour l'ensemble des partenaires soit trouvée afin de garantir la viabilité financière des projets et des logements à coût abordable.

Les actions ayant suscité des recommandations de la moitié des participants

Les actions 10, 9 et 6 sont les secondes en importance en termes de traitement obtenu de la part des participants. La moitié des mémoires déposés contenaient des recommandations sur ces actions.

Les deux dernières sont regroupées sous l'objectif 2 – Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable qui vise à assurer un arrimage entre le projet de PAMLSA, 2015-2020 et le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). L'action 10 se retrouve quant à elle sous l'objectif 3 – Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

Action 10 – Faire des représentations auprès de la SHQ afin que les municipalités du Grand Montréal puissent mieux planifier le développement du logement social et abordable sur leur territoire et maintenir une expertise en cette matière

L'action 10 est soutenue dans cinq des huit mémoires déposés par les partenaires municipaux. À l'instar des demandes historiques de la Communauté, tous les mémoires ayant abordé l'action 10 demandent une programmation sur une base pluriannuelle de cinq ans. On peut penser en fait que la planification pluriannuelle est partagée par l'ensemble des partenaires, mais que tous n'en ont pas fait un point central de leur mémoire parce que cette demande est portée par la Communauté depuis nombre d'années.

Rappelons que des recommandations similaires ont été avancées pour la planification des travaux RAM (action 3).

En plus de se prononcer sur la durée des ententes, plusieurs mémoires identifient un nombre d'unités à financer annuellement. Afin d'assurer une répartition équitable des unités, diverses idées ont été mises de l'avant, dont le recours à un droit de préemption pour le Grand Montréal et l'obtention d'un statut de ville mandataire pour Laval, avec 230 unités réservées par an, et de ville fiduciaire pour Longueuil, avec 250 à 300 unités réservées par an.

Quelques organismes issus de la société civile souhaitaient une programmation pluriannuelle d'unités AccèsLogis, allant de 3 000 à 10 000 à l'échelle provinciale. Par ailleurs, deux intervenants ont proposé que la planification, la coordination et l'attribution des unités de logements sociaux et abordables se fassent sur une base régionale.

La commission reconnaît que la prévisibilité des allocations est un facteur important pour faciliter la planification et la livraison de projets. En ce sens, la commission adhère entièrement aux recommandations visant à obtenir des programmations pluriannuelles. Dans le même esprit, la commission estime, à l'instar de Laval et de Longueuil, que les villes de la région métropolitaine devraient pouvoir compter sur un bassin d'unités prévisible. Montréal, à titre de ville mandataire, reçoit déjà une allocation spécifique.

Étant donné que 60 % des besoins en matière de logement social et abordable au Québec se trouvent sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, dont 45 % à Montréal, la commission estime que cette concentration de besoins devrait être reconnue, et entend donc réclamer de la SHQ que les villes de la région soient assurées de recevoir 60 % de la programmation québécoise, ceci incluant l'allocation réservée à Montréal.

Enfin, si l'on tient compte de l'ensemble des demandes des municipalités et des organismes de la société civile, la commission constate que les attentes sont élevées.

Action 9 – Favoriser l'acceptabilité sociale du logement social et abordable

La plupart des intervenants ont convenu, qu'encore aujourd'hui, l'acceptabilité sociale des projets de logements sociaux et abordables n'est pas acquise, même que plusieurs projets sont reportés dans le temps et doivent être relocalisés faute d'un accueil favorable de la part du voisinage. Comme l'opposition des citoyens, par voie de référendum, est une véritable difficulté à la réalisation des projets, plusieurs partenaires municipaux se sont montrés favorables à l'action 9. Elle consiste en l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de communication pour favoriser l'acceptabilité sociale du logement social et abordable. Un partenaire a fait référence non seulement au syndrome « pas dans ma cour », mais également à la montée d'un nouveau syndrome, celui du « plus dans ma cour ».

Parmi les propositions recueillies, notons l'organisation de journées portes ouvertes de projets de logements sociaux et abordables, l'élaboration de capsules thématiques sur les clientèles les plus vulnérables (ex. itinérance et trisomie) afin de briser les préjugés et rassurer, notamment en mentionnant la présence d'une personne sur place 24 heures sur 24. Dans un autre mémoire, il était plutôt recommandé à la commission de poser des actions afin d'éliminer les discriminations vécues entre autres par les femmes immigrantes et les femmes chefs de famille monoparentale. Un partenaire municipal a avancé qu'un mode de gestion coopératif favoriserait une meilleure acceptabilité sociale tandis qu'un second partenaire municipal recommandait la réalisation de projets de qualité, une condition essentielle selon lui à l'acceptation sociale. Un mémoire présenté à la commission incluait la recommandation d'accorder une position prioritaire aux personnes en situation de handicap dans les outils de communication que développera la Communauté.

La commission estime que la plupart des suggestions permettront de bonifier et de diversifier le coffre à outils que compte développer la CMM pour favoriser l'acceptabilité sociale des projets futurs mais aussi, le cas échéant, des projets existants.

Action 6 – Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun

Plus de la moitié des mémoires déposés par les partenaires municipaux saluaient la volonté de la Communauté de définir et de mettre en œuvre une stratégie assurant le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun. Cette initiative nécessiterait toutefois, notamment en raison des coûts d'acquisition plus élevés des terrains, une bonification du financement des projets. Les organismes de la société civile étaient également en faveur de la mise en œuvre de cette action. Un groupe a d'ailleurs mentionné qu'il constatait avec plaisir que le maintien des ménages dans le milieu qu'ils ont choisi, une préoccupation qui lui est chère, était reprise dans le projet de PAMLSA, 2015-2020.

Plusieurs participants ont considéré très prometteuse la proposition d'avoir recours au Fonds du logement social de la Communauté pour faciliter la réalisation d'interventions en zones TOD. Les partenaires municipaux ont toutefois fait la mise en garde d'éviter que la possible contribution supplémentaire de la

Communauté n'alourdisse le processus de livraison des unités, un processus déjà ardu. Selon deux organismes, le Fonds du logement social pourrait également servir à financer les dépassements de coûts relatifs à l'accessibilité universelle.

Quant à la création d'un comité d'experts en vue d'élaborer la stratégie (action 6, volet 1), un organisme partenaire et un partenaire de la société civile se sont montrés disponibles. Le premier a mis de l'avant toute son expertise de construction et de gestion d'immeubles à usage mixte aux environs ou même directement sur des stations de métro. La commission a également reçu des recommandations à l'effet que ce comité représente équitablement les hommes et les femmes et inclut des représentants des personnes en situation de handicap.

La commission estime que cet appui manifeste des participants met en lumière, d'une part, le fait que le maintien et le développement de l'offre du logement social et abordable dans les aires TOD est un objectif qui interpelle les partenaires tant municipaux que de la société civile et que, d'autre part, il y a une reconnaissance implicite que des mesures volontaires devront être mises de l'avant pour l'atteindre. Si elle est retenue, la proposition faite dans le projet de PAMLSA d'avoir recours au Fonds du logement social devrait se concrétiser par la mise en place d'un mécanisme de financement simple avec des balises connues de tous. Dans un autre ordre d'idée, rappelons que dans le projet de PAMLSA, 2015-2020, il est prévu que le comité ait le loisir de faire appel à l'expertise de différents partenaires.

Les actions ayant suscité des recommandations d'un moins grand nombre de participants

Les actions traitées ici ont été évoquées moins fréquemment par les participants. Les remarques demeurent néanmoins pertinentes. À l'instar des sections précédentes, les actions sont également présentées ici en fonction du plus grand nombre de commentaires reçus.

Action 8 – Faire des représentations afin que la structure de financement et les normes des programmes de logements sociaux et abordables favorisent la lutte aux îlots de chaleur, le verdissement, la mise en place de jardins communautaires, dans une perspective de développement durable.

Les organismes municipaux ont fait valoir que plusieurs initiatives de verdissements et de lutte aux îlots de chaleur, dans une perspective de développement durable, telles qu'énoncées à l'action 8, ont déjà eu lieu.

Afin de faciliter ce virage vert, deux mémoires contenaient une revendication pour la création d'une aide financière dédiée aux projets novateurs. Un autre partenaire a suggéré que les opérations de verdissements et de lutte aux îlots de chaleur soient encouragées par la conversion des économies d'énergie en budget d'exploitation accru.

Deux organismes de la société civile ont manifesté leur appui envers cette action, particulièrement en ce qui a trait à la lutte aux îlots de chaleur. Deux autres organismes ont fait la recommandation de mentionner explicitement l'accessibilité universelle comme composante de la sphère sociale du développement durable. Ils rappellent que « permettre au plus grand nombre possible de personnes de tous les horizons, peu importe leur âge et leurs habiletés, de participer à la vie en collectivité en augmentant la proportion d'endroits qu'ils peuvent utiliser » est une des composantes des normes LEED.

La commission, par l'élaboration et la mise en œuvre d'un PAMLSA de seconde génération, compte faire progresser le maintien et le développement du logement social et abordable dans le respect des trois sphères du développement durable.

Action 14 – Poursuivre la mise à jour et la diffusion de différentes études et statistiques sur le logement social et abordable et autres sujets connexes.

Les partenaires municipaux et de la société civile souhaitent que la Communauté poursuive son rôle d'analyse et de diffusion d'études et de statistiques relatives à la situation du logement – particulièrement les logements sociaux et abordables – dans le Grand Montréal. Des sept mémoires avec des recommandations sur cette action, plusieurs ont proposé des thèmes d'études : (1) la véritable abordabilité des logements abordables; (2) le développement des logements sociaux et abordables par type de tenure (HLM, coopérative, OBNL, etc.); et (3) les besoins de logement des personnes âgées différenciés selon les sexes.

Quant au volet statistique, la commission a reçu la demande de mettre à profit son réseau pour recueillir des données sur l'accessibilité architecturale des logements et documenter l'accessibilité des logements sociaux et abordables. Plus largement, dans ce même mémoire, il était demandé d'inclure les personnes en situation de handicap et l'accessibilité des logements dans l'ensemble des études et des publications de la Communauté.

Tel que mentionné à l'analyse de l'action 2, la commission entend ajouter à ses publications habituelles une étude sur les impacts financiers de la fin des conventions d'exploitation avec la SCHL. Les suggestions apportées à l'attention de la Communauté seront examinées avec attention et, en fonction de la disponibilité des données, seront intégrées dans les diffusions à venir.

Action 12 – Soutenir la mise sur pied de projets de centres de traitement régionalisé des demandes d'admission pour un HLM ou un PSL.

et

Action 13 – Créer un portail Web sur l'offre de logements sociaux et abordables.

Les actions 12 et 13 ont été traitées de manière complémentaire par les participants à la consultation. Il est vrai que ces deux actions sont mises de l'avant dans la poursuite du même objectif : faciliter l'accès des citoyens dans le besoin à un logement social ou abordable. Les partenaires municipaux ayant commenté ces actions ont réagi positivement et encouragent la réalisation de ces actions. Il a également été porté à l'attention de la commission que les OH de Montréal et Longueuil fournissent, depuis 2001, un service de traitement des demandes pour l'ensemble du territoire de leur agglomération. De plus, l'OMH de Montréal, par une entente de partenariat avec la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, assure celle-ci le traitement des demandes de logements et la gestion de la liste d'attente.

Les partenaires de la société civile ont revendiqué la mise en place d'un guichet unique par tenure. Ils ont fait valoir que les profils recherchés sont propres au type de tenure. Les coopératives d'habitation, par exemple, cherchent des membres possédant des compétences utiles à la gestion de la coopérative, du temps et un désir de s'impliquer.

Dans un autre mémoire déposé par deux organismes de la société civile, il a été demandé que ces outils (le portail Web et les centres de traitement régionalisé des demandes) soient développés en s'assurant de leur accessibilité universelle, c'est-à-dire que des personnes avec des limitations auditives, visuelles, motrices ou cognitives puissent naviguer aisément.

La commission rappelle que la mise en place d'un guichet unique n'est pas une action reconduite par la Communauté dans le projet de PAMLSA, 2015-2020. Le portail Web, tel qu'énoncé à l'action 13, serait un outil « visant à rendre l'information disponible aux résidents du Grand Montréal à la recherche d'un

logement social ou abordable »¹¹. En aucun cas, la gestion des demandes ne serait assurée par le biais de cet outil.

Action 7 – Analyser la situation de l’inadéquation spatiale entre les lieux de résidence et les lieux d’emploi dans le Grand Montréal et identifier des solutions pour en réduire les impacts négatifs sur les ménages à revenu faible et modeste.

Quatre partenaires encouragent la Communauté dans la poursuite de l’analyse de l’inadéquation spatiale entre les lieux de résidence et d’emploi. Selon un autre partenaire municipal, cette inadéquation devrait être résolue par la mise en place d’une meilleure planification du transport collectif et rappelle la pertinence d’isoler les zones d’emploi sources de nuisances, des zones résidentielles.

Action 1 – Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d’habitation (OH) qui participent aux programmes d’Habitations à loyer modique, de Supplément au loyer et AccèsLogis.

Depuis sa création, la Communauté rembourse la contribution à la charge des municipalités dans les différents programmes de logements sociaux et abordables (HLM, PSL et AccèsLogis). Un organisme a reconnu que ces remboursements ont contribué à accélérer le développement de projets et à convaincre les municipalités moins ouvertes d’accepter le développement de projets sur leur territoire.

Deux intervenants ont mis de l’avant des propositions visant à élargir les remboursements de la Communauté. Par exemple, ces intervenants souhaiteraient que la Communauté ne limite pas le remboursement de la contribution du milieu pour les projets AccèsLogis à 15 % des coûts maximaux admissibles et que les remboursements soient bonifiés pour les projets novateurs en matière d’adaptation des logements ainsi qu’en matière de développement durable. Un partenaire municipal a suggéré l’idée de devancer les remboursements de la Communauté à l’étape de l’engagement conditionnel, ce qui permettrait d’acquérir plus facilement les terrains et, par le fait même, d’accélérer la livraison des projets.

Ces nouvelles propositions seront examinées par les élus de la commission du logement social.

¹¹ Projet de PAMLSA, 2015-2020, version du 16 juin 2014, page 69.

Invitations aux partenaires gouvernementaux

Le logement social étant une compétence partagée, la Communauté a réservé une section du projet de PAMLSA, 2015-2020 pour inviter les partenaires gouvernementaux à entreprendre certaines actions. Par leur mise en œuvre, les gouvernements supérieurs (Québec et Canada) et les municipalités contribueraient activement au maintien et au développement d'un parc de logements sociaux et abordables de qualité.

Tableau 5. Invitations aux partenaires des différents paliers gouvernementaux

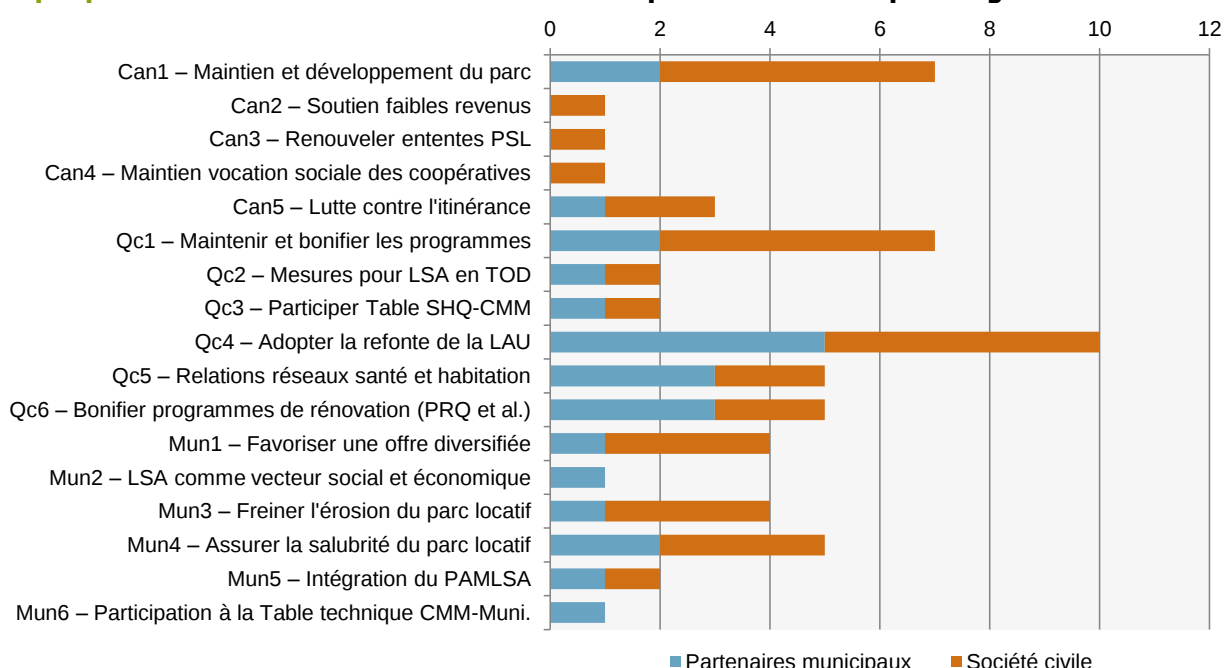
La Communauté invite le gouvernement du Canada à :	
1	Assurer un niveau de financement adéquat au maintien du parc du logement social et abordable existant et à la poursuite de son développement.
2	Attribuer les montants dégagés par la fin des remboursements hypothécaires des HLM au soutien des ménages à faible revenu ayant de la difficulté à se loger.
3	Renouveler les ententes de financement de longue durée dans le PSL.
4	S'assurer que le parc des coopératives et des OBNL d'habitation financé avant 1997 soit préservé, en maintenant sa vocation sociale, et que les ménages à faible revenu qui y résident ne soient pas confrontés à des hausses de loyer compromettant l'abordabilité.
5	Renouveler ses investissements en matière de lutte contre l'itinérance.
La Communauté invite le gouvernement du Québec à :	
1	Maintenir et bonifier les programmes de logements sociaux et abordables qui correspondent aux besoins de la population du Grand Montréal et à en assurer un niveau adéquat de financement sur une base pluriannuelle.
2	Accompagner activement la Communauté dans la mise en œuvre de mesures concrètes permettant de développer des logements sociaux et abordables dans les aires TOD.
3	Participer aux travaux de la Table SHQ-CMM.
4	Adopter la <i>Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme</i> (refonte de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> permettant aux municipalités d'imposer l'inclusion du logement social et abordable).
5	Établir et maintenir des relations mutuellement satisfaisantes entre les réseaux de la santé et de l'habitation afin de développer des solutions concrètes pour loger les personnes éprouvant d'importants besoins en matière de soutien communautaire ou en services personnels visant le maintien à domicile (aide domestique, suivi psychosocial, services médicaux, etc.).
6	Bonifier les programmes de subventions à la rénovation du parc locatif abordable privé et communautaire qui garantissent le maintien en les lieux des locataires et le coût abordable du logement, avec un accent sur le développement durable, tels que le Programme rénovation Québec (PRQ).
La Communauté invite les municipalités à :	
1	Favoriser une offre diversifiée de logements qui assure un continuum de solutions résidentielles répondant aux besoins de leur population, notamment en développant des stratégies adaptées à leur milieu et en participant aux différents programmes de la Société d'habitation du Québec afin d'accroître l'offre de logements sociaux et abordables.
2	Prendre en compte le logement social et abordable dans les stratégies de développement social, communautaire et économique.
3	Freiner l'érosion du parc locatif traditionnel abordable sur leur territoire, par exemple en limitant la conversion en condominiums.
4	Intervenir pour que la salubrité du parc locatif existant soit assurée.
5	Viser une intégration optimale des politiques, des plans et stratégies avec le PAMLSA, 2015-2020.
6	Poursuivre leur participation aux travaux de la Table technique CMM-Municipalités en logement social.

