

RAPPORT ANNUEL



2017-2018

REGROUPEMENT DES ORGANISMES
DU MONTRÉAL ETHNIQUE POUR LE LOGEMENT
400-6555 Chemin de la Côte-des-Neiges
Montréal, Québec, Canada, H3S 2A6
© 2018

 514-341-1057

 514-341-8404

@ www.romel-montreal.ca

 information@romel-montreal.ca

 @romelmtl

 ROMEL Montréal

Photo de la page couverture :
Quartier Côte-des-Neiges.
Source: Héritage Montréal

Ce document dresse le bilan des activités des différents services du ROMEL au cours de l'exercice allant du 1^{er} avril 2017 jusqu'au 31 mars 2018. Les données financières du même exercice font l'objet d'un rapport distinct présenté aux membres et disponible sur demande pour les bailleurs de fonds et administrations publiques.

SOMMAIRE

PRÉSENTATION

3

Le ROMEL
Mot de bienvenue

LOGEMENT

5

Guichet Logements
Banque de logements
Projet Harmonie
Sessions d'information
Les demandeurs d'asile

SOCIÉTÉ DE GESTION QUERBES

11

Gestion immobilière
Bilan 2017-2018

GRT

13

Le GRT
Contexte 2017-2018
Projets en développement
2160 Grand... un projet en transformation
Suivi post-DAI
Exploration

IMPLICATION

27

Concertation et participation
Représentation
Le ROMEL fête avec la FDQ!

GOUVERNANCE

33

Structure organisationnelle
Conseil d'administration
Membres du ROMEL
Équipe du ROMEL

REMERCIEMENTS

37



LE ROMEL

Le ROMEL est une entreprise d'économie sociale dont la mission est d'améliorer les conditions de logement de la population et plus particulièrement des nouveaux arrivants en quête d'un toit, d'outils et d'informations facilitant leur intégration à la société québécoise.

Spécialisé en immobilier communautaire, le ROMEL s'acquitte de sa mission par le développement et la gestion de logements sociaux et abordables, par des activités d'information et d'éducation auprès de la population ainsi que par un soutien à la recherche de logements et à la résolution des problèmes liés au logement.

Le ROMEL a été fondé en 1984 par sept organismes soucieux des conditions de logement des communautés culturelles :

L'OEIL, le CLSC Côte-des-Neiges, la Maison Internationale de la Rive-Sud, le YMCA International, l'Hirondelle, la Communauté laotienne du Québec et La Maisonnée voulaient se doter d'un outil spécialisé en habitation susceptible de desservir les clientèles des organismes fondateurs.

Aujourd'hui, le ROMEL regroupe près d'une cinquantaine d'organisations avec lesquelles il travaille pour faciliter l'accueil des nouveaux arrivants et améliorer leurs conditions d'habitation, un élément essentiel à l'intégration sociale. Ce travail s'accomplit à travers divers services :

- Un groupe de ressources techniques (GRT) ;
- Une société de gestion immobilière: la Société de Gestion Querbes (SGQ) ;
- Un service d'accompagnement en recherche de logements et une banque de logements ;
- Un site d'annonces pour la recherche de logements (ICIOLOGIS) ;
- Un programme de sensibilisation auprès des propriétaires privés (le projet Harmonie) ;
- Des activités de formation et d'informations sur les questions du logement.



OBJECTIFS FIGURANT SUR LA CHARTE DU ROMEL DEPUIS 1988

Au bénéfice des citoyens démunis des communautés ethniques, promouvoir l'amélioration des conditions de logement : coût, salubrité, aménagement, environnement.

Établir, organiser, maintenir un service d'information et d'éducation sur les programmes techniques et les ressources pouvant améliorer les conditions de logement, notamment en regard des programmes d'accès au logement non spéculatif.

Aider, offrir secours et assistance aux citoyens des communautés ethniques, au moyen de supports techniques, d'éducation et de formations à la mise sur pied de coopératives d'habitation ou de logements à but non lucratif.

MOT DE BIENVENUE

Chers membres, chers partenaires,

C'est avec fierté et enthousiasme que nous vous présentons le bilan 2017-2018 des activités du ROMEL.

Cette année encore, le ROMEL a mené avec passion sa mission d'aider les personnes vulnérables, notamment celles issues des diverses communautés ethniques ainsi que les nouveaux arrivants.

Malgré les défis continus de financement auxquels nous avons fait face, nous avons maintenu cette année encore notre banque de logements, ce service crucial aidant les nouveaux arrivants à se trouver un logement décent, processus initial d'intégration à la société québécoise. Nous espérons fortement que le financement de ce service pourra être rétabli de façon récurrente, en collaboration avec nos partenaires financiers.

Dans un contexte immobilier changeant, l'équipe du ROMEL a su non seulement assurer ses services réguliers, mais aussi proposer six nouveaux projets de logements sociaux totalisant près de 400 nouvelles unités. Nous espérons que cette année verra la réalisation de ces projets, en collaboration avec les autorités concernées et nos partenaires communautaires, afin de fournir davantage de logements décents à Montréal.

Nous sommes également fiers de mentionner que le ROMEL s'autofinance à 85%, entre autres, grâce aux divers services immobiliers offerts. Par souci constant de bonne gouvernance, le ROMEL s'engage à demeurer à l'affût des tendances en développement immobilier et à s'adapter aux besoins changeants de son environnement.

Nous espérons que les intentions de réinvestissements en matière de logement social annoncés par les divers paliers de gouvernement se concrétiseront cette année. Cette volonté politique de procurer un soutien financier accru aux organisations comme la nôtre s'avère plus pertinente que jamais dans le climat financier actuel de hausse des taux d'intérêt et du coût de la construction. Le ROMEL va certainement continuer à collaborer diligemment avec les instances gouvernementales afin de contribuer à cet objectif.

Nous désirons enfin souligner les efforts assidus de l'équipe du ROMEL, des bénévoles, des membres du conseil d'administration ainsi que de tous nos partenaires. Nous sommes fiers et reconnaissants de pouvoir compter parmi notre réseau, des personnes dynamiques, empathiques et persévérantes pour nous appuyer dans l'accomplissement de nos tâches quotidiennes et de nos divers projets. Nous profitons ainsi de cette occasion pour vous remercier toutes et tous de votre soutien inestimable dans la réalisation de notre mission et dans l'aide aux plus démunis de notre société.

CHRISTINE LALONDE
Présidente du CA

MAZEN HOUDEIB
Directeur général

GUICHET LOGEMENTS

Durant l'année 2017-2018, le nombre de demandes d'information traitées au Guichet Logements fut de **3850**, ce qui représente une hausse de 350 demandes comparativement à l'année dernière.

