



**Commission permanente du conseil d'agglomération
sur les grands équipements et activités d'intérêt
d'agglomération**

Rapport de consultation et recommandations sur

**LE VOLET SOCIAL DU PLAN D'AFFAIRES 2006-2009
DE L'OPÉRATION 15 000 LOGEMENTS**

**Rapport déposé au conseil d'agglomération
Le 30 août 2007**

Ville de Montréal

Service des affaires corporatives
Direction du greffe
Division du soutien aux comités et commissions du conseil
275 rue Notre-Dame Est, bureau R.134
Montréal (Québec) H2Y 1C6

La commission :

Président

M. Stéphane Harbour

*Maire de l'arrondissement
d'Outremont*

Vice-président

M. Bob Benedetti

*Maire de la ville de
Beaconsfield*

Membres

Mme Jocelyn Ann Campbell

*Conseillère de ville -
Arrondissement
d'Ahuntsic-Cartierville*

M. Jean-Yves Cartier

*Conseiller de ville -
Arrondissement du Sud-Ouest*

M. Alvaro Farinacci

*Conseiller de ville -
Arrondissement de LaSalle*

Mme Soraya Martinez

*Conseillère de ville -
Arrondissement de Villeray-
Saint-Michel-Parc-Extension*

M. William Steinberg

Maire de la ville de Hampstead

Montréal, le 30 août 2007

Monsieur Claude Trudel,
Président du conseil d'agglomération
Hôtel de ville de Montréal

Monsieur le président,

Conformément au Règlement sur les commissions du conseil d'agglomération (06-024), nous avons l'honneur de déposer, au nom de la commission permanente du conseil d'agglomération sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération, le rapport de la consultation publique tenue le 14 mai 2007 sur le volet social du Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements et les recommandations de la commission adoptées en assemblée publique le 30 mai 2007.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le président

La secrétaire-recherchiste

« ORIGINAL SIGNÉ »

Stéphane Harbour

« ORIGINAL SIGNÉ »

Amélie Régis

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
LE PROCESSUS D'ÉTUDE PUBLIQUE.....	4
LE VOLET SOCIAL DU PLAN D'AFFAIRES 2006-2009	
DE L'OPÉRATION 15 000 LOGEMENTS	5
<i>Les composantes du logement social</i>	5
<i>Le rôle des intervenants et les sources de financement des projets</i>	6
<i>Le plan d'affaires 2006-2009</i>	7
<i>Le marché de l'habitation</i>	7
<i>Le financement gouvernemental</i>	7
<i>Les cibles 2006-2009</i>	8
<i>La mise en œuvre : éléments-clés</i>	8
<i>Conclusions et questions</i>	9
LES INTERVENTIONS DU PUBLIC.....	10
<i>Un retour à l'équilibre, mais...</i>	10
<i>Un marché en profonde transformation</i>	10
<i>Viser toujours plus haut</i>	10
<i>Une réserve de terrains</i>	11
<i>Les gouvernements supérieurs</i>	11
<i>Mesures écoénergétiques</i>	11
<i>Logements avec soutien communautaire</i>	12
LES RECOMMANDATIONS	13
ANNEXE 1 - LISTE DES INTERVENANTS	18

INTRODUCTION

La commission permanente du conseil d'agglomération sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération a tenu une assemblée publique de consultation le 14 mai 2007 sur le volet social du Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements. Une soixantaine de personnes assistaient à cette assemblée au cours de laquelle les représentants de la Direction de projets – Développement du logement social et abordable ont fait une présentation pour introduire le sujet à l'étude. Par la suite, les citoyens et organismes ont été invités à adresser leurs questions et commentaires, ce qui a permis d'alimenter la réflexion des commissaires pour l'élaboration des recommandations qui ont été adoptées en assemblée publique le 30 mai 2007.

