

# LE PETIT GUIDE DU BIL

## LE LOGEMENT SOCIAL



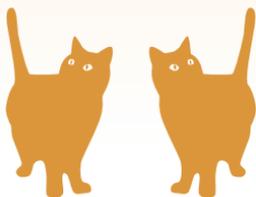
Centre Éducatif  
Communautaire René-Goupil

PROJET  
IMPACT  
COLLECTIF

COLLECTIVE  
IMPACT  
PROJECT



● PRÉAMBULE .....	3
● LE PETIT MOT D'INTRODUCTION DU BIL .....	4
● UNE PETITE INTRODUCTION AU LOGEMENT SOCIAL	
LE LOGEMENT SOCIAL, C'EST QUOI? .....	5
LE LOGEMENT SOCIAL À SAINT-MICHEL .....	6
● LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL AU QUÉBEC ET À MONTRÉAL	
UN PETIT MOT D'HISTOIRE .....	7
● LE LOGEMENT SOCIAL	
PARTICULARITÉS, ACCÈS ET INFORMATIONS PRATIQUES .....	8
● HLM .....	9
● COOP .....	13
● OSBL .....	16
● LES ORGANISMES QUI PEUVENT VOUS AIDER .....	18



Vous l'aurez compris, « BIL », c'est le **Bureau Info Logement** de votre Centre Éducatif Communautaire René-Goupil, qui est à l'initiative de ce petit guide ; et c'est pour vous que nous avons créé la série *Le petit guide du BIL*.

Ce guide vous permet, par une lecture rapide et efficace, de vous renseigner sur un thème précis et de faciliter vos démarches et vos actions. Il vous donne également des pistes pour vos recherches personnelles afin d'approfondir le sujet qui vous intéresse. Chacun de ces petits guides aborde, de manière simple, une thématique précise concernant le logement :

***Je recherche un nouveau logement***

***Le bail : mes droits, mes obligations***

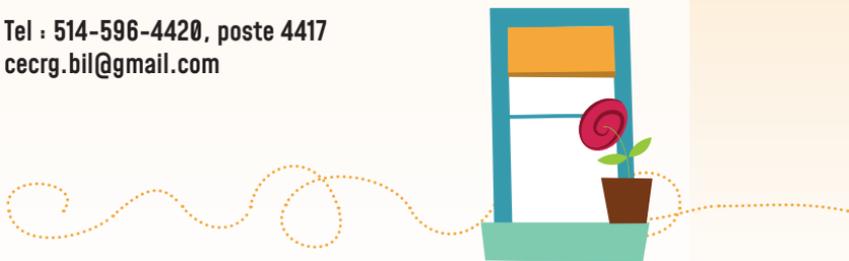
***Le logement social***

Si vous avez besoin d'un complément d'information sur un sujet concernant le logement, n'hésitez pas à nous contacter :

**CENTRE ÉDUCATIF COMMUNAUTAIRE RENÉ GOUPIL  
BUREAU INFO LOGEMENT**

**47<sup>e</sup> Rue (coin Pie IX) Montréal H1Z 1L6**

**Tel : 514-596-4420, poste 4417  
cecrg.bil@gmail.com**



\* Dans le cadre de ce guide, le féminin est utilisé comme genre neutre pour désigner à la fois les hommes et les femmes. La féminisation des textes a pour objet de rendre les femmes plus visibles dans les communications. Elle vise également à éviter les redondances et faciliter la lecture.

# LE PETIT MOT D'INTRODUCTION DU BIL

Ce guide a deux objectifs.

Premièrement, il vise à informer sur les différents enjeux touchant au logement social et, de manière plus large, de sensibiliser aux efforts de réduction de la pauvreté et des inégalités socio-économiques.

Deuxièmement, il offre une série d'outils et d'informations pratiques destinés aux ménages souhaitant avoir recourt aux différents programmes d'aide et de support associés au logement social.

Globalement, ce « petit guide du BIL » souhaite informer les locataires et les mobiliser afin de leur donner les moyens d'agir en tant qu'individu, et également en tant que communauté, pour améliorer les conditions de vie de tous et toutes.

Pour compléter ce petit guide, vous pouvez consulter notre site internet [www.cecrg.info](http://www.cecrg.info) section **Bureau Info Logement** ou venir nous voir pour tous les documents complémentaires qui vous seront utiles et pour tous conseils et informations complémentaires pouvant mieux vous orienter et vous guider.