Nous répondons à ces demandes de différentes façons: en personne, par téléphone, ou par courriel. Ces services sont offerts gratuitement, sans devoir prendre de rendez-vous.

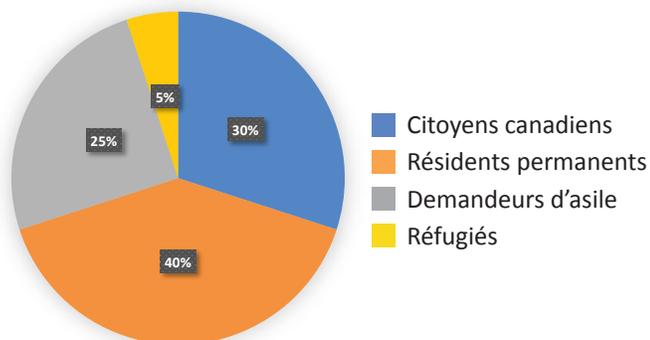
Le service d'information sur les droits et obligations des locataires demeure très sollicité par les nouveaux arrivants.



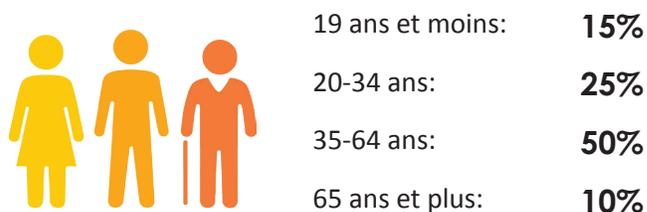
Alfredo Lombisi, responsable du Guichet Logements et de la banque de logements, répondant à des usagers.

QUELQUES STATISTIQUES...

STATUTS DES USAGERS

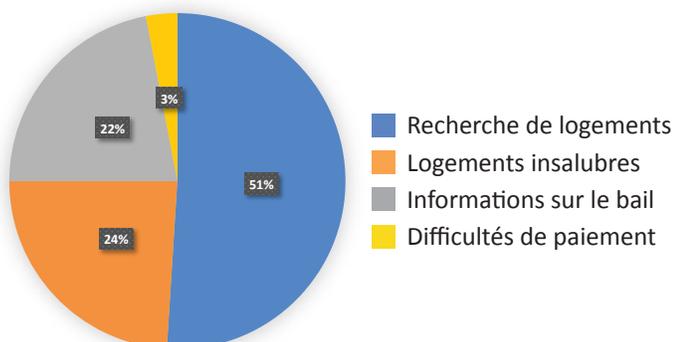


PROFIL DES USAGERS



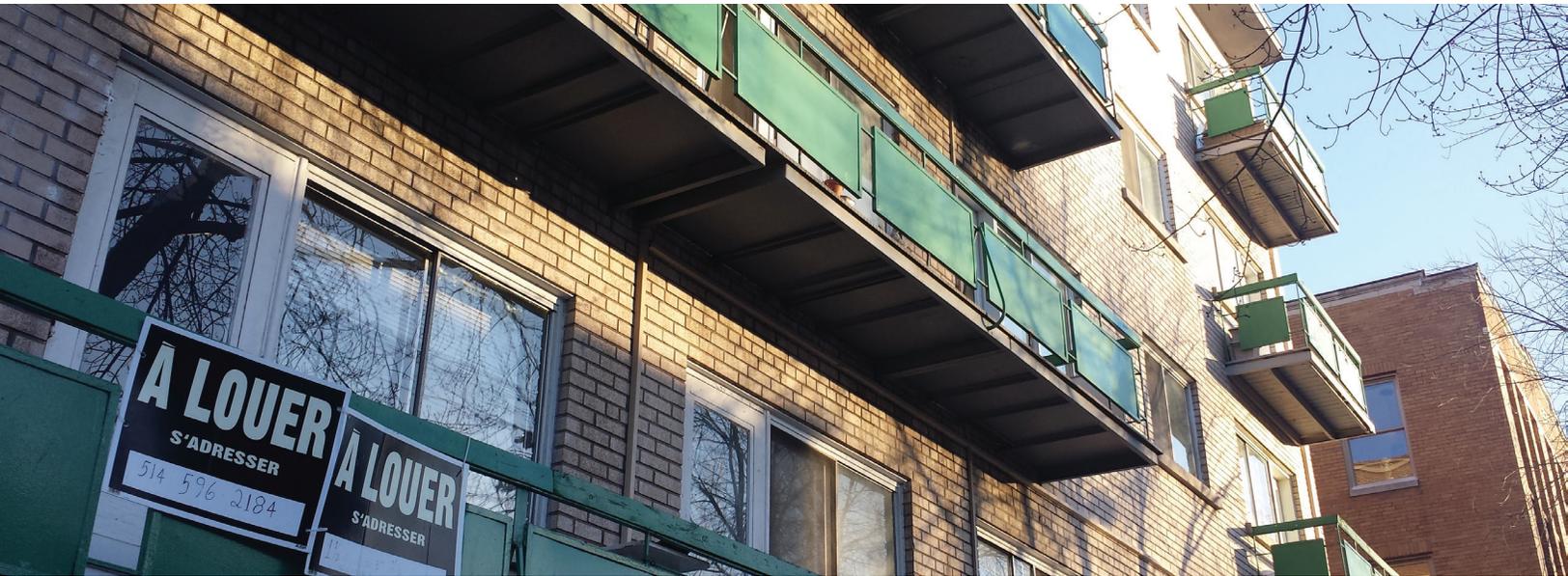
On note que le ratio hommes/femmes demeure essentiellement le même d'une année à l'autre, soit **75 % de femmes** et **25 % d'hommes**.

TYPES DE DEMANDES



AUTRES THÈMES QUOTIDIENNEMENT ABORDÉS AVEC NOS USAGERS

- Les droits et responsabilités des locataires et propriétaires
- Le bon voisinage
- La Régie du logement
- Les différentes formules du logement social
- La Ville de Montréal



Source: SCHL

BANQUE DE LOGEMENTS

 **LOGIS** est un outil créé sur mesure par le ROMEL, afin d'offrir une banque de logements mieux adaptée aux besoins de sa clientèle.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF (RMR DE MTL) — SCHL 2017

- Taux d'inoccupation 2017 : **2,8 %** contre 3,9 % en 2016. Le point d'équilibre est 3 %.
- Taux d'inoccupation en baisse sur l'île de Montréal, à Laval ainsi que sur la Rive-Sud.
- Augmentation du loyer moyen de **2 %** dans la RMR de Montréal.
- Loyer moyen pour un 2cc en 2017 :

RMR de Montréal: 766 \$

Île de Montréal: 800 \$

Notre banque de logements se distingue des autres, notamment par les vérifications faites en amont de la diffusion de l'offre. Certains propriétaires abusent de la méconnaissance des personnes immigrantes de leurs droits, en leur offrant un produit de piètre qualité en échange d'un loyer faramineux. Pour contrer cette situation, les logements annoncés sur le site ICI LOGIS sont d'abord visités ou référencés, permettant de les qualifier comme étant salubres, en bonne condition et idéalement, « abordables ».