Note : Ce tableau est extrait du projet de PAMLSA, 2015-2020 soumis à la consultation en juin 2014 (pages 5-6).

Dans un premier temps, les participants à la consultation sur le projet de PAMLSA, 2015-2020 ont concentré leurs recommandations sur les invitations adressées au gouvernement du Québec et, dans un deuxième temps, sur celles adressées au gouvernement du Canada. Il importe de mentionner que plusieurs revendications impliquant les gouvernements supérieurs ont été compilées aux actions 2, 10 et 11, portant respectivement sur le réengagement du fédéral, l'attribution d'un nombre minimal d'unités AccèsLogis et la révision des normes du programme AccèsLogis. Rappelons que les actions ont été traitées dans la section précédente. Malgré cette canalisation des revendications vers ces trois actions, les organismes, tant municipaux qu'issus de la société civile, avaient d'autres revendications particulières à adresser aux gouvernements supérieurs. Dans un troisième temps, quelques interventions ont été dirigées vers les partenaires municipaux, notamment sur le thème de la salubrité et de l'érosion du parc locatif.

Plusieurs partenaires tant municipaux que de la société civile entendent voir la CMM jouer un important rôle de représentation auprès des gouvernements supérieurs.

Graphique 2. Nombre de mémoires abordant chaque invitation aux paliers gouvernementaux



Source : CMM (2014). Compilation spéciale des recommandations reçues lors de la consultation sur le projet de PAMLSA, 2015-2020.

Commentaires au sujet des invitations au gouvernement du Québec

Quatre des six invitations au gouvernement du Québec ont interpellé plus fortement les participants à la consultation : le maintien et la bonification des programmes (Qc1); la refonte de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) (Qc4); les relations entre les réseaux de la santé et de l'habitation (Qc5); et la bonification des programmes de rénovation (Qc6).

De loin la plus commentée par les organismes municipaux et les organismes de la société civile, la quatrième invitation faite au gouvernement du Québec d'« adopter la *Loi sur l'aménagement durable du*

*territoire et l'urbanisme*¹² (refonte de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* [LAU]) permettant aux municipalités d'imposer l'inclusion du logement social et abordable » a reçu un fort appui dans trois mémoires déposés par les partenaires municipaux et quatre mémoires déposés par les organismes de la société civile. À leur avis, ce pouvoir réglementaire additionnel faciliterait grandement le développement des logements sociaux et abordables.

Un partenaire municipal a pour sa part demandé une modification législative pour empêcher la tenue de registres d'opposition à la construction de nouveaux projets de logements sociaux, ou à tout le moins de faire passer le nombre de signatures requises à plus de 500 pour renverser un projet. Toutefois, un organisme de la société civile a fait preuve d'une certaine réserve à l'idée de revendiquer la possibilité d'éviter la tenue de référendums. Dans tous les cas, la nécessité de maintenir un dialogue avec le milieu d'accueil demeure.

Un autre partenaire a quant à lui insisté sur l'urgence et l'importance de modifier la législation actuelle afin d'offrir la possibilité aux municipalités de créer un fonds dédié pour le développement du logement social et abordable, en particulier dans les aires TOD.

Des modifications à la *Loi sur la fiscalité municipale* – comprenant notamment des exemptions de taxes pour les coopératives d'habitation – ont été demandées par un organisme de la société civile. Il estime que les coopératives d'habitation devraient bénéficier d'un régime fiscal particulier.

Les sept mémoires abordant la première recommandation adressée au gouvernement du Québec, à savoir de maintenir et de bonifier les programmes de logements sociaux et abordables, apportent des revendications spécifiques outre celles évoquées à la section précédente au sujet des actions 10 et 11. Parmi ces demandes se trouvent la mise en place rapide d'un plan d'action interministériel en itinérance ou encore l'augmentation du nombre de logements sociaux puisque ce type de logement tient compte du revenu des ménages.

Alors que la sixième invitation porte sur la bonification des programmes de subventions à la rénovation, les participants ont plutôt déploré la fin des sommes allouées au programme Rénovation Québec (PRQ). C'est ainsi que quatre mémoires ont appelé à la reconduction du PRQ. Par ailleurs, un autre mémoire demandait quant à lui le maintien du programme de Revitalisation urbaine intégrée (RUI).

Bien que plusieurs partenaires aient traité des difficultés entourant la nouvelle certification des résidences pour personnes âgées à l'action 4 (sur les initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne), quelques intervenants ont plutôt ciblé la cinquième invitation au gouvernement du Québec pour mettre de l'avant leurs revendications. Cette invitation était libellée comme suit dans le projet de PAMLSA, 2015-2020 soumis à la consultation : « Établir et maintenir des relations mutuellement satisfaisantes entre les réseaux de la santé et de l'habitation afin de développer des solutions concrètes pour loger les personnes éprouvant d'importants besoins en matière de soutien communautaire ou en services personnels visant le maintien à domicile (aide domestique, suivi psychosocial, services médicaux, etc.). »

Un organisme de la société civile a revendiqué une augmentation du budget des agences de santé pour mettre en place des services à l'intention des locataires. Un quatrième partenaire a témoigné de relations fructueuses avec le réseau de la santé constituant un exemple de partenariat intéressant entre ce réseau et celui de l'habitation.

¹² Assemblée nationale du Québec (2012). *Projet de loi no 47 : Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme, Titre V Réglementation en matière d'urbanisme*, Chapitre II Réglementation locale, Section V Permis, Paragraphe 7 Logement abordable, articles 182 à 186. <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-47-39-2.html>

Les invitations 2 et 3 adressées au gouvernement du Québec ont reçu l'appui de deux intervenants. Aucune recommandation ou demande de bonification n'ont été présentées à la commission du logement social pour ces deux invitations.

La commission, qui entendait faire des représentations afin d'inciter le gouvernement à réinscrire la refonte de la LAU à son agenda, se voit fortement confortée dans l'importance d'agir à cet égard. La commission aura toutefois à poursuivre ses réflexions sur la question référendaire et sur la possibilité de créer un fonds du logement social pour certaines municipalités qui le souhaitent ainsi qu'une réserve pour le logement social et abordable sur le modèle des réserves pour les parcs. L'invitation faite au gouvernement du Québec de bonifier les programmes de rénovation du parc locatif revêt un caractère plus pressant dans un contexte où le PRQ n'a pas été doté de fonds lors du dernier budget québécois. La certification des résidences pour personnes âgées est une problématique qui n'avait jamais été portée à l'attention de la Communauté et elle devra être approfondie, comme mentionné à l'action 4. La commission pourrait intégrer à ces invitations celles de l'adoption dans les meilleurs délais d'un plan d'action interministériel en lutte à itinérance et de la poursuite du programme de RUI.

Commentaires au sujet des invitations au gouvernement du Canada

« Assurer un niveau de financement adéquat au maintien du parc du logement social et abordable existant et à la poursuite de son développement » forme la première invitation adressée au gouvernement du Canada. Cette invitation recoupe l'action 2 par laquelle la Communauté compte œuvrer pour que le gouvernement du Canada s'engage financièrement à assurer la pérennité et le développement du parc de logements sociaux et abordables ainsi que le maintien des différentes formes de supplément au loyer. Les participants ont formulé plusieurs recommandations allant dans le même sens. Un groupe de la société civile a toutefois été plus loin en demandant que le gouvernement du Canada double le budget annuel de la SCHL dédié au logement social.

Comme pour la première invitation au gouvernement du Québec, un groupe a demandé d'accorder une priorité au développement de logements sociaux, les seuls avec des loyers ajustés selon le revenu des occupants. Un second groupe a demandé de poursuivre les programmes-cadres de financement de l'habitation (PAREL-ILA), canalisés dans le financement des programmes québécois d'habitation.

Deux intervenants ont fait valoir – dans le cadre de la cinquième invitation faite au gouvernement du Canada, soit le renouvellement des investissements en matière de lutte contre l'itinérance – l'importance de la reconduction de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) de manière à permettre une diversité de pratiques. Cette revendication est en réaction à la tendance du gouvernement du Canada de privilégier le « Housing First ».

Finalement, un acteur de la société civile était en accord avec les invitations 2 à 4 adressées au gouvernement du Canada. Celles-ci concernaient la réallocation des montants dégagés par la fin des remboursements hypothécaires des HLM au soutien des ménages à faible revenu ayant de la difficulté à se loger, le renouvellement à long terme des ententes PSL et le maintien du parc de coopératives et d'OBNL d'habitation financées avant 1997 et de sa vocation sociale.

La commission a pris acte du consensus se dégageant de la consultation, à savoir que les participants espèrent que la Communauté agisse dans le dossier du financement fédéral du logement social et assure un leadership métropolitain.

La commission appuie également unanimement le renouvellement et le refinancement du SPLI et demande, à l'instar d'une très large coalition de partenaires au Québec, que le SPLI demeure un programme généraliste et communautaire, avec des priorités identifiées localement.

Par ailleurs, la commission entend également – tel que mentionné précédemment – inviter le gouvernement du Canada à se réengager dans la cueillette de données notamment par le biais du retour au questionnaire détaillé du recensement et par la réinstauration de son caractère obligatoire, ainsi que dans la diffusion et la réalisation d’analyses et d’études. Des données de qualité sont essentielles à la réalisation du mandat de planification de la Communauté.

Commentaires au sujet des invitations aux municipalités

Trois organismes de la société civile et deux partenaires municipaux ont reconnu l’importance d’« Intervenir pour que la salubrité du parc locatif existant soit assurée » (quatrième invitation faite aux municipalités) tout en suggérant des bonifications au libellé et à la portée de l’action. Le partenaire municipal souhaiterait l’ajout de la notion de sécurité à cette invitation. La détérioration avancée de certains immeubles empêche l’atteinte de l’objectif d’offrir des logements sécuritaires. Deux appels aux municipalités ont été formulés afin qu’elles utilisent pleinement leurs pouvoirs réglementaires, notamment en matière de salubrité. Il a même été suggéré d’obtenir du gouvernement du Québec des pouvoirs de contraintes afin de pénaliser les propriétaires délinquants. Finalement, un autre intervenant a fait valoir que le PRQ, jusqu’à l’arrêt de son financement au printemps 2014, était un outil important pour le secteur privé pour les besoins d’entretien des immeubles.

Dans le cadre de la première invitation adressée aux municipalités, trois organismes de la société civile ont suggéré des stratégies pour accroître l’offre de logements sociaux et abordables : la création d’un Fonds régional d’immobilisation et la constitution de réserves foncières.

La troisième invitation – « Freiner l’érosion du parc locatif traditionnel abordable sur leur territoire, par exemple en limitant la conversion en condominiums » – a été commentée par trois partenaires de la société civile. La commission a reçu la recommandation d’aller plus loin et d’aider à préserver et à améliorer le parc locatif existant. Le Comité logement de la Petite Patrie estime pour sa part que le présent moratoire sur la conversion de logements locatifs et condominiums qui prévaut dans l’agglomération de Montréal est inefficace. En effet, « un propriétaire ou [un] groupe de propriétaires peut convertir un immeuble locatif en copropriété indivise, et de là, en copropriété divise »¹³. Ainsi, le groupe a demandé une réponse rapide à cette problématique et a recommandé d’encourager la socialisation des logements locatifs existants en coopérative d’habitation.

Un partenaire municipal a manifesté son appui aux invitations 2, 5 et 6 adressées aux municipalités.

La commission rappelle que la Ville de Montréal a, en vertu de sa charte, des pouvoirs habilitants en matière de salubrité et de sécurité en habitation. La Ville de Longueuil souhaitant accroître ses pouvoirs d’intervention en matière de salubrité et de sécurité dans les logements a fait des représentations auprès de Québec à cet effet, mais n’a pas, à ce jour, reçu de réponse favorable. La Ville de Laval, quant à elle, explore la pertinence de se doter d’un code du logement afin notamment de pouvoir intervenir en ces matières.

¹³ Premier document déposé par le Comité logement de la Petite Patrie dans le cadre de la consultation sur le projet de PAMLSA, 2015-2020 : Université McGill, Jason Chung (2014), *Le droit des municipalités à réglementer le parc de logements locatifs*, p. 9.

Prochaines étapes

La commission du logement social a pu profiter de l'expertise des participants et d'échanges d'une grande richesse tout au long du processus de consultation. Ils constituent un apport précieux pour compléter, préciser et orienter les actions qui guideront la Communauté lors des cinq prochaines années.

À la lumière de l'accueil favorable réservé au projet de plan lors de la consultation et des recommandations formulées, la commission a confiance de pouvoir bonifier et livrer aux instances décisionnelles de la Communauté métropolitaine de Montréal un projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020 rassembleur, pour février 2015.

ANNEXES

Annexe 1 – Liste des participants aux consultations

Partenaires municipaux

Ville de Montréal

- M. Russell Copeman, membre du comité exécutif responsable de l'Habitation
- Mme Karine Boivin-Roy, conseillère associée au comité exécutif pour les dossiers de l'habitation
- Mme Danielle Cécile, directrice de l'Habitation

A également assisté à titre d'observateur :

- M. Jean-Jacques Bohémier, conseiller politique

Office municipal d'habitation de Montréal

- M. Robert Labelle, président du conseil d'administration
- M. Denis Quirion, directeur général
- Mme Hélène Bohémier, adjointe au directeur général

Corporation d'habitation Jeanne-Mance

- M. Robert Petrelli, président du conseil d'administration
- Mme Clotilde Tarditi, directrice générale

Agglomération de Longueuil et Office municipal d'habitation de Longueuil

- Mme Monique Bastien, membre du conseil d'agglomération et présidente de l'Office municipal d'habitation
- M. Sylvain Boily, directeur général de l'Office municipal d'habitation
- Mme Thérèse Sainte-Marie, chef de service développement à la Direction de l'aménagement durable du territoire

Ville de Laval et Office municipal d'habitation de Laval

- M. Nicholas Borne, conseiller municipal de Laval-les-Îles et président de l'Office municipal d'habitation
- M. André Denommée, directeur de l'Office municipal d'habitation
- Mme Nathalie Lavoie, service de l'urbanisme

A également assisté à titre d'observateur :

- M. Driss Mbirkou, conseiller spécial du maire

Ville de Mont-Saint-Hilaire

- M. Yves Corriveau, maire
- Mme Élisabeth Roberge, directrice de l'Office municipal d'habitation

Ville de Terrebonne

- Mme Marie-Claude Lamarche, présidente, Commission de la famille, affaires sociales, action communautaire et condition féminine
- M. Joël Goulet, coordonnateur aux affaires publiques
- M. Marc-André Fullum, chef de service – développement économique
- M. Marc Charbonneau, directeur de l'Office municipal d'habitation

Ville de Blainville

- M. Richard Perreault, maire

Ville de Vaudreuil-Dorion

- M. Guy Pilon, maire

Ont également assisté à titre d'observateurs :

- Mme Sylvie Papin, conseillère municipale, municipalité de L'Assomption
- M. Claude Haineault, maire, accompagné de M. Gaétan Dagenais, conseiller municipal, municipalité de Beauharnois
- M. Mario Arsenault, conseiller, municipalité de Saint-Constant
- M. Philippe Gaudet, urbaniste et chef du service de l'urbanisme et de l'environnement, municipalité de Saint-Mathias-sur-Richelieu
- M. Alexandre Bélisle, maire, municipalité de Verchères

Société civile

Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ)

- Mme Nathalie Ross, directrice générale
- Mme Édith Cyr, présidente

A également assisté à titre d'observatrice :

- Mme Violaine Ouellette, responsable des communications

Ex aequo et Société Logique

- Alexandra D'Amours, agente de défense des droits, Ex aequo
- Sophie Lanctôt, directrice générale, Société Logique

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM)

- Mme Francine Néméh, directrice générale
- M. Grégory Brasseur, adjoint à la direction générale

A également assisté à titre d'observatrice :

- Mme Louise Constantin, coordonnatrice à la vie associative

Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)

- Mme Sophie Rousseau-Loiselle, directrice générale
- M. Loïc Nigen, chargé de projets

Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH)

- M. Vincent Gamache, responsable du soutien communautaire et communication

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

- Mme Claudine Laurin, directrice générale

A également assisté à titre d'observateur :

- M. Eduardo Perez, administrateur

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM)

- M. Martin Bécotte, directeur

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

- Mme Marie-José Corriveau, organisatrice responsable des dossiers montréalais

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

- M. Denis Robitaille, directeur général

Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ)

- Mme Anne-Marie Boucher, coordonnatrice
- M. Pierre Gaudreau, président du RSIQ et coordonnateur du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)
- Mme Sandrine Gaudet, directrice de l'Aviron-hébergement communautaire

Table régionale des organismes communautaires en logement de Laval (TROCALL)

- Mme Claudine Inizan, conseillère en logement
- M. Mathieu Denécheau, agent de développement et communication au Regroupement des organismes de promotion de personnes handicapées de Laval (ROPPhL)

Ont également assisté à titre d'observateurs :

- Mme Denise Robitaille, coordonnatrice, Groupe d'aménagement de logements populaires (GALOP)
- M. Jean-Denis Savoie, vice-président, Groupe d'aménagement de logements populaires (GALOP)

Ont déposé un avis écrit :

- Comité logement de la Petite Patrie
- Conseil des Montréalaises

Annexe 2 – Liste des documents transmis à la commission

Agglomération de Longueuil et Office municipal d'habitation de Longueuil (2014). *Mémoire de l'agglomération de Longueuil et de l'Office municipal d'habitation de Longueuil portant sur le projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA) 2015-2020 présenté à la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)*. 18 p.