**BONNE LECTURE !**



## Le logement social, c'est quoi?

De quoi est-il question quand on parle de «logement social»? L'usage du terme renvoie généralement aux formes de production et de gestion d'habitation en dehors de la logique du marché. Il vise à offrir un logement de qualité à un moindre coût pour les ménages à faibles et à modestes revenus. Il existe au Québec trois grandes formes de logement social :

- les habitations à loyers modiques (HLM) ;
- les coopératives d'habitation (COOP) ;
- les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL).

Le logement social est sans but lucratif et il est subventionné par les gouvernements grâce à divers mécanismes de financement. La source principale est le programme AccèsLogis qui existe depuis 1997 au Québec. Il sert principalement à financer la construction de coopérative et d'OSBL (il n'y a plus de construction de HLM depuis 1994). La seconde source de financement est le supplément au loyer. Il s'agit d'une forme de subvention visant directement les locataires des HLM, des COOP et des OSBL. Le Supplément au loyer permet de fixer le prix à payer pour le logement, équivalant à 25% des revenus des ménages.

Finalement, mentionnons l'allocation logement, qui est considéré non pas comme une forme de financement du logement social, mais comme une forme d'aide à la personne visant les locataires à faibles revenus ne pouvant pas bénéficier du supplément au loyer.

Le logement social répond à une mission sociétale plus large. En effet, il constitue un levier important dans la lutte contre la pauvreté et dans le renforcement des liens sociaux des communautés. Il constitue également un vecteur majeur dans la lutte pour la reconnaissance et l'application du droit au logement.

Le droit au logement signifie que l'accès à un logement de qualité est garanti comme droit fondamental pour tous et toutes. Ce droit a été reconnu au niveau international en 1976 par l'ONU (*Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*) comme «le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et dans la dignité» [Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, le droit au logement suffisant, 1991].

## Le logement social à Saint-Michel

Malheureusement, en contexte québécois et montréalais, la reconnaissance du droit au logement est insuffisante, car de nombreuses résidentes ne bénéficient pas d'un accès à un logement de qualité. Cette situation est due à une combinaison de facteurs comme le très faible taux d'occupation actuel, l'insalubrité des logements, une offre de logement locatif non renouvelée, des critères d'habitations difficilement conciliables avec le marché (prix, accessibilité, rareté, taille, etc.).

Au sein du quartier Saint-Michel, le logement social apparaît comme une réponse aux problèmes d'accès touchant les ménages à faibles ou à modestes revenus. Environ 1445 logements sociaux sont répartis sur le territoire. Ces logements prennent plusieurs formes afin de répondre à divers type de population :

- habitations à loyer modique (environ 872 unités),
- organismes sans but lucratif (environ 257 unités),
- coopératives d'habitations (environ 317 unités).

Le nombre actuel de logements sociaux et communautaires reste cependant insuffisant face à la demande. Dans ce contexte, il est important de mieux comprendre la réalité des micheloises. En effet, la population à faible revenu (30%) y est plus importante que sur l'ensemble de l'île de Montréal (21,3%). 1 ménage sur 7 vit dans un logement de taille insuffisant. Plus d'un ménage sur trois (33,6%) consacre au moins 30% de leurs revenus aux frais de logement.

Toujours dans le quartier Saint-Michel, la proportion de locataires est significativement plus élevée que sur l'Île de Montréal (respectivement 69% et 60%). En prenant en compte la réalité des micheloises, caractérisée par la présence d'une population précaire, l'offre en logement social est malheureusement insuffisante pour répondre aux besoins du quartier.