Il faut toutefois préciser que le concept d'abordabilité, dans le marché immobilier montréalais actuel, est de plus en plus difficile à définir. La recherche de loyers décents (par rapport à la capacité de payer de notre clientèle) est très complexe, et ce, malgré notre expertise en la matière. En effet, on note une baisse constante de l'offre de logements locatifs à Montréal, un phénomène s'expliquant entre autres par l'avènement de Airbnb et l'arrivée massive de demandeurs d'asile. L'offre étant présentement plus faible que la demande, nous devons redoubler d'efforts pour prévenir les situations d'abus et d'iniquités.

Cette année, **1450 ménages** ont fait l'objet d'une intervention. Plusieurs étaient des demandeurs d'asile pour qui la situation était urgente, voire critique. Le défi à relever fut de taille. Merci à la précieuse aide de L'**Office Municipal d'Habitation de Montréal** (OMHM) et son service de référence.

PROJET HARMONIE

L'objectif du projet Harmonie est de repérer des logements salubres, abordables et respectant la composition des ménages. Par un travail assidu de conscientisation et de sensibilisation auprès des propriétaires, nous nous assurons que les logements que nous diffusons offrent un environnement respectueux et accueillant.

Dans la conjoncture actuelle, où le taux d'inoccupation des logements locatifs est plus bas que la moyenne, cette relation avec nos propriétaires partenaires s'avère d'autant plus précieuse, d'où l'importance d'entretenir ces liens et d'élargir notre banque de contacts. Il s'agit d'un travail de communication et de relation publique, nécessitant beaucoup de persévérance. Quel que soit le contexte, nous croyons primordial de diffuser, auprès des propriétaires, une juste information sur les nouveaux arrivants, tout comme nous croyons important d'informer ces derniers de leurs droits et responsabilités ainsi que des réalités de la société qui les accueille.

Cette année, nous sommes intervenus auprès de **318 locataires** pour des problèmes en lien avec leur logement ou leur voisinage. Nous avons échangé avec **416 propriétaires** sur divers sujets touchant la discrimination, la réalité immigrante à Montréal et l'insalubrité. Une attention particulière a été portée à la question très actuelle des demandeurs d'asile.

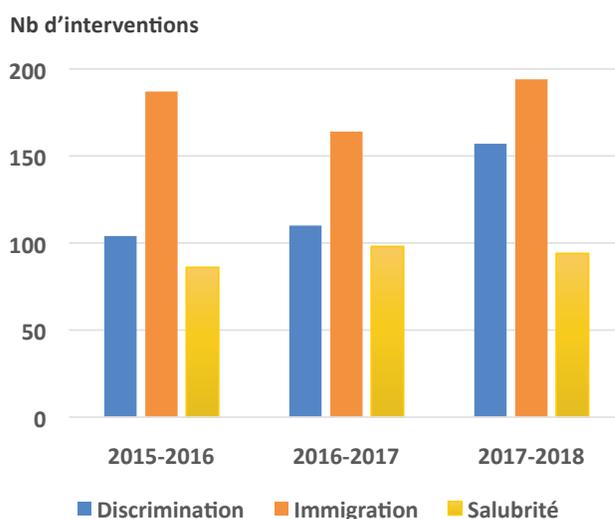
Nos contacts avec les propriétaires ainsi que notre recherche indépendante de logements nous ont permis, au cours de l'année 2017-2018, d'identifier **337 logements** répondant à nos standards.

Pour une neuvième année consécutive, le ROMEL peut assurer ce service grâce au soutien de ses partenaires : le ministère de l'Immigration, Diversité et Inclusion (MIDI), le département Diversité de la Ville de Montréal, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) et de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ).



Immeuble à logements à CDN. Source: ICI LOGIS

INTERVENTIONS AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES



SESSIONS D'INFORMATION



Les séances d'information sur le logement destinées aux nouveaux arrivants constituent un point d'ancrage important dans le processus d'accueil. Lors du dernier exercice, **248 séances ont été offertes à pas moins de 3 000 participants.**

Les problèmes rencontrés par les nouveaux arrivants se répètent souvent d'une année à l'autre :

- Discrimination ;
- Abus de la part de certains propriétaires ;
- Adaptation à un nouveau mode de vie, comprenant des lois et règlements parfois complètement différents du pays d'origine.

Les séances d'information permettent de s'assurer que les nouveaux arrivants soient bien informés de leurs droits et responsabilités et que ceux-ci soient au fait des services et ressources dont ils disposent.

Ces séances sont offertes dans les classes de francisation de différents organismes, dans le cadre du programme **Réussir l'intégration, en partenariat avec le ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion (MIDI).**

PRINCIPAUX THÈMES ABORDÉS LORS DES SÉANCES :

- Démarches à entreprendre pour louer un logement ;
- Aspects juridiques touchant le bail, ses conditions et les responsabilités engagées par ce contrat ;
- Bon voisinage et situations conflictuelles potentielles entre propriétaire/locataire ou locataire/locataire.



Rosa Arriola, Responsable des formations au ROMEL depuis plus de 12 ans.

LES DEMANDEURS D'ASILE



Demandeurs d'asiles à la frontière canado-américaine à Saint-Bernard-de-Lacolle. Source: Radio-Canada

Cette année, le ROMEL est resté fidèle à sa mission en contribuant activement à l'accueil et l'établissement des nouveaux arrivants. Cependant, les efforts et les ressources investis ont dû être adaptés à une situation particulière, soit une affluence rapide des demandeurs d'asile, notamment les personnes d'origine haïtienne inquiètes d'être expulsées des États-Unis.

C'est dans ce contexte particulier que le ROMEL a été intégré à un groupe de partenaires, formé par le MIDI, afin d'aider et accompagner les demandeurs d'asile dans leurs démarches de recherche de logement.

