

Commission sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération

Recommandations sur le volet social du Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements

La commission sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération a procédé à l'étude publique du volet social du Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements.

À l'issue de cette étude, la commission appuie le diagnostic de la situation et des besoins sur lequel se base le volet social du Plan d'affaires. La commission estime que le plan d'action proposé doit être poursuivi, et formule les recommandations qui suivent en ce sens.

La commission a adressé trois questions aux intervenants lors de son assemblée. À la lumière des réponses qu'elle a obtenues, la commission recommande :

Question 1

Comment mettre en place le cadre de financement stable et récurrent nécessaire pour atteindre les objectifs établis en matière de revitalisation de quartiers, de maintien de mixité sociale sur le territoire et d'inclusion de logements sociaux dans les grands projets résidentiels ?

Considérant le manque d'engagement financier au-delà de 2007 de la part des gouvernements supérieurs pour les programmes en matière de logements abordables;

Considérant que l'agglomération de Montréal ne pourra atteindre ses objectifs en matière de logement social et communautaire sans l'apport essentiel des gouvernements supérieurs, responsables au premier chef de l'aide aux personnes à faible revenu ou ayant des besoins sociaux ;

Considérant la résolution CG07 0044 du conseil d'agglomération, adoptée à l'unanimité le 22 mars 2007, demandant au gouvernement du Québec la reconduction des programmes AccèsLogis, Rénovation Québec, Revi-Sols, et la mise en place d'un cadre de financement du soutien communautaire en logement social;

Considérant que la Ville de Montréal s'est dotée, en 2005, d'une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels qui vise, notamment, que 15 % des nouvelles unités d'habitation sur le territoire soient des logements sociaux et communautaires;

R.1

De faire des représentations systématiques, en concertation avec les partenaires communautaires, auprès du gouvernement du Québec pour la reconduction immédiate des trois volets du programme AccèsLogis et son maintien à long terme afin d'assurer un financement récurrent du logement social et communautaire;

R.2

De faire des représentations systématiques, toujours en concertation avec les partenaires communautaires, pour que les allocations d'unités de ce programme soient annoncées à l'avance, d'une part pour permettre une préparation adéquate des projets, sachant qu'une période d'au moins 24 mois est nécessaire à cette fin et, d'autre part, pour assurer la capacité d'engagements dans des interventions échelonnées sur plusieurs phases, tels certains projets d'inclusion ou des opérations de revitalisation de quartiers;

R.3

De faire des représentations systématiques, en concertation avec les partenaires communautaires, auprès du gouvernement du Québec pour la mise en place d'un cadre de financement du soutien communautaire en logement social, ainsi que pour le maintien des programmes Rénovation Québec et Revi-Sols, ces programmes complémentaires étant nécessaires à l'intervention de l'agglomération, compte tenu notamment de son passé industriel;

R.4

D'évaluer la possibilité de trouver de nouvelles sources de financement complémentaire aux programmes gouvernementaux afin de soutenir l'élaboration de projets complexes ou qui dépassent la capacité normale des programmes, en y associant, par exemple, le secteur privé (fondations privées, contributions de promoteurs ou de fournisseurs, etc.);

R.5

De tenir constamment compte de l'évolution démographique (ex. : vieillissement de la population) et des impacts des politiques gouvernementales (ex. : désinstitutionalisation) pour l'établissement des cibles pour les clientèles visées (personnes âgées en perte d'autonomie, personnes à risque d'itinérance, familles, etc.) par les volets des programmes;

Question 2

Quels ajustements aux outils de développement doit-on privilégier pour assurer la qualité et la viabilité des projets de logements sociaux et communautaires :

- *pour faire face aux contraintes de réalisation qui se posent dans l'agglomération (ex. : coûts des terrains et de la contamination, coûts des projets d'achat-rénovation, etc.);*
- *pour assurer l'atteinte d'objectifs telles une intégration architecturale de qualité, l'offre de logements accessibles pour personnes handicapées, l'efficacité énergétique, etc.*

Considérant les préoccupations exprimées par les intervenants entendus par la Commission sur la viabilité financière, la qualité, l'efficacité énergétique et l'abordabilité pour les ménages à faible revenu des projets de logements sociaux et communautaires;

Considérant la spécificité de l'agglomération montréalaise, le coût plus élevé qu'ailleurs d'acquisition des terrains, les défis d'insertion et d'intégration architecturales des projets, les opportunités de recyclage de certains bâtiments institutionnels et les impacts de ces facteurs sur le montage financier des projets d'habitation sociale et communautaire;