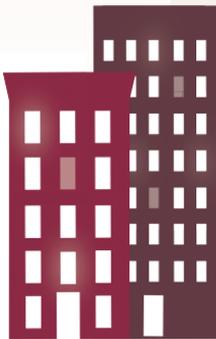


# LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL AU QUÉBEC ET À MONTRÉAL

## UN PETIT MOT D'HISTOIRE

L'histoire du logement social et communautaire au Québec et à Montréal est liée aux grandes transformations au sein de notre société. Elle est également associée aux différentes périodes politiques marquées par des mouvements d'engagement et de désengagement de l'état. Cinq grandes périodes ont caractérisé son histoire :

- **Les premiers logements sociaux** : La construction de logements sociaux sous sa forme la plus connue, les HLM, a débuté après la Deuxième Guerre mondiale. À Montréal, la ville présente en 1954 le Plan Dozois qui a pour objectif de renouveler le parc locatif, considéré comme vétuste, et de relocaliser les locataires expulsés par les « rénovations urbaines ». En 1958 à Montréal, les **Habitations Jeanne-Mance (HJM)**, un ensemble de 788 logements devient le premier parc de logements publics de l'histoire du Québec.
- **Le tournant des années 1970** : À partir du milieu des années soixante et jusqu'à la fin des années soixante-dix, le véritable essor du logement social est observé : 164 000 logements HLM sont construits au Canada entre 1964 et 1978. Parallèlement, on voit se développer au milieu des années soixante-dix les logements coopératifs et les OSBL.
- **Le déclin des années 1980-1990** : Les années quatre-vingt-dix marquent le début d'un désengagement gouvernemental envers le logement social. En 1994, le gouvernement fédéral qui finançait jusque-là jusqu'à 65% des constructions de HLM se désengage complètement. À Montréal, l'OMHM arrête la construction de nouveaux HLM tout en continuant d'administrer le parc existant.
- **Le renouveau des années 2000** : Le tournant des années 2000 marque un renouveau des investissements en logements sociaux par le gouvernement provincial. Nous assistons par exemple à la création du programme AccèsLogis (1997) et à la hausse des budgets de travaux majeurs dans les HLM (depuis 2008).
- **Le retour du fédéral** : La fin des années est caractérisée par un retour de l'engagement fédéral dans le logement social. Cet engagement se concrétise par un investissement de 2.6 milliards par année pour 10 ans en partenariat avec les provinces.





Comme nous avons vu précédemment, il existe au Québec plusieurs formes de logement social : le logement public (HLM), le logement communautaire ou coopératif (COOP) et les organismes sans but lucratif (OSBL). À ces trois types de logements sociaux, nous pouvons rajouter les habitations visant spécifiquement à répondre aux besoins de ménages particuliers (aînés non autonomes, mobilité réduite, problèmes de santé mentale, etc).

Finalement, nous pouvons également considérer les subventions et aides financières individuelles qui permettent de baisser le montant du loyer tout en habitant dans le parc locatif privé (Programme de supplément au loyer et Programme d'allocation logement) comme un autre type de logement social.

Chacune des formes de logement social et leurs modes de fonctionnements respectifs seront présentés en détail afin d'offrir des outils et des balises pratiques aux ménages souhaitant en bénéficier.

# LES LOGEMENTS HLM

Les habitations à loyer modique, dites HLM, appartiennent au gouvernement et sont administrées localement par des offices municipaux d'habitation (OMH). Les logements HLM sont accessibles aux familles ou aux personnes justifiant un faible revenu. L'ensemble des loyers sont ajustés à 25% du revenu. Certains HLM sont destinés principalement aux personnes âgées et aux familles (incluant les personnes seules et les couples).

Pour être admissibles à un logement en HLM, certaines conditions peuvent s'appliquer. Une demande peut également être considérée comme prioritaire dans certaines situations comme dans les cas de violence conjugale, de sinistre ou d'insalubrité. Les offices municipaux d'habitation (OMH) sont responsables d'évaluer les dossiers en fonction d'un pointage basé sur divers critères.



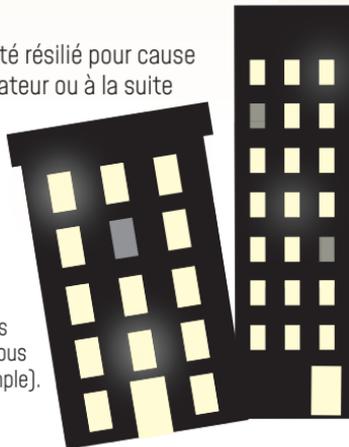
## Les conditions d'admissibilités de l'OMHM

Avant de déposer votre dossier de demande de logement HLM à l'OMHM, vous devez répondre aux critères d'admissibilité. Voici un tableau vous permettant d'évaluer facilement si vous répondez aux critères demandés :