Au sein de ce groupe, le ROMEL avait un mandat additionnel, celui de soutenir les autres organismes dans leur travail auprès des demandeurs d'asile. Voici, ci-contre, une brève description de nos services en centres d'hébergement temporaire et des outils de communication que nous avons développés :

SERVICES EN CENTRES D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE

Durant la période intensive d'accueil des demandeurs d'asile, nous avons offert nos services aux centres d'hébergement temporaire, situés à Laval, à l'Hôpital Royal-Victoria, et au YMCA. Pour ce faire, nous avons maintenu des relations étroites avec les travailleurs sociaux et les coordonnateurs des centres, afin de mieux arrimer nos interventions.

SESSIONS D'INFORMATION

Nos sessions d'information en anglais, français, arabe, et espagnole ont été repensées, afin d'être succinctes et efficaces. Vu l'urgence de la situation, il ne fallait pas surcharger les gens de trop d'informations. Pour ce faire, nous avons ciblé les éléments essentiels et primordiaux en vue de leurs démarches immédiates.

ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUALISÉ

Nous avons offert de l'accompagnement individualisé adapté aux besoins particuliers de chaque famille et individu. Nous étions ravis de voir ces mêmes personnes revenir nous consulter au ROMEL pour mieux s'informer de leurs droits et responsabilités en tant que locataires.

RECRUTEMENT DE BÉNÉVOLES

Afin de pouvoir mieux intervenir auprès des nouveaux arrivants en centres d'hébergement, le ROMEL a recruté et formé quelques bénévoles. Merci à leur précieuse aide!

LES DEMANDEURS D'ASILE

OUTILS DE COMMUNICATION

ORGANISMES AUXQUELS LE ROMEL A OFFERT SON SOUTIEN

- Maison d'Haïti
 - CIL-Laval
- Carrefour le Moutier
 - L'Entreparent
 - La Maisonnée
 - CANA
 - YMCA
 - L'Hirondelle
 - CSAI
 - ALPA
- Centre d'action bénévole -
Service d'accompagnement
aux nouveaux arrivants
(MTL-Nord)
 - BCHM
- Accueil aux immigrants de
l'est
 - Centre des femmes de
Montréal
 - CLAM

TROUSSE DE RECHERCHE DE LOGEMENTS

Cette trousse comprend entre autres une carte de la grande région de Montréal, une fiche de visite de logement permettant à la personne de comparer jusqu'à trois logements ainsi qu'une fiche décrivant en détail les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires.

DOCUMENT EXPLICATIF À L'INTENTION DES PROPRIÉTAIRES

Ce document a pour objectif de rassurer les propriétaires, notamment en les informant sur les documents légaux dont disposent les demandeurs d'asile, afin de faciliter la signature du bail. Ce document a été partagé avec les associations de propriétaires et les propriétaires eux-mêmes, par l'entremise du projet Harmonie.

GUIDE COMMENT SE LOGER

Nous avons distribué, à chaque personne rencontrée, une copie du guide *Comment se loger*, de la documentation sur les sites de recherche de logement, un aide mémoire pour la recherche de logement et la liste des organismes ressources identifiés par le MIDI.

BANQUE DE LOGEMENTS

En complément d'information, le ROMEL a mis à la disposition des autres organismes les services de sa banque de logements, incluant le site ICI LOGIS.

DANS NOS EFFORTS POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS DES DEMANDEURS D'ASILE, QUI RECHERCHENT SOUVENT DE GRANDS LOGEMENTS POUR FAMILLES, NOUS AVONS INTENSIFIÉ NOS RECHERCHES À LAVAL ET SUR LA RIVE-SUD. AU TOTAL, LE NOMBRE DE LOGEMENTS AJOUTÉ À LA BANQUE DE LOGEMENTS DU ROMEL EST DE **337**, DONT **61** SITUÉS À LAVAL, ET **36** À LONGUEUIL. NOUS CONSTATONS QU'IL RESTE BEAUCOUP DE TRAVAIL DE SENSIBILISATION À FAIRE AUPRÈS DU RÉSEAU DES PROPRIÉTAIRES DE CES DEUX SECTEURS.



GESTION IMMOBILIÈRE



La gestion d'immeubles privés, publics ou communautaires, axée sur la responsabilisation et l'éducation des locataires, s'insère parfaitement dans la mission du ROMEL. Elle fait partie de l'éventail des services complémentaires susceptibles d'améliorer les conditions de logement de la population.

La Société de Gestion Querbes (SGQ) est en mesure d'offrir toute la gamme des services inhérents à la gestion immobilière, en étroite collaboration avec les conseils d'administration et les propriétaires.

De concert avec le GRT, la SGQ peut aussi assister des coopératives ou des OBNL d'habitation qui connaîtraient des difficultés financières, administratives ou organisationnelles, via un plan de redressement.

La SGQ peut prendre en charge la gestion complète d'un immeuble ou offrir des services spécifiques à la carte, selon le cas.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des services offerts:

SERVICES À LA CARTE

VOLET FINANCES	VOLET ENTRETIEN	VOLET ADMINISTRATIF
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des loyers • Tenue de livres • Comptes payables • Préparation pour audit • Rapports gouvernementaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion de l'entretien • Gestion des réparations • Gestion des travaux majeurs • Gestion des fournisseurs • Conciergerie 	<ul style="list-style-type: none"> • Déclaration annuelle • Rencontre avec les administrateurs • Encadrement des ressources • Gestion des taxes foncières • Représentations à la Régie du logement

La SGQ travaille étroitement avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société d'habitation du Québec (SHQ), et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

BILAN 2017-2018

PARC IMMOBILIER GÉRÉ PAR LA SGQ EN 2017-2018

En fin d'exercice financier, la SGQ gère, à différents degrés, 614 unités de logement réparties sur plus d'une quinzaine d'ensembles immobiliers.

