

**FOHM**  
2310 de  
Maisonneuve  
Est  
Montréal (Qc)

**Contactez-nous**

Tel : 514-527-6668  
Courriel : [info@fohm.org](mailto:info@fohm.org)  
Site : [www.fohm.org](http://www.fohm.org)



# POUR UN ACCÈSLOGIS 2.0 CENTRÉ SUR LES BESOINS DES MONTRÉALAIS

## **20 RECOMMANDATIONS**

Mémoire déposé par la FOHM au  
Service de l'habitation de la Ville de Montréal

Avril 2021

# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Présentation de la FOHM</b> .....                                 | <b>1</b>  |
| Introduction .....   | 2         |
| <b>1. Penser le public de l’habitation communautaire</b> .....       | <b>2</b>  |
| 1.1. Loger les Montréalais(e)s.....                                  | 2         |
| 1.2. Penser les besoins spécifiques.....                             | 4         |
| 1.2.1. Volet 2 pour les aîné(e)s .....                               | 4         |
| 1.2.2. Volet 3 pour les personnes avec des besoins particuliers..... | 6         |
| <b>2. Construire des projets en partenariat</b> .....                | <b>8</b>  |
| <b>3. Penser à long terme pour assurer la pérennité</b> .....        | <b>9</b>  |
| 3.1. Exploitation et viabilité financière des organismes .....       | 9         |
| 3.2. Développement du milieu.....                                    | 10        |
| 3.3. Pérennité du programme.....                                     | 11        |
| <b>4. Liste des recommandations</b> .....                            | <b>13</b> |



## PRÉSENTATION DE LA FOHM

Créée en 1987, la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) regroupe plus de 250 OSBL d'habitation représentant environ 18 000 ménages montréalais. Sa mission est de représenter, mobiliser et contribuer au développement des OSBL d'habitation. De plus, la FOHM offre à ses membres des services de gestion administrative et immobilière, de soutien communautaire, de formation, ainsi que des programmes avantageux, tel que pour les assurances habitation. Par son Centre de services, la FOHM est également mandataire de la SHQ pour desservir l'Ouest du Québec pour effectuer les bilans de santé des immeubles ainsi que des plans pluriannuels d'intervention.

---

## INTRODUCTION

La FOHM salue l'initiative de la Ville de Montréal d'entreprendre le processus de se doter de son propre programme de développement de logements communautaires, Accès Logis Montréal. Ce dernier découle des nouveaux pouvoirs qu'elle a acquis avec le statut de métropole attribué par le gouvernement du Québec en 2016 dans l'entente-cadre « Réflexe Montréal ». Avec l'adoption récente du Règlement pour une métropole mixte et son pouvoir de préemption, la Ville va ainsi disposer d'outils essentiels pour influencer sur le marché immobilier afin d'assurer le droit au logement à tous ses citoyen(ne)s, peu importe leur revenu et leur statut.

C'est avec enthousiasme et beaucoup d'attentes que la FOHM a participé aux consultations menées en amont de l'élaboration de ce programme. Le présent mémoire vise à synthétiser nos réflexions au sujet des différents enjeux soulevés par l'élaboration du programme Accès Logis Montréal, de ses critères d'admissibilité et de ses conditions d'application. Nous souhaitons plus particulièrement regrouper celles-ci sous trois aspects :

- Les besoins des locataires ;
- Le moment charnière de la construction ;
- L'importance d'adopter une vision à long terme.

Pour ce qui est de ce dernier point, il y aurait lieu en effet de penser les projets dans une perspective à long terme et non seulement en matière d'objectifs de logements construits, « sortis de terre », dans une année donnée.