1. Vous êtes Citoyen canadien ou Résident permanent, et vous résidez au Québec.  
Oui  Non
2. Vous habitez dans la municipalité [Communauté métropolitaine de Montréal] durant un minimum de 12 mois au cours des deux dernières années.  
Oui  Non
3. Vous êtes autonome par rapport à vos besoins essentiels ou à ceux de votre ménage.  
Oui  Non
4. La valeur totale des biens de toutes les personnes inscrites sur la demande est de 50 000 \$ ou moins.  
Oui  Non
5. Vos revenus bruts totaux (des personnes inscrites sur la demande, pour l'année précédente) sont égaux ou inférieurs à [répondre sur la ligne correspondant à votre situation familiale] :

Personne seule ≤ à 30 000 \$	Oui <input type="radio"/>	Non <input type="radio"/>
Couple ≤ à 30 000 \$	Oui <input type="radio"/>	Non <input type="radio"/>
2 ou 3 personnes ≤ à 34 500 \$	Oui <input type="radio"/>	Non <input type="radio"/>
4 ou 5 personnes ≤ à 40 500 \$	Oui <input type="radio"/>	Non <input type="radio"/>
6 personnes ou plus ≤ à 55 000 \$	Oui <input type="radio"/>	Non <input type="radio"/>
6. Vous n'êtes pas un étudiant à temps plein sans enfant à charge.  
Oui  Non
7. Vous n'êtes pas un ancien locataire de HLM dont le bail a été résilié pour cause de déguerpissement, de non-paiement d'une dette au locateur ou à la suite d'un jugement de la Régie du logement.  
Oui  Non

Si vous avez répondu « Oui » aux 7 questions, vous remplissez les conditions nécessaires pour avoir accès à un logement HLM, vous pouvez faire votre demande de dossier auprès de l'OMHM. Il est important de noter que même si ne répondez pas à l'ensemble des critères, dont celui lié au revenu, il existe certaines options pour vous en fonction de votre situation (pour les personnes âgées par exemple).



## Comment soumettre une demande de logement HLM?

Une fois les critères d'admissibilité vérifiés, voici les étapes à suivre afin de soumettre votre demande. La première étape consiste à se procurer le formulaire de demande de logement HLM. Pour obtenir le formulaire, il existe quatre options : en ligne ([www.omhm.qc.ca](http://www.omhm.qc.ca)), par téléphone (514-868-5588), aux bureaux de l'OMHM ou à un bureau Accès Montréal. Par la suite, vous devez remplir le formulaire et le signer à la main. Vous devez également joindre à votre formulaire les documents suivants :

1. Les preuves de résidence des deux dernières années (une copie du bail actuel et une copie du bail de l'année passée)
2. Une preuve de citoyenneté canadienne ou une preuve de votre statut d'immigrant
3. Une copie du plus récent avis de cotisation détaillé de Revenu Québec (pour toute personne adulte qui occupera le logement) ou, si cette personne n'a pas reçu d'avis de cotisation, une copie de la plus récente déclaration de revenus à Revenu Québec et l'ensemble des relevés fiscaux reçus (T4, T4A, Relevé 1, etc.).
4. Une preuve d'étude à temps plein (si vous êtes étudiante et vous avez un enfant à charge)

Finalement, une fois le formulaire rempli et les documents joints à la demande, vous devez faire parvenir le tout par la poste ou en personne à l'adresse suivante :

**Service d'accueil des demandes de logement et de référence**  
415, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 202,  
Montréal (Québec) H2Z 1H8



### Conseil du BIL

Remplissez correctement votre demande et fournissez tous les documents demandés, ceci évitera de perdre du temps !!! Nous pouvons vous aider si vous avez de la difficulté à le remplir. Contactez-nous au BIL.

