



Comité
logement
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

**Mémoire présenté dans le cadre de la consultation
sur les interventions du Gouvernement du Québec en habitation**

**Le logement social : un outil essentiel en matière
de lutte à la pauvreté et de revitalisation urbaine**

Octobre 2016

Introduction

Le format et les objectifs de la tournée de consultation de la Société d'habitation du Québec (SHQ) en cours sur la « nouvelle approche d'intervention en habitation » du gouvernement du Québec nous préoccupent au plus haut point, surtout dans le contexte actuel.

Tout récemment, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'Organisation des Nations Unies faisait les remarques suivantes concernant la situation du logement au Canada: « Le Comité trouve inquiétante la persistance de la crise du logement dans l'État partie. Il note avec une préoccupation particulière : 1) l'absence de stratégie nationale du logement ; 2) l'insuffisance du financement du logement ; 3) le subventionnement insuffisant du logement dans le cadre de la prestation d'assistance sociale ; 4) la pénurie de logements sociaux ; 5) l'augmentation du nombre d'expulsions dues aux impayés de loyer ». Lors des audiences du Comité, les représentants du Gouvernement du Québec ont été également critiqués, à juste titre, pour les politiques d'austérité mises en œuvre depuis deux ans à l'échelle provinciale et leurs impacts sur la réalisation des droits, notamment du droit à un niveau de vie suffisant et du droit au logement.

La décision prise par le Gouvernement du Québec, dans ses deux derniers budgets, de réduire de moitié le nombre de nouveaux logements sociaux financés annuellement, en annonçant simultanément le financement de 5800 suppléments au loyer dans le marché privé au cours des 5 prochaines années, ne contribuera pas à améliorer les choses. Elle constitue une coupe importante dans un programme essentiel en matière de lutte à la pauvreté et une privatisation de l'aide gouvernementale, dans un domaine où, par ailleurs, le marché privé occupe déjà, selon nous, trop de place. Voir s'engager une consultation visant à adopter « une nouvelle approche d'intervention en habitation » dans un tel contexte ne suscite donc chez nous que peu d'enthousiasme.

Nous déplorons, par ailleurs, le peu de temps accordé à la consultation des acteurs montréalais, compte tenu du nombre d'intervenants concernés et de l'importance des besoins en matière de logement social qu'on retrouve à Montréal. Une séance publique de 3 heures auprès de 150 personnes ne permet évidemment pas à tout le monde de s'exprimer et donne peu de place au développement des idées. Nous déplorons également le fait que, compte tenu de l'importance des enjeux en cause, la production de mémoires n'ait pas été clairement sollicitée et qu'aucun mécanisme de mise à disposition du public des mémoires ou avis transmis dans le cadre de la consultation par les différents acteurs impliqués n'ait été prévu. De tels mécanismes, qui favorisent en toute transparence la participation de la société civile et le partage des différents points de vue, sont utilisés autant par les Commissions permanentes de l'Assemblée nationale que par des organismes de consultation publique reconnus, tels que l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) ou le Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE).

Nous nous inquiétons de plus que la question du droit au logement soit complètement évacuée du texte de réflexion soumis par la SHQ. En matière d'intervention sociale, les objectifs d'efficacité, d'efficience et d'optimisation des interventions, s'ils sont bien sûr nécessaires à une saine gestion des fonds publics, ne peuvent prendre toute la place. D'autre part, l'objectif de réduction des coûts à propos d'un programme notoirement sous-financé (AccèsLogis) et ayant déjà fait l'objet de coupes sévères au cours des deux dernières années, tant au niveau du nombre d'unités financées que des coûts maximum admissibles à l'intérieur du programme, nous apparaît complètement déplacé.

Présentation du Comité logement Ville-Marie

Le Comité logement Ville-Marie, anciennement le Comité logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires, à caractère local, qui intervient dans l'est de l'arrondissement de Ville-Marie (le centre-ville de Montréal) depuis maintenant 40 ans. Le Comité a été fondé, au milieu des années 70, par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de « rénovation urbaine ». En 2010, nos membres ont pris la décision de prendre le nom de Comité logement Ville-Marie pour nous permettre d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et couvrir ainsi l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, l'arrondissement central de Montréal.