## 1. PENSER LE PUBLIC DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE

### 1.1. LOGER LES MONTRÉALAIS(E)S

À qui s'adresse le logement communautaire ? La réponse courte à cette question est la suivante : à toutes les personnes qui recherchent la sécurité en matière de logement, qui souhaitent contrôler leurs conditions d'habitat, mais aussi qui peuvent être attirées par un mode de vie collectif. Cela étant, la crise du logement, qui fait rage depuis ces dernières années et que la pandémie a exacerbée de façon dramatique eu égard au sort des aîné(e)s dans les CHSLD et à celui des personnes itinérantes dans les rues de Montréal, fait ressortir la nécessité de se pencher sur des catégories

Du volet 1 qui s'adresse à un public assez large (quoique toujours à faible revenu) jusqu'aux volets 2 et 3 qui visent des clientèles particulières, c'est en fonction des besoins des locataires que les projets doivent être pensés.

---

particulières de personnes, essentiellement des locataires, dont les besoins sont nettement plus criants.

Une évidence doit ici être reconnue : le logement social et communautaire s'adresse fondamentalement aux personnes à bas ou même moyen revenu, aux personnes moins favorisées qui ne sont pas capables de faire face à la loi agressive du libre marché locatif où le profit et la spéculation ne cessent de détériorer la qualité de vie des personnes et de les exclure de la course à l'obtention d'un logement.

C'est pourquoi nous mettons de l'avant que l'on devrait favoriser le développement de projets relevant du volet 1 par le secteur des OSBL-H. Si les projets développés en volet 2 et volet 3 sont essentiels pour couvrir les besoins de populations particulières — nous y reviendrons — les projets en volet 1 sont nécessaires au projet de justice sociale que représente le logement communautaire. En s'adressant aux personnes seules et aux familles à faibles revenus, ces projets sont une des réponses à l'actuelle exclusion du marché locatif des personnes qui, tout en étant socialement insérées, ne disposent pas des moyens de se loger dignement à Montréal. Par ailleurs, alors que les coopératives d'habitation traditionnellement réalisées dans ce volet exigent un certain niveau d'implication, les OSBL d'habitation sont une option bien plus adéquate pour répondre aux besoins des personnes plus vulnérables socioéconomiquement.

Sur un autre plan, étant donné l'importance du parc immobilier réalisé par le secteur des OSBL-H, et afin d'accélérer la construction de nouvelles unités, il serait souhaitable de permettre aux organismes existants d'utiliser leur équité comme levier d'investissement en vue de soutenir le développement de nouveaux projets. De cette façon, le secteur des OSBL-H serait en mesure d'exercer un meilleur contrôle sur son propre développement. En outre, en faisant appel simultanément au financement public et au financement autonome, il y aurait ici un potentiel de maximisation des capacités de développement.

#### **Recommandation 1**

Que le développement d'OSBL-H en volet 1 soit mis de l'avant comme un véritable moyen de faciliter l'accès au logement abordable des personnes seules ou des familles à faibles revenus.

#### **Recommandation 2**

Que le secteur des OSBL-H puisse utiliser l'équité accumulée comme levier d'investissement de façon à pouvoir soutenir le développement de nouveaux projets, et ce, en complément du financement public.

---

## 1.2. PENSER LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Des études devraient être réalisées afin de disposer de données fines sur la réalité de la population aînée montréalaise. De telles études devraient notamment prendre en compte les besoins en matière de soins à domicile.

### 1.2.1. Volet 2 pour les aîné(e)s

La pandémie qui a toujours cours a fait ressortir de façon dramatique le lien entre les conditions d'hébergement des aîné(e)s et leur vulnérabilité<sup>1</sup>. Cette situation a donné lieu à une réflexion sur les options qui s'offrent aux aîné(e)s en matière de logement et démontré que ceux-ci ne forment pas un bloc homogène et qu'ils présentent plutôt des besoins variés qui requièrent des solutions adaptées. Certains auteurs n'hésitent pas à lancer un appel à la démarchandisation de l'ensemble des services d'hébergement, de logement et de soutien à domicile (SAD) offerts aux aîné(e)s<sup>2</sup>.

Dans l'optique d'un continuum allant du soutien à domicile jusqu'à l'hébergement et aux soins de fin de vie pour les personnes âgées du Québec, les habitations OSBL, volet 2, ont fait leurs preuves pour les aîné(e)s autonomes ou en légère perte d'autonomie.

