

L'inclusion de logements communautaires dans le projet de l'îlot Wanklyn

Mémoire du Comité logement Lachine-LaSalle portant sur la contribution du programme AccèsLogis au développement du projet de l'îlot Wanklyn

Présenté par l'équipe du Comité logement Lachine-LaSalle

Cynthia Bergeron
Daniel Chainey

Consultation sur le projet de développement de l'îlot Wanklyn
dans l'Arrondissement LaSalle

Office de consultation publique de Montréal

15 octobre 2015

Sommaire

Présentation

- Le Comité logement Lachine-LaSalle p.3
- S'approprier du pouvoir décisionnel collectif local p.3
- La référence au premier développement AccèsLogis de l'OMHM à Lachine en 2012 p.4
- Mise en contexte historique de nos recommandations p.4
- Les ajustements déjà mis de l'avant par l'OMHM p.5

Partie 1 – L'inclusion de logements communautaires et leur attribution

1. La stratégie d'inclusion de logements abordables, le 15 % social et communautaire est un minimum p.6
2. Restreindre le territoire de sélection des locataires p.7
3. Le nombre de chambres à coucher des logements (typologie) et l'application des règles d'attribution du nombre de chambres à coucher p.8
4. Notre questionnement sur la taille et la densité du projet p.10

Partie 2 - L'attribution des logements à loyer modique

5. Ne pas exclure les demandeurs de logement en fonction de l'âge p.13
6. L'attribution du maximum de logements à loyer modique permis, soit 50% p.16
7. Ne pas prendre en compte la provenance des bas revenus du ménage dans le classement prioritaire des demandes de logement à loyer modique p.16
8. Le respect du droit au maintien dans les lieux, une caractéristique essentielle des logements à loyer modique dans un projet AccèsLogis volet-1 p.18

Partie 3 - Le maintien de nos pratiques d'action communautaire et d'éducation populaire

9. AccèsLogis, un programme qui a permis le développement de pratiques communautaires : Enjeux pour nos pratiques p.20

Annexes

- I Liste des recommandations
- II Extrait du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique
- III Liste de requérant.e.s du Comité logement
- IV Copie du dépliant du programme AccèsLogis

Présentation

Le Comité logement Lachine-LaSalle (CLLL)

Le CLLL est un organisme communautaire autonome dont la mission est de promouvoir et défendre l'accès à des logements de bonne qualité et à un coût abordable, principalement pour les ménages des arrondissements Lachine et LaSalle.

L'organisme existe depuis 10 ans et est issu de la réunion de deux processus locaux distincts à Lachine et à LaSalle réunissant des organismes et des citoyens.

La mission de l'organisme doit se réaliser par le développement des moyens suivants :

- L'information et la sensibilisation publiques
- L'éducation populaire autonome
- La défense collective des droits
- La promotion et le développement de l'accès au logement social et communautaire
- Le soutien individuel en défense des droits des locataires
- Le soutien de la participation des membres à une vie associative active et démocratique.

Les valeurs et les principes portés par l'organisme sont :

- Le droit au logement, tel que défini par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels
- La lutte contre la pauvreté
- L'action communautaire autonome

S'approprier du pouvoir décisionnel collectif

La volonté d'un développement de logements communautaires à LaSalle a été manifestée par l'arrondissement LaSalle, la Table de développement social (TDS) de LaSalle et des organismes communautaires. Cette volonté est, entre autres, exprimée dans la Politique familiale de l'arrondissement, le Plan d'action issu du Forum social de la TDS-LaSalle et le Plan d'action de la RUI Airlie et Bayne.

L'ensemble des recommandations présentées dans le présent mémoire repose sur trois principes simples qui légitiment une participation décisionnelle :

- 1) Les instances municipales locales, les organisations communautaires locales et les citoyens de LaSalle sont concernées par le développement social et économique du territoire local. Elles ont donc à cet égard des devoirs et il est légitime qu'elles s'organisent et s'approprient un rôle actif dans le processus décisionnel.
- 2) AccèsLogis est un programme gouvernemental qui utilise des fonds publics pour créer des réponses à des besoins d'accès au logement dans des localités. À ce titre, aucun projet d'habitation AccèsLogis ne peut être réalisé de "plein droit" du seul fait qu'en plus d'être conforme aux règles nationales du programme, l'œuvre à construire respecte les règlements de zonage locaux. Encore faut-il, selon nous, que le projet soit en accord avec la volonté politique locale et les orientations souhaitées localement pour l'utilisation du programme AccèsLogis. Il faut se rappeler que le nombre de logements que peut offrir ce programme demeure nettement sous les besoins. Il nous apparaît donc essentiel de bien choisir nos réalisations territoriales. Nous sommes légitimes de ne pas laisser ce choix aux promoteurs ou à son groupe de ressource technique (GRT).

Conséquemment, le Comité logement Lachine-LaSalle tire deux conclusions :

- 1) Le Conseil d'arrondissement est en droit de voir à l'application des recommandations ici soumises, dans son processus d'approbation du projet AccèsLogis prévu dans le cadre du projet de l'îlot Wanklyn.

Cela s'applique d'autant plus du fait que le promoteur est l'OMHM. Une plus grande réserve aurait été applicable face à un projet de coopérative d'habitation. Car les orientations d'une coopérative doivent reposer sur l'assemblée générale des locataires membres. Par contre, l'OMHM ou un OSBL d'habitation peuvent davantage faire figure de partenaires dans l'atteinte d'objectifs collectifs. Il nous apparaît donc que le conseil d'arrondissement LaSalle est en droit de s'intéresser aux points que nous soulevons.

- 2) La direction de l'habitation de Montréal, en tant que mandataire de la SHQ pour la phase de réalisation du programme AccèsLogis, a le devoir de tenir compte de l'avis de l'arrondissement LaSalle et du milieu communautaire lasallois dans son processus d'approbation.

La référence au premier développement AccèsLogis de l'OMHM à Lachine en 2012

Plusieurs des éléments de discussion et une bonne part des recommandations qui composent ce mémoire sont issus de notre expérience d'un premier développement AccèsLogis par l'OMHM à Lachine, Les Habitations Gérard Lefebvre. Il s'agit d'un projet de 123 logements AccèsLogis volet-1 tout à fait comparable à celui de l'îlot Wanklyn.

Le projet Gérard Lefebvre était le premier projet AccèsLogis réalisé par l'OMHM. N'étant pas inclus dans un développement plus large, comme l'îlot Wanklyn, il ne faisait pas l'objet de consultation publique. Nous avons tout de même fait des représentations auprès de l'OMHM qui a fait preuve d'ouverture et qui nous a accordé plusieurs moments d'écoute. Nous les en remercions.

L'OMHM avait alors accepté de mettre en application plusieurs de nos suggestions et demandes. L'expérience du projet Gérard-Lefebvre nous porte toutefois à constater que malgré son ouverture, l'OMHM n'a pas suffisamment, à notre point de vue, ajusté ses pratiques en fonction du programme AccèsLogis et des pratiques communautaires qui y ont été développées. Le projet de l'îlot Wanklyn constitue pour nous l'occasion d'aller plus loin.

Nos recommandations sont motivées par notre désir que la venue de l'OMHM dans le programme AccèsLogis continue de s'ajuster aux pratiques développées en leur absence par les organismes du milieu communautaire, associatif et coopératif de façon à les préserver et à y participer.

Mise en contexte historique de nos recommandations

La construction du dernier HLM au Québec a été réalisée en 1994. Il s'agit de l'année du retrait du financement fédéral dédié à la réalisation d'HLM. Au début des années 2000, l'OMHM s'est tourné vers le programme Logement abordable Québec pour continuer le développement de son parc de logements par des logements dits abordables. Aucun logement à loyer modique ne pouvait être offert pour ces logements. Les loyers devaient plutôt se situer sous la barre de 90 % du loyer médian montréalais.

Le programme AccèsLogis qui fut créé en 1997, pour sa part, permet d'inclure un pourcentage de logements à loyer modique par le recours au Programme supplémentaire au loyer. À Montréal, avant 2012, ce programme avait été exclusivement utilisé par des organismes non gouvernementaux coopératifs, communautaires ou à but non lucratif. Ce programme a ainsi permis à des Groupes de ressources techniques (GRT), à des organismes communautaires dédiés au soutien de divers segments de la population et à des Comités logement de développer des services de soutien, des pratiques d'intervention, d'éducation populaire et de mobilisation citoyenne ou de rejoindre des

populations ayant des besoins particuliers. Des pratiques se sont aussi développées dans l'attribution des logements à loyer modique.

Sur son site Internet l'OMHM mentionne la fin du programme Logement abordable Québec et indique maintenant son intention de poursuivre le développement de son parc de logements avec le programme AccèsLogis. Un autre projet est en cours dans l'arrondissement Côte-des-neiges / Notre-dame-de-grâce.

Les ajustements de pratique déjà mis de l'avant par l'OMHM

L'OMHM a eu recours à un Groupe de ressources techniques (GRT) du secteur communautaire pour le projet Gérard Lefebvre. C'est aussi le cas pour l'îlot Wanklyn. Alors que le développement de l'OMHM dans le programme Logement abordable Québec avait été réalisé sans recourir aux services des GRT du secteur communautaire. Nous savons que des discussions devant mener à un protocole de collaboration ont eu lieu entre les GRT de Montréal et l'OMHM. L'OMHM semble conscient que s'ils ne réalisent plus les projets AccèsLogis, les GRT ne pourront pas maintenir leurs ressources et leur expertise. Cette conscience doit s'appliquer à d'autres pratiques communautaires.

À la suite de nos représentations¹ concernant le projet Gérard Lefebvre, l'OMHM a pris les dispositions suivantes :

- L'OMHM a accepté de considérer la liste de requérant-e-s du Comité logement au même titre que les demandeurs de HLM;
- L'OMHM a accepté de restreindre son territoire de sélection à l'arrondissement Lachine pour les logements à loyer modique;
- L'OMHM a accepté de renoncer à utiliser jusqu'à 10 logements subventionnés pour en faire des logements de transition pour des personnes qui participent à un programme d'employabilité;
- L'OMHM a accepté d'explorer la possibilité de réduire les loyers par un étalement hypothécaire sur 35 ans au lieu de 25 ans;
- L'OMHM a accepté d'amenuiser son intention de restreindre la densité d'occupation des logements à un maximum d'un enfant par chambre, en décidant de n'appliquer cette règle que pour les enfants de plus de sept ans. Cela a eu pour effet de réduire l'impact possible sur l'accès des grandes familles aux logements.

¹ Pour ces représentations, le Comité logement Lachine-LaSalle avait été accompagnés par M. Bernard Blanchet, conseiller municipal et par Mme Caroline Descary, directrice de groupe d'entraide de Lachine.

Partie 1 – L’inclusion de logements communautaires et leur attribution

1. La stratégie d’inclusion de logements abordables, le 15 % social et communautaires est un minimum

Nous tenons à féliciter l’arrondissement LaSalle pour l’inclusion de logements sociaux et communautaires par le biais du programme AccèsLogis dans le projet de l’îlot Wanklyn. D’une part, les besoins en logements sociaux et communautaires sont très grands et, d’autre part, la contribution de ce type d’accès au logement est essentielle à la constitution d’un milieu social inclusif et diversifié.

Nous sommes heureux de constater l’application de la Stratégie d’inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels adoptée par la ville de Montréal en 2005. Les 119 logements du programme AccèsLogis correspondent à 15,1 % de la totalité des logements prévus pour l’ensemble du développement. Cela correspond au minimum visé par la Stratégie d’inclusion.

Cette stratégie se voulait une des initiatives visant l’atteinte d’un des objectifs du Plan d’urbanisme de Montréal, soit la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements, dont au moins 30 % seraient des logements dits abordables et dont la moitié de ces derniers (au moins 15 % de l’ensemble) seraient des logements sociaux et communautaires. La stratégie d’inclusion définit qu’un logement est *abordable* lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas 30 % du revenu mensuel brut du ménage. Alors que la même stratégie désigne par logements sociaux et communautaires ceux qui sont issus du programme gouvernemental en la matière, soit AccèsLogis. Le programme AccèsLogis demeure le seul programme de logements sociaux et communautaires en opération au Québec.

Nous remarquons que l’autre volet de la politique d’inclusion, les condos dits abordables du fait qu’ils sont liés au programme d’accès à la propriété *Accès condo*, constituera 29,3 % de la totalité du développement, soit près du double que le minimum prévu à la stratégie d’inclusion.

Nous sommes d’avis qu’il serait souhaitable que des efforts supplémentaires soient aussi tentés pour augmenter la contribution du programme AccèsLogis. Cette stratégie vise les projets de développement immobilier de 200 logements et plus. Comme la visée d’au moins 15 % est un objectif global, il nous apparaît donc important que les très gros développements, comme celui de l’îlot Wanklyn, soient utilisés à leur maximum de possibilités.

En ce sens, nous pensons que le développement d’ensemble gagnerait en qualité avec une différenciation des types d’organisme. Nous convenons que l’OMHM est un bon locateur et gestionnaire d’immeuble, mais il est actuellement le seul promoteur. En plus d’augmenter l’accès au logement, l’ajout d’une coopérative d’habitation comportant une quarantaine de logements est ce qui diversifierait le plus le type d’accès au logement. Cela devrait diversifier aussi la population rejointe. La contribution du programme AccèsLogis serait alors d’environ 20 % de l’ensemble des logements.

Recommandation

- R-1) Le Comité logement est d’avis que le nombre et la diversité des logements AccèsLogis devraient être augmentés par le développement d’une coopérative d’habitation.

2. Restreindre le territoire de sélection des locataires

Le territoire de sélection

L'article 12 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* stipule que le locateur doit inscrire à son registre (liste d'attente) les demandes de location d'un logement à loyer modique provenant de tout le territoire qu'il dessert. Le même article permet aussi à un locateur comme l'OMHM de restreindre son territoire de location par l'adoption d'un règlement interne. L'article 14.4 du même règlement ajoute que le demandeur de logement doit avoir résidé au Québec pendant au moins 12 mois au cours des 24 mois précédant sa demande et, si le règlement du locateur le prévoit, dans le territoire de sélection du locateur.

Or, le territoire de sélection de locataires de l'OMHM correspond à l'ensemble de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Le règlement de l'OMHM permet aux demandeurs ayant résidé sur le territoire de la CMM au moins 12 mois au cours des 24 mois précédant leur demande de logement de s'inscrire sur les listes de deux secteurs ou arrondissements du territoire desservi. Cette disposition fait en sorte que la grande majorité des ménages inscrits sur la liste d'attente de l'OMHM pour l'arrondissement LaSalle provient de l'extérieur de l'arrondissement. Comme l'indique le tableau-1, seulement 23 % des demandeurs de logement pour LaSalle résidaient de LaSalle en avril 2015. En ce qui concerne les demandeurs pour un logement de la catégorie Familles, cette proportion n'est que de 19 %.

Tableau-1

Liste de tous les demandeurs inscrits aux listes d'attente de l'OMHM pour LaSalle - avril 2015

Catégorie de logement	Sous-catégorie de logement	Lieu de résidence des demandeurs		
		la CMM	LaSalle	
F - Familiale	1cc - 1 chambre	466	83	17,8 %
	2cc - 2 chambres	308	58	18,8 %
	3cc - 3 chambres	293	60	20,5 %
	4cc - 4 chambres	161	34	21,1 %
Total F - Familiale		1228	235	19,1 %
P - Pensionnée	1cc - 1 chambre	329	114	34,7 %
	1cc_H - 1 chambre- occupant handicapé	7	2	28,6 %
	2cc - 2 chambres	11	4	36,4 %
	2cc_H - 2 chambres-occupant handicapé	1	0	0,0 %
	St - Studio	84	29	34,5 %
Total P - Pensionnée		432	149	34,5 %
Total général		1660	384	23,1 %

Source : OMHM, avril 2015²

Le relogement des locataires actuels de l'OMHM

Le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (Article 23)* stipule que le relogement d'un ménage qui n'occupe plus la catégorie de logement à laquelle il a droit est prioritaire dans l'attribution d'un logement. Le règlement stipule aussi que le locateur peut identifier les critères pour que les demandes de relogement des locataires soient jugées prioritaires. Selon le même règlement, le locateur a l'obligation de prévoir, par règlement, une procédure de gestion des demandes prioritaires.

² Ces données nous ont été transmises par l'OMHM le 29 avril 2015, par courriel, à notre demande

Ainsi, en l'absence de dispositions réglementaires appropriées, les logements du nouveau projet qui seront de typologie rare en HLM, comme les logements de 3 et, si possible, de 4 chambres à coucher, pourraient devoir être octroyés à des ménages occupant déjà un HLM de l'île de Montréal.

Nous reconnaissons l'importance de reloger ces ménages. Toutefois, il faut être conscient qu'un règlement autorisant les relogements à l'échelle du territoire de l'OMHM risque de compromettre de façon importante la capacité du projet à répondre aux besoins en logement à loyer modique de 3 chambres et plus des ménages lasallois.

Recommandation

- R-2) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis volet-1 réalisé par l'OMHM, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait avoir pour exigence que l'OMHM restreigne par règlement son territoire de sélection à l'Arrondissement LaSalle. Le règlement de l'OMHM pourrait toutefois prévoir le recrutement d'autres demandeurs en l'absence de requérant.e.s LaSallois.es, en accordant une priorité aux arrondissements limitrophes.

L'adoption de ce règlement devrait être une condition sine qua non à l'appui donné par l'arrondissement LaSalle à un projet AccèsLogis volet-1, que le promoteur soit l'OMHM, un OSBL d'habitation ou une coopérative.

- R-3) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis volet-1 réalisé par l'OMHM, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait avoir pour exigence que l'OMHM prenne les dispositions réglementaires nécessaires pour ne pas procéder à des relogements du parc de logements HLM vers un projet AccèsLogis ou, minimalement, pour restreindre la provenance des relogement vers un projet AccèsLogis aux 80 logements en HLM familles situés sur le territoire de LaSalle.

3. Le nombre de chambres à coucher des logements (typologie) et l'application des règles d'attribution du nombre de chambres à coucher

La typologie

Selon nous, le fait que le projet prévoit qu'environ la moitié des logements n'auront qu'une seule chambre correspond aux besoins exprimés, tant sur la liste des demandeurs de HLM que sur la liste de requérant.e.s du Comité logement. Nous remarquons toutefois que malgré les 119 logements que comporte le projet, le promoteur ne prévoit aucun logement de quatre chambres. Malgré les difficultés possibles liées aux coûts et à l'espace requis, nous sommes d'avis qu'un effort important devrait être fourni pour inclure quelques logements de quatre chambres dans le projet.

En se basant uniquement sur les listes de demandes de logements de l'OMHM et du Comité logement, on y constate la présence d'au moins 34 demandeurs d'un logement de quatre chambres (la plus élevée des deux listes, puisqu'elles ne sont pas nécessairement exclusives).

Par ailleurs, LaSalle est un des arrondissements de Montréal où la proportion de ménages issus de l'immigration présente une des plus fortes croissances. Le Comité logement Lachine-LaSalle constate que ces ménages sont souvent composés de plusieurs enfants et nécessitent des logements de trois chambres et plus. Sur les deux listes (OMHM et CLLL), on observe que le nombre de ménages ayant besoin d'un logement de trois chambres et plus représente environ 60 % des demandeurs ayant besoin d'un logement de plus d'une chambre.

Le défi montréalais et lasallois de maintenir les jeunes familles à Montréal complète les motifs pour lesquels un effort doit être fait pour augmenter le nombre de logements de trois et de quatre chambres à coucher. Il serait selon nous approprié que la récupération d'espace pour créer des logements de 4 chambres dans le projet de l'OMHM soit surtout défavorable aux logements de 2 chambres.

L'application des règles d'attribution du nombre de chambres à coucher

Un des aspects de l'expérience de la venue de l'OMHM comme promoteur AccèsLogis à Lachine, en 2012, illustre comment la façon d'appliquer une règle peut modifier le potentiel du programme AccèsLogis. Un détail d'application peut faire perdre la souplesse qui permet d'améliorer la qualité de vie de grandes familles et de régler les cas particuliers de problèmes de logement dans notre communauté.

Les OSBL d'habitation, les coopératives d'habitation et les Offices municipaux d'habitation (OMH) ont tous l'obligation d'appliquer les normes d'occupation de logement prévues au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*³. Ce règlement détermine, entre autres, le nombre de chambres à coucher (c.c.) qui peut être attribué en fonction de la composition du ménage. Toutefois, une distinction importante existe dans les règles d'application que se sont données respectivement des organismes de logement communautaires (coop, OSBL) et l'OMH de Montréal. Des OSBL d'habitation et des coopératives appliquent les normes d'occupation de façon à fixer le maximum de c.c. attribuables à un ménage. Alors que l'OMHM les applique de façon à déterminer le nombre exact de c.c. devant être attribuées à un ménage. Cette distinction a un effet négatif concret sur la capacité du programme AccèsLogis de loger les familles qui ont plusieurs enfants. Dans des cas particuliers, cette façon de faire peut nous mettre en échec.

Dès qu'un ménage se qualifie pour un nombre déterminé de chambres, l'OMHM refuse de lui octroyer un logement d'une chambre en moins. Un ménage se qualifiant pour quatre c.c. se voit refuser un trois c.c. À celui qui se qualifie pour cinq c.c., on refuse un quatre c.c. Pour donner une idée de la composition possible des ménages refusés, notons que selon l'âge et le sexe des enfants, une famille comportant trois enfants peut se qualifier pour un quatre c.c. et une famille de quatre enfants pour un cinq c.c., ainsi de suite.

Or, dans l'ensemble des HLM de l'île de Montréal, il n'y a que 867 logements de quatre c.c., 307 logements de cinq c.c., 5 logements de 6 c.c. et 2 logements de 7 c.c. Cette façon d'appliquer le règlement exclut littéralement des ménages de l'accès à un logement en HLM. Alors que même dans le secteur privé, les grands logements de quatre ou cinq c.c. sont très rares et que ces mêmes ménages s'y organisent la plupart du temps dans des logements qui comportent au moins une chambre de moins que le nombre de c.c. jugé nécessaire par l'OMHM.

Cette différence d'application nous a empêchés de résoudre au moins un problème important sur le territoire de Lachine. Le projet AccèsLogis de 123 logements porté par l'OMHM à Lachine (Habitations Gérard-Lefebvre) offrait quelques logements de quatre c.c.. Un ménage a vu sa demande refusée parce qu'il aurait eu droit à un logement de cinq c.c.. Le Comité logement qui connaissait la famille en question a fait, sans succès, plusieurs représentations auprès de l'OMHM. Or, cette famille vivait déjà dans un logement communautaire à loyer modique de quatre c.c. Il s'agissait d'une coopérative de Lachine réalisée avec le même programme AccèsLogis. Une des personnes du ménage étant lourdement handicapée ne pouvait plus circuler pour entrer et sortir du logement à cause de l'escalier. Les Habitations Gérard Lefebvre offraient deux ascenseurs, ce qui aurait réglé le problème de cette famille. De plus, l'octroi d'un logement à loyer modique aux Habitations Gérard Lefebvre à cette famille n'avait aucun effet sur l'offre de logement à loyer modique lachinoise, puisqu' un logement à loyer modique du même nombre de c.c. aurait été libéré

³ Un règlement lié à la Loi sur la Société d'habitation du Québec. L'article 8 est annexé au présent mémoire.

par cette même famille. Un OSBL d'habitation, aurait sans doute accepté que ce ménage adresse une demande pour un logement de quatre c.c., ce que l'OMHM n'a pas été en mesure de faire.

Recommandation

- R-4) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis volet-1 de l'envergure de celui de l'îlot Wanklyn, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait y promouvoir l'inclusion de quelques logements de quatre chambres.
- R-5) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder un projet AccèsLogis volet-1 à l'OMHM, le conseil d'arrondissement de LaSalle et la direction de l'habitation de Montréal devraient avoir pour exigence que l'OMHM adopte un règlement lui permettant, dans les situations qui le justifient, d'accorder une chambre de moins quand le ménage se qualifie pour un logement de quatre chambres ou plus.

4. Notre questionnement sur la taille et la densité du projet

La concentration de 119 logements dans le même édifice et le même projet volet-1 est encore peu commune dans le programme AccèsLogis. Cette densité de logements est généralement réalisée dans le volet-2 du programme. Le volet-2 s'adresse aux personnes âgées et en légère perte d'autonomie. Le grand nombre de logements y est nécessaire pour viabiliser les services qui doivent être mis en place pour satisfaire des besoins propres à cette clientèle.

Une certaine densification est toutefois présente dans le volet-1 d'AccèsLogis, même si ce volet s'adresse davantage à une clientèle générale, soit des familles et des personnes seules. Dans les années 1980, la densité moyenne d'une coopérative de logement au Québec était d'environ 20 logements. Sans avoir consulté de statistiques, nous croyons être en mesure d'avancer que le volet-1 du programme AccèsLogis produit le plus souvent des projets comportant entre 30 et 60 logements. Cette densification est généralement nécessaire à la viabilité des projets.

Nous admettons qu'une plus grande densification des territoires urbains peut permettre d'offrir de meilleurs espaces publics d'agrément, de socialisation et de verdure, de même qu'une viabilité accrue des services et de l'offre commerciale de proximité. L'ensemble du projet de l'îlot Wanklyn semble présenter, à certains égards, cette approche de développement urbain. Nous sommes d'avis que plusieurs citoyens soulèveront les questions relatives à l'harmonisation d'un tel développement avec le réseau routier, le transport en commun et les services publics comme les écoles et les services de garde, etc. Bien qu'il s'agisse de questions incontournables dans la planification du projet d'ensemble, notre mémoire restera muet sur ces questions.

En ce qui concerne plus particulièrement une telle densification dans un volet-1 d'AccèsLogis, nous n'avons pas encore arrêté une position générale applicable à tous les projets, si cela est d'ailleurs possible. Il faut vraisemblablement tenir compte du type d'organisme OMH, OSBL, coop et de plusieurs questions. Est-ce que cette densification rend financièrement possible l'acquisition ou la décontamination de terrains, la réalisation de stationnements sous-terrain, d'espace vert ou de jeux pour des enfants ? Si oui, cela vaut-il les changements qu'une telle densification peut apporter sur d'autres aspects du projet comme le milieu de vie communautaire, de prise en charge ou d'engagement dans la gestion du projet ? Quels seront les impacts sur la possibilité de développer d'autres projets plus petits ou de différentes natures ? Voilà des questions qui relèvent des choix de développement local.

C'est d'ailleurs cette dimension de l'exercice d'un choix qui nous questionne dans la venue de ces deux projets d'envergure que sont les Habitations Gérard Lefebvre et celui de l'îlot Wanklyn. Encore une fois, la réalisation des Habitations Gérard Lefebvre, à Lachine, jette un éclairage sur un

aspect de la mise en œuvre actuelle du programme AccèsLogis sur le territoire. Selon les discussions que nous avons eues avec différents acteurs, l'immeuble à construire avait d'abord été projeté en fonction de la réalisation du volet-2 du programme. Devant s'adresser à des personnes âgées et en légères pertes d'autonomie, il présentait déjà une volumétrie importante. Or, Lachine offrait déjà trois projets similaires. L'un de ceux-ci était encore en phase de réalisation, alors qu'un autre, un projet de l'OMHM⁴, comportait plusieurs logements vacants. La Direction de l'habitation de Montréal a finalement refusé de réserver des unités de logement AccèsLogis pour un volet-2 supplémentaire. Le Groupe de ressources techniques (GRT) développeur a alors transformé son projet pour en faire un volet-1 et entrepris des approches auprès de l'OMHM pour qu'il soit promoteur.

Le projet a ensuite reçu l'appui de la concertation locale, entre autres, parce qu'il présentait l'attrait fabuleux d'offrir 28 logements de quatre chambres à coucher. La version livrée au début 2013 n'en comptait plus que quatre. Une fois en phase de réalisation, devenu porteur du projet, l'OMHM nous fit connaître une certaine inquiétude concernant la densité élevée de la population qui allait occuper l'immeuble et sa volonté de prendre certaines mesures pour la minimiser. Ainsi, il projetait d'adopter un règlement limitant le nombre d'enfants à un par chambre. Alors que *le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* prévoit que deux enfants du même sexe partagent une chambre jusqu'à 13 ans, alors que deux enfants de sexes opposés la partagent jusqu'à sept ans.

Parallèlement, ayant appris l'ampleur du projet, plusieurs nouveaux acheteurs de condos neufs des alentours critiquaient l'administration locale. Celle-ci voyait donc d'un bon œil la volonté de l'OMHM de gérer cette situation en restreignant le nombre d'enfants. Seul le Comité logement critiquait cette volonté d'utiliser les rares logements de quatre chambres pour loger des ménages qui auraient peut-être pu se qualifier pour un trois chambres. De 28 logements de quatre chambres, le projet était passé à quatre, puis, finalement, nous allons les utiliser comme des trois chambres. Notre volonté n'était pas de réduire l'espace pour ces ménages, mais de conserver le potentiel d'accueil des logements. Surtout que, comme nous l'avons exposé dans la section précédente, l'OMHM refuse de donner un trois chambres à un ménage qui se qualifie pour un quatre chambres à coucher.

Encore une fois l'OMHM a fait un effort d'ouverture en limitant cette politique d'un enfant par chambre aux enfants de plus de sept ans.

Nous tirons de l'histoire de ce projet la conclusion que les GRT possèdent une marge de manœuvre importante dans la détermination du type de projet qui est développé. Nous avons le sentiment que l'orientation du développement repose parfois (peut-être même souvent) sur les opportunités qu'ils rencontrent dans leurs recherches.

Recommandation

- R-6) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un nouveau projet semblable à celui de Gérard Lefebvre, le Conseil d'arrondissement de LaSalle devrait être en mesure de recevoir de l'information sur les quelques années d'expérience de ce projet d'une densité d'occupation similaire à celui projeté pour l'îlot Wanklyn. Par exemple, une visite guidée des lieux et une rencontre avec la personne responsable de l'immeuble et de l'attribution des logements par deux ou trois personnes provenant de l'arrondissement et du milieu communautaire serait une idée intéressante.
- R-7) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet Accès Logis volet-1, le Conseil d'arrondissement de LaSalle devrait demander que le projet soit conçu de

⁴ Il s'agit de la résidence Jean-Placide-Desrosiers réalisée avec le programme Logement abordable Québec et s'adressant à la même clientèle que le volet-2 d'AccèsLogis.

façon à accueillir les grandes familles conformément aux normes de densité prévue au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, sans restrictions supplémentaires.

- R-8) Le Comité logement Lachine-LaSalle en profite pour relancer sa suggestion à l'arrondissement et à la Table de développement sociale d'examiner la possibilité d'instaurer une façon de créer une forme d'empowerment local sur le développement du logement communautaire. Par exemple, en réunissant ponctuellement quelques acteurs sur la question de l'utilisation d'AccèsLogis et pour intervenir en amont des projets.

Partie 2 - L'attribution des logements à loyer modique

5. Ne pas exclure les demandeurs de logement en fonction de l'âge

Les faits

Le programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec comporte trois volets. Le volet-1 s'adresse aux familles et aux personnes seules. Le volet-2 est conçu pour les ménages comportant au moins une personne âgée et en légère perte d'autonomie. Le volet-3 est conçu pour cibler des clientèles ayant des besoins de soutien particuliers. Le volet-1 ne comporte aucune restriction sur l'âge. Alors que ce qui caractérise la clientèle du volet-2, en plus de l'âge, est la présence d'une perte d'autonomie légère.

Or, l'OMHM a récemment réalisé son premier projet AccèsLogis à Lachine. Il s'agit d'un volet-1. Malgré les caractéristiques propres au programme AccèsLogis, l'OMHM a appliqué les catégories de son programme d'HLM dans la sélection des locataires pour ce projet. Des personnes autonomes de 60 ans et plus ont donc été refusées uniquement en raison de leur âge.

Les contraintes et les motifs de l'OMHM

Le Comité logement comprend la situation à laquelle l'OMHM est confronté. Cet organisme gère un parc locatif constitué d'environ 20 000 logements. Environ la moitié de ces logements est dite de catégorie "A" (Pensionné) et est destinée aux ménages comportant au moins une personne de 60 ans et plus. Alors que l'autre moitié est constituée de logements dits de catégorie "B" (Famille, couple et personne seule) et est réservée pour les familles et les personnes seules de moins de 60 ans.

L'intérêt pour l'OMHM de maintenir les catégories propres aux HLM dans le programme AccèsLogis nous apparaît lié aux contraintes de l'offre et de la demande en HLM. En effet, dans l'ensemble de l'Île de Montréal, cette offre relativement égale entre les deux catégories de logement HLM fait face à une demande plus grande pour la catégorie B (famille et personnes seules) que pour la catégorie A (60 ans et plus). Pour l'ensemble de l'île de Montréal, la réponse HLM aux besoins des familles et des personnes seules est donc inférieure à la réponse aux besoins des personnes de 60 ans et plus. Pour LaSalle, le déséquilibre est encore plus marqué. L'OMHM y offre un total de 373 logements, dont seulement 80 sont destinés aux familles et personnes seules, contre 293 pour les personnes de 60 ans et plus. Les demandeurs, pour leur part, sont de 61 % à 65 % des familles et des personnes seules (c.f. Tableau-2). À ce besoin de développer davantage l'offre aux familles, s'ajoute un défi montréalais et lasallois : réussir à maintenir l'attractivité de l'île et de LaSalle pour les familles.

Tableau-2

Demandeurs inscrits aux listes d'attente de l'OMHM pour LaSalle, selon les catégories de logement A et B - avril 2015

Catégorie	Demandeur pour LaSalle résidant sur le territoire de la CMM		Demandeur pour LaSalle résidant de l'arrondissement LaSalle	
Total – Pensionnée (A)	432	35 %	149	39 %
Total – Familiale (B)	1228	65 %	235	61 %
	1660	100 %	384	100 %

Source : OMHM, avril 2015⁵

⁵ Ces données nous ont été transmises par l'OMHM le 29 avril 2015, par courriel, à notre demande

Les arguments contre cette exclusion en raison de l'âge

Malgré tout, le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis que l'absence d'une limite d'âge dans le volet-1 s'adressant à des familles et personnes seules fait partie des objectifs de mixité sociale visée par le programme AccèsLogis. Cette mixité sans exclusion en raison de l'âge doit être maintenue, d'une part, pour des raisons démographiques et de qualité de vie et, d'autre part, pour respecter les droits de la personne.

Nous sommes d'avis qu'un projet AccèsLogis volet-1 s'adressant à des familles et des personnes seules doit permettre la mixité sociale tant économique que générationnelle pour des raisons liées à l'évolution démographique et de l'espérance de vie active. Les personnes de 60 ans et plus, autonomes et actives sont de plus en plus nombreuses et doivent être en mesure de choisir de s'intégrer à un milieu social diversifié et de côtoyer des familles et des personnes seules d'un plus jeune âge.

Le programme canadien de HLM a vu le jour au cours de la décennie 1960. Il est généralement reconnu qu'à cette époque, les personnes retraitées jouissaient d'une espérance de vie moins longue et moins active. AccèsLogis a été créé en 1997 et tient compte de cette évolution démographique. Pour participer pleinement à la qualité de vie des LaSalloises et LaSallois, les projets AccèsLogis volet-1 (familles et personnes seules), doivent maintenir leur accessibilité à toute personne ayant l'autonomie nécessaire.

D'autre part, l'article 14 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* énumère les cinq conditions d'admissibilité générale à un logement à loyer modique. Aucune condition concernant l'âge n'est prévue pour les logements s'adressant aux familles et personnes seules en général. La 2^e condition concerne l'autonomie du demandeur.

« 2^o il peut assurer, de façon autonome ou avec l'aide d'un soutien extérieur ou d'un proche aidant, la satisfaction de ses besoins essentiels, en particulier ceux reliés aux soins personnels et aux tâches ménagères usuelles. »

Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis que dans un projet AccèsLogis s'adressant à des familles et personnes seules en général, ce refus de conclure un bail parce que le demandeur est âgé de 60 ans et plus est assimilable à un refus de conclure un acte juridique ayant pour objet des biens ou des services ordinairement offerts au public pour un motif discriminatoire, tel que l'interdit la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec (articles 10 et 12⁶)*.

À Lachine, lors de la mise en location par l'OMHM des logements réalisés par un projet similaire à celui prévu à LaSalle (comportant 123 logements), l'OMHM a défendu cette exclusion en raison de l'âge en soutenant que le programme AccèsLogis permettait au promoteur de cibler sa clientèle. Le Comité logement Lachine-LaSalle est plutôt d'avis que ce ciblage de la clientèle doit être conforme aux différents volets du programme Accès-Logis et qu'un immeuble à logement AccèsLogis volet-1 qui offre ses logements à des familles et personnes seules ne peut exclure des personnes autonomes de 60 ans et plus sans contrevenir à la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec*.