R. 6 a, b, c

De faire des représentations systématiques, en concertation avec les partenaires communautaires, auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ) :

- pour qu'elle hausse les coûts maximums reconnus afin de refléter la réalité montréalaise et, ainsi, assurer la viabilité financière et la qualité des projets d'habitation sociale;
- pour qu'elle hausse sa contribution pour les projets d'achat et de rénovation en fonction des contraintes de réalisation de tels projets dans l'agglomération, notamment au plan des coûts d'acquisition, de rénovation et de décontamination;
- pour l'instauration d'un mécanisme de reconnaissance et d'ajustement des prix des terrains dans l'agglomération de Montréal;

Ces demandes visant à maintenir la capacité de réalisation de nouvelles unités sociales et communautaires, et à assurer notamment la poursuite des interventions sur les bâtiments abandonnés ainsi que sur les immeubles ou terrains excédentaires de grands propriétaires tels que les commissions scolaires, les communautés religieuses, le réseau de la santé et des services sociaux, etc.

R.7

De poursuivre les représentations auprès de la SHQ afin que les unités de supplément au loyer non utilisées dans le secteur privé puissent être utilisées dans le secteur social, en particulier dans les projets issus du programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire;

R.8

Que la Ville de Montréal, comme instance exécutive de l'agglomération, par sa Direction de projets – Développement du logement social et communautaire, assume un leadership pour la mise en place (lors de la construction) et le suivi (au cours des opérations) des mesures écoénergétiques, au même titre qu'elle l'avait fait pour la décontamination des sites et la qualité des sols lors de l'opération Solidarité 5000 logements;

R.9

De s'assurer de mettre à contribution de grands partenaires, tels que Hydro-Québec, l'Agence d'efficacité énergétique du Québec, le Fonds vert de la Fédération canadienne des municipalités, etc., pour la mise en place et l'exploitation de mesures écoénergétiques, afin que celles-ci soient financées par d'autres sources que les programmes de logement social et communautaire ou les loyers des résidents des projets;

Question 3

Comment peut-on assurer le financement de services de soutien dans les logements sociaux et communautaires? La solution réside-t-elle dans les partenariats, dans l'établissement d'un cadre permanent, etc.?

Considérant l'évolution démographique de l'agglomération de Montréal et des clientèles de l'Office municipal d'habitation, qui crée davantage de besoins pour une clientèle de personnes âgées en perte d'autonomie;

Considérant les politiques gouvernementales de désinstitutionalisation qui mettent beaucoup de pression sur le milieu de l'habitation sociale;

Considérant que c'est la responsabilité première du réseau de la santé et des services sociaux d'offrir et de financer l'aide aux personnes ayant des besoins sociaux;

R.10

De faire des représentations systématiques, en concertation avec les partenaires communautaires, pour obtenir un cadre permanent de financement gouvernemental pour assurer la pérennité des projets avec soutien communautaire déjà réalisés et l'accomplissement intégral de leur mission;

R.11

De faire des représentations systématiques, en concertation avec les partenaires communautaires, pour obtenir la création d'une enveloppe budgétaire, gérée régionalement par l'Agence de santé et des services sociaux de Montréal, pour permettre la consolidation et le développement de nouveaux projets de logements sociaux avec soutien communautaire.

Remarques de la Commission

Lors de l'étude publique du 14 mai, plusieurs intervenants ont formulé des commentaires et des propositions concernant la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, adoptée par la Ville de Montréal. D'autres interventions ont porté sur l'application du *Règlement sur l'entretien et la salubrité des immeubles* («Code du logement») de la Ville de Montréal (pour lequel un plan d'action municipal sera annoncé sous peu), ainsi que sur la gestion des actifs de la Société d'habitation et de développement de Montréal, une société paramunicipale de la Ville de Montréal.

Ces questions ne relevant pas du champ de compétence conféré à l'agglomération, la Commission transmettra les commentaires reçus aux instances municipales concernées. Elle invite aussi les intervenants à faire valoir leur point de vue à l'occasion de futures études publiques. En particulier, en ce qui a trait à la Stratégie d'inclusion, sa mise en œuvre fera l'objet d'un rapport d'étape à l'automne 2007, qui sera soumis à l'étude publique de la Commission permanente du conseil municipal sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif.