CAT - 005M
C.P. – P.L. 83
Matière municipale
Financement politique

Communauté métropolitaine de Montréal

Réorganisation du réseau des offices d'habitation du Québec

Mémoire de la Communauté métropolitaine de Montréal sur le projet de loi n° 83, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale concernant notamment le financement politique*

Février 2016

TABLE DES MATIÈRES

La Communauté métropolitaine de Montréal 3
Le projet de loi n^{o} 83 et la réorganisation du réseau des offices d'habitation 4
La compétence de la Communauté métropolitaine de Montréal en logement social 4
Les offices d'habitation du Grand Montréal 5
Le mode de financement et d'attribution du logement social de la CMM : un modèle à préserver 5
Projet de loi n^{o} 83 : les recommandations de la CMM 6
Annexe 1 : Nombre d'unités HLM publics par municipalité, 5 MRC de la couronne Nord de la Communauté, 2015 7
Annexe 2 : Nombre d'unités HLM publics par municipalité, 6 MRC de la couronne Sud de la Communauté, 2015 8

La Communauté métropolitaine de Montréal

Créée en 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, soit plus de 3,9 millions de personnes réparties sur un territoire de plus de 4 360 km^2.

La Communauté exerce des compétences stratégiques à l'échelle du Grand Montréal. Ses principaux champs d'intervention sont : l'aménagement du territoire, le développement économique, le développement artistique ou culturel, le logement social, les équipements, infrastructures, services et activités à caractère métropolitain, le transport en commun et le réseau artériel métropolitain, la planification de la gestion des matières résiduelles, l'assainissement de l'atmosphère, l'assainissement des eaux. Elle intervient également dans la protection et la mise en valeur des espaces bleus et verts et produit des outils d'information en matière de géomatique.

Mission

Planifier, coordonner et financer les compétences stratégiques qui façonnent le territoire et le développement de la région.

Vision

Mettre le cap sur le monde et bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable.

Objectif

Rejoindre le peloton de tête des dix meilleures régions nord-américaines en développant des projets rassembleurs qui suscitent l'adhésion des élus, des citoyens et de la société civile.

Le projet de loi n° 83 et la réorganisation du réseau des offices d'habitation

Le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire a annoncé en mai 2015 qu'il entendait s'engager dans une réorganisation des offices d'habitation (OH) à l'échelle du Québec. En décembre 2015, le ministre déposait le projet de loi n° 83, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale concernant notamment le financement politique,* qui comprenait notamment des modifications à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* afin de permettre au gouvernement de constituer, par décret, un office régional d'habitation.

Cette réorganisation vise à réduire le nombre des OH, actuellement de 538 au Québec, et à améliorer leurs capacités de gestion. Les nouveaux organismes constitués devraient, selon le gouvernement, gérer au minimum 100 unités d'Habitations à loyer modique (HLM) s'assurant ainsi, selon les normes de la Société d'habitation du Québec (SHQ), une gestion par du personnel à temps complet et une informatisation des processus de gestion.

Les offices d'habitation assument la gestion des programmes d'HLM publics et de Suppléments au loyer (PSL) et peuvent également développer des projets dans le cadre du programme AccèsLogis.

Les articles 65 à 70 du projet de loi n° 83 visent des modifications à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* afin de permettre au gouvernement de constituer par décret un office d'habitation. L'ajout de l'article 58.1.1., après l'article 58 de la Loi sur la SHQ, permettrait au gouvernement de regrouper tous les offices municipaux d'habitation existant sur le territoire d'une MRC. L'ajout de l'article 58.1.2. permettrait quant à lui la constitution d'un office municipal d'habitation issu de la fusion d'offices municipaux existants.

La compétence de la Communauté métropolitaine de Montréal en logement social

La Communauté métropolitaine a compétence en logement social et, en vertu de sa loi constitutive, est impliquée dans le financement des programmes mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec, et, notamment, des programmes mentionnés ci-dessus.

Avec la création de la Communauté métropolitaine de Montréal, en 2001, le financement du logement social et abordable a été modifié dans la région métropolitaine de Montréal. Ainsi, toutes les municipalités membres de la Communauté participent au Fonds du logement social de la Communauté sur la base de leur potentiel fiscal respectif, qu'elles aient ou non des unités de logement sur leur territoire. Ainsi, la Communauté rembourse aux municipalités de son territoire la contribution financière, reconnue admissible par la SHQ, qu'elles versent dans le cadre des programmes d'Habitations à loyer modique (HLM), de Supplément au loyer (PSL) et AccèsLogis Québec (ACL). La Communauté agit ainsi en conformité avec l'article 153 de sa loi constitutive.

