

# Du financement du logement social au Plan d'action métropolitain, 2009-2013

Par M. Paul Larocque, président de la commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Au cours de ses premières années d'existence, les interventions de la Communauté en matière de logement social et abordable (LSA) ont été principalement d'ordre financier. Plus récemment, la Communauté s'est engagée dans une démarche de planification et de concertation avec le *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013* (PAMLSA). Mais, avant de tracer un bilan des interventions de la Communauté et de présenter les objectifs poursuivis par le PAMLSA et les actions privilégiées pour les cinq prochaines années, nous identifierons les principaux défis que doit relever la CMM en matière de logement social et abordable.

## Les enjeux du Grand Montréal en matière de logement

La majorité des 3,6 millions de personnes qui habitent le Grand Montréal parviennent à se loger convenablement par leurs propres moyens. Il n'en demeure pas moins que le dernier recensement a dénombré plus de 200 000 ménages locataires à faible revenu (gagnant moins de la moitié du revenu médian, soit moins de 24 000 \$ par an) avec des taux d'effort trop importants (30 % et plus).

120 000 ménages locataires à faible revenu consacrent quant à eux plus de la moitié de leurs modestes ressources à se loger et connaissent donc de très sévères problèmes d'abordabilité financière au logement. Ces ménages disposent donc de très peu d'argent pour leurs autres besoins : manger, se vêtir, se déplacer, etc.



3,6 M de personnes



700 000 ménages locataires



200 000 ménages locataires à faible revenu (< 24 000 \$ / an) consacrent plus 30 % à se loger



120 000 ménages locataires à faible revenu ont des taux d'effort de 50 % ou plus

## Les interventions de la CMM en matière de logement social et abordable : Quelques éléments de bilan

La Communauté joue d'abord le rôle d'une chambre de compensation sur son territoire. Autrement dit, les 82 municipalités participent, selon leur potentiel fiscal respectif, aux remboursements qui, auparavant, étaient assurés par les municipalités qui avaient des projets de LSA sur leur territoire. Depuis 2001, la Communauté assure le remboursement de la contribution municipale de quatre programmes d'habitation : les Habitations à loyer modique (HLM), le Supplément au loyer (PSL), AccèsLogis (ACL) et Logement abordable Québec (LAQ). La Communauté a remboursé plus de 300 M\$ dans le cadre de ces quatre programmes.

En vertu de sa loi constitutive, la Communauté rembourse 10 % du déficit d'exploitation des HLM et du PSL et participe au financement, année après année, de 35 500 unités de logements sociaux (HLM et PLS). La Communauté rembourse 15 % des coûts de construction de projets réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec. Ces programmes permettent de réaliser des coopératives et des OBNL d'habitation et, dans certains cas, abritent des unités PSL. Depuis 2001, la Communauté a participé au financement de la construction de plus de 10 000 logements abordables (ACL et LAQ).

En 2009, ces remboursements constituent le plus important poste budgétaire de la Communauté, ils représentent un peu plus de la moitié (50,5 %) de son budget total, soit 54 M\$ sur un budget total de 107 M\$ repartis comme suit : 29 M\$ pour les programmes ACL et LAQ et 25 M\$ pour les HLM et les PSL.

Prenant acte des défis à relever et de ce qui est déjà fait en matière de financement, la Communauté s'impliquera de plus en plus activement en matière de planification avec l'adoption d'orientations métropolitaines et d'un plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013 (PAMLSA). Le PAMLSA est l'étape la plus récente d'une démarche qui remonte à l'adoption, en 2003, de la Vision 2025 de la Communauté. Ce document fondateur stipule qu'en 2025, chaque ménage aura accès à un logement décent.

En décembre 2005, suite à des travaux qui ont mobilisé la commission du logement social durant plusieurs mois et qui ont donné lieu à une consultation auprès des municipalités membres, le conseil adoptait les orientations en LSA. Ces orientations s'inscrivent en droite ligne avec la Vision 2025 et leur titre en fait foi : *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la CMM*. Ces orientations prévoient la réalisation d'un PAMLSA.