Agglomération de Longueuil et Office municipal d'habitation de Longueuil (2014). *Projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA) 2015-2020 – Mémoire de l'agglomération de Longueuil et de l'Office municipal d'habitation (OMH) de Longueuil présenté à la Commission du logement social de la CMM dans le cadre de la consultation du 22 septembre 2014*. 22 diapositives.

Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ) (2014). *Mémoire présenté par l'Association des groupes de ressources techniques du Québec*. 15 p.

Chung, Jason. Faculté de Droit, Université McGill. *Le droit des municipalités à réglementer le parc de logements locatifs*. 13 p. (document déposé par le Comité logement de la Petite Patrie)

Comité logement de la Petite Patrie (CLPP) (2014). *Lettre adressée à la commission du logement social*. 1 p.

Comité logement de la Petite Patrie (CLPP) et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia (2014). *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie – La conversion en condos et la copropriété indivise dans le quartier de la Petite Patrie*. 18 p.

Conseil des Montréalaises (2014). *L'accès au logement pour les femmes de la région métropolitaine : Mémoire sur le projet de plan d'action pour le logement social et abordable, 2015-2020 de la Communauté métropolitaine de Montréal*. 14 p.

Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) (2014). *Consultation de la commission du logement social sur le Projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 : Contribution orale*. 4 p.

Ex aequo et Société Logique (2014). *L'accessibilité universelle au cœur de l'habitation du Grand Montréal : Mémoire présenté à la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal*. 38 p.

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) (2014). *Pour la préservation et l'expansion du patrimoine coopératif en habitation : Mémoire présenté à la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal*. 8 p.

Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM) (2014). *Mémoire concernant le projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*. 19 p.

Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM) (2014). *Projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 – Présentation auprès de la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal*. 14 diapositives.

Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH) (2014). *Mémoire présenté par la FLOH dans le cadre des consultations de la CMM*. 9 p.

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) (2014). *Mémoire à la Communauté Métropolitaine de Montréal : Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*. 19 p.

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM) (2014). *Mémoire présenté par la FROHM, Fédération Régionale des OSBL d'Habitation de la Montérégie, dans le cadre des consultations de la CMM*. 10 p.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) (2014). *Pour contrer le recul du droit au logement dans la CMM : dans 5 ans, 24 000 nouveaux logements sociaux! Mémoire déposé à Communauté métropolitaine de Montréal par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) lors des consultations sur le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*. 9 p.

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) (2014). *Présentation à la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)*. 41 diapositives.

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) (2014). *Consultation de la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) sur le projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020 (PAMLSA) – Allocution de M. Robert Labelle, président du conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)*. 4 p.

Office municipal d'habitation de Mont-Saint-Hilaire (2014). *Plan d'action métropolitain 2015-2020 : Observations et commentaires, accompagné d'une lettre signée par le maire de Mont-Saint-Hilaire, M. Yves Corriveau et la directrice générale, OMH-MSH, Mme Élisabeth Roberge*. 10 p.

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) (2014). *Éléments de réflexion proposés par le ROHQ dans le cadre de la consultation de la CMM sur le PAMLSA*. 4 p.

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), *Répertoire des ressources en hébergement communautaire et en logement social avec soutien communautaire*, RAPSIM, 5^e édition – 2014. 88 p. (document déposé par le Réseau Solidarité Itinérance du Québec)

Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ) (2014). *Mémoire déposé à la Commission Métropolitaine de Montréal dans le cadre des consultations sur le plan d'action en logement social : Le logement social, pour éviter et sortir de la rue – Itinérance, défis et enjeux du développement du logement social*. 19 p.

Table régionale des organismes communautaires autonomes en logement de Laval (TROCALL) (2014). *Le logement à Laval et la réalité des jeunes*. 21 p.

Table régionale des organismes communautaires autonomes en logement de Laval (TROCALL) (2014). *Vivre à Laval : Un logement pour tous!* 30 p.

Ville de Blainville (2014). *Projet - Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020* – Lettre du maire de Blainville, M. Richard Perreault, 1 p.

Ville de Laval et Office municipal d'habitation de Laval (2014). *Mémoire sur le logement social à Laval, présenté à la commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal*. 20 p.

Ville de Montréal (2014). *Mémoire de la Ville de Montréal sur le PAMLSA, 2015-2020*. 12 p.

Ville de Montréal (2014). *Avis à la commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) sur le projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA) 2015-2020*. 13 diapositives.

Ville de Terrebonne (2014). *Mémoire de la Ville de Terrebonne sur le projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 de la CMM*. 29 p.

Ville de Vaudreuil-Dorion (2014). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020* – Lettre du maire de Vaudreuil-Dorion, M. Guy Pilon. 2 p.

Annexe 3 – Fiches synthèse des mémoires déposés

Partenaires municipaux

Fiche synthèse du mémoire de la Ville de Montréal

Ville de Montréal	
Description de l'organisme	La Ville de Montréal compte 19 arrondissements pour un total de 1,7 million d'habitants. Parmi les villes du Grand Montréal, elle présente le plus fort taux de ménages locataires atteignant 64,2 % (487 770 ménages). En 2010-2012, on y dénombrait 57 581 logements sociaux et abordables, dont 21 541 logements HLM publics, 8 270 unités PSL (programme de Supplément au loyer) et 7 558 logements AccèsLogis¹⁴. La SHQ a désigné Montréal comme ville mandataire pour la gestion des unités AccèsLogis. Ces nombres importants n'éliminent pas moins les besoins de logements sociaux alors que 33,8 % des ménages à faible revenu de la Ville de Montréal consacraient 30 % de leur revenu au loyer, soit un pourcentage légèrement supérieur à celui du Grand Montréal (32,2 %).
Mémoire	<i>Mémoire de la Ville de Montréal sur le PAMLSA, 2015-2020. 12 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 – Action 1 Remboursements CMM Objectif 1 – Actions 2 et 4 : Réengagement du fédéral et soutien communautaire Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD Objectif 2 – Actions 7 et 9 : Inadéquation spatiale et acceptabilité sociale	▪ Estime que cette action s'inscrit dans la mission de base de la CMM. ▪ Propose que les actions 2 et 4 soient traitées dans les invitations aux partenaires (partie 4). ▪ Au plan de la régénération, la Ville estime : – Qu'elle peut faire partie des solutions (p. 4); – Que les implications financières devront être discutées avec les municipalités (p. 4); – Qu'un portrait des immeubles pouvant bénéficier d'un remodelage et une estimation des coûts doivent être faits afin d'alimenter les discussions avec la SCHL (p. 4-5); et – Que la CMM devrait défendre le principe de conservation du nombre d'unités sociales (pour éviter d'en voir le nombre réduit) (p. 5). ▪ Estime que la réflexion proposée sur l'identification des groupes mal desservis et des stratégies à développer à leur égard est louable et la Ville de Montréal entend y collaborer activement (p. 5); ▪ Cette réflexion doit se faire dans un contexte budgétaire extrêmement serré (p. 5); ▪ Recommande que les acteurs publics appropriés soient associés à cet exercice (ex. ministères québécois et fédéraux) (p. 5). ▪ Montréal accueille très favorablement le principe du PAMLSA de soutenir le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD (p. 6); ▪ Met en garde contre une stratégie qui aurait pour effet d'alourdir l'attribution et la livraison des unités de logements sociaux (p. 7); ▪ Montréal suggère que la CMM introduise un taux de bonification des remboursements aux municipalités, spécifiquement applicable aux aires TOD, qui pourrait être modulé selon certains critères pour une performance optimale dans les diverses aires TOD (p. 7). ▪ S'inscrivent en continuité avec les travaux antérieurs de la CMM et doivent être encouragées (p. 7).

¹⁴ Rappelons que les programmes de « logements sociaux » et de « logements abordables » ne sont pas des catégories exclusives. Ainsi, plusieurs bénéficiaires du PSL logent dans un logement AccèsLogis ou issu d'un ancien programme fédéral de coopérative et OBNL d'habitation.

Ville de Montréal

Objectif 2 – Action 8 Normes de développement durable	▪ Rappelle l'importance de distinguer HLM et ACL : – Pour le parc de HLM, cette action est pertinente pour la poursuite du virage vert; – Pour les projets AccèsLogis, il existe un financement pour les projets « novateurs », mais des difficultés subsistent (p. 7). ▪ Recommande que les considérations de développement durable soient traitées dans une démarche d'ensemble visant la révision du cadre financier du programme AccèsLogis (aussi discutée à l'action 11) (p. 7).
Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise	▪ Considère que le concept de « droit de préemption » est un compromis raisonnable entre les villes et la SHQ et estime que la reconduction des programmations sur une base pluriannuelle demeure d'actualité (p. 8).
Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	▪ Montréal privilégie la grille-tiroirs à la majoration des coûts maximaux admissibles (CMA). À défaut d'une décentralisation effective, la grille-tiroirs, en isolant notamment le coût du foncier, permet d'identifier précisément où des apports de financement seraient les plus utiles (p. 8).
Objectif 3 – Action 12 Centre de traitement des demandes HLM/PSL	▪ Montréal appuie cette initiative à laquelle l'OMHM et la CHJM pourront participer. L'OMHM joue le rôle de centre de traitement régionalisé sur le territoire de l'agglomération ce qui apparaît optimal en favorisant les économies d'échelle tout en maintenant un contact direct avec les requérants et une connaissance fine des milieux locaux (p. 9). ▪ Le PAMLSA devra tenir compte du cas particulier des PSL-AccèsLogis où l'équilibre entre les principes d'autogestion et d'accessibilité aux populations à faible revenu doit être assuré. L'expertise de l'OMHM pourrait être sollicitée (p. 9).
Objectif 3 – Action 13 Portail Web offre LSA	▪ Montréal appuie cette initiative à laquelle l'OMHM et la CHJM pourront participer (p. 9). ▪ Elle attire l'attention des membres sur l'importance du maintien de la confidentialité de certaines adresses sensibles (p. 9).
Partie 4 – Invitations aux partenaires	▪ Montréal priorise 7 demandes et souhaite l'appui de la CMM à ces demandes (p. 11). « Au gouvernement du Canada : ▪ Assurer le maintien à long terme des investissements dans le parc social ancien (HLM, coopératives et OBNL) et les programmes PSL, afin d'éviter la perte de vocation sociale et de l'abordabilité qui surviendra à la fin des conventions de financement fédérales. ▪ Poursuivre les programmes-cadres de financement de l'habitation (PAREL-ILA), qui sont au Québec canalisés dans le financement des programmes québécois d'habitation, essentiels aux villes et aux collectivités. ▪ Dans le cadre de la Stratégie de partenariat de lutte contre l'itinérance (2013-2018), reconnaître aux provinces et collectivités qui le demandent la possibilité de déroger au modèle unique de Housing First et de conserver à la SPLI son caractère généraliste, notamment pour soutenir les projets de logements sociaux. À noter que l'Assemblée nationale du Québec a voté en 2013 une motion unanime en ce sens. Au gouvernement du Québec : ▪ Maintenir et bonifier, en favorisant l'application d'un financement modulé par type de projet (« grille-tiroir »), le programme de logement social et communautaire AccèsLogis, et en assurer le financement adéquat sur une base pluriannuelle. ▪ Rétablir de toute urgence le programme Rénovation Québec, essentiel à Montréal pour financer ses interventions de fidélisation des familles, de revitalisation de quartiers, et pour répondre aux problématiques de stabilisation de fondations, de lutte à l'insalubrité, etc. ▪ Adopter la <i>Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme</i> (telle que dans le projet de refonte de la LAU de 2012) afin d'accorder aux municipalités qui le souhaitent des pouvoirs réglementaires en matière d'inclusion de logements abordables. ▪ Dans le cas des projets visant des clientèles vulnérables, assurer le maillage du développement de logements sociaux avec le financement adéquat du soutien communautaire et des soins et services requis par ces personnes. »

Fiche synthèse du mémoire de l'OMHM

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)	
Description de l'organisme	La mission de l'OMHM est d'améliorer les conditions de vie de personnes ou de familles à faible revenu ou à revenu modéré en leur procurant des logements subventionnés de qualité et en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action dans leur milieu. L'OMHM est un organisme sans but lucratif, paramunicipal, mandataire de la Société d'habitation du Québec et de la Ville de Montréal. Elle gère, entretient et modernise les 20 810 logements sociaux (HLM publics) de l'île de Montréal. Elle gère également 8 733 unités PSL et 1 699 unités de Logement abordable Québec (LAQ). Depuis 2013, son parc se développe entre autres dans le cadre du programme AccèsLogis. À ce jour, 246 logements AccèsLogis sous la gestion de l'OMHM ont été construits et 315 unités sont en développement.
Mémoire	<i>Présentation à la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). 41 diapositives.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	▪ L'OMH de Montréal s'adapte aux besoins émergents, notamment à ceux des personnes à risque d'itinérance et vivant avec des problématiques de santé mentale (diapo 5). ▪ Afin de réduire le déséquilibre entre l'offre et la demande des logements pour familles nombreuses, l'OMHM recommande de protéger les logements sociaux malgré le retrait graduel du gouvernement du Canada (y compris l'éventuelle perte d'unités PSL) (diapo 8). ▪ Recommande d'autoriser des régénérations d'ensembles immobiliers permettant la révision des typologies afin de réduire le déséquilibre entre l'offre et la demande des logements pour familles nombreuses (diapo. 8). ▪ Implique les locataires à titre d'« experts des lieux » et de « partenaires » dans les travaux de rénovation majeurs (diapo 12). ▪ Attire l'attention sur les exigences normatives accrues (diapo 18). ▪ Documente l'impact financier de l'imprévisibilité du financement des travaux RAM : travaux réalisés par phases (mobilisation ~ 5 %), appels d'offres lancés à des périodes moins propices (~10 %), logements vacants sur de plus longues périodes entraînent des pertes locatives (diapo 19). ▪ Dans certains cas, l'OMHM aurait besoin de plus de souplesse dans l'encadrement administratif pour lui permettre le recours : (1) à la démolition et à la reconstruction; et (2) au remodelage de grands ensembles immobiliers (diapo 25). ▪ Requête à la SHQ : Obtenir les sommes nécessaires pour la remise en état complète des habitations Saint-Michel Nord et procéder au remodelage et à la revitalisation du site (diapo 32). ▪ L'OMHM réclame du gouvernement du Québec un budget RAM d'au minimum 125 M\$/an pour les 5 prochaines années (diapo 36). ▪ Invite la commission à envisager d'inscrire dans le PAMLSA, 2015-2020 : – Une demande chiffrée pour le budget RAM; – Une demande à l'effet que les engagements budgétaires pour le RAM soient sur une base pluriannuelle d'au moins 5 ans; – Une demande à l'effet que les principaux bailleurs de fonds (SHQ et SCHL) accordent plus de souplesse aux offices dans le choix des stratégies de remise en état (rénovation majeure, démolition-reconstruction, remodelage-régénération) en tenant compte du rapport qualité/coût (diapo 37). ▪ Souligne l'importance d'obtenir un positionnement adéquat des besoins en RAM des HLM dans le PQI (diapo 37). ▪ Demande un financement suffisant et récurrent. Les demandes à la SHQ sont à la hauteur de 1 % du budget annuel des OH alors que les sommes reconnues correspondent à peine au quart de cette somme (diapo 10).

