

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Développement résidentiel sur le site Norampac

Mémoire déposé par le
Comité logement Rosemont
le 7 octobre 2010

5350 Lafond
MTL, Qc H1X 2X2

Le Comité logement Rosemont : un pôle incontournable pour l'amélioration des conditions de logement des ménages locataires

Un organisme dynamique

Le Comité logement Rosemont est une organisation communautaire autonome mise sur pied en 1977 pour **défendre et promouvoir les droits des locataires** du quartier Rosemont. Il réalise sa mission en offrant aide, conseils et références aux locataires, ainsi qu'en appuyant le développement du logement social, une réelle solution à long terme aux problèmes d'habitation. Le Comité logement fonctionne essentiellement grâce à **l'implication de ses 600 membres** et au soutien financier de Centraide. Son territoire d'intervention est délimité au Sud et à l'Ouest par les rues Sherbrooke et Iberville, et au Nord et à l'Est par les rues Bélanger et Lacordaire. L'organisme répond à plus de 3 000 demandes d'information juridique par année de la part de locataires aux prises avec des problèmes de logement. De plus, il tient à jour une liste de 1 300 ménages qui ont fait une requête de logement social dans Rosemont.

Le plan d'aménagement d'ensemble Norampac

Ce projet se distingue des grands développements immobiliers que l'on trouve ailleurs dans les quartiers centraux de Montréal. En effet, les Comités logement reprochent fréquemment la forte concentration de condominiums et le nombre limité de logements locatifs dans ce genre de site. Norampac diffère en proposant **69 % de logements locatifs** :

- Un complexe de résidence pour personnes âgées en locatif privé de 620 logements;
- Un immeuble de logements communautaires de 179 logements

Pour un organisme **de droit au logement comme le nôtre, c'est une bonne nouvelle**. Cet ambitieux projet propose un plan architectural d'une imposante densité; c'est inhabituel dans notre quartier, mais nous considérons le secteur comme étant propice à ce type de développement.

Inclusion de logements communautaires sur le site Norampac

Le Comité logement Rosemont se réjouit que suite à la sensibilisation faite par l'arrondissement, la Ville Centre et le Groupe de Ressources Techniques (GRT), ainsi qu'aux demandes soutenues de la table de concertation, l'acquéreur du site Norampac ait accepté de **respecter la politique d'inclusion de la Ville de Montréal**. Il y aura donc un développement de logements communautaires dans ce grand ensemble immobilier.

En ce qui a trait à ces logements communautaires, le Comité logement souhaite que cette unité résidentielle réponde en priorité aux besoins des aînés en légère perte d'autonomie tout en donnant une place aux personnes seules de 40 ans et plus. C'est pourquoi le Comité logement soutient **la proposition concertée de la Corporation de Développement Communautaire (CDC) à l'effet que les Habitations Communautaires Loggia soit le propriétaire de l'immeuble communautaire.**

D'autre part bien que l'organisme se réjouisse que les ménages sans enfants puissent améliorer leurs conditions de logement de manière significative en accédant à un logement social, **il s'interroge sur la place faite aux familles à modeste, faible et très faible revenu sur ce site.** En effet, il est difficile de croire que ces ménages puissent avoir accès au crédit hypothécaire pour acquérir les copropriétés. Il est déplorable de voir que ce type de ménage, pourtant en grand nombre dans le quartier, n'ait pas été considéré par le promoteur et la Ville de Montréal dans la définition du plan d'aménagement d'ensemble.

Le partenariat

Le Comité logement ne travaille pas en vase clos. Il est membre de la table locale en logement social *Bâtir Rosemont par l'Innovation et la Concertation* (BRIC). **Cette instance de quartier a le mandat de planifier le développement du logement social dans Rosemont en analysant les nouveaux projets et en donnant ses recommandations.** Neuf autres organisations communautaires et institutionnelles sont membres du BRIC. C'est de cette table de concertation qu'est né l'OBNL *Les Habitations Communautaires Loggia* .

Les Habitations Communautaires Loggia : le bras immobilier du quartier

C'est un atout très positif pour Rosemont d'avoir un organisme à but non lucratif (OBNL) propriétaire de logements communautaires. La mission de Loggia est de fournir aux ménages rosemontois des logements de qualité avec un coût de loyer convenable. Cet OBNL est propriétaire des deux ensembles immobiliers de logements sociaux :

- le site Préfontaine avec 52 logements familiaux répartis en 3 bâtiments, et un multi-étagé de 70 logements majoritairement pour personnes seules et petits ménages;
- le site de l'ex-hôpital Bellechasse dont les travaux de transformation ont permis de réaliser 91 logements communautaires en deux immeubles.

Le Comité logement a largement contribué à l'essor de Loggia et à son développement par la **présence de deux représentant(e)s au Conseil d'Administration** et par la mobilisation et l'implication de ses membres. Cette **démarche d'appropriation des projets crée un fort sentiment d'appartenance et de fierté chez les membres requérants**. Ceux et celles qui sont sélectionné(e)s et deviennent locataires d'un projet de Loggia ont l'impression de se sentir chez eux, dans un immeuble qu'ils ont *construit* à leur façon. Cette forme de prise en charge n'égale pas ce que vivent les membres d'une coopérative d'habitation mais s'en rapproche. Cette démarche a aussi un impact très positif puisque le **taux de roulement des locataires est très faible**. Les expériences jusqu'à ce jour, en particulier à l'immeuble Préfontaine, le démontrent bien. Ainsi nous répétons notre **volonté de travailler avec les Habitations Communautaires Loggia comme porteur du projet Norampac**.