## Le traitement des demandes

Lorsque vous déposez votre dossier, une vérification de votre dossier est réalisée. Ensuite votre dossier est transmis à un comité de sélection qui va évaluer l'admissibilité des demandes et déterminer le classement sur les listes. Dans les 3 mois qui suivent le dépôt de votre dossier, vous recevrez un courrier de l'OMHM vous informant de votre admissibilité. Conservez précieusement ce document, car dans ce courrier, vous aurez également un numéro de dossier et un code ménage. Ce dernier vous permettra de vérifier votre rang. Une demande peut être une situation prioritaire dans l'une des situations suivantes :

1. Une personne victime de violence conjugale
2. À la suite d'un sinistre rendant le logement insalubre
3. À la suite de l'application d'un règlement municipal déclarant le logement impropre à l'habitation.
4. À la suite d'un transfert ou d'une relocalisation identifiée par un règlement de l'OMHM

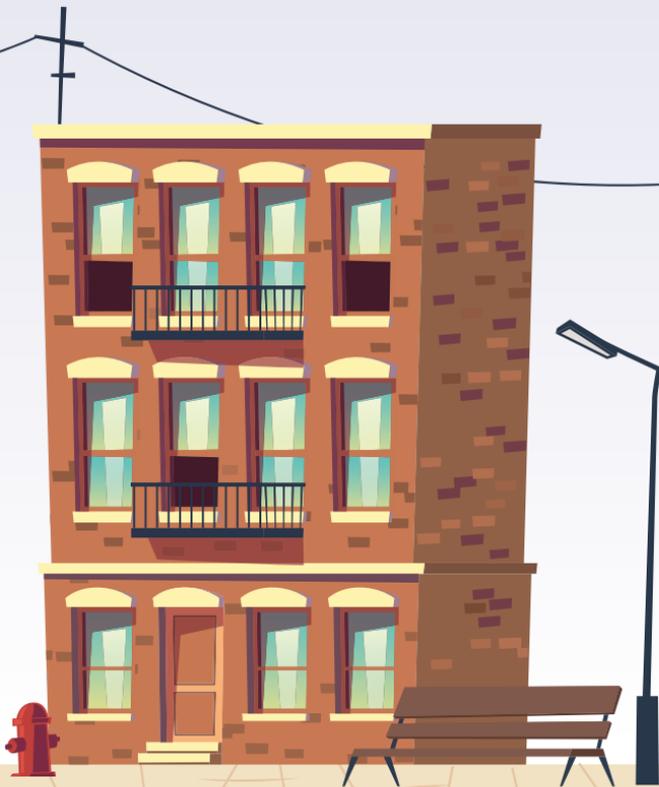
Les autres demandes (qui ne sont pas jugées comme prioritaire) sont évaluées en fonction de critères relatifs au revenu du ménage, l'ancienneté de la demande et du nombre d'enfants. Globalement, plus un ménage est dans le besoin, plus de points seront attribués à son dossier.

## Les raisons des délais d'attente

Aujourd'hui, et seulement sur l'île de Montréal, plus de 20 000 ménages sont en attente d'un logement HLM et attendent sur les listes d'attente de l'OMHM. Lorsque l'on dépose une demande, il faut considérer que les délais peuvent s'étirer sur plusieurs années avant de se voir proposer un logement. Ce délai peut être encore plus long si vous avez fait le choix d'une taille de logement fortement demandée (4½ ou 5½) et si vous avez souhaité habiter au sein des arrondissements les plus demandés (c'est-à-dire les plus proches de la ville de Montréal et les plus desservis par les commerces, transports en commun, écoles ...).

# COOPÉRATIVE D'HABITATION **COOP**

Contrairement aux HLM, les coopératives sont dirigées par les membres qui sont également locataire de leur propre logement. L'implication de tous les membres est au cœur de la réussite du modèle de coopération d'habitation. Dans cette optique, la gestion et l'entretien de la coop sont assurés par ses membres. Chacun peut s'impliquer dans le conseil d'administration, dans un comité (finances, entretien, etc.) et participer aux tâches collectives (corvées, peinture, ménage, etc.). La participation à la vie démocratique fait également partie de l'implication des membres.



## Le coût des loyers en coopérative d'habitation

Les prix des loyers sont inférieurs au prix du marché et ils sont déterminés par l'assemblée générale. Le loyer maximal est fixé à un maximum 95% du prix médian du marché. Il est cependant important de noter que le coût du loyer varie selon les coopératives, leurs années de création, leurs gestions financières ainsi que des programmes gouvernementaux auxquels ils ont eu accès. Une partie des locataires à plus faible revenu peuvent, en fonction d'un accès au programme de supplément au loyer, accéder aux subventions modulant leur loyer en fonction de leur capacité de payer (généralement fixé à 25% de leur revenu). Il est également à noter que l'accès à un logement en coopérative ne garantit pas automatiquement l'obtention d'une subvention de supplément au loyer et les critères de sélection ainsi que les documents requis sont les mêmes qu'en HLM.