Le Comité logement est un organisme sans but lucratif, doté d'une structure démocratique, dont le conseil d'administration est élu par ses membres. Nous comptons actuellement plus de 250 membres. Les interventions de notre organisme se déploient sur trois fronts principaux : promouvoir et défendre les droits des locataires, assurer un encadrement adéquat du marché privé de l'habitation et développer une alternative sociale durable à celui-ci : le logement social, dans une perspective de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale.

Notre service d'information et de soutien aux locataires traite en moyenne 2500 demandes reliées à des problématiques de logement. Nous offrons, en parallèle à ce service, des ateliers de formation sur le droit du logement. Nous intervenons de plus sur des enjeux concernant le stock de logements locatifs privés, dans la perspective d'assurer la préservation de ce parc de logements, dans lequel vivent plus de la moitié des ménages montréalais. Nous intervenons ainsi sur les enjeux concernant la démolition, les changements d'affectation, l'entretien ou encore la salubrité des logements.

Finalement, dans la perspective de maintenir et de développer une offre alternative au marché privé de l'habitation, notre organisme intervient afin de défendre le parc de logements sociaux existant, de même qu'afin de promouvoir et soutenir le développement de nouveaux projets de logements sociaux, et plus particulièrement de projets de coopératives ou d'osbl d'habitation pour familles et personnes à revenu faible ou modeste. À cette fin, nous administrons une liste de demandeurs de logements sociaux communautaires pour le centre-ville de Montréal qui compte plus de 600 ménages, dont près du tiers sont des familles avec enfants. Nous informons, favorisons le regroupement et appuyons les démarches collectives des demandeurs inscrits sur notre liste. Nous offrons également des ateliers d'information sur le logement social. Enfin, nous soutenons, en partenariat avec d'autres organismes, le développement de plusieurs projets de logements sociaux communautaires destinés à répondre aux besoins des citoyen-ne-s des différents quartiers de l'arrondissement.

Le Comité logement assure finalement la coordination et la représentation d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation qui regroupe une douzaine d'organismes à vocation locale ou régionale, dont la mission est de « susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable. » Notre organisme est aussi un membre actif, au niveau régional, du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), ainsi qu'au niveau national, du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

PARTIE 1 : INTERVENTION DU GOUVERNEMENT EN HABITATION

Question 1 : Particularités des diverses régions

L'arrondissement de Ville-Marie, l'arrondissement central de Montréal, est le neuvième arrondissement le plus peuplé de la ville de Montréal où habitaient, en 2011, plus de 84 000 habitants, regroupés à l'intérieur de plus de 48 000 ménages. Il s'agit d'un territoire densément peuplé, caractérisé par de fortes disparités socio-économiques : la population démunie s'y concentre dans les extrémités est et ouest, et particulièrement dans le centre-sud (partie est). Le territoire est également marqué par une concentration, propre à tout centre-ville, de populations à besoins particuliers ou en situation d'itinérance. On constate d'ailleurs une augmentation marquée du phénomène depuis plusieurs années.

Les besoins de la population du territoire en matière de logement social sont très importants. 75% des ménages de l'arrondissement sont en effet locataires (comparativement à 61% à Montréal et à 39% à l'échelle de la province) et 51% d'entre eux consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger; 28% y consacrent par ailleurs plus de 50% de leur revenu. En outre, 38% des ménages de l'arrondissement disposent d'un revenu inférieur au seuil de faible revenu. À cet égard, une enquête de la Direction de santé publique de Montréal, parue l'an dernier, révélait que le quart des ménages locataires montréalais qui consacraient plus de 30 % de leur revenu au loyer, soit, au total, plus de 50 000 ménages, avaient manqué de nourriture dans la dernière année, avec les conséquences que cela implique pour la santé et la qualité de vie des individus qui composent ces ménages.