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD	▪ Demande la poursuite du financement aux organismes œuvrant en milieu HLM (diapo 10). ▪ Demande une action intégrée des différents ministères concernés (santé et services sociaux, éducation, solidarité sociale, immigration, etc.) afin d'agir en intensité sur l'intégration socioéconomique des résidants (diapo 10). ▪ L'OMHM se réjouit aussi de la volonté de la CMM de faciliter la réalisation de logements sociaux dans les aires TOD, près des infrastructures de transport en commun (diapo 39). ▪ La mécanique doit être simple, par exemple la CMM pourrait reconnaître et financer, à certaines conditions, une contribution de la municipalité supérieure à 15 % des CMA (diapo 40). ▪ Par le passé, l'OMHM a d'ailleurs développé une expertise de construction et de gestion d'immeubles à usage mixte aux environs ou même directement sur des stations de métro (diapo 39). ▪ L'OMHM considère très prometteuse l'idée que le Fonds du logement social de la CMM puisse contribuer au montage financier des projets AccèsLogis dans les zones TOD (diapo 40). ▪ Les projets AccèsLogis dans les zones TOD font face à l'inadéquation des normes du programme notamment en raison des coûts des terrains et de la nature des constructions (moyenne et haute densité, mixité d'usage, etc.) (diapo 39).
Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise et Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>Maintenir et bonifier LSA</i>	▪ L'OMHM suggère à la commission que la demande au gouvernement du Québec de poursuivre le programme AccèsLogis et d'annoncer de nouvelles programmations sur une base pluriannuelle soit mise davantage en évidence dans la version finale du PAMLSA (diapo 38).
Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	▪ Afin de réduire le déséquilibre entre l'offre et la demande des logements pour familles nombreuses, l'OMHM recommande d'assouplir les règles du programme PSL, notamment en ce qui touche les balises financières des loyers admissibles (diapo 8). ▪ Afin de réduire le déséquilibre entre l'offre et la demande des logements pour familles nombreuses, l'OMHM recommande de s'assurer que les programmes d'habitation permettent l'inclusion de grands logements dans les projets (diapo 8). ▪ L'OMHM appuie les analyses et les demandes de la CMM sur la nécessité urgente de bonifier les normes du programme AccèsLogis pour qu'elles soient mieux adaptées à la réalité du développement, pour accélérer l'avancement des projets, en assurer la viabilité financière et la qualité, dans une perspective de développement durable (diapo 38). ▪ Le programme AccèsLogis devrait aussi être ajusté pour tenir compte de la réalité des offices en tant que promoteurs sociaux (ex. : reconnaissance des coûts internes pour développer les projets, particularités du budget d'exploitation, etc.) (diapo 38). ▪ Demande que la SHQ accepte de séparer le coût du terrain des autres coûts de réalisation des projets AccèsLogis dans le calcul des coûts maximum reconnus (CMA) (diapo 40).
Objectif 3 – Action 12 Centre de traitement des demandes HLM/PSL	▪ L'OMHM diversifie son offre de services et accompagne les demandeurs de différentes façons, par exemple : réseau Enharmonie pour personnes âgées; assure référence vers d'autres ressources; entente de partenariat avec GRT pour diffusion information; partenariat avec la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (notamment gestion de la liste d'attente); mise en commun de sa liste d'attente avec celles des organismes de quartier; favorise les projets de mixité sociale; et crée un Service d'accueil des demandes de logement et de référence (diapo. 9).
Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>LADTU pour qu'une municipalité puisse imposer inclusion</i>	▪ Demande que le gouvernement du Québec accélère l'adoption de la <i>Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme</i> pour permettre aux municipalités d'imposer l'inclusion de logements sociaux et abordables (ce qui pourrait favoriser l'obtention de terrains à des prix compatibles avec la viabilité financière des projets sociaux) (diapo 40).

Fiche synthèse du mémoire de la CHJM

Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM)	
Description de l'organisme	Les Habitations Jeanne-Mance ont fêté leurs 50 ans en 2009 et constituent l'ensemble immobilier de logement social le plus ancien et le plus important au Québec. Cet ensemble est la propriété de la SCHL et de la Ville de Montréal. Les 788 logements gérés par la Corporation se répartissent ainsi : 528 logements pour personnes âgées dans 5 tours d'habitation et 260 logements pour les familles (210 dans des multiplex et 50 maisons de ville). La Corporation loge une clientèle répondant aux critères d'admissibilité des Habitations à loyer modique et administre les loyers selon les règlements de la Société d'habitation du Québec. La CMM contribue pour 25 % au déficit de la Corporation et la SCHL pour 75 %.
Mémoire	<i>Consultation de la commission du logement social sur le Projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 : Contribution orale. 4 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	▪ La CHJM a investi 51 M\$ depuis 2004 en travaux majeurs. À l'horizon 2022, l'ensemble du programme devrait être complété. (p. 3). ▪ Dix ans de travaux ont permis d'observer un renouvellement de l'image du site, un désenclavement physique et social des Habitations Jeanne-Mance ainsi qu'un rehaussement du sentiment de fierté des résidents (p. 3). ▪ « Le coût moyen dépensé par type de logement demeure très inférieur à un coût de reconstruction (sans compter le coût de démolition) » (p. 3).
Objectif 1 – Action 5 – Continuum ou Objectif 3 – Action 12 – Centre de traitement des demandes HLM/PSL	▪ En raison de ces travaux, qui impliquent la relocalisation temporaire des locataires, la CHJM a fermé ses listes en 2012 et devrait pouvoir les rouvrir à l'horizon 2017. Un comité de modélisation réfléchit actuellement aux modalités de cette remise en location massive, en lien avec les enjeux développés dans l'action 5 du projet de plan d'action et l'entente de service avec l'OMHM (p. 3).
Objectif 2 – Action 8 Normes de développement durable	▪ « La Corporation a multiplié les initiatives en matière de développement durable dans tous les aspects de sa gestion : amélioration de l'efficacité énergétique, promotion d'aménagements extérieurs durables, plantations et travail d'horticulture respectueux de l'environnement, développement de partenariats (jardin botanique, maison de développement durable...), promotion des entreprises d'économie sociale, sensibilisation des résidents, etc. » (p. 4). • « Le développement durable doit être intégré à tout type de projet et, dès le départ, faire partie de la structure de son financement. » (p. 4)
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	▪ « L'intervention de milieu que nous avons développé en partenariat avec l'organisme Action centre-ville est devenue un outil indispensable dans la gestion de cette clientèle [personnes âgées] et implique des liens très étroits avec le réseau de la santé et des services sociaux » (p. 4). ▪ « En ce qui concerne les familles, les nombreux projets développés en lien avec plusieurs organismes, nous permettent d'offrir à nos résidents (majoritairement issus de l'immigration) des services qui participent à l'exercice de leur citoyenneté. » (p. 4). ▪ L'intérêt que la CMM démontre pour le soutien communautaire est plus que jamais d'actualité (p. 4).

Fiche synthèse du mémoire de l'agglomération de Longueuil et de l'OMH de Longueuil

Agglomération de Longueuil et Office municipal d'habitation de Longueuil	
Description de l'organisme	Au 1^{er} janvier 2014, l'agglomération de Longueuil comptait 410 852 habitants, soit 10,7 % de l'ensemble de la population de la CMM. En 2011, un ménage sur cinq résidant sur le territoire de l'agglomération est sous le seuil du faible revenu. Selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages, parmi les ménages locataires, 31,1 % (19 210) sont à faible revenu et consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer. En 2010-2012, on dénombrait 4 990 logements sociaux et abordables dans l'agglomération de Longueuil, soit un gain de 601 logements depuis 2006. L'agglomération de Longueuil, avec sa <i>Politique de logement social et abordable</i> qui sera adoptée à l'hiver 2015, met tout en œuvre pour maintenir et développer son parc de logements sociaux et abordables. L'Office municipal d'habitation de Longueuil fait partie d'un réseau de plus de 553 offices d'habitation à travers tout le Québec et vient au 3^e rang pour le nombre de logements sociaux sous sa gestion.
Mémoire	<i>Mémoire de l'agglomération de Longueuil et de l'OMH de Longueuil. 18 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes	
Objectif 1 – Action 1 Remboursements CMM	▪ Bonifier le cadre financier du programme AccèsLogis afin qu'il tienne compte de la hausse des coûts d'acquisition des terrains et de construction; ▪ Permettre l'utilisation du Fonds de développement en logement social dès le dépôt d'un projet; ▪ Bonifier le remboursement pour soutenir les projets novateurs en matière d'adaptation des logements ainsi qu'en matière de développement durable.
Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral	▪ Appuyer la CMM dans ses représentations auprès du gouvernement du Canada pour que celui-ci s'engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existants ainsi que le maintien des différentes formes de supplément au loyer.
Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	▪ Que la SCHL fasse preuve d'une plus grande souplesse dans l'application des programmes actuels de financement des travaux RAM et qu'elle reconnaisse l'existence des besoins de régénération des HLM.
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	▪ Reconnaître l'importance d'intégrer un soutien communautaire dans certains projets de logements sociaux et accorder le financement requis lorsque le besoin est démontré.
Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	▪ Garantir annuellement pour l'agglomération de Longueuil, un minimum de 250 à 300 unités AccèsLogis pour les cinq prochaines années; ▪ Appuyer les demandes de modifications de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> pour permettre la mise en place des stratégies d'inclusion obligatoire de logements sociaux dans les grands projets immobiliers résidentiels privés.
Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD	▪ Favoriser la mixité sociale et la diversité de l'offre résidentielle, en prenant appui sur les principes de développement durable et de solidarité sociale; ▪ Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant le développement de logements sociaux et abordables en TOD et le long des corridors de transport, et impliquer les agglomérations et les municipalités dans le processus.
Objectif 2 – Action 7 Inadéquation spatiale	▪ Reconnaissent l'existence d'une problématique d'inadéquation spatiale entre les lieux d'emploi et les lieux de résidence dans le Grand Montréal, mais estiment que la solution réside dans une meilleure planification du transport collectif.

Agglomération de Longueuil et Office municipal d'habitation de Longueuil

Objectif 2 – Action 8 Normes de développement durable	▪ Appuyer l'intégration de nouvelles normes dans les programmes de logements sociaux et abordables dans une perspective de développement durable, sans nuire à la réalisation des projets par les coûts supplémentaires engendrés; ▪ Bonifier le remboursement de la CMM pour les projets novateurs.
Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	▪ Développer une stratégie de communication, incluant une campagne de marketing sociétale.
Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise	▪ Soutenir la CMM dans son intention de faire des représentations auprès de la SHQ, afin que les municipalités puissent mieux planifier le développement du logement social et abordable.
Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	▪ Demander à la SHQ d'augmenter de 25 % les coûts admissibles aux fins de subvention, d'indexer annuellement ces coûts et de les majorer lorsque les projets rencontrent des contraintes particulières; ▪ Demander à la SHQ de réviser le cadre normatif financier du programme AccèsLogis, afin de prévoir un nombre d'unités AccèsLogis suffisant pour répondre aux besoins de la grande région métropolitaine.
Objectif 3 – Action 12 Centre de traitement des demandes HLM/PSL	▪ L'agglomération de Longueuil n'identifie pas de besoins particuliers à cet effet, car l'OMH de Longueuil répond très bien à la demande.
Objectif 3 – Action 13 Portail Web offre LSA	▪ Sont en accord avec la création d'un portail Web sur l'offre de logements sociaux et abordables en partenariat avec les ressources spécialisées sur le territoire de la CMM.
Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques	▪ Encourager la poursuite de la mise à jour et de la diffusion d'études et de statistiques sur le logement social et abordable.
Partie 4 – Invitation aux partenaires	▪ L'agglomération de Longueuil et l'OMH de Longueuil appuient l'ensemble des invitations faites au gouvernement du Québec et souscrivent aux invitations faites aux municipalités. Ils mettent l'emphasis sur l'importance de la reconduction intégrale du PRQ (invitation 6); ▪ Ils appuient également l'invitation au gouvernement du Canada d'assurer le financement nécessaire au maintien et au développement du parc de logements sociaux et abordables.

Fiche synthèse du mémoire de la Ville de Laval et de l'OMH de Laval

Ville de Laval et Office municipal d'habitation de Laval	
Description de l'organisme	La Ville de Laval compte 416 215 résidants, ce qui la positionne en 3^e position des villes les plus peuplées du Québec selon le décret 2014 du gouvernement du Québec. Parmi ces 154 455 ménages, 30,7 % sont locataires. Les ménages locataires à faible revenu sur le territoire de Laval et consacrant 30 % et plus de leur revenu au loyer sont au nombre de 13 470, ce qui représente 28,4 % de l'ensemble de ménages locataires de la Ville. L'OMH de Laval a sous sa gestion 1 120 logements HLM publics, 654 unités PSL et AccèsLogis ainsi que 111 logements issus du programme LAQ – volet social et communautaire. Sur le territoire de la Ville de Laval, on dénombre d'autres logements sociaux et abordables sous la gestion de coopératives et d'OBNL d'habitation pour un total de près de 3 600 logements. En comparaison avec l'agglomération de Longueuil, la couronne Nord et la couronne Sud, la Ville de Laval et l'OMH de Laval rapportent un manque à gagner de 1 040 logements sociaux et abordables sur leur territoire.
Mémoire	<i>Position de la Ville de Laval et de l'Office municipal d'habitation de Laval. 20 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération et Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>Maintenir et bonifier LSA</i> Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire Objectif 2 – Action 8 Normes de développement durable	▪ À terme, 1 660 logements de l'OMH de Laval seront affectés par la fin des conventions : 534 logements familles des Immeubles Val-Martin (31-12-2019) et 1 120 HLM (2021 à 2043) (p. 10-11). De plus, 594 logements en coopératives et 1 678 logements en OSBL seront touchés d'ici 2028, et dont la forte majorité entre 2015 et 2020 (p. 11 et annexe 2, p 19-20). ▪ Recommandent « que la CMM continue ses représentations auprès du gouvernement fédéral afin de le convaincre de se réengager financièrement dans le logement social et abordable » (Recommandation no 4, p. 11). ▪ Recommandent « que la SHQ fournisse aux OMH les budgets RAM requis en fonction du plan pluriannuel d'intervention (PPI) et du bilan de santé préparé sur une période de 5 ans lorsque les travaux ont été acceptés initialement. » (Recommandation no 2, p. 8) ▪ Recommandent : – « Que la CMM appuie le projet de régénération des Immeubles Val-Martin auprès des instances gouvernementales (SCHL et SHQ) »; et – « Que la CMM appuie le développement d'une entente globale démontrant l'engagement des différents partenaires (SHQ, OMH de Laval et Ville de Laval) à la régénération des Immeubles Val-Martin. » (Recommandation no 5, deuxième et troisième puces, p. 15) ▪ Comme l'écart se creuse entre les besoins de plus en plus nombreux et urgents et les moyens financiers accessibles aux OH, la Ville de Laval et l'OMH de Laval recommandent : – « Que la CMM effectue des représentations auprès de la SHQ afin d'augmenter les budgets des OMH pour la réalisation de leur rôle communautaire »; – « Que le gouvernement du Québec augmente le budget des Agences pour mettre en place des services à l'intention des locataires des OMH »; et – « Que le programme de Revitalisation urbaine intégrée (RUI) soit maintenu puisqu'il se déploie dans des quartiers dont les projets se situent au cœur d'une infrastructure majeure de logements abordables. » (Recommandation no 3, p. 10). ▪ Recommandent « que la CMM se dote d'une politique ou d'un programme d'aide financière dédiés aux projets novateurs et d'envergure de logement social permettant à une ville comme Laval de récupérer sa contribution au fonds du logement social de la CMM, en tout ou en partie, si le besoin le justifiait » (Recommandation no 5, première puce, p. 15).

Ville de Laval et Office municipal d'habitation de Laval

Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise	- Recommandent : « Que la répartition des unités de logements sociaux et abordables reflète les besoins réels des secteurs de la CMM, particulièrement Laval, qui se trouve en situation de rattrapage. »; et - Que la Ville de Laval soit désignée Ville mandataire afin de pallier à cette inégalité et favoriser une planification à long terme. » (Recommandation no 1, p. 6) et sollicite l'appui de la CMM dans sa démarche pour obtenir le titre de Ville mandataire (p. 16). - Les élus et les organismes à Laval conviennent qu'un minimum de 230 unités de logements sociaux et abordables devrait être livré chaque année, et ce, pour les 5 prochaines années (p. 13).
Partie 4 – Invitation au gouvernement du Canada	« La Ville de Laval recommande à la CMM de continuer à faire des représentations auprès du gouvernement du Canada pour le convaincre de se réengager financièrement dans le logement social et abordable » (p. 16).

Synthèse des principales actions

Thèmes	La Ville de Laval entame avec « Repensons Laval » une réflexion visant à se doter d'une vision stratégique pour les 20 prochaines années (p. 2). La commission sur le logement social de Laval, les élus, l'ensemble des partenaires et des ressources internes élaborent une politique de logement : réserve foncière, stratégie d'inclusion, cible claire de nouvelles unités vouées au logement social et abordable (p. 2). La Ville de Laval a mis sur pied un Fonds d'acquisition de 2 M\$ pour l'achat de terrains et de bâtiments destinés au logement social (p. 3). La Ville de Laval explore la pertinence et la forme que pourrait prendre un Code du logement lavallois (p. 3). L'OMH de Laval travaille à la réfection de la Place Saint-Martin d'ici 2021 qui nécessitera des investissements de 40 M\$ (p. 7) ainsi qu'à la régénération des Immeubles Val-Martin (p. 10).
--------	--

Fiche synthèse du mémoire de l'OMH de Mont-Saint-Hilaire

Office municipal d'habitation de Mont-Saint-Hilaire	
Description de l'organisme	La Ville de Mont-Saint-Hilaire compte 18 818 résidents selon le décret 2014 du gouvernement du Québec. Moins d'un ménage sur cinq (19,7 %) réside dans un logement locatif. Parmi les 1 410 ménages locataires, 275 sont à faible revenu en plus de fournir un taux d'effort trop important pour se loger, c'est-à-dire qu'ils consacrant 30 % ou plus de leur revenu au loyer. On recense sur le territoire de Mont-Saint-Hilaire environ 300 logements sociaux et abordables, tous sous la gestion de l'OMH de Mont-Saint-Hilaire. Ce nombre est, toutes proportions gardées, relativement important, puisque 21,4 % du parc locatif de Mont-Saint-Hilaire se compose de logements sociaux et abordables, alors que dans l'ensemble du Grand Montréal, ce taux se situe à 10,5 %.
Mémoire	<i>Plan d'action métropolitain 2015-2020 : Observations et commentaires.</i> 9 pages.
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes	
Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	Constate qu'il reste encore beaucoup à faire en termes de remise à niveau pour que tous les logements HLM soient de bonne qualité (p. 1).
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	Appuie vivement l'action 4 du projet de PAMLSA qui consiste à assister les initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne. Il mentionne que des ressources supplémentaires en soutien communautaire seraient bénéfiques pour l'accueil des nouvelles familles et l'accompagnement des personnes âgées ou encore des personnes éprouvant des problèmes de santé mentale (p. 2).
Objectif 2 – Action 8 Normes de développement durable	Estime que « si les économies d'énergies réalisées par un OMH pouvaient lui revenir sous forme d'un budget d'[exploitation] accru, [ce] genre d'initiatives pourrait peut-être devenir plus courant » (p. 3).
Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	Est pleinement en accord avec l'objectif de favoriser l'acceptabilité sociale du logement social et abordable et croit « fermement que l'acceptation des logements sociaux passe avant tout par une offre de logement de qualité, des possibilités accrues de rénover le parc immobilier existant, ainsi que l'accompagnement pour nos locataires » (p. 3).
Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	Souhaite que « la CMM puisse inclure dans son plan, la question des économies d'énergie : toits verts, murs de captation solaire, etc. » (p. 3).
Partie 4 – Invitation aux municipalités <i>Salubrité du parc locatif</i>	Souhaite que la notion de sécurité soit ajoutée à l'invitation aux partenaires municipaux d'intervenir pour assurer la salubrité du parc locatif existant (p. 3).
Objectif 3 Cohésion métropolitaine	- Est « tout à fait en accord avec la recherche de cohésion dans les interventions d'un OMH à un autre » (p. 4). - Souhaite « que l'objectif de cohésion entre les logements soit davantage considéré dans la répartition » des ressources de mise à niveau des HLM, afin d'offrir « des normes de qualité égales pour tous » (p. 4).
Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	L'OMH de Mont-Saint-Hilaire a un projet spécial consistant à rénover 66 logements pour personnes de 50 ans et plus en logements pour familles. Son souhait est de réaliser ce projet plus lentement si nécessaire, mais de le faire correctement (p. 4-5).
Objectif 2 – Action 7 Inadéquation spatiale	Croit « fermement que nos futures familles pourront devenir une main-d'œuvre recherchée si nous les accompagnons afin de les sortir du cercle de la pauvreté » (p. 7).