LE PROCESSUS D'ÉTUDE PUBLIQUE

Un avis public précisant l'horaire de l'assemblée et les modalités de participation a été diffusé quatorze jours avant l'événement, soit le 30 avril 2007, dans deux grands quotidiens montréalais, un francophone et un anglophone. L'assemblée a également été annoncée au moyen d'un affichage dans les bureaux Accès Montréal, les bureaux d'arrondissement, l'hôtel de ville de Montréal et des villes reconstituées et le site Internet de la Ville. Un communiqué a également été transmis aux médias et une lettre d'invitation a été expédiée par courrier régulier ou électronique à quelque 250 individus et représentants d'organismes susceptibles d'être intéressés par le sujet.

Pour éclairer et alimenter le débat, la Direction de projets – Développement du logement social et abordable a préparé une série de documents qui ont été rendus disponibles sur le site Internet de la ville et dans les différents points de service des instances municipales.

L'assemblée publique de la commission comportait une période de questions et de commentaires réservée aux citoyens. Quatorze personnes sont intervenues. La commission a aussi reçu huit mémoires (voir annexe 1).

Trois séances de travail ont été nécessaires pour préparer l'assemblée publique, analyser les interventions et formuler les recommandations. La commission a pu compter, durant cette période, sur la précieuse collaboration du personnel de la Direction de projets – Développement du logement social et abordable du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

LE VOLET SOCIAL DU PLAN D'AFFAIRES 2006-2009 DE L'OPÉRATION 15 000 LOGEMENTS

« Se loger adéquatement constitue un besoin fondamental. Les logements abordables, plus particulièrement les logements sociaux et communautaires, sont un apport déterminant non seulement en matière de lutte contre la pauvreté et d'aide à l'intégration sociale, mais aussi en matière de santé publique. »

Stratégie d'inclusion de logements abordables, page 4.

Le Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements, entériné par le comité exécutif en février 2007, comporte deux volets : un volet privé qui vise 10 000 interventions en logement abordable sur le marché privé et un volet social qui vise l'engagement de 5 000 logements sociaux et communautaires dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement Abordable Québec – volet social et communautaire.

L'étude publique de la commission sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération s'est exclusivement attardée au volet social et, plus particulièrement, aux enjeux de développement des nouveaux logements sociaux et communautaires afin de respecter les compétences de l'agglomération.

Les composantes du logement social

La loi constitutive de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) énumère les composantes du logement social de l'agglomération de Montréal et de la CMM, à savoir le parc d'habitations à loyer modique (HLM) et les programmes de supplément au loyer gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), les Habitations Jeanne-Mance, les programmes de développement du logement social et communautaire de la Société d'habitation du Québec (ce dernier point fait d'ailleurs l'objet de l'étude publique). Ces logements totalisent 27 500 unités sur l'île de Montréal.

D'autres composantes du logement social ne sont pas visées par la loi. Il s'agit des parcs de coopératives et d'OBNL d'habitation réalisés en vertu d'anciens programmes québécois ou fédéraux, ainsi que le parc de logements abordables de la Société d'habitation et de développement de Montréal. Ces logements sont également au nombre de 27 500 pour un nombre total de 55 000, ce qui équivaut à 10 % du parc de logements locatifs pour l'ensemble de l'île de Montréal.

Le rôle des intervenants et les sources de financement des projets

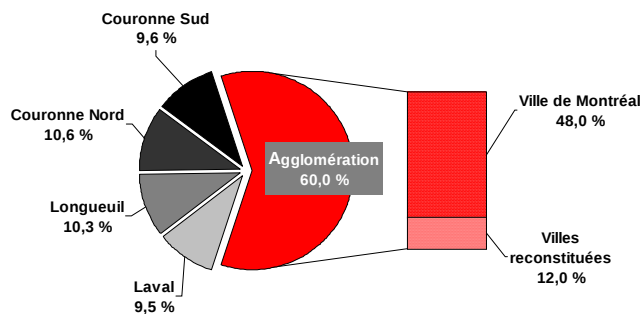
La Société d'habitation du Québec (SHQ)

La SHQ gère les programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire; octroie des subventions à la réalisation de logements, offrant entre 50 % et 60 % des coûts maximums de réalisation reconnus (CMR) ; requiert des contributions du milieu de 15 % des coûts maximums reconnus; assure la distribution interrégionale des unités et édicte les normes des programmes.