⁶Article 12 Nul ne peut, par discrimination, refuser de conclure un acte juridique ayant pour objet des biens ou des services ordinairement offerts au public.

Article 10 Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, **sans distinction, exclusion ou préférence** fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Il y a discrimination lorsqu'une telle distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou de compromettre ce droit.

Il faut, à cet égard, bien considérer le fait que le nombre de logements à loyer modique maximum que peut offrir un projet réalisé dans le volet-1 du programme AccèsLogis est limité à 50 % du total des logements. L'autre moitié des logements comporte un loyer qui reflète davantage le prix courant sur le marché, mais devant se situer sous le seuil de 95 % du loyer médian montréalais. Ces logements au bas loyer marché ne sont pas réservés à une clientèle particulière. Ils sont, selon nous, assimilables à des logements offerts à un public général bien que prioritairement lasallois et à revenus modestes. Dans ces cas, la situation est très claire, l'exclusion en fonction de l'âge y constitue une discrimination illégale. Or, l'argument qui consisterait à légitimer une exclusion selon l'âge uniquement pour les locataires de logements à loyer modique du même projet, sous prétexte qu'il ne serait pas offert au public en général, mais aux personnes en attente d'un HLM, serait tout aussi irrecevable en droit, selon nous. Non seulement cela pourrait introduire une distinction en fonction du statut social à l'intérieur de l'immeuble, mais nous sommes d'avis que l'OMHM ne peut tout simplement pas introduire ses catégories "A" et "B" de logement HLM dans le programme AccèsLogis volet-1 dont les logements sont offerts à des familles et des personnes seules sans contrevenir à la Charte des droits et libertés.

En effet, dans AccèsLogis, la frontière qui séparerait l'offre à la clientèle des logements à loyer modique d'une "offre au public" n'est pas si claire. Contrairement à un HLM traditionnel, l'offre d'un nombre de logements à loyer modique dans le programme AccèsLogis est rendue possible par le recours à un autre programme de la SHQ, soit le Programme supplémentaire au loyer (PSL). Ce programme peut octroyer une subvention pour payer une partie du loyer et ainsi réduire la part du coût du loyer payable par le ménage locataire. La contribution du ménage locataire est ainsi fixée à 25 % du son revenu. Toutefois, le prix total du loyer conclu entre les parties et figurant sur le bail reste le même. Ainsi, bien que la subvention du PSL soit accordée en fonction de critères liés au logement, comme le nombre de chambres à coucher, elle est en partie indépendante du bail. De telle sorte que si le locataire perd son droit à la subvention du PSL, il conserve son contrat de bail et son droit au maintien dans les lieux. Il doit alors payer seul le montant indiqué au bail. Inversement, un locataire qui n'a pas le droit à une aide au paiement du loyer du PSL au moment où il conclut le bail peut se qualifier pour ce programme si ses revenus diminuent et en faire la demande. Le PSL est même offert dans le secteur locatif privé. Pour ces raisons, nous croyons qu'il convient d'assimiler cette offre de logement, avec accès à une aide du PSL, comme une offre à un public général.

Recommandation

- R-9) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder à l'OMHM un projet AccèsLogis volet-1 s'adressant aux familles et aux personnes seules, le conseil d'arrondissement de LaSalle et la direction de l'habitation de Montréal devraient avoir pour exigence que l'OMHM n'introduise pas de distinction en fonction de l'âge dans le processus de sélection des locataires et de conclusion des baux.

Seule la règle voulant que le demandeur possède l'autonomie nécessaire ou qu'il reçoive les services palliant à son manque d'autonomie devrait être maintenue.

Cela devrait être une condition sine qua non à l'accord donné par l'arrondissement LaSalle à un projet AccèsLogis volet-1 s'adressant aux familles et aux personnes seules, quel que soit le promoteur : l'OMHM, un OSBL d'habitation ou une coopérative d'habitation.

6 L'attribution du maximum de logements permis, soit 50%

La convention d'exploitation intervenant entre l'organisme promoteur d'un projet AccèsLogis et la Société d'habitation du Québec (SHQ), engage l'organisme à louer entre 20 % et 50 % des logements à des ménages admissibles au programme Supplément au loyer (PSL). Ce programme fournit une aide au paiement du loyer, permettant de limiter la part du loyer payable par le locataire à 25 % du revenu de son ménage. Le logement devient ainsi un logement à loyer modique.

Le CLLL reconnaît l'importance que l'OMHM accorde à ce programme étant donné sa clientèle et sa connaissance des besoins. Nous sommes donc persuadés que le maximum du Programme Suppléments au loyer sera utilisé. Toutefois, nous désirons sensibiliser le Conseil d'arrondissement au fait que l'augmentation marquée du prix des propriétés a actuellement tendance, croyons-nous, à créer une demande solvable plus importante pour des logements locatifs au prix courant du marché. Ainsi, un organisme pourrait réussir à louer plus de la moitié de ses logements à 95 % du loyer médian.

Sans avoir déjà observé plusieurs cas, nous croyons qu'une attitude préventive pourrait être adoptée face à la demande en logement locatif. Selon nous, l'arrondissement devrait s'enquérir de la volonté de tous les organismes promoteurs AccèsLogis volet-1 de se doter d'une politique de sélection mettant de l'avant le principe d'offrir prioritairement ses logements à des ménages admissibles au programme Supplément au loyer (PSL), dès lors que le maximum de 50 % des logements n'est pas atteint.

Tel que nous l'avons évoqué dans notre présentation, nous croyons toutefois que l'arrondissement doit faire preuve d'une plus grande réserve face aux coopératives d'habitation dont les orientations doivent reposer sur l'assemblée générale des locataires membres. Par contre, l'OMHM et les OSBL d'habitation peuvent davantage faire figure de partenaires dans l'atteinte d'objectifs collectifs. Il nous apparaît donc que le conseil municipal est en droit de s'intéresser à cette question.

Recommandation

R-10) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder un projet AccèsLogis volet-1 à l'OMHM ou à un OSBL d'habitation, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait avoir pour exigence que cet organisme adopte un règlement qui priorise les demandeurs admissibles au PSL, tant que le nombre maximum de logements pouvant recevoir une aide de ce programme n'est pas atteint.

7 Ne pas prendre en compte la provenance des bas revenus du ménage dans le classement prioritaire des demandes de logement à loyer modique.

Lors de son premier projet AccèsLogis à Lachine (2012), l'OMHM disait accorder 5 points de priorité supplémentaires pour l'octroi d'un logement à loyer modique, si le faible revenu du ménage provenait d'un emploi. Afin de mettre en contexte la valeur de cette bonification, mentionnons que l'Article 27 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* détermine la pondération permettant de classer la priorité des demandes de logement. Notons que seuls les coopératives et les OSBL d'habitation peuvent établir des critères différents de ceux prévus à l'Article 27. Les Offices municipaux ne peuvent y déroger⁷.

⁷ Article 28 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* : « Sous réserve de l'application de l'Entente-cadre Canada-Québec, le locateur qui est une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif autre qu'un office municipal d'habitation peut, par règlement, établir des

Conformément à ce règlement, l'OMHM doit accorder des maximums de 6 points pour le niveau de revenu (le plus bas revenu obtenant 6 points) et de 6 points pour l'ancienneté de la demande. À ce maximum possible de 12 points, le règlement nous demande d'ajouter 1 point par enfant d'âge mineur que comporte le ménage. De plus, de façon facultative, le même règlement permet à l'organisme locateur d'adopter un règlement lui permettant d'attribuer jusqu'à cinq points pour certaines situations, dont la suivante :

« le demandeur répond à des critères généraux visant à assurer une plus grande harmonie sociale dans les immeubles que gère le locateur »⁸

C'est cette mention du Règlement que l'OMHM disait appliquer dans son projet à Lachine, en accordant jusqu'à 5 points supplémentaires pour un bas revenu provenant du travail. Les discussions que le Comité logement a alors eues avec l'OMHM nous ont permis de comprendre qu'un des soucis de l'OMHM était de donner accès à des logements à loyer modique à des travailleuses et travailleurs à faible revenus.

À l'instar de l'OMHM, nous convenons que l'insuffisance du nombre de logements à loyer modique et la priorité de six points accordée en fonction de la faiblesse du revenu font en sorte que seuls les ménages ayant les plus bas revenus ont une chance réelle d'accéder à un logement à loyer modique. Les revenus de travail étant souvent plus élevés que les prestations des divers programmes de transferts gouvernementaux, l'accès à un logement à loyer modique est presque éliminé pour les travailleurs à faible revenus. Parallèlement, la flambée des loyers que nous avons connue depuis les années 2000 a rendu l'accès au logement locatif privé hors de prix, entre autres, pour les travailleurs au salaire minimum.

Or, le Comité logement Lachine-LaSalle souhaite faire valoir avec insistance que se sont le manque de logements sociaux et les lacunes importantes dans les règles de contrôle des loyers au Québec qui sont responsables de cette situation. Pénaliser les ménages les plus pauvres parce qu'ils sont prestataires de la sécurité du revenu, de la CSST, des Rentes du Québec ou du régime de pension du Canada ne résout pas ces problèmes. Cela en aggrave plutôt les conséquences pour les ménages plus défavorisés.