Autre caractéristique de notre territoire, la proportion de familles avec enfants y est nettement plus basse que la moyenne montréalaise. La proportion de familles avec enfants par rapport à l'ensemble des ménages est de moins de 14%, comparativement à 35% pour l'agglomération de Montréal. Cette situation s'explique notamment par la faible proportion de logements de 3 chambres à coucher et plus, qui représentent un peu plus de 11% du stock de logements dans Ville-Marie, comparativement à 35% pour l'agglomération. Notre arrondissement est d'ailleurs celui où le taux de familles demeurant dans des conditions de surpeuplement est le plus élevé de la ville de Montréal.

57% des ménages demeurant dans l'arrondissement sont composés de personnes seules. De plus, 33% de la population est originaire d'un autre pays et appartient à une minorité visible.

Une autre caractéristique importante de notre territoire est la présence de maisons de chambres permettant d'héberger des populations à risque d'itinérance ou en situation de réinsertion sociale. Le nombre de ces maisons dans notre arrondissement a cependant chuté dramatiquement au cours des dernières décennies. Si l'on exclut les maisons de chambres rachetées par des organismes communautaires afin d'en préserver la vocation sociale, il ne reste tout au plus qu'une vingtaine de maisons de chambres privées en bonne et due forme sur le territoire de notre arrondissement, la plupart concentrées dans la partie ouest du Centre-Sud. Plusieurs des bâtiments qui accueillent ces maisons ont d'ailleurs plus de cent ans et sont souvent dans un état de délabrement avancé.

La valeur moyenne des logements dans l'arrondissement est une des plus élevée de la région, s'élevant à 427 657 \$. L'explosion des prix du foncier des dernières années, notamment, conjugué au sous-financement des programmes de logement social, a fait en sorte que peu de logement social, en particulier pour les familles, s'est construit sur notre territoire au cours de la dernière décennie, en dépit du boom immobilier.

La grande majorité des logements construits récemment dans l'arrondissement ont ainsi pris la forme de copropriétés visant essentiellement le marché du grand luxe ou l'accession à la propriété de jeunes ménages dans des logements de petite taille. Or, une étude réalisée par la Ville de Montréal en 2014 mettait en lumière que plus de 40% des acheteurs des logements construits dans la partie ouest du centre-ville étaient des investisseurs qui n'avaient pas l'intention d'habiter le logement qu'ils achetaient. Une étude de

la SCHL datant de juillet 2016 met quant à elle en lumière que 5% des copropriétés dans le secteur du centre-ville/Île des sœurs appartient à des investisseurs étrangers, un taux nettement plus élevé que dans la région métropolitaine. En fait, l'Arrondissement de Ville-Marie compterait 40% de toutes les copropriétés achetées par des investisseurs étrangers dans la région métropolitaine.

Ce phénomène d'investissement massif, notamment par des investisseurs étrangers, dans le développement immobilier résidentiel du centre-ville, a bien sûr contribué à exercer une pression sur les valeurs foncières, et conséquemment sur le prix des loyers. Une étude que nous avons réalisée en 2014 sur l'évolution des valeurs foncières sur le territoire de l'arrondissement faisait ressortir que celles-ci avaient augmenté de 69% entre 2004 à 2011, soit sur une période de sept ans.

En relation avec les prix du foncier, le coût mensuel moyen d'habitation des ménages dans notre arrondissement est parmi les plus élevés de Montréal, quoiqu'il soit inégalement réparti sur le territoire. En effet, il s'établit en moyenne à \$861/mois pour un logement de deux chambres à coucher, mais, dans la partie ouest du centre-ville (comprenant l'île des Sœurs), s'élève à \$ 1413 / mois, soit le plus élevé de toute la région métropolitaine, selon les données issues de l'Enquête sur le logement locatif de la SCHL, parue à l'automne 2015.