La CMM

La CMM rembourse les contributions municipales versées aux projets de logements sociaux et communautaires, telles qu'exigées par les programmes; travaille à l'élaboration d'un plan quinquennal 2008-2012, notamment sur la distribution des unités dans la région; appuie le logement social tel que formulé dans les orientations métropolitaines en décembre 2005.

Voici comment se répartissent les quotes-parts des cotisations à la CMM entre les municipalités :



L'agglomération de Montréal

L'agglomération possède la compétence en matière de logement social sur l'île de Montréal; fournit aux projets la contribution du milieu exigée par les programmes ainsi que le financement des infrastructures requises par les projets (PTI de l'agglomération). C'est la Ville de Montréal qui agit à titre de mandataire de la SHQ pour la gestion des programmes AccèsLogis et Logement Abordable Québec – volet social et communautaire.

Le plan d'affaires 2006-2009

Tel que mentionné précédemment, le plan d'affaires comporte deux volets : un volet social, dont le principal objectif est l'engagement de 5 000 logements sociaux et communautaires d'ici 2009, et un volet privé, dont l'objectif est de 10 000 interventions en matière de logement abordable (aide à l'accession à la propriété, aide à la rénovation, aide à la construction de logements abordables privés, etc.). À noter que 85 % des fonds publics dédiés à ce plan seront consacrés au volet social.

Le plan d'affaires a été entériné par le comité exécutif en février dernier. Par ailleurs, une motion unanime du conseil d'agglomération (CG07 0044) a été adoptée en mars afin de demander au gouvernement du Québec de renouveler quatre programmes de subvention* utilisés pour la réalisation du plan d'affaires.

Le marché de l'habitation

En 2006, on a remarqué un retour à l'équilibre du marché locatif avec un taux global d'inoccupation de 3 %. Cependant, l'écart est persistant entre les différents segments locatifs :

- 1,5 % pour un logement de deux chambres à coucher de moins de 500 \$ par mois
- 3,9 % pour un logement de deux chambres à coucher de plus de 900 \$ par mois

En terme de segmentation et de diversification de la demande, on remarque une forte demande de logements sociaux de la part des familles et des personnes seules de moins de 60 ans. Ils constituent, en fait, 80 % des listes d'attente de l'OMHM, qui s'élèvent à 19 000 requérants. Par ailleurs, on constate un important bassin d'aînés sous le seuil de faible revenu. Il y a présentement 5 000 ménages sur la liste d'attente de l'OMHM. De plus, la poursuite de la désinstitutionalisation fait en sorte qu'il y a plus de personnes qui nécessitent des logements avec un soutien communautaire quelconque.

Le financement gouvernemental

Le gouvernement fédéral

Le gouvernement fédéral a accordé une enveloppe de 187 millions \$ à Québec en 2006, ce qui pourrait représenter trois années de programmation selon les barèmes actuels. Cependant, il n'existe pas de garantie que la somme servira au développement de logement social. Par ailleurs, il n'y a aucun signal quant au financement fédéral du logement abordable après 2007.

* AccèsLogis, Rénovation Québec, Revi-sols et le financement du soutien communautaire dans les logements sociaux.

Le gouvernement du Québec

Montréal s'est vu accorder 3 384 unités dans le cadre des dernières programmations annoncées par Québec. Cependant, il n'y a aucun signal quant à l'annonce d'unités en 2007, malgré la présence de fonds fédéraux.

Les cibles 2006-2009

On souhaite accroître le volet achat-rénovation en visant 15 à 20 % du total des unités. Par ailleurs, on souhaite accorder 35 % des unités aux familles, 35 % aux personnes seules et aux ménages de petite taille, 20 % aux personnes âgées et 10 % aux clientèles avec besoins spéciaux.

Environ 80 % des unités seront réalisées dans le cadre de projets de coopératives ou d'organismes à but non lucratif (avec l'appui des groupes de ressources techniques) et 20 % par l'OMHM (avec l'appui de la Société d'habitation de Montréal).

En date du 30 mars 2007, 2408 logements étaient terminés et engagés définitivement ou conditionnellement. De plus, 1025 étaient en traitement et 3300 en attente de budget pour un total de 6733.

