



Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

**Réaction au
Plan d'affaires
2006-2009 :**

**Construction de 15 000
logements**

Mai 2007

Introduction

Le 14 mai dernier, la commission permanente du Conseil d'agglomération sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération a tenu sa rencontre d'étude publique portant sur le logement volet social du Plan d'affaires 2006-2009. Malgré les courts délais, le CA de la FOHM tenait à se positionner sur certaines grandes questions que soulève le document. Nous vous transmettons donc ici les grandes lignes de la position présentée par la Fédération.

D'entrée de jeu, nous nous devons de saluer l'importance que la Ville accorde au logement social et communautaire. Importance qui s'est concrétisée par l'adoption d'une résolution du Conseil de Ville de Montréal le jeudi 22 mars 2007, en demandant la poursuite et le maintien du programme AccèsLogis et la mise en place d'un programme de financement du soutien communautaire.

D'ailleurs, nous retrouvons cette position, très clairement énoncée, dans le plan d'affaire : *«... le maintien de la cible de 5 000 logements et la poursuite des représentations vigoureuses auprès du gouvernement du Québec pour le budget 2007-2008 en vue de la reconduction du financement. »*

Cependant, nous avons déploré le manque de contact entre le milieu municipal et la FOHM. Nous comprenons mal comment il se fait que nous ayons autant de difficultés à être invités lors de rencontres où le développement est à l'ordre du jour. Non que nous voulions nous interposer et imposer notre agenda, mais notre expertise au niveau de l'exploitation ne pourrait que faire profiter l'ensemble des projets. Nous nous entendons tous pour dire que souvent l'exploitation est tributaire de la réalisation et qu'en ce sens nous devrions être des partenaires incontournables au niveau du développement.

Stratégie d'inclusion

Au niveau de la stratégie d'inclusion, nous considérons qu'elle doit non seulement demeurer mais elle se doit d'être un tronc commun à l'ensemble des projets et ce, qu'importe le type de locataires à qui ceux-ci s'adresseront et nonobstant l'arrondissement. Nous voulons ainsi nous assurer que le développement de projets pour clientèles spécifiques puisse voir le jour dans l'ensemble des arrondissements.

Tel que demandé par la FOHM lors de l'adoption de la stratégie d'inclusion, le financement du soutien communautaire est incontournable dans la réussite de la stratégie d'inclusion.

Absence d'une banque de terrains

Nous avons également souligné encore une fois l'absence d'une banque de terrains voués à la construction de logements sociaux et communautaires. Nous avons donc repris une de nos demandes de 2005 : La constitution d'une banque de terrains.

Programme Logement abordable

Notre présentation se devait de faire mention des irritants du programme Logement abordable. Déjà en 2005, la FOHM avait déposé un avis en se demandant pour qui était le logement abordable ? Deux ans plus tard, nous faisons le constat que ce programme ne répond en rien aux nombreuses demandes que nous avons. Il nous faut plus de logements subventionnés. Nous avons d'ailleurs assisté à la présentation d'une coopérative qui a été construite avec ce programme et qui, présentement, vit de grosses difficultés.

Hausse des coûts

Le plan d'affaire propose une augmentation des coûts de construction de 15% s'ajoutant aux 8% déjà accordés. Nous nous sommes dits heureux de voir enfin ce point à l'ordre du jour. Cependant, le document faisant référence aux nouvelles technologies et façons de faire (ex : les énergies vertes). Nous avons tenu à aviser la commission que l'augmentation de 15% ne nous permettrait pas de nous engager dans de telles avenues, cette dernière ne couvrant que l'explosion des coûts de construction.

La hausse des coûts pour l'achat rénovation est également essentielle si nous voulons maintenir cet axe dans le développement d'unités. La Fédération avise toutefois la commission que de tels projets comportent une large part d'imprévus et que les paramètres des budgets d'imprévus accordés sont souvent trop petits. Il faudrait donc non seulement voir à la hausse des coûts, mais également accepter de revoir à la hausse la partie imprévus au budget.

Vente des immeubles de la Ville

La FOHM déplore la décision de la Ville de vendre ses immeubles à 100% de leur valeur marchande. Cela ne peut que nous questionner sur la réelle volonté de Montréal à supporter les OSBL-H dans leur développement. Nous y avons vu là le spectre de la vente des immeubles de la SHDM tel que l'on a connu à Rivière des Prairies: Rappelons-nous la vente d'un immeuble de 52 logements pour familles. Nous nous posons alors la question suivante : *Comment les OSBL-H pourront-ils alors s'assurer que le parc immobilier demeure collectif ?* De plus, les budgets de la SHDM dédiés à l'entretien et la réparation de ses immeubles sont souvent insuffisants pour garantir le bon état du parc.

Soutien communautaire

Nous ne pouvons conclure notre présentation sans mentionner l'importance du financement du soutien communautaire. Le plan d'affaires de la Ville y apportait une certaine confusion en associant le partenariat comme un mode de financement ou encore des ententes. Nous avons réitéré la mise en place d'une enveloppe régionale dédiée au soutien communautaire.

Nous avons également mentionné qu'il s'agit d'une pratique qui ne doit pas être conditionnée par un objectif de santé ou encore par les objectifs poursuivis par l'établissement. Il faut que cette pratique puisse être autonome et viser un objectif de stabilité résidentielle et d'appropriation du milieu.

À la question qu'a posé le document sur le besoin d'avoir un cadre, nous avons répondu que déjà, à Montréal, nous avons réussi à financer un certain nombre de groupes. Nous avons également sensibilisé la commission sur le danger que comporte tout cadre soit celui de réduire ou de dévier les pratiques, surtout pour répondre aux immenses besoins de la santé en matière d'hébergement ou de logement.

Conclusion

Nous demandons donc un financement global non conditionné et non compartimenté par une approche programme. Les OSBL répondent d'abord et avant tout à un besoin de logement pour des personnes démunies ou à très faible revenu. Il est vrai que nous retrouvons des personnes aux prises avec des problèmes de santé dans les OSBL, mais ces dernières s'y retrouvent d'abord et avant tout pour le logement.

Entrer dans une approche programme risque de marginaliser davantage les personnes et favoriser une approche en silo.