De tels niveaux de loyer contribuent à chasser les familles et les ménages démunis ou à revenu modeste de notre arrondissement et à les déraciner de leur milieu. Ils contribuent aussi à éloigner les travailleurs à bas salaire de leur lieu de travail. Il est donc essentiel selon nous d'adopter des mesures fortes afin de corriger le tir et assurer le maintien dans leur milieu des catégories de population vulnérables et démunies.

Question 2 : Modifications à apporter à AccèsLogis

Comme nous l'avons déjà mentionné, la tenue d'une consultation sur AccèsLogis après que les investissements dans les programmes aient été réduits de moitié, et alors qu'au même moment l'État prenait la décision d'investir de façon importante dans un programme de Supplément au loyer privé, est extrêmement préoccupante.

En effet, le Supplément au loyer privé, s'il semble à première vue constituer une réponse simple et économique pour répondre aux besoins en logement de ménages à faible revenu, n'y répond pas de façon pérenne et n'offre pas plusieurs des avantages du logement social, en particulier la constitution d'un patrimoine immobilier collectif et sans but lucratif, à l'abri de la spéculation immobilière et des aléas du marché. Au contraire, les expériences menées ailleurs dans le monde ont permis de constater que le Supplément au loyer dans le marché privé contribue souvent à la hausse des loyers sur l'ensemble du marché. Il ne contribue pas non plus à la rénovation du stock de logements existants et à la lutte contre l'insalubrité, enjeux majeurs sur le territoire montréalais. Il est aussi tributaire de la disponibilité dans le marché privé, contrairement au logement social, qui permet de développer une offre indépendante de celui-ci. Les économies apparemment générées par le Supplément au loyer, à court terme, sont de plus très questionnables sur un horizon de long terme.

Nous estimons donc que le développement du logement social devrait être à nouveau priorisé et faire l'objet d'investissements beaucoup plus importants de la part du Gouvernement du Québec, afin de permettre la construction d'un nombre plus important de logements sociaux que les 1500 annoncés dans les budgets des deux dernières années. De plus, ce financement devrait être octroyé sur une base pluri-annuelle afin de permettre une meilleure planification du développement des logements.

Concernant les modifications à apporter au programme AccèsLogis, il importe, dans un premier temps, de procéder à l'évaluation du programme et de ses retombées. Au chapitre de ses forces, on constate qu'avec ses 3 volets, AccèsLogis permet de répondre à une diversité de besoins, tous présents sur notre territoire : familles et personnes seules; personnes âgées; populations à besoins particuliers ou à risque d'itinérance.

Le programme est polyvalent : il permet de réaliser autant des logements par les offices municipaux d'habitation que des logements coopératifs ou gérés par des osbl, à l'initiative bien souvent d'organismes tels que le nôtre, bien implantés dans leur communauté et ayant une connaissance des besoins de la population. Il favorise ainsi la prise en charge par les communautés des problèmes de logement qu'elles rencontrent sur leur territoire, dans une perspective de développement local durable.

AccèsLogis a de plus des retombées sociales importantes, tel que le démontre une étude produite en 2013 par la firme AECOM, pour le compte de la SHQ, et ce tant au niveau individuel, des communautés locales que de la collectivité dans son ensemble : en matière de lutte à la pauvreté, à l'itinérance et aux inégalités sociales au niveau de la santé, en matière de soutien aux ménages immigrants, aux populations autochtones, aux personnes âgées, handicapées ou aux familles avec enfants, ainsi qu'en matière de cohésion sociale. La même étude fait également état de retombées économiques non-négligeables.

Lorsqu'ils sont réalisés en construction neuve (ou en recyclage), les logements financés par AccèsLogis permettent d'augmenter l'offre de logements locatifs, tels qu'en témoignent les chiffres de la Communauté métropolitaine de Montréal, qui évalue que près de la moitié de l'ensemble des logements locatifs développés sur son territoire, entre 2000 et 2015, l'ont été grâce au programme.