Office municipal d'habitation de Mont-Saint-Hilaire

Objectif 3 – Action 12 Centre de traitement des demandes HLM/PSL	▪ Considère qu'un « guichet unique pour le logement social et abordable est souhaitable, non seulement pour nos requérants démunis [...], mais aussi pour les organismes qui pourraient bénéficier [...] des "économies d'énergie", au lieu de refaire le travail déjà exécuté par des collègues » (p. 7).
Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	▪ Estime, comme il est écrit à la page 45 du PAMLSA, qu'un enjeu qui se fait plus pressant est celui de la régénération. D'ailleurs, pour le projet familles de l'OMH, la régénération aurait rendu possible la création de logements mieux adaptés aux familles, plus verts, moins énergivores, etc., et ce, à coût comparable à la rénovation (p. 7-8). ▪ Déplore « que les sommes refusées au RAM excèdent les sommes approuvées. La constitution de la demande budgétaire au RAM d'une année est donc principalement basée sur les besoins identifiés et non comblés de l'année précédente » (p. 8). ▪ Suggère une version simplifiée du Bilan de santé des immeubles (BSI), laquelle serait beaucoup plus utile aux organismes (p. 8).
Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise	▪ Est en accord avec l'objectif de faire des représentations auprès des ministères concernés afin d'obtenir des programmations AccèsLogis pour une période minimale de cinq ans (p. 9). ▪ Suggère « que les représentations s'effectuent également au niveau des objectifs de rénovation des logements HLM » afin d'assurer un financement pluriannuel (p. 9).

Fiche synthèse du mémoire de la Ville de Terrebonne

Ville de Terrebonne	
Description de l'organisme	En 2011, 106 320 personnes résidaient sur le territoire de la Ville de Terrebonne. À l'image de la plupart des municipalités de la couronne Nord, il y a à Terrebonne quatre fois plus de ménages propriétaires que de ménages locataires (respectivement 31 680 contre 7 710 ménages). Pour répondre aux besoins des plus démunis, la Ville de Terrebonne a un parc de logements sociaux et abordables de 465 unités. Les logements sociaux et abordables forment donc 6 % du parc de logements locatifs de Terrebonne, soit une proportion quelque peu inférieure à celle du Grand Montréal (10,6 %), mais similaire à celle de la couronne Nord (6,5 %). Malgré cette offre de logements sociaux et abordables, l'OMH de Terrebonne compte 273 requérants sur sa liste d'attente, sans compter les requérants inscrits sur les listes des coopératives d'habitation. Par ailleurs, Statistique Canada recensait en 2011, 2 045 locataires à faible revenu consacrant 30 % et plus de leur revenu au loyer.
Mémoire	<i>Mémoire de la Ville de Terrebonne sur le projet de Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 de la CMM. 29 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral	- Estime que la fin des ententes avec la SCHL, qui correspond à la fin des remboursements hypothécaires, ne devrait pas avoir de conséquences majeures sur le parc HLM (p. 13). - S'inquiète de la fin des conventions signées entre l'OMH, la SHQ et la Ville (p. 13-14). - S'interroge sur la poursuite du régime de protection des biens dans un contexte de fin de conventions. Ce régime partage les dépenses liées à un sinistre à 10 % municipalités et 90 % SHQ, jusqu'à concurrence de 50 000 \$, après quoi la SHQ assume l'entièreté des dépenses (p. 17). - Estime que « la fin des conventions ne mènera pas nécessairement à l'autonomie financière des projets, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas nécessairement autonomes sur la base des loyers mensuels des résidents, leur garantissant une capacité de financement pour assumer l'ensemble de leurs frais d'exploitation » (p. 19). « La Ville de Terrebonne souhaite [...] porter à l'attention de la CMM son inquiétude liée à l'incertitude de la prise en charge de la responsabilité financière, tant au niveau du déficit d'exploitation que des remboursements d'emprunts capitalisables après la fin prévue des conventions » (p. 19). - À terme en 2040, la fin des conventions signifiera pour l'OMH de Terrebonne un déficit d'exploitation supplémentaire de 1,3 M\$, « menaçant ainsi la viabilité économique et la vocation sociale des différents projets » (p. 22).
Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	« Le déficit d'entretien accumulé pour l'ensemble du parc immobilier géré par l'OMH de Terrebonne pourrait représenter des sommes de plus de 5 millions de dollars » (p. 23). - Recommande à la CMM « d'inciter la SHQ à inclure dans son budget de travaux de rénovation, d'amélioration et de modernisation (RAM) un budget spécifique pour des expertises ou bilan de santé concernant [...] les immeubles en fin de convention, et ce, plusieurs années avant la fin des conventions » (p. 4).
Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	- Recommande à la CMM « d'ajouter dans son Plan d'action métropolitain l'enjeu de l'adaptation du parc de logement social, en lien avec le vieillissement de la population québécoise » (p. 4). - Recommande à la CMM « de mener une réflexion sur l'équilibre de la répartition des logements adaptés au sein du parc de logement social et sur l'opportunité éventuelle de fixer un pourcentage maximal de logements adaptés par projet » (p. 5).

Ville de Terrebonne

Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	« Recommande à la CMM d'intensifier son appui aux initiatives de soutien communautaire et d'aide à la personne menées par les OMH » (p. 24).
Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD	- Constate qu'il « existe un attrait unique de proposer des logements sociaux et abordables dans les aires TOD qui bénéficient d'une accessibilité optimale au réseau de transport en commun structurant et aux services de proximité » (p. 5). « Toutefois, la complexité du développement de logements sociaux et abordables dans ces aires TOD réside dans la contrainte des coûts d'acquisition des terrains et de réalisation plus élevés que dans le reste du territoire » (p. 5).
Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>LADTU pour qu'une municipalité puisse imposer inclusion</i>	« Recommande donc à la CMM : de faire remonter au niveau provincial la nécessité de modifier la législation actuelle afin d'offrir la possibilité aux municipalités de créer un fonds dédié pour le développement du logement social et abordable, en particulier dans les aires TOD » (p. 5).
Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	« Souhaite souligner l'intérêt du modèle de la coopérative d'habitation comme projet présentant une meilleure acceptabilité sociale » (p. 29).
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	« Les démarches positives peuvent consister en l'implication des locataires par le biais de projets favorisant le sentiment d'appartenance et la cohésion sociale [...], mais également des activités assurant l'embellissement des édifices et permettant un changement d'image (journées porte ouverte, etc.) » (p. 28-29). « Demande à la CMM de renforcer les services et programmes de support aux municipalités pour assurer un soutien communautaire efficace » (p. 29). - Recommande à la CMM de « consolider et de renforcer le soutien communautaire [...], notamment pour les ensembles immobiliers destinés aux familles » (p. 5).
Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques	Recommande à la CMM de « renforcer le rôle de soutien technique que pourrait jouer la CMM dans le développement de nouveaux projets de coopératives d'habitation sur son territoire » (p. 5).

Fiche synthèse du mémoire de la municipalité de Blainville

Ville de Blainville	
Description de l'organisme	En 2011, 53 510 personnes résidaient sur le territoire de la Ville de Blainville. À l'image de la plupart des municipalités de la couronne Nord, il y a à Blainville beaucoup plus de ménages propriétaires que de ménages locataires, en l'occurrence cinq fois plus (respectivement 15 745 contre 2 985 ménages). Pour répondre aux besoins des plus démunis, la Ville de Blainville a un parc de logements sociaux et abordables de 134 unités. Les logements sociaux et abordables forment donc un peu plus de 5 % du parc de logements locatifs de Blainville, soit une proportion quelque peu inférieure à celle de la couronne Nord (6,5 %) et deux fois moins importante que celle observable à l'échelle du Grand Montréal (10,6 %). Par ailleurs, Statistique Canada recensait en 2011, 710 locataires à faible revenu consacrant 30 % et plus de leur revenu au loyer, ce qui représente près d'un ménage locataire sur quatre à Blainville. Dans le Grand Montréal, c'est près d'un ménage locataire sur trois qui fait face à un problème d'abordabilité au logement.
Mémoire	<i>Autre document : lettre</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD	▪ Souligne que sur son territoire le marché locatif est négligeable par rapport à celui en accès à la propriété. Du même souffle, la Ville de Blainville constate que « L'offre existante, comme plusieurs villes de la MRC, est en effet plutôt orientée vers les besoins des aînés » et qu'à la lumière des constats établis dans le PPAMLSA, 2015-2020, comprend que le marché dans leur région « est anémique en regard des besoins réels, mais aussi des familles qui possèdent des moyens limités. » ▪ Constate que le « Quartier de la Gare, développé selon la vision du Transit-Oriented Development (TOD), propose certes une diversité de solutions résidentielles telles que copropriétés, maisons de ville et résidence privée pour personnes retraitées, mais est encore loin de la mixité sociale et du caractère inclusif préconisé autant par votre plan d'action que la dernière mouture du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PAMD). » ▪ Offre sa collaboration afin de relever les défis auxquels feront face les municipalités au cours des prochaines années et manifeste son ouverture quant aux propositions résidentielles liées à l'offre de logements sociaux et abordables.

Fiche synthèse du mémoire de la municipalité de Vaudreuil-Dorion

Municipalité de Vaudreuil-Dorion			
Description de l'organisme	Située sur la couronne Sud du Grand Montréal, Vaudreuil-Dorion a une population s'élevant à 36 000 habitants. Son parc immobilier se compose à 78 % de ménages propriétaires et à 22 % de ménages locataires. En 2011, 695 ménages locataires à faible revenu de Vaudreuil-Dorion consacraient 30 % ou plus de leur revenu au loyer. Des 2 800 ménages locataires sur son territoire, 9 % bénéficient d'un des 259 logements sociaux et abordables (dont 72 HLM publics, 51 PSL, 114 AccèsLogis, 73 LAQ – volet social et communautaire¹⁵.) Le premier projet de coopérative de solidarité du Québec – La Seigneurie de Vaudreuil – a été développé à Vaudreuil-Dorion (voir l'étude de cas 17 du <i>Répertoire des bonnes pratiques : le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable</i>, page 95).		
Mémoire	<i>Autre document : lettre</i>		
Synthèse des informations du mémoire			
Thèmes Référendum Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale et Invitation au gouvernement du Québec : Adopter Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (point 4) Inclusion Invitation au gouvernement du Québec : Adopter Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (point 4)	Une poignée de personnes peuvent faire échouer un projet de logements sociaux et abordables alors que toute la communauté en bénéficierait. Le maire Guy Pilon propose de faciliter les changements de zonages pour accommoder la venue de logements sociaux. Il avance deux options : – Propose que le gouvernement du Québec ne permette pas d'opposition à la construction de nouveaux projets de logements sociaux à l'aide d'un registre; – Propose de faire passer le nombre de signatures requises à plus de 500 pour renverser un projet. Le maire Guy Pilon suggère qu'une législation prévoit que, pour tout nouveau projet domiciliaire, l'entrepreneur doive céder une partie de son terrain en prévision de constructions sociales. Dans l'éventualité où l'entrepreneur ne pourrait donner de terrain, il devrait déboursier un montant qui servirait à assurer la viabilité des projets de logements sociaux.		

¹⁵ Rappelons que les programmes de « logements sociaux » et de « logements abordables » ne sont pas des catégories exclusives. En 2010, selon les données transmises par la SHQ, la Communauté n'a repéré que 51 locataires d'unité AccèsLogis qui bénéficiaient également du PSL (aide à la personne).

Société civile

Fiche synthèse du mémoire l'AGRTQ

Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ)	
Description de l'organisme	Les Groupes de Ressources Techniques (GRT) ont décidé en 1989 de fonder une association provinciale : l'AGRTQ. L'AGRTQ regroupe 24 GRT à la grandeur du Québec. L'AGRTQ est considérée comme un intervenant majeur par la SHQ, mais aussi par les municipalités et les organismes qui traitent d'habitation sociale. L'Association a été au cœur des discussions avec la SHQ qui ont conduit à la mise en place et l'élaboration de programmes de logements communautaires que ce soit l'ancien programme d'achat-rénovation ou l'actuel programme AccèsLogis. Les premiers GRT ont été créés dans les années 1970. Les GRT accompagnent les groupes de citoyens et les communautés dans la réalisation de leur projet d'habitation coopérative ou à but non lucratif. Le soutien des GRT porte tant sur les aspects associatifs, qu'immobiliers et financiers. Les GRT coordonnent toutes les phases de réalisation des projets et remplissent une mission de mobilisation et de concertation des acteurs sur leur territoire. La SHQ recommande d'ailleurs fortement aux groupes souhaitant réaliser un projet de s'associer à un GRT. Ils ont contribué, au cours des trois dernières décennies, à la grande majorité des projets de logements communautaires au Québec. Il existe une dizaine de GRT actifs sur le territoire de la Communauté. L'AGRTQ est partenaire avec le Fonds de solidarité de la FTQ dans le Fonds d'acquisition du Québec. Ce Fonds, mis sur pied en 2009, peut accorder des prêts temporaires aux organismes clients des GRT membres, notamment afin de finaliser une offre d'achat avant l'arrivée des subventions (AGRTQ. 2014, Rapport annuel 2013, p. 11).
Mémoire	<i>Mémoire présenté par l'Association des groupes de ressources techniques du Québec. 15 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire et Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	▪ Incite à la prudence quant à la possibilité de réinvestir dans le développement les sommes dégagées à la fin de la période des remboursements hypothécaires puisque dans certains cas, le parc HLM pourrait requérir un investissement important pour la mise à niveau, et ce, même après la fin des conventions (p. 10). ▪ Souligne que l'aide aux ménages à faible revenu demeure dans tous les cas un enjeu important (p. 10). ▪ Reconnaît, à l'instar de la CMM, l'importance de considérer les partenariats logement-santé comme incontournables et l'importance de s'assurer que le réseau de la santé et des services sociaux s'engage plus activement et plus durablement auprès du réseau de l'habitation (p. 8-9). ▪ Craint que la SHQ ne fournisse plus la garantie hypothécaire pour la partie ressource intermédiaire des projets combinés (p. 7). ▪ Abonde dans le même sens que la CMM quant à l'importance du financement adéquat du financement du soutien communautaire et de l'aide à la personne (p. 11) et à l'intérêt d'offrir une gamme diversifiée de logements pour les personnes à risque ou en situation d'itinérance (p. 11). ▪ Rappelle l'importance des subventions SPLI qui assurent la récurrence du financement du soutien communautaire et permettent à nouveau le développement de projets immobiliers (p. 11). ▪ Souhaite éviter que la certification des résidences pour personnes âgées s'applique à l'habitation communautaire (p. 7). ▪ Souligne l'importance – dans la lutte à l'itinérance – de la récurrence de l'aide aux organismes pour le soutien communautaire, de même que le maintien de l'aide au développement de projets immobiliers, en complément des programmes actuels (p. 10).

Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ)

Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD	▪ Avance que l'inclusion devrait avoir sa place dans la planification urbaine dans les aires TOD des deux autres grands centres que sont Laval et Longueuil (p. 8-9). ▪ Constate avec plaisir que l'importance que l'AGRTQ accorde au maintien des ménages dans le milieu qu'ils ont choisi, notamment dans les aires TOD, est reprise dans le PAMLSA (p. 11). ▪ Abonde dans le même sens que la CMM quant au rôle-clé du logement social et abordable dans aires TOD (p. 12). ▪ S'avère en faveur des volets 1 (création d'un comité dédié) et 2 (réalisation d'outils pour les municipalités) de la stratégie proposée par la CMM (p. 12). ▪ Se réjouit du volet 3 (utilisation du Fonds du logement social), mais souligne qu'il importe d'éviter d'alourdir le processus (p. 12). ▪ Souligne l'importance du développement hors-TOD (p. 12). ▪ Appelle à un meilleur arrimage RUI (Revitalisation urbaine intégrée)/logement communautaire (p. 12).
Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise et Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	▪ Mentionne qu'une meilleure planification va de pair avec la reconduction des programmes liés, leur bonification et leur financement pluriannuel (p. 13). Recommande depuis plusieurs années que le programme AccèsLogis soit reconduit sur une base pluriannuelle de 5 ans et prévoit minimalement 3 000 unités par année (p. 5). ▪ Revendique le maintien et l'accroissement du rythme de développement des projets pour aînés, du moins, suivre la demande locale (p. 7). ▪ Établit un lien entre le maintien de l'expertise au sein des GRT et le fait que le développement du logement social et abordable n'a jamais connu d'arrêt dans le Grand Montréal (p. 14). ▪ Rappelle l'enjeu du financement complémentaire pour les projets qui vont au-delà des balises régulières (zones TOD et milieux denses) (p. 13). ▪ Déploie la fragilisation de nombreux projets due à l'absence du financement PRQ (p. 13).
Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques	▪ Souligne la pertinence et la qualité de la documentation produite par la CMM et l'invite à poursuivre (p. 13).
Partie 4 – Invitations aux partenaires	▪ Exprime leur appui à la CMM à l'ensemble des revendications adressées au fédéral et au provincial (p. 13). ▪ Appuie la revendication de la CMM quant à l'adoption de la LADTU (p. 12) et insiste sur l'avancée importante que représenterait l'article 182 du projet de LADTU sur l'inclusion (p. 13). ▪ Appelle non seulement à freiner l'érosion du parc locatif, mais à agir vigoureusement afin de préserver et d'améliorer le parc locatif existant (p. 8).