Elles sont le fruit d'initiatives locales et leur seul objectif est de fournir des logements et des services répondant aux besoins et au meilleur coût possible. Les locataires ont un mot à dire et une place dans l'administration de ces habitations. En milieu rural comme dans les grandes villes, elles permettent aux personnes âgées de vieillir chez elles, dans leur communauté. Le respect de l'autonomie et de la capacité de décision des résidents est au cœur de leur identité<sup>3</sup>.

Cela étant, l'évolution démographique et la crise du logement qui frappe durement Montréal appellent à assouplir les conditions de réalisation des projets du volet 2 afin qu'elles reflètent la réalité de la population montréalaise. À titre d'exemple, on peut mentionner la forte proportion des ménages formés d'une seule personne, notamment chez les femmes. Dans ce contexte, le coût d'un

---

<sup>1</sup> COUTURIER, Yves, et HÉBERT, Réjean (2020), «Un âgisme systémique révélé par la pandémie», *Le Devoir*, 19 novembre (<https://bit.ly/3pyx7uA>).

<sup>2</sup> JETTÉ, Christian, et VAILLANCOURT, Yves (2020), «Non à la marchandisation de l'hébergement des aînés», *Le Devoir*, 23 juin (<https://bit.ly/3ueGMKt>).

<sup>3</sup> DESFOSSÉS, Chantal (2020), «Résidences privées pour aînés : il existe d'autres modèles», *La Presse*, 8 novembre (<https://bit.ly/3pEeTYD>).

---

logement est un fardeau plus lourd à porter. Mais on peut également évoquer d'autres considérations, telles que la recherche d'une plus grande sécurité, de l'entraide et de la socialisation que procure le logement communautaire. En ce sens, la réalisation de projets relevant du volet 2 devrait comprendre, dès le début, des collaborations avec la communauté, principalement avec le milieu communautaire et le réseau de la santé afin de permettre aux ainé(e)s de demeurer autonomes dans leur logement le plus longtemps possible. On fait référence ici aux diverses activités communautaires et services de proximité, mais aussi à la participation des organisateurs communautaires des CIUSSS en soutien aux OSBL-H, et notamment pour veiller à la qualité de vie des ainé(e)s. Si les projets pour ainé(e)s doivent s'accompagner de la collaboration avec les services publics de santé, il faut bien définir les rôles respectifs du locateur et du fournisseur de soins de santé qui doivent agir en complémentarité, car les OSBL d'habitation n'ont pas pour mandat de dispenser des soins ou des services de santé. Afin de maintenir une vie communautaire et collective riche permettant le maintien de l'autonomie, la construction des projets devrait toujours prévoir un espace pour une salle communautaire.

Enfin, le vieillissement de la population, qu'on ne cesse d'évoquer, devrait conduire à planifier en amont des immeubles et des logements qui pourront s'adapter à l'évolution des besoins des locataires. Par exemple, prévoir l'installation d'espaces pour les quadriporteurs ou d'autres outils d'aide à la mobilité. Une telle conception se traduira en outre par des économies futures dans les dépenses d'exploitation.

## **Service alimentaire et abordabilité du logement**

Afin de favoriser l'abordabilité au plus grand nombre et d'éviter de faire reposer sur les locataires des contraintes financières pour les organismes, il serait souhaitable de considérer la possibilité de réaliser des projets sans nécessairement leur adjoindre un service alimentaire. Les loyers des logements sociaux et communautaires sont calculés sur le loyer médian du marché (LMM), ce qui pose déjà des difficultés quant à leur réelle abordabilité lorsque ceux-ci ne disposent pas de subvention au loyer. Le service alimentaire, qui fait souvent l'objet de récriminations variées, est inclus dans un forfait « services ». À Montréal, dans des OSBL-H offrant plusieurs services (RPA) les frais de service avoisinent les 300\$, parmi lesquels les repas représentent 75 % des frais. Dans le cas des OSBL-H non assujettis à la certification RPA, les forfaits de services dépassent fréquemment les 200\$, dont plus de 75 % sont liés aux frais de ce service de repas<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> FOHM, sondage interne, 2021. RQOH, Caractéristiques économiques des OSBL d'habitation du Québec, 2015.