Lorsqu'ils sont réalisés en achat-rénovation, comme bon nombre de logements développés dans les années '90 sous forme de coopératives ou d'osbl d'habitation dans le quartier Centre-Sud, notamment, les logements financés par AccèsLogis sont rénovés tout en assurant le maintien dans les lieux des ménages qui y demeurent. Le programme a ainsi amplement démontré qu'il pouvait contribuer à la revitalisation de

quartiers, tels que le Centre-Sud, tout en répondant aux besoins de la population résidante. Le programme permet aussi d'intervenir sur des bâtiments rencontrant de sérieux problèmes d'entretien ou de salubrité et contribue donc à la lutte contre l'insalubrité.

AccèsLogis reconnaît finalement la contribution de réseaux d'organismes communautaires locaux (tels que le nôtre), régionaux (telles que les groupes de ressources techniques ou encore les fédérations montréalaises de coopératives et d'osbl) et nationaux (tels que le FRAPRU, l'AGRTQ ou le RQOH) dans l'initiation, la réalisation et l'accompagnement subséquent de projets de logements sociaux communautaires en prévoyant un financement pour ces organismes, correspondant à 1% des dépenses de réalisation reconnues dans le cadre du programme. Cette contribution financière, quoiqu'insuffisante, est néanmoins essentielle pour un organisme tel que le nôtre dans la poursuite de ses activités. Or, celle-ci est appelée à diminuer, puisqu'elle est basée sur les sommes investies pour produire des unités de logement et que 50% de l'enveloppe a été transférée au PSL dans le marché privé.

Le programme présente par ailleurs plusieurs faiblesses.

Parmi celles-ci, mentionnons l'absence de mécanisme automatique d'indexation des coûts maximum admissibles dans le programme afin de faire face à l'augmentation continue des coûts de construction. La décision prise en 2015 de ramener les coûts admissibles du programme aux coûts de 2009 a rendu le programme à toute fin pratique inopérant.

Le plafonnement des coûts admissibles aux normes de 2009, jumelé à l'abolition de programmes complémentaires tels que le Programme Rénovation Québec, le Programme pour les projets novateurs, le Programme Logements adaptés pour aînés autonomes, ou encore le programme de décontamination de terrains, a privé la collectivité d'outils de développement essentiels à la production d'unités de logement social. On ne s'étonnera pas de la difficulté d'atteindre les objectifs fixés ces dernières années en matière de nombre d'unités de logement dans de telles conditions de sous-financement.

L'insuffisance des subventions gouvernementales a de plus comme effet de majorer les contributions du milieu (théoriquement établies à 15%), de même que l'hypothèque assumée par les projets, avec pour incidence de rendre les loyers des logements inabordables pour les ménages à revenu modeste ne disposant pas de supplément au loyer. Ainsi, le montant prévisionnel du loyer d'une coopérative actuellement en développement dans le centre-ville, pour un logement d'1 cc, est de \$745. Un travailleur à temps plein, au salaire minimum, devra donc affecter 45% de son revenu brut au paiement du loyer, sans le chauffage. Les loyers des logements non-subventionnés ne permettent donc plus à la clientèle initialement visée par le programme de s'y loger.

Les coûts maximum admissibles dans le volet 1 du programme, en particulier, rendent à toute fin pratique impossible le développement de projets pour familles et personnes seules dans le centre-ville de Montréal, un besoin important pourtant identifié par tous les acteurs du milieu. De surcroît, les normes de réalisation du programme associées au volet 1 ne sont pas suffisamment souples et rendent très difficiles le développement de projets pour familles dans un territoire comme notre arrondissement, où la densité et les hauteurs permises, de même que le prix des terrains, sont souvent plus élevés qu'ailleurs. Elles rendent également difficiles la construction d'espaces communautaires, pourtant essentiels dans la plupart des projets.

Les coûts de financement associés au programme, assurant un monopole à une institution financière lui permettant de contracter des prêts à des taux supérieurs à ceux que l'on retrouve sur le marché, nous apparaissent aussi problématiques.