Le processus de sélection des locataires

Les ménages locataires qui occupent les immeubles de Loggia proviennent exclusivement de la liste des requérants du Comité logement outre quelques exceptions venant des partenariats avec le Centre de Réadaptation Lucie-Bruneau et Ex-Aequo. Le Comité logement est au cœur du processus de sélection qui se déroule en plusieurs étapes, toutes relatées dans la **politique de sélection de Loggia** :

- inscription au fichier des requérants;
- pointage accordé selon 5 critères (revenu, taux d'effort, densité, ancienneté, implication);
- pré-sélection de 3 requérants par logement disponible;
- entrevue de sélection par 3 interviewers et pointage accordé selon 3 autres critères;
- validation des informations (avis de cotisation, bail, compte électricité, citoyenneté);
- pointage finale et recommandation du comité de sélection;
- visite des logements;
- attribution et signature de bail.

Les centaines d'entrevues réalisées à ce jour ont fait appel à plusieurs dizaines de bénévoles membres du Comité logement, des locataires de LOGGIA, ainsi que des intervenant(e)s communautaires et institutionnels du quartier. Il va sans dire que l'organisme a acquis une solide expérience en orchestrant les processus de sélection pour les deux premiers projets de Loggia. **Ce mode de fonctionnement est très efficace et a un impact positif sur les pertes locatives pour logements vacants : celles-ci sont quasi nulles.**

Manque criant de logements sociaux dans Rosemont

Force est de constater que le marché locatif privé s'avère incapable de loger convenablement l'ensemble des ménages locataires. La pénurie de logements connue par le quartier au cours des années 2000 s'est maintenant transformée **en pénurie de logements à loyer abordable**. Le nombre de logements à louer a augmenté, mais le coût exorbitant des loyers se dresse comme obstacle impossible à franchir pour un nombre toujours croissant de ménages. Nombreux sont les ménages locataires qui s'adressent au Comité logement pour déposer une requête de logement social. L'organisme tient à jour **une liste de 1300 ménages en attente** d'un logement social dans Rosemont.

Profil des requérants inscrits sur la liste	Nombre	En %
Ménages sans enfants	754	41%
Petites familles (1 à 2 enfants)	419	32%
Grandes familles (3 enfants et +)	225	17%
TOTAL	1 398	100%
Requérants éligibles au supplément au loyer	1133	87 %

Par tranches d'âge de 40 ans et plus	% du total des requérants	
Entre 40 et 50 ans	131	9 %
Entre 50 et 65 ans	296	21 %
65 ans et +	192	14 %
TOTAL	619	44 %

La Place des aînés

Plus de **600 personnes** ont décidé d'appuyer le Comité logement en devenant membres. Parmi celles-ci, on en retrouve plusieurs dans la catégorie des 50 ans et plus :

Entre 40 et 50 ans	50	7 %
Entre 50 et 65 ans	190	32 %
Entre 65 ans et 75 ans	73	12 %
75 ans et plus	44	7 %
TOTAL	357	60 %

Les aînés sont donc très présents lors des activités de vie associative de l'organisme : on les retrouve à l'assemblée-logement, à la table des requérants, au conseil d'administration; ils s'impliquent selon leur disponibilité et leur état de santé dans les activités bénévoles (téléphones, envoi postal, préparation de soupe), les activités militantes (manifestations, gestes symboliques) et les comités de travail (Loge Action, comité architecture). Ils sont également locataires dans les immeubles de Loggia.

De plus, afin de renforcer les liens avec les aînés du quartier qui utilisent peu le service de conseils juridiques aux locataires ainsi que les recours à la Régie du logement, le Comité logement a inscrit dans son plan d'action **une campagne auprès des aînés**. Du porte à porte et des assemblées publiques seront organisées d'ici l'été 2011 afin de rejoindre les aînés qui vivent souvent dans des conditions de logement non adaptées à leur état et leur besoins. Nous profiterons évidemment de ces moments pour **faire la promotion du projet Norampac**.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Concernant l'offre de logements sociaux et :

- Considérant que le Comité logement Rosemont a déjà dressé la liste des requérants en attente de logement social et qu'elle la tient à jour;
- Considérant que les Habitations communautaires Loggia possède une grande expérience en gestion de propriétés à caractère communautaire et qu'elle opère déjà à partir de la liste de requérants du quartier;
- Considérant que tous les organismes du quartier concernés reconnaissent aux Habitations communautaires Loggia la capacité de répondre aux besoins des aînés et des personnes seules en matière de logement à loyer abordable;

Nous recommandons de désigner les Habitations Communautaires Loggia comme porteur du projet de logements sociaux mis sur le site Norampac.

Préparé par Martine Poitras, coordonnatrice

Mémoire déposé par le Comité logement Rosemont

Montréal, le 7 octobre 2010