---

De plus, les coûts de réalisation de ces installations alimentaires sont élevés, et se répercutent à la fois dans les loyers non subventionnés et dans les forfaits de services dont s'acquittent l'ensemble des locataires, car ils demeurent à la charge de l'OSBL-H. Or, les normes de construction imposées pour ce type de cuisine rendent impossible la location de ces installations par exemple à des organismes communautaires travaillant en sécurité alimentaire, ou encore rendent impossible de les utiliser pour des ateliers de cuisine collective dans le cadre d'activités de soutien communautaire. Ainsi, la seule issue laissée aux organismes pour amortir la dépense de réalisation consiste à facturer à l'ensemble des locataires du projet le service alimentaire.

Au final, ces dépenses supplémentaires augmentent significativement les coûts d'habitation incompressibles des locataires. Si les formules d'habitation avec service de repas ont leur place dans le continuum de services pour les aîné(e)s montréalais(e)s, cette formule ne doit plus être l'option de développement par défaut dès que l'on parle de logement pour aîné(e)s.

#### **Recommandation 3**

Que la conception des immeubles prenne en compte l'évolution des besoins et tienne compte de la perte d'autonomie des occupants au fil des ans.

#### **Recommandation 4**

Que les projets comprennent systématiquement une salle communautaire permettant de rassembler les locataires et de favoriser la vie démocratique des organismes.

#### **Recommandation 5**

Que l'on évalue la possibilité de réaliser des projets sans service alimentaire, afin d'alléger le fardeau financier des locataires.

### **1.2.2. Volet 3 pour les personnes avec des besoins particuliers**

Lorsqu'on aborde le volet 3, c'est souvent l'enjeu du coût de réalisation et d'exploitation des projets qui se pose en premier lieu. Pourtant, tous sont bien conscients des coûts immensément plus lourds que représente l'absence d'intervention, coûts non seulement financiers, mais qui se déclinent en matière de santé, du vivre-ensemble, de la sécurité et de la perte de compétences et qui sont supportés par l'ensemble de la société.

Ainsi, il importe que la Ville continue d'interpeller le ministère de la Santé et des Services sociaux, afin qu'il soit partie prenante des projets d'habitation qui s'adressent à des clientèles avec des



---

besoins particuliers, mais aussi des projets relevant du volet 2, tenant compte du fait que celui-ci s'adresse à des personnes exposées à moyen ou long terme à des pertes d'autonomie. C'est pourquoi la création de projets en Volets 2 et 3 doit être accompagnée d'une intervention en soutien communautaire. La Ville doit continuer à faire des représentations auprès du MSSS afin que ce dernier augmente, de façon substantielle, l'enveloppe dédiée au soutien communautaire en logement social afin que chaque projet puisse en bénéficier, peu importe la clientèle ciblée. Cependant, malgré les pouvoirs régionaux que lui confère l'entente-cadre Réflexe-Montréal, la Ville de Montréal doit respecter les ententes nationales convenues avec les partenaires de l'habitation et, ainsi, respecter le Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social ou tout autre cadre officiel de référence. En effet, il serait dommage que la Ville ne reconnaisse pas l'expertise et le travail de concertation effectué par les partenaires nationaux de l'habitation, du MSSS et de la SHQ. Il en va de l'adhésion et de la confiance des groupes envers les institutions qui nous représentent.

D'autre part, il faut admettre que les grands complexes d'habitation qui sont devenus la norme depuis ces dernières années, pour des raisons de rentabilisation, ne conviennent pas à certaines catégories de personnes, par exemple les personnes itinérantes et celles qui présentent des problèmes de santé mentale. En conséquence, il y aurait lieu de revoir la politique de densification pour permettre la réalisation de plus petits immeubles.