ARRONDISSEMENT	PROFIL	NOM	UNITÉS
Ahuntsic - Cartierville	Hébergement temporaire*	MAISON POINCARÉ	28
Ahuntsic - Cartierville	OBNL pour familles	MAISON CACI I ET II	119
Ahuntsic - Cartierville	Résidence pour pers. âgées	PORTE D'OR DES ILES	67
CDN-NDG	Hébergement temporaire*	MAISON PRUD'HOMME	15
CDN-NDG	Coopérative pour familles	COOPÉRATIVE ATLAS	71
CDN-NDG	OBNL pour familles	LÉGARÉ-BARCLAY	28
CDN-NDG	Coopérative pour familles	LES ORMES DE GOYER	15
CDN-NDG	Coopérative pour familles	COOPÉRATIVE GOYER	26
CDN-NDG	OBNL pour familles	LES FONDATIONS DU QUARTIER	98
CDN-NDG	OBNL personnes seules	L.C.S. Grand	45
CDN-NDG	Coopérative pour familles	COOPÉRATIVE FLEUR DE L'ÎLE	44
Montréal-Nord	Coopérative pour familles	LA MAISON DE SIENNE	8
Plateau Mont-Royal	OBNL pour familles	LES LOGES DU MILE END	37
Villeray-St-Michel-Parc-Extension	Coopérative pour familles	COOPÉRATIVE LES AMIS BALL	13
TOTAL			614

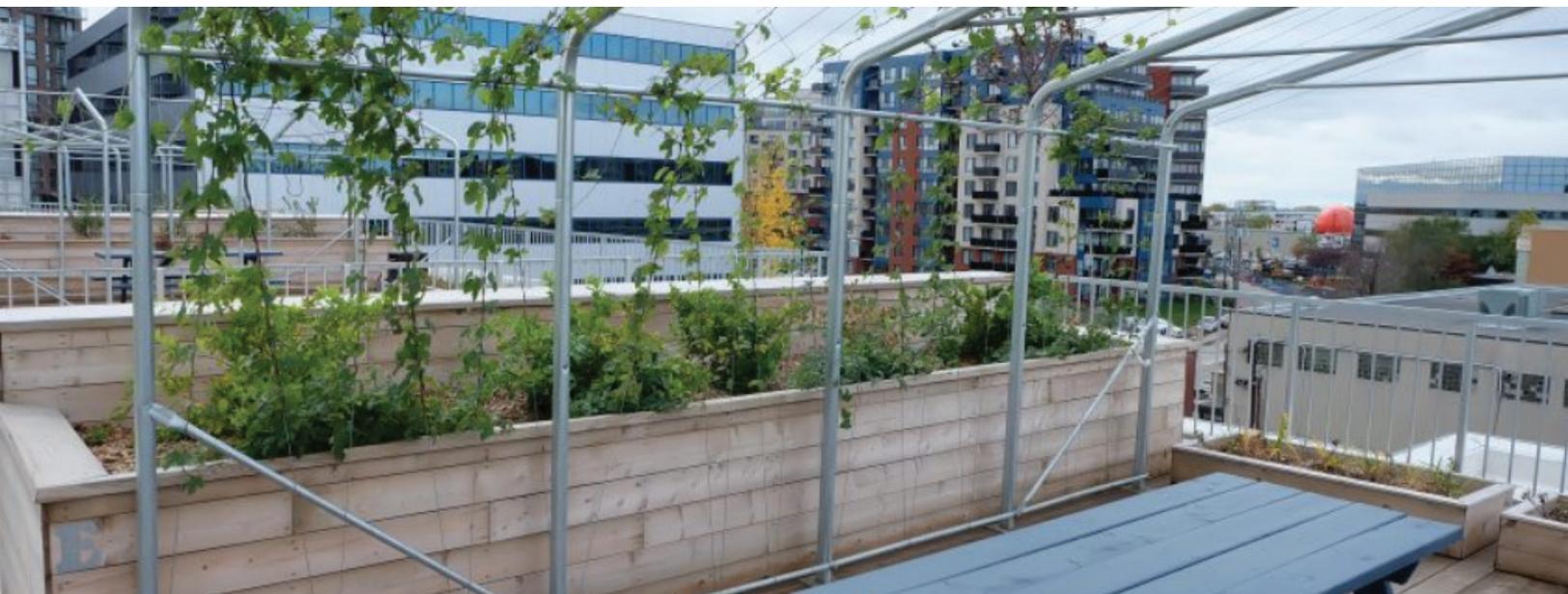
* Parmi les mandats de gestion de la SGQ, on compte deux maisons d'hébergement temporaire: la maison Poincaré, qui accueille des hommes en difficulté et la maison Prud'homme, destinée aux femmes seules.

AUTRES ACTIVITÉS

À part la gestion immobilière, la SGQ offre des services de gestion d'entretien d'immeuble, de gestion de projets de rénovation et de production de bilans de santé avec estimation des coûts des travaux.

Durant l'exercice 2017-2018, la SGQ a:

- Géré les **travaux d'entretien de tunnels dans vingt-trois immeubles** privés;
- Géré **quatre projets de rénovations** dont deux dans le secteur privé;
- Coordonné la production d'**un bilan de santé** pour un immeuble appartenant à un OBNL d'habitation avec une estimation des coûts des travaux.



Vue du toit de la coopérative Fleur-de-l'Île - Source: ROMEL

LE GRT

Par la mise sur pied de projets immobiliers communautaires, le groupe de ressources techniques (GRT) vient faire contrepoids à la spéculation foncière découlant du marché immobilier privé. En offrant du logement abordable et de qualité, par l'entremise des groupes porteurs (Coop, OBNL ou OMHM), le GRT participe à maintenir un équilibre en matière de mixité sociale et de diversité culturelle dans nos quartiers et ainsi, améliorer la qualité de vie urbaine.

Le GRT coordonne toutes les phases de réalisation d'un projet et agit à titre d'intermédiaire entre le groupe porteur, les instances publiques, les entrepreneurs et les divers professionnels (architectes, notaires, ingénieurs, etc.). Outre la coordination, le GRT offre aussi un service de soutien et de formation aux groupes, afin de s'assurer qu'ils atteignent l'autonomie dans la gestion de leur projet.

Cette année, le GRT a engagé 5 nouveaux projets de logements sociaux dans le cadre du programme AccèsLogis et continué le développement de 4 autres, pour un potentiel de près de 500 nouvelles unités.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

NOM/ADRESSE	LIEU	UNITÉS
2520 ch. Bates	CDN-NDG	41
Le Westbury	CDN-NDG	117
10155 boul. Pie-IX	MTL-Nord	103
1400 rue Sauvé O.	Ahuntsic-Cartierville	85
6865 Avenue Christophe-Colomb	Rosemont-La Petite-Patrie	N/A
Grenville-sur-la-Rouge	Hors-Montréal	31
12694 boul. Gouin O.	Pierrefonds-Roxboro	32
2965 Goyer	CDN-NDG	35
2160 Grand Blvd.	CDN-NDG	44
Total		489

Le GRT a aussi accompagné deux groupes dans la gestion de leur projet après l'étape de la DAI: **Les Habitations Terrasse-St-Michel** (Villeray-St-Michel-Parc-Extension) et la **Coop Fleur-de-l'Île** (Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce).

Dans les prochaines pages, le lecteur est invité à explorer plus en détail la nature de ces projets et des défis s'y rattachant.