D'autre part, contrairement à l'OMHM, le Comité logement Lachine-LaSalle ne croit pas que le fait que le bas revenu provienne d'un travail plutôt que d'un programme de transfère gouvernemental puisse constituer un critère général visant à assurer une plus grande harmonie sociale dans les immeubles que gère le locateur, au sens de l'article 27 dudit Règlement. L'OMHM semble ici confondre mixité sociale et harmonie sociale.

Contrairement aux HLM gérés par les OMH, le programme AccèsLogis assure une forme de mixité sociale puisque 50 % des logements s'adressent à des ménages capables d'assumer entre 75 % et 95 % du prix de marché. La pénalisation des ménages les plus pauvres en fonction de la provenance de leur revenu ne semble qu'ajouter une exclusion, une préférence ou une distinction en fonction de leur statut social. Ce qui soulève, selon nous, un questionnement relatif au respect de Charte des droits de la personne du Québec.

Par ailleurs, il nous semble que les critères supplémentaires que devrait pouvoir introduire l'OMHM dans la pondération des demandes, en vertu de l'article 27 du Règlement, devraient avoir un caractère de complémentarité avec les autres critères obligatoires prévus au même article. L'introduction du critère de la provenance des revenus nous semble questionnable de ce point de vue. Cet ajout vient en effet réduire la valeur des six points qui doivent obligatoirement être accordés en fonction de la faiblesse du revenu. Nous nous sommes demandé si, de cette façon, le

critères de classement distincts et leur attribuer un pointage différent de ce qui est prévu par l'article 27. »

⁸ Extrait de l'Article 27 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (Loi sur la Société d'habitation du Québec).

traitement de priorité en fonction du revenu du demandeur demeurerait conforme à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale.

Nous sommes minimalement d'avis que cette prise en compte de la provenance du revenu ne correspond pas à ce qui devrait pouvoir être mis en place pour favoriser l'*harmonie sociale* au sein d'un immeuble.

Recommandation

R-11) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder un projet AccèsLogis volet-1 à l'OMHM, le conseil d'arrondissement de LaSalle et la direction de l'habitation de Montréal devraient avoir pour exigence que l'OMHM retire toute clause prévoyant la prise en compte de la provenance des revenus de ses règlements.

L'établissement d'une préférence, d'une distinction ou d'une exclusion en fonction de la provenance des revenus devrait constituer un empêchement à l'appui d'un projet AccèsLogis.

R-12) Afin de maintenir une intervention sur le manque d'accès au logement des travailleuses et travailleurs à faible revenu, le Comité logement Lachine-LaSalle invite le Conseil d'arrondissement de LaSalle et l'OMHM à faire des représentations en faveur d'un investissement important et sur plusieurs années dans le programme AccèsLogis, de même qu'en faveur d'un contrôle des loyers plus efficace.

Sur ce point, nous proposons au Conseil d'arrondissement la tenue d'une rencontre, afin de discuter des solutions préconisées par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et par le Regroupement des comités logements du Québec (RCLALQ).

8 Le respect du droit au maintien dans les lieux, une caractéristique essentielle des logements à loyer modique dans un projet AccèsLogis volet-1

Lors du projet AccèsLogis volet-1 de l'OMHM à Lachine (2012), l'OMHM avait exploré les possibilités d'établir un partenariat avec un organisme d'employabilité, afin d'utiliser un maximum de dix logements à loyer modique (avec le PSL) comme logements temporaires pour des personnes en démarches d'employabilité. Cette idée fut abandonnée. L'OMHM s'était alors montré réceptif à nos représentations à l'encontre de ce projet. Toutefois, comme nous croyons qu'il était en même temps difficile de trouver un organisme intéressé et ayant le financement disponible, il serait possible que la question n'ait pas été définitivement tranchée. Il nous apparaît donc pertinent de ramener nos arguments dans le présent mémoire.

Il faut, selon nous, considérer les volets 1 et 2 d'AccèsLogis comme étant exclusivement prévus pour réaliser du logement permanent. Seul le volet-3 du programme prévoit une part de logement de transition. Le volet-3 comporte effectivement deux sous-volets, soit un volet de logements permanents et un volet de logements transitoires. Rappelons que le volet-3 s'adresse à des clientèles qui présentent des besoins particuliers.

Cette ouverture du programme AccèsLogis au logement de transition a donné lieu à des débats importants à la fin des années 1990 et début 2000. Sans nier les besoins de logements de transition pour certaines clientèles, les organismes de défense du droit au logement souhaitaient circonscrire la brèche possible dans le principe du droit au maintien dans les lieux et maintenir le logement social comme un moyen d'accès réel au logement. Cette préoccupation nous apparaît toujours pertinente.

Le rôle premier du logement social est ainsi de donner accès au logement aux populations qui sont mal desservies dans le secteur privé. Un réel accès au logement doit inclure le droit au maintien

dans les lieux qui est la pierre angulaire de toute la législation concernant le logement locatif au Québec.

Le manque de logements à loyer modique est actuellement très important. Selon nous, seul un processus de consultation suffisamment approfondi devrait pouvoir permettre d'en retirer une partie pour créer du logement de transition.

Le logement étant un besoin permanent pour tout le monde, même les clientèles en démarche d'employabilité ou autre peuvent bénéficier du droit au maintien dans les lieux. Le programme Supplément au loyer (PSL) prévoit même un soutien au retour en emploi, en limitant les ajustements à la hausse des loyers par des paliers d'augmentation maximum, tant que les revenus du ménage lui permettent de se classer pour le PSL.

Recommandation

- R-13) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder un projet AccèsLogis volet-1, le conseil d'arrondissement de LaSalle et la direction de l'habitation de Montréal devraient avoir pour exigence que l'organisme locateur n'utilise le PLS qu'à des fins de logement permanent avec reconnaissance du droit des locataires au maintien dans les lieux⁹.
- R-14) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis que l'OMHM, à titre de gestionnaire du programme Supplément au loyer (PSL), ne devrait pas accorder ce programme pour des logements non permanents lorsqu'il s'agit du volet-1 d'AccèsLogis.
- R-15) Considérant les besoins en logement permanent et le peu de logements prévus pour le programme AccèsLogis, le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer tout projet de logement social ou communautaire qui n'offre pas le droit au maintien dans les lieux aux locataires, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait consulter le milieu communautaire, même s'il s'agit d'un projet AccèsLogis volet-3.

⁹ Conformément à l'article 1936 du Code civil du Québec.

Partie 3 - Le maintien de nos pratiques d'action communautaire et d'éducation populaire

9 AccèsLogis, un programme qui a permis le développement de pratiques communautaires

Tel que nous l'avons mentionné dans la partie présentation du présent mémoire, à Montréal, jusqu'à tout récemment, le programme a exclusivement été utilisé par des organismes non gouvernementaux coopératifs, communautaires ou à but non lucratif. Ce programme a ainsi permis le développement de pratiques communautaires. (Voir page 6)

Au Comité logement Lachine-LaSalle les ateliers sur le logement social, la liste de requérant.e.s de logements communautaires et l'OSBL d'habitation Logements communautaires LaSalle sont les outils d'une même stratégie de mobilisation en faveur du logement communautaire.

La liste de requérant.e.s de logements communautaires est une action importante du CLLL. Le comité logement Lachine-LaSalle administre aussi une liste de demandeurs de logements communautaires pour Lachine. Cette liste n'a pas pour but premier de répertorier les besoins à LaSalle et Lachine. Elle constitue davantage un outil d'éducation populaire, car une rencontre d'information de deux heures est requise pour s'y inscrire. La démarche vise à permettre aux citoyen.ne.s de Lachine d'être informé.e.s et de devenir actifs :

- En acquérant une connaissance des diverses formes de logements sociaux, des démarches pour y avoir accès et des enjeux de nature politique liés au développement de nouveaux logements ;
- En recevant une offre de formation spécifique sur la vie en coopératives d'habitation ;
- En exprimant leurs besoins par une demande de logement concrète ;
- En étant tenu.e.s au courant des actions et des développements favorisant l'accès au logement communautaire;
- En étant sollicité.e.s pour participer aux actions du Comité logement.

La liste de requérant.e.s contribue aussi à la connaissance des besoins sur le territoire, permet de promouvoir la réalisation de nouveaux logements et de promouvoir les candidatures de personnes bien informées auprès des coopératives existantes.

Enjeux pour nos pratiques

La venue de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) comme promoteur dans le programme AccèsLogis soulève maintenant des enjeux pour nos pratiques d'action communautaire et d'éducation populaire. Le petit nombre de logements que permet de réaliser le programme AccèsLogis augmente, à notre avis, l'importance qu'il faut accorder à l'ajustement des pratiques que nous souhaitons. À titre d'exemple, les 119 logements prévus par le projet de l'OMHM pour l'îlot Wanklyn sont équivalents à 8 % de la programmation AccèsLogis pour l'ensemble du Québec en 2015-2016. L'OMHM est un très gros développeur comparativement à la taille du programme. Le nombre de logements pouvant être développé étant limité, la présence de l'OMHM se traduit forcément par du développement communautaire en moins. Si l'OMHM travaille différemment, il marquera d'autant plus la pratique.