Enfin, le fait que l'octroi des contrats de construction soit assujéti à la règle du plus bas soumissionnaire nuit souvent à la qualité des travaux réalisés et, par conséquent, à la gestion des projets, par la suite. Il a de

plus été amplement démontré au cours des dernières années que cette règle pouvait favoriser la collusion entre entreprises.

Quelles modifications apporter à AccèsLogis?

Le nombre d'unités de logements sociaux financés annuellement doit être substantiellement augmenté, afin de permettre la réalisation de 50 000 logements sociaux en cinq ans.

Le programme doit continuer de permettre de répondre à une diversité de besoins (familles et personnes seules, personnes âgées, besoins spéciaux), et être accessible universellement. Il doit continuer d'assurer l'accessibilité financière des logements sociaux aux ménages à faible revenu, en fournissant jusqu'à 100% de suppléments au loyer par projet.

Le mode de fixation du loyer des logements non-subventionnés doit être modifié afin que le loyer de ces logements corresponde à la capacité de payer des ménages à revenu modeste, et notamment des ménages composés de travailleurs au salaire minimum ou encore à temps partiel.

Les coûts maximum admissibles (CMA) doivent impérativement être ajustés à la réalité de 2016 et indexés annuellement. Les CMA du volet 1 du programme, visant à répondre aux besoins des familles et personnes seules, devraient être bonifiés afin de permettre, notamment, la réalisation de projets en territoire à densité élevée, tels que le centre-ville de Montréal.

Les critères du programme doivent également être ajustés afin de permettre le financement d'espaces communautaires, notamment pour les coopératives et les osbl d'habitation.

Le programme doit également impliquer et financer la participation du mouvement communautaire, et notamment celle des comités logement et associations de locataires tels que le nôtre, à son niveau antérieur.

Des programmes complémentaires à AccèsLogis, tels que le Programme Rénovation Québec et un programme de décontamination des sols, doivent aussi impérativement être rétablis.

Un nouveau mode de financement des projets pourrait également être exploré afin de diminuer les coûts de financement. Certaines recommandations du Réseau québécois des osbl d'habitation (RQOH) nous apparaissent à cet égard intéressantes.

Question 3 : problèmes rencontrés dans l'exploitation du parc actuel de logements sociaux

Cette question s'adresse davantage aux organismes gestionnaires de logements sociaux. Nous partageons cependant les préoccupations portées par les réseaux de coopératives et osbl concernant le manque de fonds dédié à l'entretien des logements de même qu'à la réserve de remplacement.

Question 4 : rôle des divers intervenants dans le développement de nouveaux logements sociaux

De façon surprenante, le texte de réflexion soumis par la SHQ ne fait nulle part mention des groupes de défense des droits en habitation, tels que le nôtre, qui, depuis des décennies, travaillent à faire valoir les besoins de la communauté en matière de logement auprès des tables de concertation et des décideurs, de même que, de concert avec des organismes développeurs (GRT), favorisent l'émergence de projets adaptés auxdits besoins, soutiennent les citoyen-ne-s ou organismes impliqués dans le développement de projets, assurent la référence de locataires ou de membres à l'étape de la sélection de ceux-ci auprès des osbl ou coopératives concernés, informent les citoyen-ne-s sur le logement social et les projets en développement, etc.

Une telle omission est révélatrice du peu de considération accordée aux besoins des communautés dans le développement de projets, de même qu'à l'importance de la participation et de la prise en charge citoyennes comme moteurs de développement.

Nous estimons pourtant que le rôle d'organismes tels que le nôtre est essentiel à un développement social et urbain intégré, en phase avec les besoins de la communauté. Ce rôle est d'ailleurs reconnu, comme nous l'avons déjà souligné, par la contribution au secteur, et se doit impérativement d'être maintenu.

Nous nous attendons par ailleurs à ce que le Gouvernement du Canada réinvestisse de façon importante, via sa Stratégie nationale sur le logement, dans le financement, tant du logement social existant que dans le développement de nouveaux logements sociaux.