CONTEXTE 2017-2018

Les activités du GRT ont été affectées par plusieurs impondérables cette année. En voici un bref aperçu :

ÉLECTION MUNICIPALE :

L'élection de la nouvelle administration municipale semble de bon augure pour le secteur du logement communautaire et social, considérant les annonces positives faites en ce sens. Toutefois, malgré les bonnes intentions touchant ce champ d'activités, un transfert de charges ne se fait jamais sans heurts. D'une part, les nouveaux élus doivent en arriver à une réelle compréhension de la machine municipale, ce qui représente un processus long et complexe. D'autre part, les fonctionnaires municipaux doivent réajuster leurs objectifs en fonction des nouvelles attentes exprimées, ce qui n'est pas toujours plus aisé.

ACCÈSLOGIS MONTRÉAL :

En septembre dernier, Montréal a obtenu le statut de métropole et a, pour l'occasion, décidé de mieux adapter AccèsLogis Québec à sa réalité, en créant AccèsLogis Montréal. Il s'agit d'une initiative pertinente vu le contexte particulier de Montréal. Toutefois, le transfert d'un tel programme, d'une instance gouvernementale à une autre, n'est pas chose simple et comprend son lot d'ajustements et de redéfinition des termes. Considérant la complexité et l'urgence de cette transition, les ressources internes de la Ville se retrouvent accaparées par ce recadrage réglementaire. Les projets destinés à être analysés via AccèsLogis Montréal sont d'ailleurs toujours dans l'attente d'une mise au point final du programme.

AUGMENTATION DES TAUX D'INTÉRÊT ET HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION :

Après quelques années de stabilité, l'année 2017-2018 est témoin d'une hausse plus rapide des taux d'intérêt, ce qui a un impact important sur la viabilité des projets.

En parallèle, on note une augmentation substantielle des coûts des matériaux, nous demandant de revoir nos montages financiers en conséquence.

Cette conjoncture particulière a pour effet d'affecter la faisabilité des projets, car bien que les coûts augmentent, le financement (déjà limité) reste le même. Cette situation représente un défi de taille pour les GRT, qui doivent faire preuve de beaucoup de créativité et de persévérance pour trouver des solutions à ce problème, à première vue, sans issue.

QUELQUES ACRONYMES UTILISÉS PAR LE GRT

AP - ANALYSE PRÉLIMINAIRE

Suite au dépôt d'un projet à la Ville ou à la SHQ, une première analyse est effectuée. Si le dossier est complet, les unités demandées peuvent être réservées.

EC - ENGAGEMENT CONDITIONNEL

Il s'agit d'un engagement à poursuivre le projet, si celui-ci rencontre les normes et les exigences du programme.

ED - ENGAGEMENT DÉFINITIF

Cette étape autorise la réalisation du projet et confirme l'engagement de la Ville ou de la SHQ à subventionner le projet.

DAI - DATE D'AJUSTEMENT DES INTÉRÊTS

Début du remboursement de l'hypothèque

TOD — « TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT » ou développement axé sur le transport actif.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

2520 CHEMIN BATES	
GROUPE PORTEUR	Les Fondations du Quartier
TYPE DE PROJET	AccèsLogis Volet I – 41 unités
CLIENTÈLE	Familles et personnes seules
LOCALISATION	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
ÉTAPE	Analyse Préliminaire depuis juin 2017
COÛT DE RÉALISATION	8 100 000 \$
DÉBUT DES TRAVAUX	Printemps 2019

Le projet du 2520 chemin Bates fait partie de la stratégie d'inclusion reliée au développement du projet Le Wilderton. Étant donné le besoin important de logements sociaux dans l'arrondissement de CDN-NDG, il a été convenu de développer une première phase de logements sociaux hors site.

Suite au succès vécu à travers son projet initial de 98 unités sur la rue Labarre, l'OBNL *Les Fondations du Quartier* portera ce projet avec enthousiasme.



Terrain visé - Source: Google Street View 2018

PRINCIPAL ENJEU

ACQUISITION DU TERRAIN :

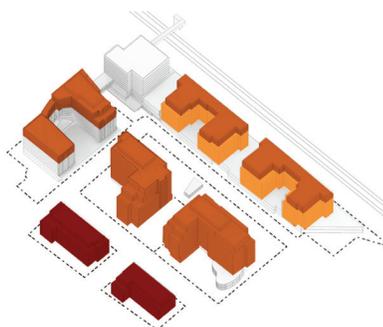
Sans l'obtention de l'EC, l'OBNL n'a pas les moyens d'acquérir le terrain. L'entente concernant l'acquisition du terrain suite à la démolition et la décontamination par le promoteur arrive toutefois à échéance. Conséquemment, la Ville de Montréal s'est proposée comme acquéreur afin de s'assurer que le promoteur ne puisse pas échapper à ses obligations en matière de logements abordables. Une fois la Ville propriétaire, il faudra toutefois s'assurer que le terrain ne soit pas utilisé pour d'autres fins que le projet en question.

RÉGLEMENTATION :

Le terrain présente plusieurs défis à relever. Vu l'usage industriel passé, la réglementation en vigueur n'est pas adaptée à un usage résidentiel. De plus, le potentiel de développement est limité à 5 étages et 36 unités. L'implantation et la fenestration illégale d'un bâtiment voisin nous forcent quant à elles à se priver du plein potentiel de superficie du site. Nous envisageons donc la possibilité de demander une dérogation tant au nombre d'étages qu'au nombre d'unités maximum permis. L'arrondissement a exprimé une ouverture à ce sujet et a accepté, suite à de longues négociations, que le projet soit exempté de cases de stationnement.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

LE WESTBURY	
GROUPE PORTEUR	Les Fondations du Quartier
TYPE DE PROJET	AccèsLogis Volet I – 117 unités
CLIENTÈLE	Familles et personnes seules
LOCALISATION	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
ÉTAPE	Analyse Préliminaire depuis septembre 2017
COÛT DE RÉALISATION	21 400 000 \$
DÉBUT DES TRAVAUX	Automne 2018 ou printemps 2019



MIXITÉ DE L'OFFRE RÉSIDENNELLE

- Logements sociaux (Accès Logis)
- Appartements offerts en copropriétés
- Logements en accès à la propriété (Accès condos)
- Logements locatifs

Source: Campanella & Associés

Ce projet fait partie intégrante d'un nouveau développement comprenant condos, hôtel, commerces, bureaux ainsi qu'un parc. Il s'agit du projet de revitalisation du site anciennement occupé par l'usine Armstrong (au nord de la rue Vézina, à l'est de l'autoroute Décarie, au sud de la voie ferrée et à l'ouest de l'avenue Westbury). Le projet consiste en la construction de deux immeubles de logements sociaux et communautaires sur des lots qui seront créés entre la prolongation de la rue Mackenzie et la rue Westbury.