Fiche synthèse du mémoire du Comité logement de la Petite Patrie

Comité logement de la Petite Patrie	
Description de l'organisme	Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidents du quartier, prioritairement ceux socioéconomiquement défavorisés, sur toutes les questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action du Comité logement sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social. Le Comité favorise la prise en charge individuelle et collective des personnes et soutient activement les initiatives qui encouragent le regroupement et la solidarité entre locataires. Le Comité répond à 3 000 demandes d'information chaque année et a contribué depuis sa fondation à réaliser 734 logements sociaux en coopérative et OSBL d'habitation et en HLM. Le Comité logement de la Petite Patrie n'est pas membre du FRAPRU.
Mémoire	Une lettre et deux documents de recherche. ▪ Lettre : Comité logement de la Petite Patrie (2014). <i>Lettre adressée à la commission du logement social en date du 21 octobre 2014</i>, 1 page. ▪ Document 1 : Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia (2014). <i>L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie</i>, 18 pages. ▪ Document 2 : Université McGill, Jason Chung (2014), <i>Le droit des municipalités à réglementer le parc de logements locatifs</i>, 13 pages.
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Partie 4 – Invitation aux municipalités <i>Érosion du parc locatif</i>	Le CLPP a limité son intervention à un point précis : la perte de logements locatifs dans Rosemont–La Petite Patrie. Considérant que : ▪ Un propriétaire ou qu'un groupe de propriétaires peut convertir un immeuble locatif en copropriété indivise, et de là, en copropriété divise (Document 1, p. 9); ▪ Les ententes de copropriété indivise se veulent ainsi la solution pour de nombreux propriétaires à qui la loi refuse la conversion de leur immeuble locatif en copropriété divise (Document 1, p. 9); ▪ On peut s'attendre à une hausse constante du nombre de copropriétés divisées et indivises, ainsi qu'à une diminution des logements locatifs (Document 1, p. 10); ▪ Les transformations en copropriété indivise sont toujours accompagnées de l'éviction de tous les locataires de l'immeuble visé (Document 1, p. 11); ▪ La copropriété en indivision contourne le moratoire sur la conversion en condominiums (Document 1, p. 11); ▪ Les locataires âgés sont plus vulnérables face à l'éviction (Lettre, p. 1). Estime que la copropriété en indivision doit être perçue maintenant comme la plus forte menace au stock de logements locatifs et au droit au maintien dans les lieux des locataires (Document 1, p. 11). Demande une réponse rapide à ce fléau [la conversion de logements locatifs en propriété indivise] qui appauvrit et déplace la population moins nantie (Document 1, p. 12). Estime que l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie [et potentiellement d'autres arrondissements et municipalités] serait [...] en mesure d'utiliser ses compétences en aménagement et en urbanisme afin de limiter les droits de conversion des propriétaires fonciers eu égard à la copropriété indivise. Pour que ce pouvoir puisse être exercé, l'arrondissement doit satisfaire à deux conditions : (1) la création de mécanismes juridiques appropriés sous la forme de règlements; et

Comité logement de la Petite Patrie

(2) l'identification et la démonstration d'un besoin raisonnable (Document 2, p. 10).

Recommande d'encourager la socialisation des logements locatifs existants en coopérative d'habitation, en outre en favorisant l'acquisition de plusieurs immeubles dans le cadre d'un même projet de coopérative d'habitation (Lettre, p. 1).

Fiche synthèse du mémoire du Conseil des Montréalaises

Conseil des Montréalaises	
Description de l'organisme	Le Conseil des Montréalaises agit en tant qu'instance consultative, sur demande du conseil municipal de la Ville de Montréal ou sur sa propre initiative, auprès de l'Administration municipale en ce qui a trait à l'égalité entre les femmes et les hommes et à la condition féminine. À l'instar d'autres conseils existants, il constitue un précieux outil démocratique et offre un espace d'expression distinct. Il est à l'affût des idées, des courants de pensée, attentif aux tendances et à l'expression des citoyennes et des citoyens. Cela s'inscrit dans l'optique de favoriser le développement d'une plus grande place pour les citoyennes dans une perspective de participation active à la vie publique montréalaise en tant que citoyennes, travailleuses ou élues. Le <i>Règlement sur le Conseil des Montréalaises</i> (04-064), adopté en mai 2004 par le conseil municipal de la Ville de Montréal, définit le fonctionnement général du Conseil des Montréalaises.
Mémoire	<i>L'accès au logement pour les femmes de la région métropolitaine : Mémoire sur le projet de plan d'action pour le logement social et abordable, 2015-2020 de la Communauté métropolitaine de Montréal.</i> 14 pages.
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Appréciation générale et diagnostic Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral et Partie 4 – Invitation au gouvernement du Canada <i>Maintien et développement du parc</i> et Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>Maintenir et bonifier LSA</i> Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	- Le Conseil des Montréalaises déplore l'absence de statistiques selon le sexe et recommande d'appliquer de façon systématique l'analyse différenciée selon les sexes (ADS) dans le diagnostic et dans son PAMLSA (p. 3-4 et Recommandations 1 et 2, p. 5). - Estime que le PAMLSA, 2015-2020 devrait aussi s'appuyer sur les principes portés par les Montréalaises : 1) un aménagement sécuritaire pour toutes et tous; 2) un aménagement inclusif répondant aux besoins de différents groupes sociaux; et 3) un aménagement démocratique favorisant l'appropriation des lieux publics par différents groupes sociaux (p. 4). - Le Conseil des Montréalaises « recommande de donner une définition précise au terme de "logement abordable" afin qu'il corresponde aux besoins des familles et soit véritablement accessible » (Recommandation 4, p. 6). « Le Conseil des Montréalaises appuie la demande de soutien de financement des gouvernements fédéral et provincial concernant les logements locatifs sociaux et abordables afin d'en garantir la pérennité mais aussi d'en augmenter l'offre » (p. 5). - Le Conseil des Montréalaises « recommande que soit priorisée l'augmentation du nombre de logements sociaux puisque ce type de logement tient compte du revenu des ménages » (Recommandation 5, p. 6). - Le Conseil des Montréalaises « recommande que soit prise en compte la réalité du marché immobilier du grand Montréal afin de répondre aux besoins des familles avec plusieurs enfants notamment et d'offrir des types de logements adaptés à cette réalité » (Recommandation 3, p. 6). - Le Conseil des Montréalaises « recommande de mettre en place des actions en faveur de l'acceptabilité sociale du logement social et abordable, pour éliminer les discriminations vécues entre autres par les femmes immigrantes et les femmes chefs de familles

Conseil des Montréalaises

Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD et Objectif 2 – Action 7 Inadéquation spatiale et Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques	monoparentales » (Recommandation 6, p. 6). - Le Conseil des Montréalaises reconnaît que l'accès aux zones TOD représente un enjeu primordial pour les femmes et appuie la démarche de la CMM « de mettre en œuvre une stratégie assurant le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun » (p. 7). - Le Conseil des Montréalaises recommande « de réaliser une ADS sur l'accessibilité à l'emploi et aux services par le transport collectif à partir d'un lieu de résidence. » (Recommandation 7, p. 8) - Le Conseil des Montréalaises recommande que le développement de nouveaux logements sociaux soit entrepris en tenant compte des besoins de déplacement des femmes, qui sont aussi de grandes utilisatrices du transport en commun, en s'assurant également d'une desserte locale adéquate en transport en commun (p. 7 et Recommandation 8, p. 8).
Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA et Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	Le Conseil des Montréalaises estime qu'il est nécessaire de penser aux besoins particuliers des personnes âgées vivant seules, qui sont majoritairement des femmes (73 %), dans le développement de logements sociaux et abordables en termes d'accessibilité universelle et de sécurité (p. 9).
Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD	- Le Conseil des Montréalaises « recommande que le comité envisagé au sein de l'administration de la Communauté dans le volet 1 de l'action 6 représente équitablement les femmes et les hommes » (Recommandation 10, p. 9). - Le Conseil des Montréalaises « recommande de s'assurer d'obtenir les points de vue de toute la population, entre autres celui des femmes, afin de bâtir une stratégie concrète sous la forme d'un plan d'action, avantagant la population quant aux enjeux qui lui sont chers » (Recommandation 11, p. 9).
Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	Le Conseil des Montréalaises « recommande que la CMM assure une représentation équitable des femmes et des hommes ainsi que de la diversité montréalaise dans ses stratégies de communication pour promouvoir le développement de logements sociaux et abordables » (Recommandation 12, p. 9).
Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	- Estime qu'il « est nécessaire de penser une solution à long terme pour les femmes, d'avoir une réflexion poussée avec des groupes de femmes offrant des alternatives à l'itinérance pour tenter d'enrayer la situation d'itinérance des femmes » (p. 10). - Le Conseil des Montréalaises « recommande d'élaborer des actions concrètes dans le dossier de l'itinérance dans le PAMSLA en collaboration avec les partenaires concernés. Il recommande aussi de conserver des actions dédiées aux femmes et leurs besoins particuliers en termes de logement social » (Recommandation 13, p. 11).
Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques	Le Conseil des Montréalaises recommande « d'utiliser systématiquement l'ADS dans l'étude des besoins de logement des personnes âgées. » (Recommandation 9, p. 9).

Fiche synthèse du mémoire de l'organisme Ex aequo et de la Société Logique

Ex aequo et Société Logique	
Description de l'organisme	Fondé en 1980, Ex aequo est un organisme sans but lucratif montréalais se consacrant à la promotion et à la défense des droits des personnes ayant une déficience motrice. Ex aequo a pour objectif de bâtir un monde inclusif par la mise en œuvre du concept d'accessibilité universelle dans toutes les sphères de la vie, dont l'habitation. L'accessibilité universelle est le caractère d'un produit, d'un procédé, d'un service, d'une information ou d'un environnement, qui, dans un but d'équité et dans une approche inclusive, permet à toute personne de réaliser des activités de façon autonome donnant ainsi la possibilité à toute personne d'obtenir des résultats équivalents. Ex aequo a également contribué à la création d'une ressource résidentielle de 10 unités pour personnes avec une déficience motrice sévère : Habitations pignon sur roues. Enfin, Ex aequo a collaboré à la création du site Web <i>Mon choix, mon toit</i>. Fondée en 1981, la Société Logique est également un organisme à but non lucratif actif partout au Québec et ayant pour mission de promouvoir et d'intervenir dans le développement et la création d'environnements universellement accessibles. La Société Logique regroupe des professionnels de l'architecture et de l'aménagement spécialisés en accessibilité universelle. Cet organisme est également propriétaire de 5 immeubles de logements sociaux et abordables universellement accessibles (168 unités) et membre fondateur des Habitations communautaires Loggia, un OBNL ayant réalisé plusieurs centaines d'unités de logements sociaux et communautaires universellement accessibles dans le quartier Rosemont. .
Mémoire	<i>L'accessibilité universelle au cœur de l'habitation du Grand Montréal</i> . 38 pages.
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes	
Commentaire général	« En 2014, les mots handicap, adapté, adaptable et accessibilité universelle sont à notre stupéfaction encore une fois absents du PAMLSA. » (p. 7)
Diagnostic	- Demandent d'inclure des données statistiques sur les personnes en situation de handicap dans le diagnostic populationnel du PAMLSA 2015-2020 (p. 3). - Demandent de dresser le portrait le plus exhaustif possible des logements accessibles et adaptables et de leurs occupants, sur le territoire de la Communauté (p. 3). - Demandent des portraits statistiques présentant une analyse différenciée en matière d'accessibilité (p. 18).
Partie 3 Introduction Principes directeurs	- Recommandent de bonifier le principe directeur 1 en ajoutant le texte souligné suivant : « un toit <u>adéquat</u> à coût abordable [...] » pour ainsi faire référence à la notion architecturale et non pas seulement monétaire (p. 3). - Sont en accord avec les principes directeurs 2 et 3 (p. 14). - Recommandent de bonifier le principe directeur 4 en ajoutant le texte souligné suivant : « Intervenir dans une optique de développement durable <u>et d'accessibilité universelle</u>. » (p. 3). - Recommandent que la Communauté adopte une politique d'accessibilité universelle (p. 3).
Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques	Recommandent à la Communauté de mettre à profit son réseau pour recueillir des données sur l'accessibilité architecturale des logements et documenter l'accessibilité des logements sociaux et abordables (p. 20).
Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral	Recommandent de prendre les mesures nécessaires pour s'assurer de la pérennité du logement social et abordable dont la fin des conventions avec le fédéral arrivera à échéance sous peu (p. 21).
Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	Recommandent d'assurer un leadership régional afin que l'accessibilité universelle soit incluse dans les éventuels projets de régénération, tout comme les travaux réalisés avec l'enveloppe RAM (p. 22).

Ex aequo et Société Logique

Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	- Recommandent d’assurer un leadership pour un traitement équitable des demandes d’adaptation de domicile partout sur le territoire (p. 22). - Estiment que le soutien communautaire est essentiel (p. 23). - Estiment que le soutien communautaire ne doit pas être confondu avec le soutien à la personne offert par le réseau de la santé (aide pour se lever, s’habiller, se laver, préparer ses repas, etc.) (p. 23). - Recommandent la poursuite de représentations par la Communauté pour que le soutien communautaire et l’aide à la personne, qui sont des ingrédients essentiels à la recette métropolitaine de lutte à l’exclusion, soient affectés le moins possible par les mesures d’austérité (p. 23). - Recommandent que les projets de logement social et abordable puissent être dotés d’espaces communautaires universellement accessibles (p. 23).
Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	Recommandent d’inclure l’accessibilité universelle et les personnes ayant des limitations fonctionnelles dans toutes les stratégies, les interventions et les représentations faites en faveur du logement social (p. 25).
Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD	Recommandent d’inclure des représentants des personnes en situation de handicap au comité administratif prévu au volet un; d’inclure l’accessibilité universelle aux outils développés au volet deux; et de voir à financer les dépassements de coûts relatifs à l’accessibilité universelle par le Fonds du logement social (p. 28).
Objectif 2 – Action 7 Inadéquation spatiale	- Souscrivent entièrement à l’action 7 (p. 28). - La difficulté à se déplacer pour aller travailler explique en partie le faible taux d’emploi chez les personnes en situation de handicap. Ce taux était de 51 % en 2006, comparativement à 75 % pour les personnes sans incapacités (p. 28). - Recommande d’inclure dans les travaux relatifs à l’inadéquation spatiale entre les lieux d’emplois et les lieux de résidences les notions d’accessibilité universelle (p. 29).
Objectif 2 – Action 8 Normes de développement durable	- Souscrivent entièrement au fait qu’il doit être possible, pour les logements sociaux et abordables, de lutter contre les îlots de chaleur et de contribuer au verdissement et à la mise en place de jardins communautaires (p. 29). - Recommandent de mentionner explicitement l’accessibilité universelle, qui fait partie de la sphère sociale du développement durable (p. 29). - Recommandent que la Communauté ajoute l’accessibilité universelle aux éléments de développement durable à faire financer par les programmes de logement social et abordable (p. 30).
Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	Ex aequo et la Société Logique recommandent de mettre en vedette des personnes en situation de handicap dans les outils de communication développés par la Communauté pour favoriser l’acceptabilité du logement social et abordable (p. 30).
Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise et Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	- Croient qu’une grille à tiroirs est une bonne solution, pourvu que l’accessibilité universelle soit incluse au niveau des spécificités architecturales et communautaires du projet (p. 31). - Recommandent de considérer les surcoûts éventuels de l’accessibilité universelle dans ses représentations en vue d’une grille à tiroirs (p. 31).
Objectif 3 – Action 12 Centre de traitement des demandes HLM/PSL	Recommandent de prévoir l’accessibilité universelle de tout processus centralisé de demandes d’admission à un HLM ou un PSL (p. 32).
Objectif 3 – Action 13 Portail Web offre LSA	Recommandent de s’assurer que le portail Web rencontrera des critères élevés en matière d’accessibilité universelle et qu’il comportera de l’information utile aux personnes en situation de handicap (p. 34).

Ex aequo et Société Logique

Objectif 3 – Action 14
Études et statistiques

- Recommandent à la Communauté d’inclure les personnes en situation de handicap et l’accessibilité des logements aux variables recueillies, analysées et diffusées dans le cadre de ses nombreuses études et publications (p. 34).