La mise en œuvre : éléments-clés

Trois éléments-clés sont nécessaires à la mise en œuvre du plan d'affaires :

- Des ajustements doivent être apportés aux programmes de la SHQ afin de les adapter au contexte montréalais. Il faudrait donc hausser les coûts maximums reconnus, hausser les coûts reconnus pour l'achat-rénovation et, enfin, adopter un mécanisme d'ajustement aux prix des terrains à Montréal.
- Le financement des infrastructures par le PTI de l'agglomération est déjà prévu. Il s'établit à 5,6 millions \$ en 2006, 5,7 millions \$ en 2008 et 4 millions \$ en 2009.
- Les effectifs de la Direction de projets – Développement du logement social et abordable doivent être maintenus.

Conclusions et questions

En somme, l'administration montréalaise maintient la cible de 5 000 logements d'ici la fin de 2009, poursuit des représentations auprès du gouvernement du Québec pour le budget 2007-2008 et s'assure de l'appui de la CMM pour obtenir et financer les programmations.

Une série de questions a été posée au public afin de mieux orienter les débats.

- 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 ?
- 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.
- 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.?

LES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Un retour à l'équilibre, mais...

D'entrée de jeu et de façon unanime, les intervenants présents lors de l'assemblée publique ont souligné l'importance de poursuivre les efforts consentis pour loger les ménages à faible revenu. Malgré un retour à l'équilibre dans le marché locatif, les intervenants constatent que les besoins sont encore bien présents.

« La pénurie de logements abordables à Montréal est toujours préoccupante dans de nombreux quartiers de la métropole... Les besoins sont variés et multiples »

Extrait du mémoire du Groupe Conseil en développement de l'habitation, page 1.

« Malgré un retour supposément équilibré du marché, avec un taux d'inoccupation de 3 % pour l'île de Montréal, on sait très bien que ce marché ne répond plus du tout aux besoins de logement des ménages à faible et modeste revenus. »

Extrait du mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain, page 2.

« Le taux d'effort consenti par ces ménages [à faible revenu] pour se loger demeure très élevé; si un ménage sur trois dans le Sud-Ouest consacrait plus de 30 % de son revenu pour se loger en 2001, on s'attend que cette proportion soit encore plus élevée dans le recensement de 2006, compte tenu des hausses importantes du coût du logement... »

Extrait du mémoire du Regroupement économique et social du Sud-Ouest, page 1.

Un marché en profonde transformation

Par ailleurs, on constate une importante transformation du marché locatif qui risque d'affecter les programmes en matière d'habitation dans les années à venir. En effet, le vieillissement de la population, notamment, viendra créer de nouveaux besoins qui devront être planifiés.

« ...la demande pour ce marché est en grande transformation : les structures familiales sont bouleversées, les personnes vivant seules augmentent en nombre, la population vieillit, autant de réalités auxquelles le logement locatif se doit de répondre. »

Extrait du mémoire du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, page 6.

Viser toujours plus haut

Pour répondre à la forte demande de logements abordables et pour parer à la transformation du marché locatif, les intervenants considèrent qu'il est essentiel d'accélérer, dans la mesure du possible, le rythme de production des logements sociaux et communautaires. Ils souhaitent ainsi que l'agglomération augmente sa cible au-delà des 5 000 logements sociaux et communautaires prévus d'ici 2009.

Ainsi, le Conseil des Montréalaises recommande *« d'augmenter la cible au moins au niveau des unités potentielles identifiées dans le document Habiter Montréal, soit 6 733 unités, et si possible davantage. »* (Page 4 du mémoire)

Pour sa part, l'organisme *Bâtir son quartier* vise plutôt une cible de 1 200 unités annuellement pour les sept prochaines années, ce qui coïncide avec la fin de la période de couverture du Plan d'urbanisme.

D'autres organismes, comme le RAPSIM, Habiter Montréal, le groupe CDH, le RESO, encouragent également l'agglomération à augmenter sa cible, sans toutefois donner de précision sur le nombre d'unités envisagé.