PRINCIPAL ENJEU

MODE DE DÉVELOPPEMENT :

Ce projet peut difficilement être développé par appel d'offres, considérant ses coûts élevés de construction par rapport au financement AccèsLogis. Une des solutions mises de l'avant est la livraison du projet selon une formule clé en main, où le promoteur livre le bâtiment à un prix convenu en amont, assumant tout dépassement de coûts. Dans ce cas de figure, le promoteur choisit les professionnels qui travailleront sur le projet, permettant théoriquement une économie sur les honoraires et les délais. Toutefois, puisque cette économie n'est pas garantie, nous sommes à la recherche de constructeurs offrant des prix concurrentiels. Si nous ne parvenons pas à trouver, nous développerons le projet par appel d'offres, d'où l'incertitude sur le début des travaux.



Perspective du développement Le Westbury
Source: westburymontreal.com

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

10 155 BOULEVARD PIE-IX	
GROUPE PORTEUR	Logisplus
TYPE DE PROJET	AccèsLogis Volet I – 103 unités
CLIENTÈLE	Familles et personnes seules
LOCALISATION	Arrondissement Montréal-Nord
ÉTAPE	En attente d'une Analyse Préliminaire depuis juin 2017
COÛT DE RÉALISATION	19 300 000 \$
DÉBUT DES TRAVAUX	Printemps 2019

Ce projet, porté par Logisplus, vise la construction d'un immeuble de dix étages pour offrir des appartements abordables et de qualité aux résidents de Montréal-Nord.

Cette opportunité pour Logisplus vient remplacer un autre projet n'ayant malheureusement jamais passé l'étape de l'AP pour des raisons relevant du règlement de zonage.

PRINCIPAL ENJEU

APPUI DE L'ARRONDISSEMENT :

L'une des conditions pour l'obtention d'un AP est que le projet bénéficie d'un appui écrit de l'arrondissement.

Malgré un besoin urgent de logements abordables dans le secteur, une volonté politique ainsi qu'un appui du milieu, le projet n'a toujours pas cet appui officiel de l'arrondissement. Ce délai est peut-être attribuable à la période de transition suivant les élections municipales.

Ce changement d'administration nous laisse toutefois espérer recevoir un appui sous peu, permettant au projet de passer à la prochaine étape d'approbation.



Esquisse du projet. Source: Campanella & Associés

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

1400 RUE SAUVÉ OUEST	
GROUPE PORTEUR	Habitations Communautaires de Saint-Laurent
TYPE DE PROJET	AccèsLogis Volet I – 85 unités
CLIENTÈLE	Familles et personnes seules
LOCALISATION	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
ÉTAPE	En attente d'une Analyse Préliminaire depuis janvier 2018
COÛT DE RÉALISATION	17 850 000 \$
DÉBUT DES TRAVAUX	Automne 2018 ou printemps 2019

Élévation
Source: Atelier Chaloub Architectes



L'OBNL *Les Habitations Communautaires de Saint-Laurent* a récemment été le groupe porteur d'un projet intergénérationnel de 156 unités sur la rue Alexis-Nihon, pour lequel un EC avait été obtenu. Malheureusement, le promoteur a dû abandonner le projet pour des raisons financières.

L'OBNL s'est réjoui par l'opportunité de porter le projet Sauvé, situé à proximité du secteur initialement visé. Cette construction neuve, d'un immeuble de six étages, fait partie de la stratégie d'inclusion reliée au projet de Voltige Immobilier Inc., un "Transit Oriented Développement" situé à quelques minutes de marche de la gare de train Ahuntsic et de l'épicerie Adonis.

PRINCIPAL ENJEU

STATIONNEMENT INTÉRIEUR ET DÉLAIS :

Malgré la volonté du promoteur de développer le projet sous forme de TOD, l'ancienne administration municipale a exigé une case de stationnement par logement, dont 50% à l'intérieur (le double de la réglementation en vigueur). Cela exige deux niveaux de sous-sol, rendant le projet non viable financièrement.

Des démarches ont été entreprises dans le but d'obtenir une dérogation sur ce point, la nouvelle administration étant plus favorable aux transports alternatifs et au logement social. Une telle démarche requiert toutefois trois lectures au conseil municipal avant d'être adoptée, ce qui risque de retarder l'émission du permis de construction. Le promoteur souhaiterait débiter les travaux en septembre, afin de garantir le prix convenu selon l'entente clé en main. Nous sommes également en attente du développement des infrastructures par la Ville, d'où l'incertitude sur le début des travaux.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

6865 AVENUE CHRISTOPHE-COLOMB

GROUPE PORTEUR	La Maisonnée
TYPE DE PROJET	Aménagement de locaux communautaires
CLIENTÈLE	Immigrants
LOCALISATION	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie
ÉTAPE	Non applicable
COÛT DE RÉALISATION	À déterminer
DÉBUT DES TRAVAUX	Automne 2018

La Maisonnée, membre fondateur du ROMEL, a été fondée en 1979. Sa mission est de « faire de tout résident, ancien, nouveau ou de naissance, un citoyen à part entière ». Elle accueille plus de 10 000 personnes chaque année, leur offrant des services en matière d'accueil et d'établissement ainsi que d'employabilité et d'insertion en emploi.

L'organisme a approché le ROMEL, pour un projet de réaménagement et rénovation de ses bureaux.

PRINCIPAL ENJEU

CONDITION DU BÂTIMENT EXISTANT :

Ce bâtiment de quatre étages a été construit en 1938 en tant que résidence pour des Frères. L'organisme souhaite rénover le bâtiment en ajoutant une verrière sur les balcons arrière, et en y installant un ascenseur. La structure du bâtiment devra donc être renforcée, afin de pouvoir supporter ces éléments et offrir une certaine résistance sismique. Les infrastructures électromécaniques et les escaliers devront également être remplacés, afin de respecter les normes du code actuel. La présence de matériaux contenant de l'amiante dans le bâtiment complique toutefois cette intervention déjà limitée par la préservation de l'enveloppe extérieure.