#### **Recommandation 6**

Que la Ville de Montréal intensifie ses représentations auprès du MSSS afin que les projets en volets 2 et 3 bénéficient systématiquement de financement adéquat pour le soutien communautaire en logement social, tout en respectant l'autonomie des organismes et le cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social du MSSS et de la SHQ.

#### **Recommandation 7**

Que la Ville de Montréal revendique aussi auprès du MSSS des fonds additionnels permettant d'obtenir du soutien communautaire « généraliste » pour l'ensemble des locataires.

#### **Recommandation 8**

Que la Ville de Montréal revienne à sa politique de densification pour permettre la réalisation de petits immeubles dans le cadre du volet 3 s'adressant à certaines catégories de personnes avec des besoins particuliers (ex. : itinérance, problèmes de santé mentale).

---

## 2. CONSTRUIRE DES PROJETS EN PARTENARIAT

La lenteur de la réalisation des logements sociaux et communautaires, qui s'étire parfois jusqu'à 10 ans, fait régulièrement l'objet de doléances. Il est à espérer que, en éliminant un palier décisionnel, le transfert à la Ville de Montréal des pouvoirs en matière de logement contribuera à un assouplissement des étapes de réalisation. Il importe également que soit respectée la nature des projets de logements sociaux et communautaires qui sont issus de la communauté, sont soutenus par les tables de concertation locales et contribuent à renforcer le tissu social.

Néanmoins, les projets de logements sociaux et communautaires nécessitent l'arrimage de plusieurs acteurs qui ont des objectifs communs, mais des échéances variables :

- Les GRT qui ont des objectifs de sortie de terre des projets ;
- La Ville, qui se fixe des objectifs de nombre de logements à construire et qui a des plans d'urbanisme à respecter ;
- Les groupes porteurs de projets d'OSBL-H et de coopératives qui attendent la réalisation des projets pour répondre aux besoins de logement et qui ont à cœur leur rentabilité à long terme ;
- Et les promoteurs qui s'ajoutent dans le cas de projets clé en main et dont on attend qu'ils adhèrent au nouveau Règlement pour une métropole mixte.

La conception d'un programme Accès Logis montréalais offre l'occasion d'améliorer le processus de réalisation et de répondre à un certain nombre de préoccupations, notamment pour ce qui est de l'implication des organismes communautaires et du contrôle de la qualité pendant le chantier. De plus, la formule clé en main est loin de faire l'unanimité parmi les partenaires impliqués, autant les OSBL-H que les GRT et les promoteurs. Les nombreux irritants, notamment les déficiences, soulevés par les OSBL d'habitation durant la consultation militent pour une implication obligatoire des organismes dès la création d'un projet.

Concernant ce dernier point, un irritant perdure, soit l'obligation de retenir le plus bas soumissionnaire, une contrainte maintes fois dénoncée, car elle a souvent été associée à une mauvaise qualité due à des matériaux moins performants ou à des compétences déficientes. Les questions qui se posent sont les suivantes : qui sera ultimement imputable de la qualité des travaux et quel rôle seront respectivement appelés à jouer l'architecte, le GRT et les conseillers mandatés par la Ville ? Quelle sera la répartition des pouvoirs entre les différents acteurs ?

---

**Recommandation 9**

Que la Ville clarifie et rende plus efficace le pilotage des projets.

**Recommandation 10**

Que, si la Ville continue de préconiser le modèle « clé en main », les organismes communautaires soient associés en amont dès la conception du projet.

**Recommandation 11**

Que le processus de sélection des entrepreneurs ne soit pas exclusivement basé sur la règle du plus bas soumissionnaire, mais permette des ajustements prenant en compte des critères de qualité et d'expérience des entrepreneurs.

**Recommandation 12**

Qu'un mécanisme soit mis en place afin de clarifier les rôles et d'assurer l'imputabilité des différentes parties prenantes engagées dans la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires afin de garantir une construction pérenne, et ce, particulièrement dans les projets « clé en main ».