Le gouvernement du Québec a confié ce rôle à la Communauté afin que le financement du logement social et abordable dans le Grand Montréal soit plus équitable.

La Communauté consacre entre 30 % et 50 % de son budget annuel au financement du logement social et abordable. Depuis sa création, la CMM a consacré environ 500 M$ au logement social.

En parallèle à ce mode de financement, le mode d'attribution est également métropolitain. Ainsi, tel que prévu à l'article 155 de sa loi constitutive, une personne qui réside sur le territoire de la Communauté peut faire une demande de location auprès de tout OH qui dessert un territoire de la Communauté.

Les offices d'habitation du Grand Montréal

On compte 42 OH sur le territoire du Grand Montréal. Les offices d'habitation de grande taille, tels ceux de Montréal, Longueuil et Laval ne sont pas visés par les fusions. Sur la couronne Nord, on compte 13 offices municipaux d'habitation (OMH) et un office régional d'habitation (ORH) et, sur la couronne Sud, 25 OMH. Les OH des couronnes Nord et Sud de la CMM gèrent entre 10 et 300 unités HLM.

Le Grand Montréal comprend 14 MRC dont 6 MRC avec des municipalités faisant partie de la Communauté et d'autres non. Cette situation est observable dans les MRC de Deux-Montagnes, de L'Assomption, de Beauharnois-Salaberry, de La Vallée-du-Richelieu, de Rouville et de Vaudreuil-Soulanges (voir tableaux annexe 1 et annexe 2).

Le mode de financement et d'attribution du logement social de la CMM : un modèle à préserver

La Communauté estime que la volonté de constituer des offices d'habitation permettant d'assurer une gestion par du personnel à temps plein est légitime. La Communauté estime aussi que le modèle de financement et d'attribution prévalant sur son territoire doit être conservé et pourrait même être reproduit par d'autres régions.

Afin d'assurer l'intégrité du mode métropolitain de financement et d'attribution des logements sociaux, le gouvernement du Québec pourrait simplement s'assurer que les offices constitués en vertu de la loi n^{o} 83 soient formés uniquement d'offices du territoire de la Communauté et/ou uniquement d'offices de l'extérieur du territoire de la Communauté.

L'article 58.1.2. du projet de loi n^{o} 83 permettrait au gouvernement que, sur le territoire de la CMM, les offices puissent se regrouper en respectant les limites de la Communauté. Mentionnons que plusieurs scénarios de regroupements permettraient de respecter les limites de la CMM et les objectifs du gouvernement.

Le gouvernement a d'ailleurs indiqué que la consolidation territoriale ne se fera pas de façon mathématique, qu'une solution unique ne sera pas imposée, et que les regroupements seront, dans la mesure du possible, le résultat de la concertation du milieu. La Communauté partage cet objectif du gouvernement du Québec.

Cela dit, si des offices constitués en vertu du projet de loi n^{o} 83 regroupaient des offices du territoire de la Communauté et hors de son territoire, le gouvernement du Québec devra garantir, dans le projet de loi, l'intégrité du mode de financement et d'attribution métropolitain.

Projet de loi n° 83 : les recommandations de la CMM

En conséquence, la Communauté formule les recommandations suivantes :

Recommandation 1 :

- Qu'un nouvel article soit ajouté au projet de loi n° 83 pour assurer l'intégrité du mode de financement prévu à l'article 153 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal* pour les programmes de HLM publics, de Suppléments au loyer (PSL), AccèsLogis et, éventuellement, tout autre programme mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec.

Recommandation 2 :

- Qu'un nouvel article soit ajouté au projet de loi n° 83 pour assurer l'intégrité du mode d'attribution prévu par l'article 155 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, des logements HLM publics, des Suppléments au loyer (PSL) et, éventuellement, d'autres programmes mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec.