Nous souhaitons donc, d'une part, que les droits de la personne et que le droit au logement fasse l'objet d'une préoccupation majeure de l'arrondissement dans son examen des pratiques des promoteurs des projets qu'il appuie. D'autre part, l'effet possible sur notre travail d'éducation populaire devrait être une autre préoccupation importante.

Ce qui nous apparaît le plus important de prévenir est sans aucun doute l'effet sur nos pratiques autour de notre liste de requérant.e.s. L'OMHM a sa propre liste de demandeurs de logement à loyer modique. Si notre liste de requérant.e.s perd de sa pertinence pour l'accès à un logement, la

participation à nos ateliers sur le logement social risque d'en être affectée. Notre travail d'éducation populaire en serait affaibli. Or, le développement du logement social et, de façon plus générale, le développement social nécessite une population capable de prendre position sur les enjeux concernés.

Recommandation

- R-16) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis volet-1, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait avoir pour exigence que l'organisme promoteur utilise la liste de requérant.e.s du Comité logement Lachine-LaSalle pour l'attribution des logements.
- R-17) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait consulter le milieu communautaire sur le volet du programme utilisé ainsi que le nombre et la typologie des logements.
- R-18) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis que l'arrondissement LaSalle devrait inciter les GRT à inscrire leur travail dans des stratégies de développement local.

ANNEXE I Liste des recommandations

- R-1) Le Comité logement est d'avis que le nombre et la diversité des logements AccèsLogis devraient être augmentés par le développement d'une coopérative d'habitation.
- R-2) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis volet-1 réalisé par l'OMHM, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait avoir pour exigence que l'OMHM restreigne par règlement son territoire de sélection à l'Arrondissement LaSalle. Le règlement de l'OMHM pourrait toutefois prévoir le recrutement d'autres demandeurs en l'absence de requérant.e.s LaSallois.es, en accordant une priorité aux arrondissements limitrophes.
- L'adoption de ce règlement devrait être une condition sine qua non à l'appui donné par l'arrondissement LaSalle à un projet AccèsLogis volet-1, que le promoteur soit l'OMHM, un OSBL d'habitation ou une coopérative.
- R-3) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis volet-1 réalisé par l'OMHM, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait avoir pour exigence que l'OMHM prenne les dispositions réglementaires nécessaires pour ne pas procéder à des relogements du parc de logements HLM vers un projet AccèsLogis ou, minimalement, pour restreindre la provenance des relocalisations vers un projet AccèsLogis aux 80 logements en HLM situés sur le territoire de LaSalle.
- R-4)
- R-5) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder un projet AccèsLogis volet-1 à l'OMHM, le conseil d'arrondissement de LaSalle et la direction de l'habitation de Montréal devraient avoir pour exigence que l'OMHM adopte un règlement lui permettant, dans les situations qui le justifient, d'accorder une chambre de moins quand le ménage se qualifie pour un logement de quatre chambres ou plus.
- R-6) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un nouveau projet semblable à celui de Gérard Lefebvre, le Conseil d'arrondissement de LaSalle devrait être en mesure de recevoir de l'information sur les quelques années d'expérience de projet d'une densité d'occupation similaire à celui projeté pour l'îlot Wanklyn. Par exemple, une visite guidée des lieux et une rencontre avec la personne responsable de l'immeuble et de l'attribution des logements par deux ou trois personnes provenant de l'arrondissement et du milieu communautaire serait une idée intéressante.
- R-7) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet Accès Logis volet -1, le Conseil d'arrondissement de LaSalle devrait demander que le projet soit conçu de façon à accueillir les grandes familles conformément aux normes de densité prévue au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, sans restrictions supplémentaires.
- R-8) Le Comité logement Lachine-LaSalle en profite pour relancer sa suggestion à l'arrondissement et à la Table de développement sociale d'examiner la possibilité d'instaurer une façon de créer une forme d'empowerment local sur le développement du logement communautaire. Par exemple, en réunissant ponctuellement quelques acteurs sur la question de l'utilisation d'AccèsLogis et pour intervenir en amont des projets.

R-9) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder à l'OMHM un projet AccèsLogis volet-1 s'adressant aux familles et aux personnes seules, le conseil d'arrondissement de LaSalle et la direction de l'habitation de Montréal devraient avoir pour exigence que l'OMHM n'introduise pas de distinction en fonction de l'âge dans le processus de sélection des locataires et de conclusion des baux.

Seule la règle voulant que le demandeur possède l'autonomie nécessaire ou qu'il reçoive les services palliant à son manque d'autonomie devrait être maintenue.

Cela devrait être une condition sine qua non à l'accord donné par l'arrondissement LaSalle à un projet AccèsLogis volet-1 s'adressant aux familles et aux personnes seules, quel que soit le promoteur : l'OMHM, un OSBL d'habitation ou une coopérative d'habitation.

R-10) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder un projet AccèsLogis volet-1 à l'OMHM ou à un OSBL d'habitation, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait avoir pour exigence que cet organisme adopte un règlement qui priorise les demandeurs admissibles au PSL, tant que le nombre maximum de logements pouvant recevoir une aide de ce programme n'est pas atteint.

R-11) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder un projet AccèsLogis volet-1 à l'OMHM, le conseil d'arrondissement de LaSalle et la direction de l'habitation de Montréal devraient avoir pour exigence que l'OMHM retire toute clause prévoyant la prise en compte de la provenance des revenus de ses règlements.

L'établissement d'une préférence, d'une distinction ou d'une exclusion en fonction de la provenance des revenus devrait constituer un empêchement à l'appui d'un projet AccèsLogis.

R-12) Afin de maintenir une intervention sur le manque d'accès au logement des travailleuses et travailleurs à faible revenu, le Comité logement Lachine-LaSalle invite le Conseil d'arrondissement de LaSalle et l'OMHM à faire des représentations en faveur d'un investissement important et sur plusieurs années dans le programme AccèsLogis, de même qu'en faveur d'un contrôle des loyers plus efficace.

Sur ce point, nous proposons au Conseil d'arrondissement la tenue d'une rencontre, afin de discuter des solutions préconisées par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et par le Regroupement des comités logements du Québec (RCLALQ).

R-13) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer ou d'accorder un projet AccèsLogis volet-1, le conseil d'arrondissement de LaSalle et la direction de l'habitation de Montréal devraient avoir pour exigence que l'organisme locateur n'utilise le PLS qu'à des fins de logement permanent avec reconnaissance du droit des locataires au maintien dans les lieux¹⁰.

R-14) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis que l'OMHM, à titre de gestionnaire du programme Supplément au loyer (PSL), ne devrait pas accorder ce programme pour des logements non permanents lorsqu'il s'agit du volet-1 d'AccèsLogis.

R-15) Considérant les besoins en logement permanent et le peu de logements prévus pour le programme AccèsLogis, le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer tout projet de logement social ou communautaire qui n'offre pas le droit au maintien dans les lieux aux locataires, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait consulter le milieu communautaire, même s'il s'agit d'un projet AccèsLogis volet-3.

¹⁰ Conformément à l'article 1936 du Code civil du Québec.

- R-16) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis volet-1, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait avoir pour exigence que l'organisme promoteur utilise la liste de requérant.e.s du Comité logement Lachine-LaSalle pour l'attribution des logements.
- R-17) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis qu'avant d'appuyer un projet AccèsLogis, le conseil d'arrondissement de LaSalle devrait consulter le milieu communautaire sur le volet du programme utilisé ainsi que le nombre et la typologie des logements.
- R-18) Le Comité logement Lachine-LaSalle est d'avis que l'arrondissement LaSalle devrait inciter les GRT à inscrire leur travail dans des stratégies de développement local.

ANNEXE II Extrait du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique

Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique

Loi sur la Société d'habitation du Québec

SECTION I

CATÉGORIES ET SOUS-CATÉGORIES DE LOGEMENTS À LOYER MODIQUE

*******EXTRAIT*******

8. Un logement à loyer modique ne peut être attribué, selon la sous-catégorie à laquelle il appartient, qu'en considérant les règles suivantes:

- 1° un studio est attribué à une personne seule;
- 2° une première chambre à coucher est attribuée au chef de ménage et, le cas échéant, à son conjoint;
- 3° une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à toute personne additionnelle que comprend le ménage; cependant, 2 personnes de moins de 7 ans occupent la même chambre;
- 4° une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à une personne handicapée dont la déficience ou le moyen utilisé pour pallier son handicap l'empêche de partager une chambre;
- 5° une chambre à coucher peut être occupée par 2 personnes de même sexe de 7 ans ou plus;
- 6° en cas de garde partagée d'un enfant, une chambre à coucher supplémentaire est attribuée uniquement si l'enfant demeure avec le ménage visé pendant au moins 40% du temps.

Le locateur peut, par règlement, établir des conditions ou critères d'attribution différents de ceux prévus au présent article afin de tenir compte des spécificités d'un jugement de garde partagée, de la dimension du logement ou de cas exceptionnels.