En ce qui concerne la Ville de Montréal, elle se doit de poursuivre son investissement de 15% dans le développement de projets de logements sociaux. Elle devrait également obtenir les pouvoirs d'exiger l'inclusion de logements sociaux ainsi que de déterminer la taille des logements qui seront construits dans les projets immobiliers qu'elle autorise. La Ville de Montréal doit aussi, selon nous, constituer une réserve de terrains et de bâtiments à des fins de développement de logements sociaux.

Les Gouvernements du Québec et du Canada devraient quant à eux contribuer à la constitution de cette réserve en mettant à la disposition de la Ville les terrains excédentaires dont ils disposent. Le Ministère de la santé, notamment, de plusieurs sites excédentaires dans le centre-ville de Montréal qui doivent, selon nous, demeurer dans le giron collectif et être utilisés comme leviers afin de répondre aux besoins des communautés des différents quartiers où ils sont situés.

PARTIE 2 : RENFORCEMENT DU RÉSEAU DE PARTENAIRES

Tel que mentionné précédemment, l'absence de référence aux comités logements (ou aux comités de citoyen-ne-s jouant des rôles similaires) et aux groupes de ressources techniques dans cette section reflète une vision du développement du logement social détachée de son milieu et de sa communauté, de même que des capacités de prise en charge des citoyen-ne-s. Une telle approche est selon nous inacceptable.

Question 1 : amélioration de la complémentarité des trois réseaux

En matière de complémentarité des réseaux, nous tenons à rappeler que notre organisme gère une liste de requérants de logements sociaux qui compte plus de 600 ménages et qui constitue un guichet de quartier pour les projets de logements sociaux communautaires. Cette liste nous permet à la fois d'informer et de soutenir les citoyen-ne-s désireux de s'investir dans le développement de projets, faire valoir les besoins de la communauté auprès des autorités concernées, contribuer à initier des projets de coopératives ou d'osbl avec des groupes de ressources techniques, référer des locataires ou des membres à l'étape de la sélection de locataires dans les nouveaux projets (de même qu'auprès de plusieurs projets existants) et assurer une intégration harmonieuse des projets dans les milieux où ils sont développés.

Les listes de requérant-e-s de quartier sont à notre avis un outil précieux qu'il importe de préserver, afin de soutenir les dynamiques locales de développement, très importantes à Montréal.

Question 2 : regroupement ou fusion des offices

Nous n'avons pas de commentaire sur cette question, puisqu'elle ne concerne pas l'Office municipal d'habitation de Montréal.

PARTIE 3 : CONCLUSION

Question 1 : autres constats et enjeux devant être pris en considération par la SHQ dans l'offre de logements sociaux

Le Gouvernement du Canada est actuellement en consultation sur un projet de Stratégie nationale sur le logement. Le Gouvernement du Québec doit intervenir auprès du Gouvernement du Canada, dans le cadre de cette consultation, afin de s'assurer que le Gouvernement du Canada adopte une Stratégie qui soit basée sur les droits, qu'il poursuive le soutien qu'il accorde aux locataires à faible revenu dans les logements sociaux existants arrivant en fin de convention et qu'il réinvestisse de façon importante dans le développement de nouveaux logements sociaux.

Nous estimons de plus que le Gouvernement du Québec devrait se doter également d'une politique globale en habitation.

Question 2 : rôle que la SHQ devrait jouer dans le soutien au développement du logement social et abordable ainsi que dans le suivi de ce développement

Montréal dispose de pouvoirs délégués par le Gouvernement du Québec en matière d'habitation. Pourtant, on constate, au niveau de l'analyse des projets, beaucoup de dédoublement dans le travail d'analyse, induisant gaspillage de ressources, délais de traitement, inefficacité et coûts supplémentaires. On constate également que la Ville de Montréal ne dispose pas de la latitude nécessaire afin d'ajuster les normes du programme en fonction de leur milieu d'insertion. Des ajustements nous semblent donc requis à cet égard.