



Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

**Avis de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
(FOHM)**

Bilan de la stratégie d'inclusion :
**«L'inclusion de logements abordables
dans les nouveaux projets résidentiels»**

SEPTEMBRE 2007

Présentation générale de la FOHM

C'est au cours des années 1980 que les OSBL de logement social avec soutien communautaire se sont développés dans les quartiers centraux de Montréal. À cette époque, l'état déplorable des chambres habitées par les personnes seules et marginalisées incite des intervenants communautaires à revendiquer des logements décentes à la Ville de Montréal. On assiste alors à la création des premières corporations sans but lucratif d'habitation de Montréal. Un peu plus tard, ces OSBL sentiront le besoin de se regrouper afin de partager leur expertise et mettre en commun l'achat de services.

À l'occasion de l'année internationale du logement des sans-abri, la Fédération des organismes sans but lucratif d'habitation de Montréal (FOHM), incorporée depuis le 10 novembre 1986, tient son assemblée de fondation le 3 juin 1987. Dès le début, très impliquée dans le monde de l'itinérance, la FOHM voit maintenant une population très diversifiée rejointe par ses membres : personnes âgées, personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, de toxicomanie et d'alcoolisme, mais aussi des personnes immigrantes, des familles à faibles revenus, etc.

En 2007, la FOHM compte plus de 140 membres OSBL répartis sur l'île de Montréal, cela représente plus de 5 250 unités de logement, sans compter les unités d'hébergement gérées par certains membres partenaires. La FOHM offre des services de gestion administrative, financière, immobilière et sociale et d'achats groupés à nombreux de ses membres à quoi s'ajoute la gestion de six maisons (197 unités) appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal.

La FOHM souhaite ici formuler son avis sur le bilan fait par la Ville concernant la stratégie d'inclusion.

Deux ans après l'adoption de la stratégie d'inclusion mise de l'avant par la Ville, cette dernière a-t-elle réellement porté ses fruits?

Tout comme nous vous avons fait part lors de la consultation sur le plan d'affaire de la Ville, nous saluons l'importance que la Ville accorde au logement. Importance qui s'est concrétisée par l'adoption d'une résolution du Conseil de Ville de Montréal le jeudi 22 mars 2007, demandant la poursuite et le maintien du programme AccèsLogis Québec et la mise en place d'un programme de financement du soutien communautaire en logement social.

Cependant, en ce qui a trait à la stratégie d'inclusion, nous questionnons toujours les moyens proposés par la Ville. Ces derniers permettent-ils véritablement de rendre accessibles à la population qui en a vraiment besoin les logements abordables dont la Ville entend susciter la construction ?

1. Les besoins de logement en fonction de revenus

Les données du recensement 2001, spécifiaient qu'une famille sur cinq était monoparentale, jumelé à cette donnée l'avis concernant les femmes et le logement faisait également ressortir :

« Sur l'île de Montréal, une famille sur cinq est monoparentale [données du recensement de 2001]. Près de 40 % des ménages locataires montréalais monoparentaux doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement. Et, comme on le sait, la très grande majorité de ces familles (84 %) sont dirigées par des femmes. » (CRÉ de Montréal, 2004, p. 7-8).

Nous avons lors des consultations sur la stratégie d'inclusion, pointé cet état de fait en soulevant la question : *Le logement abordable était abordable, mais pour qui ?* Nous soulignons alors que :

« Les intérêts économiques ne doivent pas seuls être prépondérants quand il est question du logement abordable : Plus hauts sont fixés les revenus, plus hauts se fixent les seuils, et plus s'élève le calcul des loyers, rendant alors les logements inabordables à une population qui éprouve des difficultés à bien se loger. »

S'il est vrai que les prévisions concernant le logement abordable ont été largement atteintes, nous devons attendre la fin du programme pour véritablement évaluer si la cible concernant les logements sociaux et communautaires est atteinte ou non.

Le logement abordable demeure pour la FOHM une préoccupation importante. En effet, nous avons au cours de l'année, soutenu certains projets de logement abordable en difficulté.

Cette difficulté se situait surtout au niveau du taux de vacance, plus particulièrement les OSBL pour personnes âgées. En effet, plus de 11 projets sur 24 ont eu, et plusieurs ont encore, de la difficulté à louer leurs logements. Attention, il ne faut pas conclure qu'il y a trop de développement mais force est de constater que le coût du loyer demande un taux d'effort bien trop élevé pour cette tranche de la population. Ceux qui ont véritablement les moyens demeurent dans leur résidence ou encore s'adressent au marché locatif privé.

1.2 Les maisons de chambres

Le document présenté soulève la dimension des maisons de chambres et reconnaît ces dernières comme étant une offre de logement. Au-delà de cette affirmation, nous nous attendons à ce que la Ville de Montréal garantisse le maintien du parc de maison de chambre.