ANNEXE III Liste de requérant.e.s du Comité logement

Ménages inscrits sur la liste de requérant.e.s du Comité logement pour LaSalle

Un total de 179 ménages ont une demande active sur cette liste pour LaSalle¹¹. Si on classe ces demandes selon les critères d'attribution du nombre de chambres à coucher pour logements à loyer modique, nous obtenons le portrait des besoins suivants :

- 86 ménages correspondent au besoin d'un logement d'une seule chambre
- 36 ménages correspondent au besoin d'un logement de deux chambres
- 36 ménages correspondent au besoin d'un logement de trois chambres
- 21 ménages correspondent au besoin d'un logement de quatre chambres ou plus

Reproduction du Tableau 1

Liste de tous les demandeurs inscrits aux listes d'attente de l'OMHM pour LaSalle - avril 2015

Catégorie de logement	Sous-catégorie de logement	Lieu de résidence des demandeurs		
		la CMM	LaSalle	
F - Familiale	1cc - 1 chambre	466	83	17,8 %
	2cc - 2 chambres	308	58	18,8 %
	3cc - 3 chambres	293	60	20,5 %
	4cc - 4 chambres	161	34	21,1 %
Total F - Familiale		1228	235	19,1 %
P - Pensionnée	1cc - 1 chambre	329	114	34,7 %
	1cc_H - 1 chambre- occupant handicapé	7	2	28,6 %
	2cc - 2 chambres	11	4	36,4 %
	2cc_H - 2 chambres-occupant handicapé	1	0	0,0 %
	St - Studio	84	29	34,5 %
Total P - Pensionnée		432	149	34,5 %
Total général		1660	384	23,1 %

¹¹ Nous avons exclu les ménages demandeurs qui n'ont pas mis à jour leur adresse de correspondance. sans quoi le nombre de ménages inscrit pour LaSalle serait de 250.

SOCIÉTÉ
D'HABITATION
DU QUÉBEC

PROGRAMME
ACCÈSLOGIS
QUÉBEC



Canada 

Québec 

DES SOLUTIONS POUR UN MEILLEUR MILIEU DE VIE

Grâce à AccèsLogis Québec, les coopératives d'habitation, les offices d'habitation et les organismes ou les sociétés acheteuses à but non lucratif peuvent réaliser des projets d'habitation sociale et communautaire avec une contribution de leur milieu.

Pour élaborer et mettre en œuvre un projet, ils peuvent compter sur l'expertise d'un organisme de soutien au développement (un groupe de ressources techniques ou un autre organisme reconnu par la SHQ). S'ils disposent de personnes-ressources compétentes, ils peuvent préparer eux-mêmes leur projet, après avoir reçu l'approbation de la SHQ.

Tout projet doit inclure l'achat d'un terrain ou d'un immeuble et l'exécution des travaux, s'il y a lieu. Il peut également comprendre la rénovation de logements existants, la transformation de bâtiments non résidentiels en logements ou en chambres, ou encore la construction de logements neufs.

Les projets admissibles sont choisis selon un processus continu et en fonction des disponibilités budgétaires du gouvernement.

UNE AIDE FINANCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE VOTRE PROJET

L'aide financière accordée par AccèsLogis Québec prend la forme d'un prêt qui devient une subvention lorsque l'organisme respecte les conditions de la convention d'exploitation signée avec la Société d'habitation du Québec.

En plus des coûts maximaux admissibles, un soutien financier additionnel peut être alloué dans les cas suivants :

- pour les frais d'adaptation des logements destinés à des personnes handicapées;
- pour les projets situés dans certaines régions éloignées où les coûts de réalisation sont plus élevés;
- pour les municipalités de moins de 2.500 habitants situées en régions éloignées.

De plus, la Société d'habitation du Québec garantit le prêt hypothécaire que l'organisme contracte auprès d'une institution financière agréée en vertu du programme; il s'agit d'un emprunt sur 35 ans.

PRINCIPALES MODALITÉS DU PROGRAMME SELON LE TYPE DE PROJET

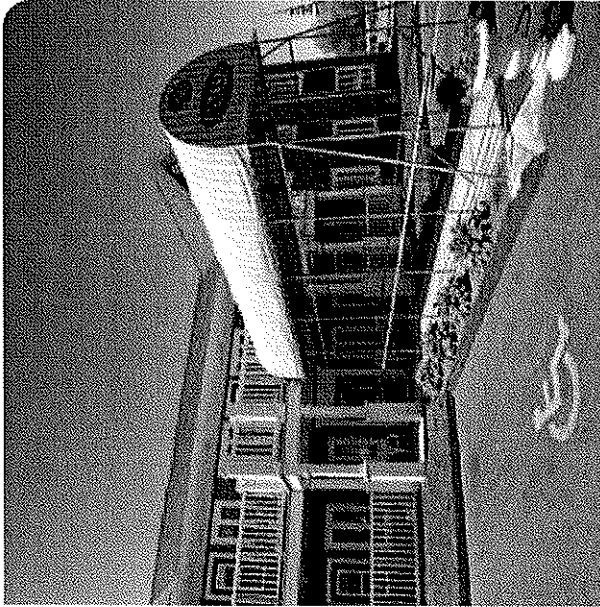
Type de projet	Participation de l'organisme	Participation de la SHQ	Admissibilité
Volet 1 Logements pour des ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées, handicapées et personnes autonomes)	50%	De 5 à 15%	Entre 20 et 50%
Volet 2 Logements permanents avec services ² pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie	50%	De 5 à 15%	Entre 20 et 50%
Volet 3 Logements avec services ² pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation ³			
- Logements permanents ou de transition	50%	15%	Entre 20 et 100%
- Hébergement d'urgence (chambres)	66%	15%	Non admissible
- Logements temporaires pour des personnes victimes de violence familiale ⁴	100%	0%	Non admissible

1. Le Supplément au loyer est une aide financière destinée aux ménages à revenu faible qui, sans ce soutien supplémentaire, devraient consacrer plus de 25% de leur revenu au logement. Versé pour une période de 5 ans, il est financé à 90% par la Société d'habitation du Québec et à 10% par la municipalité.

2. L'organisme responsable du projet doit définir, de concert avec des organismes locaux actifs auprès de ces personnes, la nature des services à offrir (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager, etc.) et préciser leur mode de financement.

3. Il peut s'agir de personnes engagées dans une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement, de sans-abri, de toxicomanes ou d'autres personnes en difficulté.

4. Ce type de projet, qui consiste à améliorer des maisons d'hébergement, est financé conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec.



UN PROGRAMME POUR L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

ACCÈSLOGIS QUÉBEC EST UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE QUI ENCOURAGE LE REGROUPEMENT DES RESSOURCES PUBLIQUES, COMMUNAUTAIRES ET PRIVÉES. IL VISE À FAVORISER LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES POUR LES MÉNAGES À REVENU FAIBLE OU MODESTE, OU ENCORE POUR DES CLIENTÈLES QUI ONT DES BESOINS PARTICULIERS EN HABITATION.

ACCÈSLOGIS QUÉBEC EST ADMINISTRÉ PAR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ), EN COLLABORATION AVEC CERTAINES VILLES QUI AGISSENT COMME MANDATAIRE EN VERTU DE CE PROGRAMME. LES MUNICIPALITÉS SONT APPELÉES À JOUER UN RÔLE IMPORTANT EN APPUYANT LES GROUPES QUI DÉSIRENT RÉALISER DES PROJETS D'HABITATION.

DES SOURCES DE FINANCEMENT DIVERSIFIÉES

Pour être admissible, un projet doit bénéficier d'une aide financière du milieu. Cette contribution peut provenir de la municipalité, d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds auprès des citoyens, etc. Elle peut aussi prendre une autre forme qu'une somme d'argent : don d'un terrain ou d'un immeuble, octroi d'un crédit de taxes foncières, etc.

UN SOUTIEN AU MILIEU COMMUNAUTAIRE

À titre de contribution au secteur, AccèsLogis Québec prévoit le prélèvement d'une somme égale à 1 % des coûts de réalisation admissibles pour chaque projet. Ces sommes sont confiées à la Société d'habitation du Québec, qui les distribue par la suite aux organismes régionaux actifs dans le domaine du logement coopératif et aux organismes à but non lucratif pour soutenir le développement de l'habitation sociale et communautaire.

LA MUNICIPALITÉ, UN ACTEUR DE PREMIER CHOIX

En plus d'apporter une aide financière au projet, certaines municipalités peuvent jouer un rôle prépondérant dans la mise en œuvre du programme, notamment en concluant avec la Société d'habitation du Québec une entente qui leur délègue la gestion du programme. Elles agissent ainsi à titre de ville mandataire.

LE FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE

Issu du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, le Fonds québécois d'habitation communautaire est un organisme à but non lucratif qui a vu le jour en 1997. Son rôle consiste à unir les efforts des milieux communautaire, municipal et financier avec ceux de la Société d'habitation du Québec pour favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires. Il conseille également la SHQ en la matière.



**BÂTISSONS
ENSEMBLE
DU MIEUX-VIVRE**
www.habitation.gouv.qc.ca

POUR INFORMATION

L'INFORMATION PRÉSENTÉE DANS CE DÉPLIANT
CONSTITUE UN RÉSUMÉ DU PROGRAMME
ACCÈSLOGIS QUÉBEC.

Les normes d'application du programme et le *Guide d'élaboration et de réalisation de projets* ont prééminence sur ce dépliant.

Vous pouvez obtenir le document d'information générale sur le programme AccèsLogis Québec ou des renseignements complémentaires en communiquant avec la Société d'habitation du Québec :

Téléphone : 1 800 463-4315 (sans frais)

Courriel : acceslogis@shq.gouv.qc.ca

Site Web : www.habitation.gouv.qc.ca

This publication is also available in English.

SHQ-719 (2012-09)

Société
d'habitation
Québec