## Comment accéder à l'habitation coopérative?

Accéder à l'habitation coopérative diffère grandement de l'habitation en HLM. Comme l'administration d'une coopérative est prise en charge par ses membres, chacune est responsable du recrutement de nouvelles membres. Comme chaque COOP est indépendante, les critères de sélection peuvent différer et également se transformer avec le temps. Il est alors possible de s'informer auprès de la coopérative qui vous intéresse des logements disponibles et de leurs critères spécifiques. De manière générale, le désir d'implication dans la vie démocratique et dans les tâches communes est un atout indéniable.

## Comment déposer une demande?

Avant de déposer sa candidature à une coopérative d'habitation, il est recommandé de bien comprendre leur fonctionnement. À cet effet, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) propose des rencontres d'informations qui permettent aux participants d'évaluer si la formule des coopératives d'habitations répond à leurs besoins. Si vous souhaitez poursuivre votre démarche afin d'accéder à une résidence en coopérative, nous vous suggérons de premièrement consulter la liste des coopératives regroupées à la FECHIMM et de cibler celles qui répondent à vos besoins (type de logement, secteur, mobilité réduite, disponibilité).

Par la suite, le temps est venu de soumettre votre candidature aux coopératives qui répondent à vos critères. Vous devez alors rédiger une lettre officielle à chaque coopérative qui contient les informations suivantes :

- Le nombre de personnes du ménage
- La grandeur du logement désiré (3 ½, 4 ½, etc.)
- Le revenu approximatif de votre ménage
- Vos motivations à habiter et être membre d'une coopérative
- Vos expériences de travail et de bénévolat
- Vos coordonnées

**Le Bureau Info Logement vous propose un modèle de lettre pour votre demande d'appartement dans une coopérative afin de vous simplifier la tâche! Consultez notre site web ou communiquez avec nous pour plus de détails!**

Comme chaque coopérative est responsable du recrutement de ses membres à travers son comité de sélection, il n'y a pas de déla uniforme et les temps d'attentes peuvent varier. Si votre candidature est retenue, vous pouvez être convoqués à une entrevue afin de démontrer votre engagement et votre motivation.

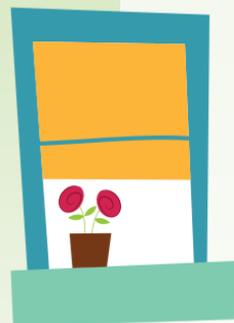


## OSBL

Les organismes sans but lucratif d'habitation constituent une autre forme répandue de logement social en contexte québécois et montréalais. Les logements appartiennent l'OSBL et c'est son conseil d'administration (formé de locataires et des non-locataires, pouvant être des intervenantes du milieu) qui est responsable de la gestion des logements.

Ce type de logement social peut être de vocation générale ou spécifique. Dans le cas des OSBL à vocation spécifique, les logements peuvent être destinés à des groupes de locataires vivants des situations particulières (personnes âgées, personnes itinérantes, personnes ayant des déficiences intellectuelles, etc.).

Dans le cas d'OSBL s'adressant à des groupes de personnes spécifiques, des services d'accompagnement et de soutien communautaire peuvent être offerts (animation du milieu de vie, travailleuses sociales, etc.).



## Le coût des loyers en OSBL

Tout comme les coopératives, le coût des loyers varie selon l'OSBL. La variation peut être due à l'année de construction et du programme de financement. Le coût des loyers reste cependant inférieur à celui du marché. Les locataires à plus faible revenu peuvent également bénéficier de la subvention limitant à 25% la part de leurs revenus consacrés à leur loyer (SLO).

## Comment accéder à un logement dans un OSBL?

Chaque OSBL possède ses propres critères de sélection, mais contrairement à la coopérative, l'implication des locataires n'est pas un critère. Parmi les exigences, une entrevue de sélection peut être demandée et/ou la référence d'une intervenante. Il n'existe pas de répertoire regroupant l'ensemble des OSBL d'habitation, mais il est possible de se renseigner sur les logements disponibles dans la région montréalaise en consultant le site de la Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal et le site de la Société d'Habitation et de Développement de Montréal. Les délais d'attente et les critères influençant les choix des candidates sont variables et différents d'un OSBL à l'autre. Il est donc difficile d'estimer un temps d'attente moyen.