Une réserve de terrains

Plusieurs organismes ont également manifesté la volonté que l'agglomération constitue une réserve de terrains publics afin de favoriser le développement de logements sociaux et communautaires ou d'utiliser tout autre levier possible (bâtiments abandonnés, acquisition d'immeubles dont veulent se départir d'autres instances publiques, etc.). Par ailleurs, ils suggèrent, dans un deuxième temps, de faire appel au privé pour financer certains projets d'habitation sociale.

Les gouvernements supérieurs

Bien sûr, les intervenants s'entendent pour que l'agglomération poursuive les discussions avec les autres paliers de gouvernement, particulièrement celui du Québec, afin de s'assurer du financement récurrent du logement social et abordable et afin de veiller à la reconduction des programmes d'habitation. D'ailleurs, ils saluent unanimement la résolution CG07 0044 du conseil d'agglomération adoptée en mars dernier.

Par ailleurs, ils appuient les démarches de la Direction de projets – Développement du logement social et abordable du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine qui entend faire pression sur la Société d'habitation du Québec :

- pour qu'elle hausse les coûts maximums reconnus afin de refléter la réalité montréalaise;
- pour qu'elle réévalue sa contribution pour les projets d'achat et de rénovation;
- pour l'instauration d'un mécanisme de reconnaissance et d'ajustement des prix des terrains dans l'agglomération de Montréal.

Des mesures écoénergétiques

De plus, des intervenants ont manifesté leur inquiétude face au coût supplémentaire que peut engendrer l'introduction de mesures écoénergétiques dans des projets de développement d'habitation sociale. C'est pourquoi l'organisme *Bâtir son quartier* suggère notamment que l'agglomération joue un rôle conseil dans l'élaboration d'un volet expérimental écoénergétique et de développement durable.

Les logements avec soutien communautaire

Enfin, le soutien communautaire dans les logements d'habitation sociale a également soulevé des questionnements de la part des intervenants. Tous semblent s'entendre pour dire que l'établissement d'un cadre permanent de financement est essentiel pour assurer la pérennité des projets réalisés. De plus, 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 a été maintes fois soulevée.

LES RECOMMANDATIONS

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 logement abordable;

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 abordable, 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 urbain et le transport collectif.

Les recommandations ont été adoptées à l'unanimité lors d'une assemblée publique tenue le 30 mai 2007.

ANNEXE 1 - LISTE DES INTERVENANTS

Nicole Boily, Conseil des Montréalaises

Pierre Richard, Regroupement social et économique du Sud-Ouest (RÉSO)

Isabelle Couillard, Table de concertation logement/aménagement Petite-Patrie

Jean-François Guilker, Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Monique Lacroix, Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

Aline Sévigny, Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

Isabelle Leduc, Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

Marie-Hélène Gascon, Coopérative d'habitation La Collective

Mazen Houdeib, Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)

Louise Lancôt, Groupe Conseil en développement de l'habitation (CDH)

Éric Michaud, Habiter Ville-Marie

Diane Pignoloni, citoyenne

Jean-Claude Laporte, Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Patricia Vianney, Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)

ORGANISATIONS AYANT DÉPOSÉ UN MÉMOIRE

Conseil des Montréalaises, ***Les femmes et le logement***, 14 mai 2007.

RESO, ***Intervention du Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO)***, 14 mai 2007.

Table de concertation logement/aménagement Petite-Patrie, ***Mémoire sur l'étude publique du volet social du plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15000 logements***, 14 mai 2007.

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, ***Mémoire présenté à la Commission permanente du conseil d'agglomération de Montréal sur les grands équipements et les activités d'intérêt d'agglomération***, mai 2007.

Groupe Conseil de développement de l'habitation, ***Mémoire présenté à la Commission permanente du conseil d'agglomération sur les grands équipements et les activités d'intérêt d'agglomération***, 14 mai 2007.

Habiter Montréal, ***Mémoire présenté le 14 mai 2007***.

FRAPRU, ***Pour du développement permanent de logements sociaux. Du courage et de l'argent!***, 14 mai 2007.

RAPSIM, ***5000 logements sociaux et communautaires d'ici 2009, c'est insuffisant. Des gestes à poser pour améliorer les besoins et réduire l'itinérance***, 14 mai 2007.