### 3. PENSER À LONG TERME POUR ASSURER LA PÉRENNITÉ

Par pérennité, on entend la nécessité que la gestion quotidienne pendant les décennies suivant la mise en exploitation des projets demeure efficace et permette aux organismes de remplir leur mission et de contribuer au développement harmonieux de Montréal. Cette notion de pérennité s'applique à trois secteurs :

- La viabilité financière des organismes ;
- Le développement du milieu ;
- Le programme lui-même.

#### 3.1. EXPLOITATION ET VIABILITÉ FINANCIÈRE DES ORGANISMES

Le secteur de la construction est soumis depuis les cinq dernières années à une augmentation marquée des coûts des matériaux, et cette tendance devrait s'accroître avec la relance post-pandémie. Cette réalité influe sur la charge financière que doivent assumer les organismes une fois en exploitation. C'est pourquoi la Ville devrait éviter d'ajouter indûment à cette charge en imposant aux organismes une contribution à une réserve de prévoyance. Rappelons que la contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire, heureusement abolie l'année dernière, avait pesé lourd sur les finances des organismes relevant du programme Accès Logis Québec. Il serait donc

---

ironique qu’après plusieurs années de revendication des organismes pour son abolition, la Ville lance son nouveau programme sur un ancien mécanisme dont l’impact négatif a fait ses preuves. En l’absence de précision sur les paramètres et le pourcentage de cotisation à une telle réserve, qui par ailleurs serait gérée par la Ville, il s’agit d’une proposition que nous ne pouvons endosser.

En contrepartie, les organismes devraient avoir la possibilité d’investir davantage dans leurs propres réserves, ainsi que l’a autorisé la Société d’habitation du Québec en 2020, ce qui leur permettrait en outre d’accroître leur capitalisation pour assurer leur pérennité. Tout en reconnaissant la responsabilité des organismes envers leurs bailleurs de fonds, ceux-ci sont des organismes indépendants qui doivent jouir d’une marge de manœuvre en matière de gestion et déterminer leurs propres priorités.

Sur le plan fiscal, la Ville pourrait aussi soulager les budgets d’exploitation des organismes en attribuant aux OSBL-H un taux de taxation différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur nature non spéculative.

#### **Recommandation 13**

Que les organismes de logement social et communautaire relevant du programme Accès Logis Montréal soient exemptés de cotiser à une réserve de prévoyance gérée par la Ville ;  
Que, en contrepartie, ils soient encouragés à investir davantage dans leurs propres réserves en fonction de leurs besoins et de leurs priorités.

#### **Recommandation 14**

Que la Ville attribue aux OSBL-H en habitation un taux de taxation différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur nature non spéculative.

### **3.2. DÉVELOPPEMENT DU MILIEU**

La pérennité des organismes repose non seulement sur leur santé financière, mais aussi sur une solide gouvernance. Comme il a été mentionné plus haut, le respect de l’autonomie et de la capacité de décision des occupants est au cœur de l’identité des projets de logement communautaire. Le rôle des conseillers en gestion mandatés par la Ville devrait être réservé à du support-conseil, et leur participation aux réunions des conseils d’administration et aux assemblées générales des organismes permet seulement en cas de manquement important, voire de redressement de l’organisme. La présence de la Ville dans les instances des OSBL-H représenterait une exigence de reddition de comptes encore plus sévère que celle demandée par la Société d’habitation du Québec et elle s’avère inquiétante.

L’autonomie des organismes et l’expertise des fédérations doivent être prises en compte.