## Comités logement À contacter POUR PLUS DE DÉTAILS

### **Action Dignité Saint-Léonard**

9089, Viau | 514-251-2874

### **Comité Logement Montréal-Nord**

11 379, Garon #1 | 514-852-9253

### **Comité Logement Rosemont**

5350, Lafond | 514-597-2581

### **Comité Logement Ahuntsic-Cartierville**

10780, Laverdure | 514-331-1773

### **Association des locataires de Villeray**

7378, Lajeunesse | 514-270-6703

## Coordonnées de l'OMHM pour plus de détails sur les HLM

**Site web :** [www.omhm.qc.ca](http://www.omhm.qc.ca)

### **Renseignements généraux OMHM - Siège social**

Bureau 202, 415, rue Saint-Antoine Ouest | 514-872-6442

### **Service des demandes de logement**

Bureau 202, 415, rue Saint-Antoine Ouest | 514-868-5588

### **Programmes Supplément au loyer**

1695, rue Grand Trunk | Téléphone: 514-868-3113

## Coordonnées de la FECHIMM pour plus de détails sur les Coopératives d'Habitation

7000, avenue du Parc, bureau 206  
514-843-6929, poste 221  
fechimm.coop

## Organismes à contacter pour plus de détails sur les OSBL

### **Société d'Habitation et de développement de Montréal**

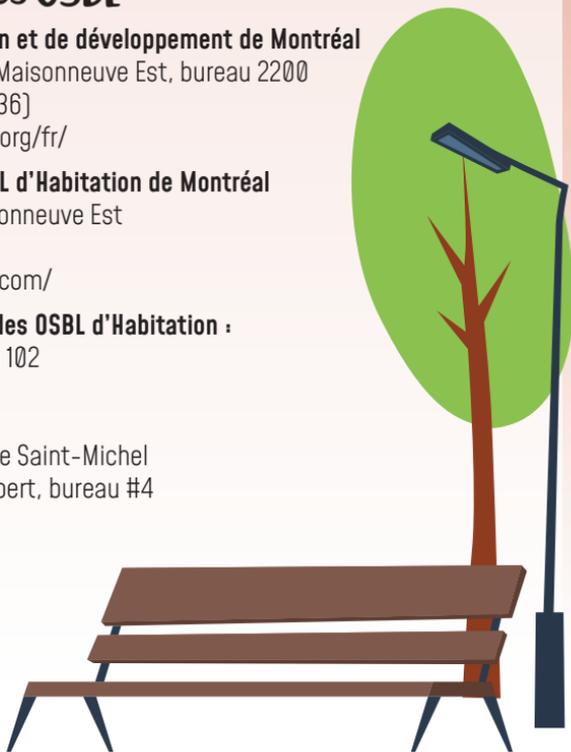
800, boulevard De Maisonneuve Est, bureau 2200  
514-380-SHDM (7436)  
<https://www.shdm.org/fr/>

### **Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal**

2310, Boul. de Maisonneuve Est  
514-527-6668  
<https://fohm.rqoh.com/>

### **Réseau québécois des OSBL d'Habitation :**

1431 Fullum, bureau 102  
514-846-0163  
<https://rqoh.com/>  
Habitations Terrasse Saint-Michel  
4201, boulevard Robert, bureau #4  
514-721-7556



**LE PETIT GUIDE DU BIL est réalisé par  
le Bureau Info Logement  
du Centre Éducatif Communautaire René Goupil**

Il est à votre disposition, gratuitement,  
chez nous, à l'adresse suivante :

**4105, 47<sup>e</sup> Rue (coin Pie IX)  
Montréal H1Z 1L6**

Il est également disponible en ligne, gratuitement,  
sur notre site internet :

**[www.cecrg.org](http://www.cecrg.org)**

**Section BUREAU INFO LOGEMENT**

Toute reproduction dans un but non lucratif est fortement  
encouragée à condition de mentionner la source!

Conception : Albert Cormier  
[albertcormier@videotron.ca](mailto:albertcormier@videotron.ca)