Annexe 1 : Nombre d'unités HLM publics par municipalité, 5 MRC de la couronne Nord de la Communauté, 2015

Couronne Nord de la Communauté		Pourtour Nord de la Communauté	
MRC/Municipalité (OH)	Unités HLM	MRC/Municipalité (OH)	Unités HLM
MRC de Mirabel (partie CMM)	100		
MRC de Deux-Montagnes/ ORH du lac des Deux-Montagnes (partie CMM)	303	MRC de Deux-Montagnes/ ORH du lac des Deux-Montagnes (hors CMM)	0
Deux-Montagnes	-	Saint-Placide	0
Oka	-		
Pointe-Calumet	-		
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	-		
Saint-Eustache	-		
Saint-Joseph-du-Lac	-		
MRC de Thérèse-De Blainville (partie CMM)	408		
Blainville	91		
Boisbriand	48		
Bois-des-Filion	41		
Lorraine	0		
Rosemère	50		
Sainte-Anne-des-Plaines	20		
Sainte-Thérèse	158		
MRC de L'Assomption (partie CMM)	104	MRC de L'Assomption (hors CMM)	145
Charlemagne	30	L'Épiphanie (paroisse)	0
L'Assomption	54	L'Épiphanie (ville)	145
Repentigny	20		
Saint-Sulpice	0		
MRC Les Moulins (partie CMM)	378		
Mascouche	91		
Terrebonne	287		
Total couronne Nord de la Communauté	293[1]	Total pourtour Nord de la Communauté	45

Note : Toutes les municipalités qui comptent des unités HLM sur leur territoire comptent également un OMH.

Source : SHQ, site Web consulté en juillet 2015. Traitement : CMM, 2016.

Annexe 2 : Nombre d'unités HLM publics par municipalité, 6 MRC de la couronne Sud de la Communauté, 2015

Couronne Sud de la Communauté	
MRC/Municipalité (OH)	Unités HLM
MRC de Beauharnois-Salaberry (partie CMM)	113
Beauharnois	113
MRC de La Vallée-du-Richelieu (partie CMM)	557
Beloeil	75
Carignan	0
Chambly	122
McMasterville	15
Mont-Saint-Hilaire	285
Otterburn Park	20
Saint-Basile-le-Grand	20
Saint-Jean-Baptiste	20
Saint-Mathieu-de-Beloeil	0
MRC de Roussillon (partie CMM)	393
Candiac	0
Châteauguay	276
Delson	21
La Prairie	24
Léry	0
Mercier	20
Saint-Constant	32
Sainte-Catherine	20
Saint-Isidore	0
Saint-Mathieu	0
Saint-Philippe	0
MRC de Rouville (partie CMM)	25
Richelieu	15
Saint-Mathias-sur-Richelieu	10

Pourtour Sud de la Communauté	
MRC/Municipalité (OH)	Unités HLM
MRC de Beauharnois-Salaberry (hors CMM)	326
Sainte-Martine	15
Saint-Étienne-de-Beauharnois	0
Saint-Louis-de-Gonzague	0
Saint-Stanislas-de-Kostka	0
Saint-Urbain-Premier	10
Salaberry-de-Valleyfield	301
MRC de La Vallée-du-Richelieu (hors CMM)	30
Saint-Antoine-sur-Richelieu	15
Saint-Charles-sur-Richelieu	0
Saint-Denis-sur-Richelieu	15
Saint-Marc-sur-Richelieu	0
MRC de Rouville (hors CMM)	101
Ange-Gardien	13
Marieville	42
Rougemont	0
Saint-Césaire	24
Sainte-Angèle-de-Monnoir	9
Saint-Paul-d'Abbotsford	13

MRC de Vaudreuil-Soulanges (partie CMM)	179
Hudson	0
Les Cèdres	10
L'Île-Cadieux	0
L'Île-Perrot	32
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	0
Pincourt	55
Pointe-des-Cascades	0
Saint-Lazare	0
Terrasse-Vaudreuil	10
Vaudreuil-Dorion	72
Vaudreuil-sur-le-Lac	0
MRC de Marguerite-D'Youville (partie CMM)	148
Calixa-Lavallée	0
Contrecoeur	35
Saint-Amable	22
Sainte-Julie	20
Varennes	21
Verchères	50
Total couronne Sud de la Communauté	1 415

MRC de Vaudreuil-Soulanges (hors CMM)	75
Coteau-du-Lac	0
Les Coteaux	6
Pointe-Fortune	0
Rigaud	15
Rivière-Beaudette	0
Saint-Clet	10
Sainte-Justine-de-Newton	0
Sainte-Marthe	0
Saint-Polycarpe	19
Saint-Télesphore	10
Saint-Zotique	15
Très-Saint-Rédempteur	0
Total pourtour Sud de la Communauté	532

Note : Toutes les municipalités qui comptent des unités HLM sur leur territoire comptent également un OMH.

Source : SHQ, site Web consulté en juillet 2015. Traitement : CMM, 2016.