---

Plus encore, cette proposition ne tient pas compte du fait que le réseau du logement communautaire s'est doté de fédérations régionales, telles que la FOHM, ayant acquis une expertise spécialisée pour accompagner les organismes en leur offrant une gamme de services, notamment en formation, et pour les soutenir lorsqu'ils traversent des difficultés. Dans le cas d'organismes en grande difficulté, la Ville pourrait alors se doter d'un mécanisme d'intervention qui fasse place aux ressources du milieu. D'ailleurs, la SHQ vient d'attribuer une importante enveloppe dans le cadre du PAOC, volet 3, afin que les regroupements nationaux des OSBL d'habitation et des coopératives développent des outils et des programmes de formations complets pour accompagner les organismes, via les fédérations régionales œuvrant sur le terrain. Ainsi, la SHQ souhaite intervenir en prévention plutôt que de prendre acte des difficultés une fois que l'organisme est au bord de la « faillite ». La Ville pourrait travailler en étroite collaboration avec les fédérations régionales pour « sauver » les organisations et éviter d'avoir à assumer, par un fonds spécial, les coûts d'hypothèques impayées, ou de travaux majeurs qui ont tardé à être effectués.

**Recommandation 15**

Que la Ville définisse clairement le mandat des conseillers en gestion de la Ville afin que ces derniers respectent l'autonomie des organismes de logement social et communautaire, et qu'ils agissent surtout en tant que service-conseil.

**Recommandation 16**

Que la Ville considère plutôt l'expertise des fédérations régionales dans le cadre du mandat d'accompagnement obligatoire auquel seront soumis les groupes dans les premières années de leur exploitation.

**Recommandation 17**

Que, dans les cas d'organismes présentant de grandes difficultés dans leur fonctionnement ou leur gestion, la Ville se dote d'un mécanisme d'intervention qui laisse une grande place à la concertation et à l'intervention des acteurs du milieu dans le respect de l'autonomie des organismes.

### 3.3. PÉRENNITÉ DU PROGRAMME

Il importe que ce nouveau programme AccèsLogis Montréal soit conçu pour la durée et ne soit pas soumis aux fluctuations de la conjoncture économique ou politique. Comme on le sait, l'absence

---

d'indexation du programme Accès Logis Québec a conduit à toutes fins utiles à l'arrêt du développement, laissant sur la touche 12 000 logements sociaux et communautaires ayant pourtant fait l'objet d'une approbation administrative. Le programme, qui est nouveau, devrait aussi faire l'objet d'évaluations périodiques afin de déterminer s'il atteint bien ses objectifs et de faire l'objet d'ajustements, au besoin, en parallèle avec des études démographiques afin de s'adapter à des enjeux tels que le vieillissement ou l'accroissement de la population.

Enfin, le développement du logement social et communautaire se fait à la fois sous la forme d'une offre de logement permanent et d'une offre de logement transitoire. Alors que dans certains cas le logement de transition permet par la suite d'accéder à un autre mode d'habitation stable, d'autres personnes sont successivement hébergées par des ressources offrant du logement temporaire ou transitoire par manque de logement permanent correspondant à leurs besoins et à leurs revenus. Ainsi, il serait pertinent de documenter ce phénomène afin que les logements développés dans le cadre d'Accès Logis Montréal respectent un équilibre entre logement permanent et logement de transition qui permette aux personnes d'accéder à la stabilité résidentielle et œuvre à mettre fin à ce phénomène de porte tournante.

**Recommandation 18**

Que le programme Accès Logis Montréal comprenne une indexation automatique de l'ensemble de ses composantes basé sur l'indice des coûts de construction (ICC) afin de s'adapter aux besoins du marché.

**Recommandation 19**

Que le programme fasse l'objet d'évaluations aux deux ans dans ses débuts, afin de déterminer s'il atteint bien ses objectifs et qu'il soit au besoin mis à jour.

**Recommandation 20**

Que, en parallèle, des études démographiques soient menées afin que le programme demeure en phase avec les besoins de la population montréalaise. Par exemple, vieillissement de la population, problématique de l'itinérance, équilibre du logement transitoire versus le permanent, etc.

---

## 4. LISTE DES RECOMMANDATIONS

### **Recommandation 1**

Que le développement d'OSBL-H en volet 1 soit mis de l'avant comme un véritable moyen de faciliter l'accès au logement abordable des personnes seules ou des familles à faibles revenus.

### **Recommandation 2**

Que le secteur des OSBL-H puisse utiliser l'équité accumulée comme levier d'investissement de façon à pouvoir soutenir le développement de nouveaux projets, et ce, en complément du financement public.