### **Le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013 : Objectifs poursuivis et actions privilégiées**

En février 2007, la commission du logement social tenait trois séances de consultations sur la question des HLM. En janvier 2008, elle tenait quatre séances relativement aux programmes AccèsLogis, Logement abordable Québec et au programme de Supplément au loyer (PSL). Le 12 juin 2008, le conseil de la CMM a adopté à l'unanimité le PAMLSA qui est le fruit d'une vaste concertation de nos partenaires municipaux (élus, représentants des services d'habitation et directeurs d'OMH).

Le plan d'action fixe six objectifs à atteindre et des actions concrètes à mener au cours des cinq prochaines années afin de favoriser le développement du logement social et abordable.

- **Le premier objectif est de poursuivre le financement de programmes essentiels au continuum de solutions résidentielles** dans le cadre d'une planification à moyen terme. Les actions privilégiées sont, entre autres, de favoriser le développement du logement social et abordable pour les cinq prochaines années. La Communauté, comme de nombreux autres acteurs du monde du logement, réclame des gouvernements supérieurs un engagement à moyen terme. De son côté, par le PAMLSA, la Communauté s'engage pour cinq ans. On peut parler aussi de l'accélération du rythme de réalisation des projets AccèsLogis et de la relance du programme de Supplément au loyer.
- **Le deuxième objectif est d'investir dans la qualité du parc de logements sociaux et abordables** notamment en rénovant, améliorant et modernisant le parc HLM qui constitue un imposant patrimoine immobilier. Cet objectif comprend également la reconnaissance de la qualité des projets ACL et LAQ, l'indexation annuelle des subventions et la refonte des grilles de subvention.
- **Le troisième objectif vise à répondre aux besoins de locataires qui sont souvent parmi les personnes les plus démunies et dont les besoins dépassent celui d'un simple toit.** Lors des consultations, plusieurs personnes ont sensibilisé les membres de la commission à la fragilisation de la clientèle du logement social (vieillesse, appauvrissement, problèmes de santé mentale et physique, etc.). Ces locataires ont des besoins en services, en soutien et en espaces communautaires.

- **Le quatrième objectif est de soutenir le développement économique de tous les secteurs du Grand Montréal** en y favorisant notamment l'accessibilité à des logements abordables. Il faut aussi s'assurer que les projets soient localisés à proximité des services, des commerces et des lieux d'emplois. Un bon accès à des services, à des équipements publics et privés de bonne qualité, à une bonne desserte en transport collectif sont autant de facteurs de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale.
- Parallèlement au nouveau mode de financement métropolitain du logement social et abordable, la loi constitutive de la CMM prévoit qu'un résident peut adresser une demande de HLM ou PSL à l'OMH de son choix sur le territoire de la Communauté, peu importe son lieu de résidence. **Le cinquième objectif du PAMLSA, 2009-2013 prévoit que la CMM explorera la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social et abordable.**
- Les travaux que la Communauté a menés dans le cadre de la réalisation des orientations mais aussi du PAMLSA, se sont appuyés sur des diagnostics solides de la situation. Pour la Communauté, il est important que les actions s'appuient sur une solide connaissance de la réalité métropolitaine. **Le sixième et dernier objectif est donc d'assurer un suivi de la situation du logement social et abordable** et de la mise en œuvre du PAMLSA notamment par la mise en ligne d'un Tableau de bord du PAMLSA.

## Conclusion

Les objectifs visés par ce plan ne pourront être atteints sans la contribution de tous les acteurs intervenant en matière d'habitation. C'est pourquoi la Communauté invite tous ses partenaires à travailler d'arrache-pied au cours des prochaines années pour favoriser le développement du logement social et abordable sur son territoire, lequel est un facteur déterminant de la qualité de vie du Grand Montréal.