Fiche synthèse du mémoire de la FECHIMM

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM)	
Description de l'organisme	La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a été fondée en 1983 afin d'être le porte-parole des coopératives d'habitation, d'abord sur l'île de Montréal, et, depuis 2002, à Laval et dans trois MRC des Basses-Laurentides : Thérèse-De Blainville, Mirabel et Deux-Montagnes. C'est l'une des deux fédérations – avec la FECHAM – active sur le territoire du Grand Montréal. La FECHIMM est la plus importante fédération de coopératives d'habitation du Québec avec 460 coopératives et 12 000 ménages, soit près de la moitié des coopératives du Québec. En plus de la représentation politique, de la promotion de la coopération et de l'offre de regroupements d'achats, la FECHIMM propose de nombreux services à ses membres (formation, tenue de livres, aide-conseil, etc.). La CQCH promeut le développement de coopératives à capitalisation, ce qui est contraire au positionnement de la FECHIMM et explique sa désaffiliation en octobre 2014 de la CQCH.
Mémoire	<i>Pour la préservation et l'expansion du patrimoine coopératif en habitation : Mémoire présenté à la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal. 8 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 2 – Action 6 LSA en TOD Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>LADTU pour qu'une municipalité puisse imposer inclusion</i> Partie 4 – Invitation aux municipalités Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques	▪ La FECHIMM est en accord avec cette action et estime qu'il « y aurait lieu de concevoir que certains de ces projets d'aménagement [en zone TOD] soient directement réservés à des complexes coopératifs » (p. 3). ▪ Recommande la mise en place « des mesures particulières afin de soutenir le développement de coopératives dans l'offre globale de logements sociaux » (p. 4). ▪ Est globalement en accord avec cette action et propose plusieurs moyens pour bonifier le programme AccèsLogis, dont l'indexation des coûts maximaux de réalisation, l'indexation des normes budgétaires, la mise en place d'une subvention à la rénovation et à l'entretien pour les coopératives en difficultés, la remise en question de la règle du plus bas soumissionnaire, la possibilité que les coopératives en bonne situation financière puissent abaisser les loyers sous le plancher fixé par convention, l'allocation de PSL aux unités LAQ (Logement abordable Québec), la révision de la formule de contributions obligatoires au Fonds québécois de l'habitation communautaire et l'intégration de mesures pour faciliter l'accessibilité universelle et l'inclusion (p. 4-5). ▪ Demande d'« intervenir auprès du gouvernement du Québec afin que celui-ci adopte la <i>Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme</i> (refonte de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>) permettant aux municipalités d'imposer l'inclusion du logement social et abordable et prévoir des mécanismes d'application souples, par exemple sous forme de réinvestissement dans le bâti existant » (p. 4). ▪ Demande d'« inciter les municipalités faisant partie de la CMM à adopter des politiques permettant la constitution de réserves foncières vouées au développement de logements sociaux et coopératifs » (p. 4). ▪ La FECHIMM est en accord avec cette action (p. 4). ▪ Demande le développement d'indicateurs relatifs au développement du logement communautaire coopératif et sans but lucratif dans le Grand Montréal (p. 4).

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM)

Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral	- Appuie la Communauté dans son intention d'œuvrer pour que le gouvernement du Canada s'engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux. - Recommande d'exhorter « le gouvernement fédéral à s'engager dès maintenant à réinvestir les économies découlant de l'expiration des accords fédéraux » (p. 5).
Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>Maintenir et bonifier LSA</i>	Recommande d'exhorter « le gouvernement du Québec à financer un programme de supplément au loyer pour les ménages à faible revenu, en remplacement des subventions fédérales qui arrivent à expiration » (p. 5).
Partie 4 – Invitation aux municipalités	- Recommande d'« inviter les MRC, les municipalités et les arrondissements à adopter la résolution d'appui votée par la Fédération canadienne des municipalités » (p. 6). - Recommande d'inviter les municipalités à mettre en place un régime fiscal particulier pour les coopératives d'habitation, qui comprendrait : (1) une politique municipale interne déterminant la valeur du rôle foncier de façon à geler la valeur marchande au prix acheté, à la valeur d'achat ou de la rénovation; (2) exonérer les coopératives; (3) accorder une exemption totale ou partielle calculée au prorata des personnes bénéficiant du programme de Supplément au loyer (PSL) (p. 6).
Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	Recommande d'intervenir auprès du gouvernement du Québec afin que l'ensemble des politiques, lois, règlements et programmes soit conçu de manière à ne constituer aucun obstacle à l'inclusion sociale des personnes ayant des limitations fonctionnelles (p. 7).
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	La FECHIMM est en accord avec cette action (p. 7).
Objectif 3 – Action 13 Portail Web offre LSA	Recommande la création d'un « guichet unique coopératif » administré par la FECHIMM et visant à servir les coopératives d'habitation gérant des unités PSL et PSBL-P (p. 8).
Objectif 2 – Action 8 Normes de développement durable	« La FECHIMM endosse les recommandations de la CMM sur le plan environnemental, notamment celles qui concernent le transport et la lutte aux îlots de chaleur » (p. 8).

Fiche synthèse du mémoire de la FECHAM

Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)	
Description de l'organisme	Fondée en 1983, la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM) regroupe près de 85 coopératives membres sur le territoire de la Montérégie, soit dans les régions de Saint-Hyacinthe, Saint-Jean, Longueuil, Valleyfield et Sorel. L'agglomération de Longueuil et toutes les municipalités de la couronne Sud de la CMM sont comprises dans le territoire de la FECHAM. Ses principaux mandats consistent à développer et à promouvoir la formule coopérative en habitation et à offrir des services aux coopératives d'habitation afin qu'elles développent leur entrepreneuriat collectif et assurent leur pérennité. Elle fournit également aux membres de coopératives d'habitation l'information et les services requis pour assurer une saine gestion de leurs immeubles et pour améliorer leurs conditions de logement.
Mémoire	<i>Mémoire concernant le projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020.</i> 19 pages.
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec Partie 4 – Invitation au gouvernement du Canada et du Québec Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	▪ Enjoint la CMM de recommander au gouvernement du Québec : - d'adopter et mettre en vigueur l'article 221.2.3. de la <i>Loi sur les coopératives</i> (qui inclurait des obligations pour les coopératives construites dans le cadre d'un programme gouvernemental tel que la constitution d'une réserve suffisante, la nomination d'un vérificateur, une inspection de l'immeuble au moins tous les cinq ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien.); - de resserrer les balises encadrant la vente d'immeubles du parc coopératif; - d'augmenter les pouvoirs d'intervention des fédérations à toutes les coopératives d'habitation, qu'elles soient membres ou non de la fédération (p. 5-6). ▪ Enjoint la CMM de recommander au gouvernement du Canada et au gouvernement du Québec de maintenir les versements de subventions d'aide à la personne au-delà de la durée de la convention d'exploitation (p. 6). ▪ Recommande la mise en place d'un programme spécial d'aide à la rénovation du parc d'habitation coopérative qui : (1) vise tous les logements communautaires peu importe leur localisation sur le territoire et (2) facilite la réalisation des travaux en autorisant le remboursement rétroactif des travaux réalisés (p. 7). ▪ Comme les coopératives de petites tailles (25 logements et moins) sont plus susceptibles d'éprouver des difficultés financières mettant en péril leur pérennité, la FECHAM recommande de saisir la conjoncture des fins de conventions et des besoins importants de rénovation du parc immobilier pour mettre en place une mesure incitative de fusionnement ou de regroupement des coopératives d'habitation (p. 7-8). ▪ Réclame la construction de 2 000 nouveaux logements sociaux et communautaires au sein de l'agglomération de Longueuil d'ici cinq ans (p. 9). ▪ Appuie la demande de la CMM à l'effet qu'un certain nombre d'unités AccèsLogis soient réservées pour le Grand Montréal et que ce soit la CMM qui soit en charge de leur répartition territoriale (p. 17). ▪ Recommande d'instaurer des mesures incitatives afin d'accroître et de faciliter le développement de coopératives d'habitation (p. 10), pour rééquilibrer la proportion de coopératives d'habitation par rapport aux autres formes de logements sociaux (p. 17).

Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)

Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>LADTU pour qu'une muni. puisse imposer inclusion</i>	La FECHAM félicite la CMM de poursuivre son appel au gouvernement du Québec à réviser la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> afin de donner aux municipalités un pouvoir réglementaire pour imposer l'inclusion de logements sociaux sur leur territoire (p. 10).
Objectif 1 – Pérennité et développement du LSA	Souhaite que la gouvernance du Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) soit revue afin que les contributeurs puissent utiliser les sommes recueillies au développement et à la pérennité du parc de logement communautaire (p. 10).
Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>Relations réseaux santé et habitation</i>	- Estime que l'imposition de la certification de conformité de résidence privée pour aînés (RPA) entraîne des coûts d'exploitation considérables et des critères de constructions plus stricts ce qui menace le maintien des loyers abordables (p. 12). - La FECHAM demande à la CMM de faire des représentations à la SHQ afin que soit reconnu le caractère particulier des coopératives d'habitation pour aînés – qui ne peuvent être assimilées aux résidences pour personnes âgées régies par la <i>Loi sur les services de santé et les services sociaux</i> (LSSSS) – et que des modalités d'application ou des aides financières conséquentes soient mises en place afin d'assurer la viabilité des coopératives (p. 12).
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	Est satisfaite que la CMM reconnaisse le besoin et la pertinence du soutien communautaire dans les projets d'habitations sociales et communautaires, mais aimerait rappeler que ces besoins sont tout aussi présents dans les coopératives d'habitation que dans les HLM. Demande que les coopératives soient incluses dans les initiatives qui visent le logement social (p. 16).
Objectif 1 – Action 1 Remboursements CMM	Estime que le Fonds du logement social de la CMM est très utile, mais que le montant du remboursement de la contribution du milieu ne devrait pas se limiter à 15 % des CMA lorsque cette contribution est plus importante (p. 15).
Actions 5, 6, 7 et 8.	La FECHAM supporte ces actions (p. 16).
Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	Croit en la pertinence de développer des outils de communication afin de favoriser l'acceptabilité sociale des projets de logement social et abordable, mais insiste sur l'importance de distinguer les différentes formules (p. 16).
Objectif 3 – Action 13 Portail Web offre LSA	Croit en la pertinence d'un portail Web pour le grand public, mais rappelle que les profils recherchés sont propres au type de tenure. Les coopératives d'habitation cherchent d'abord des membres possédant des compétences utiles à la gestion de la coopérative, du temps et un désir de s'impliquer (p. 17).
Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques	Souhaite que la CMM poursuive la production et la diffusion de données précises et actuelles (p. 17).

Fiche synthèse du mémoire de la FLOH

Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH)	
Description de l'organisme	La FLOH représente 71 groupes d'habitation sur le territoire de Laval, des Laurentides et de Lanaudière, dont 67 OSBL et 4 OMH. Parmi ces membres, 50 font partie de la CMM. Créée en 2004, la FLOH représente ses membres auprès des instances provinciales et régionales en plus de soutenir leurs bonnes pratiques de gestion immobilière par le biais de formations, de conseils et de références dans le domaine du logement social. La FLOH donne également un soutien communautaire aux OSBL de son territoire. La FLOH participe aux rencontres de la Table régionale des organismes communautaires autonomes en logement de Laval (TROCALL). L'organisme est également membre du FRAPRU.
Mémoire	<i>Mémoire présenté par la FLOH dans le cadre des consultations de la CMM. 9 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 Pérennité et développement du LSA	- Estime que « la contribution au Fonds québécois [d'habitation communautaire (FQHC)] fragilise grandement la pérennité des projets » (p. 2). - Demande l'appui de la Communauté quant à la proposition de la FLOH « que les contributions [au FQHC] soient disponibles pour les groupes contributeurs, et ce, sans intérêt » afin d'assurer la pérennité des groupes et de protéger et développer le parc existant (p. 4). - Recommande que la Communauté appuie la demande de la FLOH indiquant « que la part d'unités AccèsLogis recevant du PSL passe « de 50 % à 75 %, et ce, de façon permanente » (p. 4).
Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral	- Déplore que les demandes de la Communauté adressées au gouvernement du Canada dans sa résolution CE14-036 (projet de PAMLSA, p. 44) incluent le maintien des interventions de soutien communautaire et d'aide à la personne dans les HLM, mais pas dans les OBNL d'habitation (p. 5). - Demande « que la CMM accorde la même préoccupation pour les OSBL en ce qui a trait au soutien communautaire et [à] l'aide à la personne » (p. 5).
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	Propose « que la CMM demande au MSSS qu'il y ait une certification adaptée (plus légère) [des résidences pour personnes âgées] pour les OSBL d'habitation n'offrant aucun service de proximité (assistance à la vie quotidienne) » (p. 15).
Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	Recommande « que la FLOH soit partie prenante de cette réflexion » autour du renforcement du continuum de l'offre en logements sociaux et abordables (p. 8).
Objectif 3 – Action 13 Portail Web offre LSA	- Demande à ce que les OSBL et les coopératives « disposent d'un budget [...] pour gérer les offres et demandes en logement » (p. 9). - Croit que la création d'un « guichet unique centralisé (OSBL, COOP ET HLM) serait une mécanique beaucoup plus coûteuse et répondrait difficilement aux spécificités de chacun des milieux et des individus » (p. 9).

Fiche synthèse du mémoire de la FOHM

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)	
Description de l'organisme	La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) a comme mission de regrouper, informer, former et mobiliser ses membres dans le but de promouvoir le développement du logement social et le droit au logement tout en favorisant la prise en charge de ces milieux par les locataires. La FOHM compte quelque 230 membres, dont 138 membres actifs, 65 membres associés et 28 membres sympathisants. C'est donc 75 % des OSBL d'habitation de l'île de Montréal qui sont représentés par la FOHM. La FOHM est membre du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). En complément aux services de base offerts par le RQOH, la FOHM a développé sa propre gamme de services afin de répondre aux besoins spécifiques de ses membres. Parmi les services fédératifs offerts, la FOHM compte des évaluations diagnostiques sur la santé, la gouvernance et la gestion des immeubles; de l'accompagnement organisationnel des OSBL d'habitation faisant face à des difficultés opérationnelles; et des formations.
Mémoire	<i>Mémoire à la Communauté Métropolitaine de Montréal : Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020.</i> 19 pages.
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 Pérennité et développement du LSA	- Recommande « que les contributions au FQHC [Fonds québécois d'habitation communautaire] puissent être accessibles sous forme de prêt sans intérêts aux groupes contributeurs » (p. 9). - Recommande « que la part d'unités AccèsLogis recevant du PSL passe « de 50 % à 75 %, et ce, de façon permanente » (p. 9). - Recommande que les PSL dans le marché privé restent une exception, car cette avenue ne laisse aucun patrimoine collectif de logements à bas loyers et qu'il est faux de prétendre que les bénéficiaires ne sont pas stigmatisés (p. 10).
Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral	En réaction à la résolution CE14-036 (projet de PAMLSA p. 44), la FOHM recommande « que la CMM intègre dans ses revendications [auprès du gouvernement du Canada] les interventions de soutien communautaire et d'aide à la personne au sein des OSBL d'habitation » (p. 11).
Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	Recommande « que l'intégrité du logement social et communautaire soit préservée. » La FOHM demande « à ce que les unités AccèsLogis Québec attribuées soient véritablement réservées au logement [non pas à de l'hébergement (lits)] et que tout autre développement répondant à d'autres impératifs (étudiant-e-s, immigré-e-s, personnes semi-autonomes, etc.) soit assumé par le ministère concerné » (p. 13).
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	- Recommande « que la CMM, à l'instar de [leur] mouvement, demande au MSSS qu'une certification plus légère [des résidences pour personnes âgées] soit instaurée pour les OSBL d'habitation n'offrant aucun service de proximité » (p. 15). - Recommande « que le modèle de soutien communautaire promu par la CMM soit intégré, inclusif et ne vienne en rien suppléer les actions des organisations communautaires. De ce fait, les personnes ayant recours à des PSL dans le privé doivent être considérées comme des locataires ne faisant pas partie d'organisation HLM » (p. 15). La FOHM estime qu'il existe suffisamment d'organismes communautaires pour satisfaire les besoins en soutien communautaire des locataires dans le parc privé recevant un supplément au loyer. Ces locataires n'ont donc pas besoin d'être accompagnés par les OH.
Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	Recommande « que la FOHM soit partie prenante de l'identification et de la réflexion autour du continuum de l'offre en logements sociaux et abordables » (p. 16).

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

Objectif 2 – Action 6
LSA en TOD

- Demande à être **reconnu à titre d'expert** et de porteur de préoccupations du milieu de l'habitation communautaire et social, et ce, en étant invitée à siéger au comité d'experts que compte former la Communauté dans sa stratégie en trois volets afin d'assurer la préservation de logements sociaux et abordables et de favoriser l'inclusion de nouveaux projets en zone TOD.

Objectif 3 – Action 13
Portail Web offre LSA
et
Objectif 3 – Action 12
Centre de traitement des
demandes HLM/PSL

- Rappelle sa proposition de « mise sur pied d'un **guichet unique par tenure**, c'est-à-dire OSBL d'habitation/coopérative et HLM » (p. 17).
- Recommande « que les fédérations d'OSBL d'habitation aient accès à une **aide financière** leur permettant de dégager une personne pour la gestion de la liste [éventuelle et unique] des demandeurs » (p. 17).