2. Des mesures incitatives seulement

La stratégie d'inclusion fait appel à des mesures incitatives seulement. Nous avons lors des consultations, douté que cette mesure se traduise un réellement par le développement de logements sociaux et communautaires. Il est vrai que la Ville ne dispose d'aucun moyen légal pour réglementer à ce niveau. Cependant, force est de constater que malgré les avancées que le bilan nous laisse voir, la stratégie d'inclusion n'a pas trouvé preneur sur l'ensemble du territoire montréalais.

Au moment de la consultation sur la stratégie d'inclusion en avril 2005, nous soulignons comment le type de règlement « *Pas dans ma cour* » qu'a adopté l'Arrondissement Ville-Marie en décembre était nocif pour le développement et nous vous faisons part de notre crainte de voir d'autres arrondissements y recourir. Fort heureusement, ce règlement fut retiré. Mais un fait demeure : le bilan de la stratégie d'inclusion nous permet de constater l'impossibilité de développer des logements sociaux et communautaires dans certains arrondissements. Notre recommandation, lors des consultations du plan d'affaires, était de faire en sorte que la stratégie d'inclusion soit un tronc commun à

l'ensemble des projets et ce, qu'importe le type de locataires à qui ceux-ci s'adresseront ou l'arrondissement où le développement se fait. Nous voulons ainsi nous assurer que le développement de projets pour clientèles spécifiques puisse voir le jour dans l'ensemble des arrondissements.

De plus, au point 4.2, de l'engagement des promoteurs par la cession d'une portion de terrain à un OBNL, il est étonnant de voir apparaître la question de la faisabilité du projet et surtout de voir la solution qu'avance le document. Nous ne pouvons être en accord avec les solutions suggérées soit l'octroi d'un montant d'argent ou encore un échange de terrain.

L'état d'avancement des travaux à ce chapitre n'est pas concluant et nous croyons que cet enjeu est majeur si nous voulons garantir un développement harmonieux.

3. L'absence d'une banque de terrains

En avril 2005, la Ville admettait ne pas avoir l'intention de constituer une banque de terrains voués à la construction de logements sociaux et communautaires. Il serait souhaitable de développer une stratégie plus affirmativement intentionnée. Les banques de terrains permettent en effet une meilleure planification et nous aimerions y voir là une orientation.

Par ailleurs, il est dit dans le document qu'advenant la difficulté pour un projet de rendre disponible un terrain pour le logement social et communautaire, un montant d'argent ou encore un échange de terrain pourrait être offert aux groupes. Cette pratique nous questionne face au développement des unités de logements sociaux et communautaires. En effet, comment garantir que les organismes retrouveront le terrain qui leur convienne dans le secteur qui répond à leur mission ? Nous ne pensons pas que cette avenue puisse être envisagée sans risquer de causer un quelconque préjudice.

4. La contribution communautaire au niveau des enjeux

Le bilan fait état de défis que posera le développement futur tels que l'amélioration de l'offre de logements abordables pour les familles. C'est un développement qui soulève déjà une question, à savoir si l'on devrait cibler une proportion de logements pour famille dans certains projets d'inclusion. Ce défi pourrait, peut-être, nous amener à prioriser certaines populations ou même à faire de l'arbitrage dans les projets.

Ces questions doivent transcender l'unique question de la stratégie d'inclusion. En fait, le développement de l'habitation communautaire et sociale se doit d'être supporté par un ensemble d'acteurs, certes les GRT sont concernés, cependant la Fédération qui est appelée à jouer un rôle majeur dans le soutien et l'accompagnement des groupes, a elle aussi acquit une expertise au niveau du développement des groupes de même que des besoins des populations.

5. La mixité sociale

Il est trop tôt pour faire une évaluation réelle sur la portée de cette stratégie au niveau de la mixité sociale. Nous pensons qu'une véritable évaluation devrait être faite concernant les impacts et les retombées de la mixité sociale à l'intérieur d'un même projet. L'état d'avancement des travaux ne nous permet pas de véritablement évaluer les retombées positives d'une telle stratégie.

Nous soulignons d'ailleurs, lors de la consultation sur la stratégie d'inclusion, que tous les moyens devront être pris pour assurer la convivialité entre les habitants d'un même projet. Sinon, il y a risque de voir la situation se transformer en problématique sociale indésirable rendant ardue, sinon impossible, toute atteinte des objectifs visés au point de départ.

6. Nos recommandations

- Une révision de la méthode de fixation des revenus et l'établissement de normes qui traduisent véritablement la réalité des locataires montréalais;
- L'introduction de mesures obligatoires pour faire en sorte que les projets domiciliaires comportent une proportion significative de logements sociaux et communautaires;
- La constitution d'une banque de terrains et d'immeubles publics doit faire partie d'une stratégie proactive face au développement de l'habitation communautaire;
- L'inclusion d'une stratégie visant le maintien du parc de maison de chambres, ne permettant pas la transformation de ces dernières;
- Une évaluation du volet logement abordable pour personnes âgées et du taux d'effort consentie par ces dernières pour le logement.