### **Recommandation 3**

Que la conception des immeubles prenne en compte l'évolution des besoins et tienne compte de la perte d'autonomie des occupants au fil des ans.

### **Recommandation 4**

Que les projets comprennent systématiquement une salle communautaire permettant de rassembler les locataires et de favoriser la vie démocratique des organismes.

### **Recommandation 5**

Que l'on évalue la possibilité de réaliser des projets sans service alimentaire, afin d'alléger le fardeau financier des locataires.

### **Recommandation 6**

Que la Ville de Montréal intensifie ses représentations auprès du MSSS afin que les projets en volets 2 et 3 bénéficient systématiquement de financement adéquat pour le soutien communautaire en logement social, tout en respectant l'autonomie des organismes et le cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social du MSSS et de la SHQ.

### **Recommandation 7**

Que la Ville de Montréal revendique aussi auprès du MSSS des fonds additionnels permettant d'obtenir du soutien communautaire « généraliste » pour l'ensemble des locataires.

---

### **Recommandation 8**

Que la Ville de Montréal revoie sa politique de densification pour permettre la réalisation de petits immeubles dans le cadre du volet 3 s'adressant à certaines catégories de personnes avec des besoins particuliers (ex. : itinérance, problèmes de santé mentale).

### **Recommandation 9**

Que la Ville clarifie et rende plus efficace le pilotage des projets.

### **Recommandation 10**

Que, si la Ville continue de préconiser le modèle « clé en main », les organismes communautaires soient associés en amont dès la conception du projet.

### **Recommandation 11**

Que le processus de sélection des entrepreneurs ne soit pas exclusivement basé sur la règle du plus bas soumissionnaire, mais permette des ajustements prenant en compte des critères de qualité et d'expérience des entrepreneurs.

### **Recommandation 12**

Qu'un mécanisme soit mis en place afin de clarifier les rôles et d'assurer l'imputabilité des différentes parties prenantes engagées dans la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires afin de garantir une construction pérenne, et ce, particulièrement dans les projets « clé en main ».

### **Recommandation 13**

Que les organismes de logement social et communautaire relevant du programme Accès Logis Montréal soient exemptés de cotiser à une réserve de prévoyance gérée par la Ville ;  
Que, en contrepartie, ils soient encouragés à investir davantage dans leurs propres réserves en fonction de leurs besoins et de leurs priorités.

### **Recommandation 14**

Que la Ville attribue aux OSBL d'habitation un taux de taxation différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur nature non spéculative.

### **Recommandation 15**

Que la Ville définisse clairement le mandat des conseillers en gestion de la Ville afin que ces derniers respectent l'autonomie des organismes de logement social et communautaire, et qu'ils agissent surtout en tant que service-conseil.



---

### **Recommandation 16**

Que la Ville considère plutôt l'expertise des fédérations régionales dans le cadre du mandat d'accompagnement obligatoire auquel seront soumis les groupes dans les premières années de leur exploitation.

### **Recommandation 17**

Que, dans les cas d'organismes présentant de grandes difficultés dans leur fonctionnement ou leur gestion, la Ville se dote d'un mécanisme d'intervention qui laisse une grande place à la concertation et à l'intervention des acteurs du milieu dans le respect de l'autonomie des organismes.

### **Recommandation 18**

Que le programme Accès Logis Montréal comprenne une indexation automatique de l'ensemble de ses composantes basé sur l'indice des coûts de construction (ICC) afin de s'adapter aux besoins du marché.

### **Recommandation 19**

Que le programme fasse l'objet d'évaluations aux deux ans dans ses débuts, afin de déterminer s'il atteint bien ses objectifs et qu'il soit au besoin mis à jour.

### **Recommandation 20**

Que, en parallèle, des études démographiques soient menées afin que le programme demeure en phase avec les besoins de la population montréalaise. Par exemple, vieillissement de la population, problématique de l'itinérance, équilibre du logement transitoire versus le permanent, etc.