Fiche synthèse du mémoire de la FROHM

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM)	
Description de l'organisme	Créée en 2010, la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM) est active sur le territoire des MRC de Roussillon, du Jardin du Québec, de Vaudreuil-Soulanges, de Beauharnois-Salaberry et du Haut Saint-Laurent. Elle représente 2 000 unités de logements sociaux, dont 40 % dédiés aux personnes âgées, 36 % aux familles et personnes seules et 6 % aux personnes handicapées. Mise sur pied en 2000, la FROHM fédère maintenant plus de 50 % des OSBL d'habitation en Montérégie qui sont propriétaires de plus de 1 500 unités de logement.
Mémoire	<i>Mémoire présenté par la FROHM : dans le cadre des consultations de la CMM. 10 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Diagnostique Objectif 1 Pérennité et développement du LSA Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral Objectif 3 – Action 14 Études et statistiques Objectif 1 – Action 1 Remboursements CMM Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	▪ Invite « la CMM à inscrire le nombre de ménages locataires qui consacrent plus de 80 % de leurs revenus en loyer disponibles, soit 71 610 selon le <i>Dossier noir logement et pauvreté</i> du <i>Front d'action populaire en réaménagement urbain</i> » (p. 2). ▪ Recommande d'ajouter à l'objectif 1 l'action suivante : « Mesurer l'impact pour les locataires et les organismes propriétaires de projet [AccèsLogis] et les municipalités des contributions au Fonds québécois de l'habitation communautaire et interpellier vos partenaires sur ces impacts afin de les annuler et d'assurer l'abordabilité des logements et la pérennité des projets » (p. 3). ▪ Recommande « que les contributions puissent être accessibles aux contributeurs sous forme de prêt sans intérêt plutôt que les 3 % d'intérêts plus les frais de gestion prévue par la politique du FQHC » (p. 4). ▪ Selon la FROHM, « 100 % des projets [AccèsLogis] seront en déficit structurel avant la fin de la convention et remboursement de leur hypothèque initiale qu'ils contribuent oui ou non au Fonds québécois de l'habitation communautaire » (p. 2). ▪ Recommande que la Communauté mène une étude sur la véritable abordabilité des logements abordables : « Quel est le taux d'effort des locataires de logement dit abordable » (p. 4). ▪ Estime que le financement par l'ensemble des villes de la Communauté du logement social et abordable a plusieurs impacts positifs, dont : - Accélérer le développement de projets sur le territoire de la FROHM; - Convaincre les municipalités moins ouvertes d'accepter le développement de projets sur leur territoire permettant ainsi une meilleure mixité sociale (p. 5). ▪ Souhaite que les locataires bénéficiaires du PSL ayant un logement sur le marché privé soient transférés en collaboration avec les offices municipaux d'habitation dans un projet AccèsLogis ou Logement abordable Québec (LAQ) qui se trouve dans le même milieu (p. 6). ▪ Estime qu'il serait important de souligner les besoins en soutien communautaire pour les locataires en OBNL d'habitation (p. 7). ▪ Estime que la nouvelle Certification des résidences pour personnes âgées imposée par la SHQ pour tous les projets AccèsLogis de volet 2 met en péril l'accès au logement et détourne les programmes de logement vers l'hébergement (p. 8). ▪ Demande à ce que les unités AccèsLogis attribuées soient véritablement réservées au logement (p. 8).

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM)

Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	▪ Selon son expérience, souligne que l'opposition au développement de projets provient généralement des élus (p. 6).
Objectif 3 – Action 12 Centre de traitement des demandes HLM/PSL	▪ Suggère « de modifier le plan d'action afin de soutenir chaque tenure dans le développement et le financement de guichets uniques en partenariat avec les Fédérations permettant ainsi à nos membres de préserver leur autonomie et distinction et aux demandeurs de faire clairement la distinction entre les trois modes de tenure » (p. 10).

Fiche synthèse du mémoire du FRAPRU

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)	
Description de l'organisme	Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement québécois pour le droit au logement. Il défend les droits des locataires et fait la promotion du logement social. Il est aussi actif sur les enjeux de pauvreté, de droits sociaux et d'aménagement urbain. Il compte 145 groupes membres, principalement des comités logements. Près de 90 de leurs groupes membres sont situés sur le territoire de la CMM. Notons toutefois que le FRAPRU ne compte aucun membre à Laval ou dans la couronne Nord.
Mémoire	<i>Pour contrer le recul du droit au logement dans la CMM : dans 5 ans, 24 000 nouveaux logements sociaux! Mémoire déposé à Communauté métropolitaine de Montréal. 9 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes	
Appréciation générale du projet de PAMLSA	« Les membres de la CMM doivent se donner comme objectif affiché de faire progresser le droit au logement sur le territoire de la Communauté » (p. 7).
Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise	« Le FRAPRU estime qu'il faut au moins 24 000 nouveaux logements sociaux en 5 ans dans la grande région de Montréal, pour répondre aux besoins les plus urgents » (p. 4). - Les membres de la CMM « doivent se donner un objectif mesurable, à la hauteur des besoins les plus pressants » (p. 7).
Partie 4 – Invitation au gouvernement du Canada <i>Maintien et développement du parc</i>	« Le FRAPRU est d'avis que les partis politiques fédéraux doivent s'engager à réinvestir beaucoup plus de manière récurrente, dans la création de nouveaux logements sociaux, partout où les besoins l'imposent. Pour ce faire, il faut au moins doubler le budget annuel de la SCHL dédié au logement social » (p. 5-6).
Objectif 1 – Pérennité et développement du LSA	Les membres de la CMM « doivent opter franchement pour le développement du logement social et la protection de l'existant » (p. 7) et « s'engager régionalement et localement à protéger le logement social » (p. 8).
Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral	Dans le contexte des fins de conventions, le FRAPRU demande le maintien de « loyers rencontrant la capacité de payer des ménages » (p. 5).
Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	« Il faut [...] que le gouvernement canadien assume sa part dans la réalisation des travaux de rénovation, d'amélioration et de modernisation qui s'imposent » (p. 5).
Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes et Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec Maintenir et bonifier LSA	- Estime que « l'apport supplémentaire de Québec dans AccèsLogis doit donc notamment se traduire par une augmentation du nombre de suppléments au loyer, dans une proportion qui correspond aux besoins locaux » (p. 6). - Demande de « revoir à la hausse et prévoir une indexation automatique des "coûts maximums admissibles" (CMA), afin qu'ils reflètent les réalités du marché métropolitain » (p. 8). - Demande d'« augmenter la proportion de ménages bénéficiant de suppléments au loyer dans les projets des volets 1 et 2, à la hauteur requise dans chaque milieu, afin que les ensembles subventionnés logent effectivement les ménages mal-logés ciblés par le programme » (p. 8).
Partie 4 – Invitation aux municipalités <i>Offre diversifiée LSA</i>	- Le FRAPRU estime que « les membres de la CMM doivent profiter du ralentissement conjoncturel du marché pour construire ou reconstruire leur réserve foncière dédiée aux futurs projets de logements sociaux » (p. 7) - Le FRAPRU estime que « la CMM et ses membres doivent s'engager individuellement à protéger la vocation des logements sociaux de leur territoire qui arrivent à la fin de leur convention avec le gouvernement fédéral et cela, peu importe leur tenure » (p. 8).

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>LADTU pour qu'une municipalité puisse imposer inclusion</i>	« Les villes doivent par ailleurs s'engager à maintenir leurs propres contributions (représentant généralement 10 % du déficit d'exploitation) dans tous les logements à loyer modique de leur territoire, même après la fin des conventions avec la SCHL » (p. 8). « Les membres de la Communauté doivent se donner individuellement les moyens de faciliter l'accès aux sites pour les promoteurs de logements sociaux » notamment par l'établissement d'un inventaire des sites appropriés et par l'achat ou la mise en réserve de tels sites, particulièrement dans les quartiers centraux (p. 9). « Le FRAPRU demande à Québec de revoir les pouvoirs habilitant des villes pour leur permettre de se doter d'une réglementation rendant obligatoire l'inclusion de logements sociaux dans les grands développements résidentiels » (p. 7).
Partie 4 – Invitation au gouvernement du Canada <i>Maintien et développement du parc</i> et Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>Maintenir et bonifier LSA</i>	« Les membres de la Communauté doivent faire toutes les représentations utiles auprès du gouvernement du Québec et des partis politiques fédéraux, en vue d'obtenir les engagements et les investissements nécessaires : - au développement des logements sociaux requis sur le territoire; - et au maintien en bon état et à prix véritablement abordable pour les ménages à faible revenu des logements sociaux risquant de perdre, au cours des prochaines années, les subventions fédérales associées à leur convention » (p. 8).
Partie 4 – Invitation aux municipalités <i>Érosion du parc locatif</i>	Recommandent aux membres de la CMM d'« utiliser tous les recours à leur portée et demander ceux qui leur manquent pour contrer les conversions en condos sur les territoires » (p. 9).
Partie 4 – Invitation aux municipalités <i>Salubrité du parc locatif</i>	Recommandent aux membres de la CMM d'« utiliser pleinement leurs pouvoirs réglementaires, notamment en matière de salubrité, mais doivent également demander à Québec de leur accorder les pouvoirs requis pour punir, voire par saisie, les propriétaires délinquants » (p. 9).

Fiche synthèse du mémoire du ROHQ

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)	
Description de l'organisme	Fondé en 1972, le ROHQ constitue un vaste réseau qui s'étend sur tout le territoire du Québec. Son effectif est composé de 537 offices municipaux d'habitation (OMH), d'un office régional d'habitation (ORH) et de 11 corporations privées sans but lucratif reconnues à titre de membres auxiliaires. Les membres du ROHQ interviennent dans la gestion de plus de 90 000 unités de logement, dont 63 000 logements à loyer modique (HLM) et près de 10 000 logements communautaires. Les offices membres sont impliqués dans la conclusion de plus de 8 000 ententes avec des locateurs privés dans le cadre du programme de Supplément au loyer.
Mémoire	<i>Éléments de réflexion proposés par le ROHQ dans le cadre de la consultation de la CMM sur le PAMLSA, 4 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes	
Objectif 1 – Action 2 Réengagement du fédéral	La fin des conventions se traduit par une pression financière supplémentaire pour le gouvernement du Québec alors que sa contribution aux HLM pourrait passer de 230 M\$ en 2014 à 400 M\$ en 2040. Le programme du Supplément au loyer (PSL) est aussi affecté par la fin des conventions. Déjà en 2014, plus de 800 unités sont touchées. On anticipe des pertes nettes d'unités. Actions souhaitées : • Développer une stratégie concertée sur l'impact de la fin des conventions en HLM et sur les moyens d'assurer la pérennité et le développement du parc; • Documenter le degré de fragilisation des résidents; • Développer un programme HLM 2.0.
Objectif 1 – Action 3 RAM et régénération	Plan québécois des infrastructures (2008 -) avec, à ce jour, des investissements de plus de 1,8 G\$, a permis de réaliser des travaux de rénovation du parc HLM et plus particulièrement, de mise en conformité (air, incendie, santé, sécurité, etc.). Malgré des critères de modestie, des solutions novatrices ont été mises en place (mur solaire, toiture blanche, matériaux durables, etc.). Des efforts restent à consentir pour pallier le déficit cumulé d'entretien. Revendications : • Que les gouvernements du Québec et du Canada s'engagent à une hauteur minimale de 300 M\$/an pour la rénovation du parc HLM québécois; • Budgets pluriannuels de rénovation; • Financement permettant l'atteinte de cibles (à identifier) de performance du parc.
Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA	Les OH devraient pouvoir se doter d'une stratégie immobilière sociale pour : • Favoriser la pérennité du parc; • Mieux répondre à l'évolution des clientèles en matière d'occupation des logements; • Assurer une plus grande mixité et cohésion sociale.
Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	Remédier au sous-financement des initiatives de soutien communautaire : • Depuis 2002, les OH sont obligés de mettre en place des activités sociales et communautaires et des comités consultatifs de résidents (CCR); • Deux sources de financement récurrentes (SHQ) : 15 \$/log/an pour activités communautaires et 22 \$/log/an pour soutien à la clientèle; • Un financement fluctuant : Cadre référence soutien communautaire (SHQ et MSSS); • Enquête en cours du ROHQ : le budget récurrent ne représente que 8 % à 40 % du budget total des OH en soutien communautaire.
Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise	Les OH sont impliqués dans le développement de projets AccèsLogis. Afin d'améliorer le programme AccèsLogis, le ROHQ propose entre autres de : • « Coordonner sur une base régionale la planification et l'attribution des unités »; • « Coordonner sur une base régionale la demande et l'offre de logements sociaux et abordables ».

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

Synthèse des principales actions ou revendications – Hors mémoire

Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire	Le ROHQ demande la création d'un groupe de travail, impliquant notamment le MSSS, la SHQ, le MESS, le MICC, le MELS et les partenaires de l'habitation sociale, ayant pour mandat de proposer des mesures de financement permanentes et récurrentes pour les activités de soutien communautaire en logement social réalisées par les offices d'habitation.
Objectif 2 – Action 9 Acceptabilité sociale	Le ROHQ a commandité un sondage sur la perception du logement social au sein de la population.
Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes	Le ROHQ demande au gouvernement du Québec de mettre de l'avant, en concertation avec les acteurs de l'habitation sociale, une certification spécifique et adaptée pour l'habitation sociale et communautaire pour les logements avec services pour les aînés .

Fiche synthèse du mémoire du RSIQ

Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ)	
Description de l'organisme	Le Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ) est un regroupement national fondé en 1998 qui comprend aujourd'hui treize concertations régionales de lutte contre l'itinérance et une dizaine de membres associés, regroupant environ 350 organismes à travers le Québec. Le RSIQ tire ses origines du colloque L'itinérance à la carte. Partant du « simple constat de la nécessité d'échanger entre les régions, le RSIQ est devenu en 15 ans un acteur majeur au Québec dans la lutte contre l'itinérance. » (RSIQ, Rapport annuel 2012-2013, p. 5) Acteur incontournable dans la question de l'itinérance, le RSIQ a joué un rôle majeur dans la mise en place et dans l'adoption en février 2014 d'une Politique nationale de lutte à l'itinérance, cette politique étant le fruit d'une demande portée depuis 2006 suite à de nombreuses consultations régionales.
Mémoire	<i>Mémoire déposé à la Commission Métropolitaine de Montréal dans le cadre des consultations sur le plan d'action en logement social : Le logement social, pour éviter et sortir de la rue. 19 pages.</i>
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes Objectif 3 – Action 10 Planification et expertise Objectif 3 – Action 11 Adaptation programmes Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>Bonifier PRQ et al.</i> Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>Maintenir et bonifier LSA</i> Partie 4 – Invitation au gouvernement du Canada <i>Lutte itinérance</i>	▪ Demande la « mise en place de logements sociaux avec soutien communautaire pour les personnes à risque ou en situation d'itinérance » (Recommandation 2, p. 12 et 15). ▪ Estime que le « soutien communautaire est un ingrédient essentiel de la stabilité résidentielle » (p. 9). ▪ Recommande « que le budget du programme AccèsLogis soit augmenté, permettant la construction d'un plus grand nombre d'unités dont 15 % devraient être réservées aux personnes itinérantes ou à risque de l'être », dans le cadre du volet III (Recommandation 1, p. 15 et Demande au gouvernement du Québec, p. 17). ▪ Recommande « que le développement d'unités de logement social se fasse à la grandeur du territoire de la CMM, pour rejoindre les populations là où elles se trouvent » (Recommandation 3, p. 15). ▪ Recommande « que le financement aux projets prenne compte des coûts réels des terrains, des rénovations et de la décontamination » (Recommandation 4, p. 15). ▪ Recommande « que le parc existant de logements sociaux soit bonifié grâce à la reprise du Programme Rénovation Québec » (Recommandation 5, p. 16 et Demande au gouvernement du Québec, p. 17). ▪ Recommande « que des mécanismes de protection des immeubles de type "maisons de chambres" soient instaurés sur l'ensemble du territoire de la CMM afin de les protéger contre la conversion vers une autre vocation » (Recommandation 6, p. 16). ▪ Inviter le gouvernement du Québec à mettre en place rapidement un plan d'action interministériel en itinérance se déployant sur les cinq axes prioritaires définis dans la Politique nationale de lutte à l'itinérance (Demande au gouvernement du Québec, p. 17). ▪ « Exiger de la part du gouvernement fédéral la reconduction de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance de façon à ce que ce financement permette une diversité de pratiques et de réponses, DONT la construction de nouvelles unités de logement social pour personnes à risque ou en situation d'itinérance » (Demande au gouvernement du Canada, p. 17).

Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ)

Partie 4 – Invitation au
gouvernement du Canada
*Maintien et
développement du parc*

Objectif 3 – Action 14
Études et statistiques

- « Demander au gouvernement fédéral de **reprendre un financement** important et récurrent dans le logement social » (Demande au gouvernement du Canada, p. 17).
- Estime que les ménages ayant un **taux d'effort alarmant** (+ 80 %), sont considérés à risque d'itinérance, et voient leur droit au logement menacé (p. 7).

Fiche synthèse du mémoire de la TROCALL

Table régionale des organismes communautaires autonomes en logement de Laval (TROCALL)	
Description de l'organisme	Initiée par l'Association coopérative d'économie familiale (ACEF) de l'île Jésus en septembre 2006, la Table régionale des organismes communautaires autonomes en logement de Laval (TROCALL) regroupe une quinzaine de partenaires communautaires préoccupés par les questions du logement et de l'habitation communautaire à Laval. La Table s'est donnée comme mandat d'analyser l'évolution de la situation du logement sur le territoire lavallois et d'organiser des actions communes dans le but d'améliorer les conditions d'habitation des locataires lavallois.
Mémoire	Autres documents : 1. <i>Vivre à Laval : Un logement pour tous</i>. 30 pages. 2. <i>Le logement à Laval et la réalité des jeunes</i>. 21 pages. Note : Les revendications contenues dans le premier document s'adressaient spécifiquement aux nouveaux élus de Laval (élections 2013). Le second document est un rapport sur la situation des jeunes. La TROCALL estime que certaines revendications de ces documents peuvent être transposées au niveau métropolitain.
Synthèse des informations du mémoire	
Thèmes Objectif 1 – Action 4 Soutien communautaire Objectif 1 – Action 5 Continuum LSA Partie 4 – Invitation au gouvernement du Québec <i>LADTU pour qu'une municipalité puisse imposer inclusion</i> Partie 4 – Invitation aux municipalités <i>Salubrité du parc locatif</i> Partie 4 – Invitation aux municipalités <i>Offre diversifiée LSA</i>	▪ Souhaite « la construction de logements sociaux avec soutien communautaire réservé aux jeunes » (document no 2, p. 16). ▪ « [Développer des] logements sociaux et communautaires [...] pour répondre au besoin du tiers (36,5 %) des ménages locataires n'ayant toujours pas un loyer abordable » (document no 1, revendication 2, p. 12). ▪ Créer des « logements étudiants pour les jeunes en formation pour un DEP ou dans un centre d'éducation pour adulte » (document no 2, p. 16). ▪ Demande qu'une stratégie d'inclusion du logement social soit adoptée par la Ville de Laval (document no 1, revendication 3, p. 13). ▪ « [Réclame] aux autorités municipales de Laval l'introduction d'un Code du logement [...] pour s'assurer que les immeubles de son territoire soient adéquats, salubres et sécuritaires » (document no 1, revendication 1, p. 11). ▪ « Recommande à la Ville de Laval [...] la création d'un Fonds régional d'immobilisation afin de soutenir le développement de logement social » (document no 1, revendication 4, p. 14).