Rendu 3D - Façade avant. Source: Atelier Chaloub Architectes



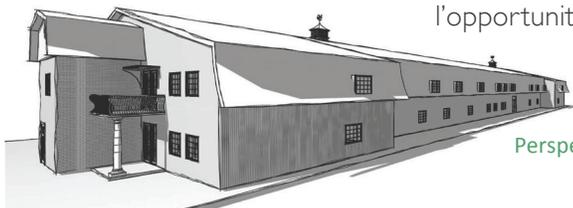
Rendu 3D - Façade arrière. Source: Atelier Chaloub Architectes

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

2911 ROUTE 148, GRENVILLE-SUR-LA-ROUGE

GROUPE PORTEUR	Habitations Grenville-sur-la-Rouge
TYPE DE PROJET	AccèsLogis Volet I – 31 unités (19 - 3 ½ et 12 - 2 ½)
CLIENTÈLE	Familles et personnes seules
LOCALISATION	2911, route 148, Grenville-sur-la-Rouge, QC
ÉTAPE	En attente d'un Engagement Conditionnel depuis juin 2017
COÛT DE RÉALISATION	4 240 000 \$
DÉBUT DES TRAVAUX	Printemps 2019

Constitué en mai 2016, l'OBNL *Habitations Grenville-sur-la-Rouge* s'est donné pour mission d'offrir des logements de qualité, salubres et abordables à leur communauté. En effet, grâce à ce projet de logements locatifs, 31 familles ou personnes seules, n'ayant pas les moyens de devenir propriétaires, auront l'opportunité de rester dans cette municipalité qui leur tient à cœur.



Perspective du projet. Source: Basile Nakouzi Architecte



GRENVILLE-SUR-LA-ROUGE est une municipalité du Québec située dans la MRC d'Argenteuil, au nord de la ville de Hawkesbury (ON). Cette municipalité des Laurentides est arrosée par la rivière Rouge et la rivière du Calumet. On y compte 2 824 habitants.

Hameau de Calumet
Source: Wikimedia Commons, P199

PRINCIPAL ENJEU

LES DÉLAIS :

Les délais représentent un enjeu récurrent dans tous nos projets. Toutefois, ils ont pris ici une ampleur inattendue.

Lors du dépôt du dossier à la SHQ pour un EC, en juin 2017, le projet est alors appuyé par la municipalité et est viable financièrement. Après d'incessants efforts de la part du ROMEL pour faire un suivi, les commentaires sont arrivés au début de l'hiver 2018.

Entre-temps, des élections municipales ont eu lieu et le conseil municipal de GSLR s'est complètement dissous pour laisser place à une nouvelle équipe. En collaboration avec l'OBNL et le promoteur, le projet a dû être présenté et défendu de nouveau auprès de la nouvelle administration, afin de s'assurer de la participation financière de cette dernière. Malgré ces divers obstacles, nous avons maintenant de bons contacts avec le nouveau conseil municipal ainsi qu'avec la SHQ et nous espérons obtenir l'EC d'ici quelques semaines.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

12 680 BOULEVARD GOUIN OUEST		
GROUPE PORTEUR	Résidence Bienvenue	Ricochet (Hébergement/Homes)
TYPE DE PROJET	AccèsLogis Volet III – 16 studios	AccèsLogis Volet III – 16 studios
CLIENTÈLE	Personnes seules, 18-35 ans, ayant des problèmes de santé mentale	Personnes seules, 18-35 ans, à risque d'itinérance
LOCALISATION	Arrondissement Pierrefonds-Roxboro	Arrondissement Pierrefonds-Roxboro
ÉTAPE	En attente d'un Engagement Conditionnel depuis hiver 2018	En attente d'un Engagement Conditionnel depuis hiver 2018
COÛT DE RÉALISATION	1 850 000 \$	1 850 000 \$
DÉBUT DES TRAVAUX	Printemps 2019	Printemps 2019

En 2015, le ROMEL a eu la chance d'accompagner l'OBNL *Résidence Bienvenue* dans la mise sur pied d'un projet de logements sociaux pour personnes atteintes de problèmes de santé mentale. Par son offre de logements supervisés, l'OBNL venait contribuer à la mission du Centre Bienvenue qui offre du soutien et des services permettant à cette clientèle de devenir autonome.

Fort de son succès des dernières années et considérant les besoins criants de cette clientèle dans l'Ouest-de-l'Île, *Résidence Bienvenue* a de nouveau fait appel au ROMEL, dans le but de prendre de l'expansion sur le terrain adjacent. Il s'agit du projet *Résidence Bienvenue Phase II*.

Pour des questions de viabilité, *Résidence Bienvenue* a décidé de s'adjoindre la participation d'un autre OBNL, ayant une mission complémentaire, afin de partager le terrain et le bâtiment en question. L'OBNL *Ricochet (Hébergement/Homes)* vient offrir du logement supervisé à une clientèle jeune et à risque d'itinérance.

Vu l'interconnexion des deux clientèles, les deux projets seront annexés l'un à l'autre de façon à optimiser les échanges et les ressources.



Perspective, Résidence Bienvenue Phase I et II ainsi que Ricochet, vue du blvd Gouin O. Source: Frederic Klein Architecture

PRINCIPAL ENJEU

OPÉRATION CADASTRALE :

Nos deux projets sont ici financièrement et socialement acceptés. Les OBNL jouissent d'un fort appui politique, en raison de leur notoriété, de leur bonne gestion et des besoins indéniables de leur clientèle. Toutefois, le ROMEL doit, en collaboration avec les groupes, le promoteur, l'arrondissement et la SHQ, faire accepter une opération cadastrale permettant d'annexer le nouveau bâtiment au premier. Malgré tous les dédales administratifs que cette démarche implique, nous espérons commencer la construction au printemps 2019.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

2965 RUE GOYER	
GROUPE PORTEUR	HAPOPEX
TYPE DE PROJET	AccèsLogis Volet III – Maison de chambres de 35 à 40 unités
CLIENTÈLE	Personnes seules, ayant un statut NSA ¹ en santé mentale
LOCALISATION	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
ÉTAPE	Engagement Conditionnel depuis décembre 2016
COÛT DE RÉALISATION	≈ 4 600 000 \$
DÉBUT DES TRAVAUX	Printemps 2019



2965 Goyer.
Source: Google Street View 2017

Ce projet a le potentiel de rehausser la qualité du parc immobilier du quartier, tout en devenant un projet exemplaire pour l'OBNL HAPOPEX. En effet, le groupe se fait une fierté d'offrir une maison de chambres de grande qualité, offrant un milieu de vie sain avec des services professionnels 24/7 adaptés à une clientèle présentant des problèmes de santé mentale. À l'aide d'un financement provenant du MSSSQ, l'OBNL pourra effectivement offrir une ressource alternative, empreinte de dignité, à des personnes dans le besoin à Côte-des-Neiges.

¹ Le terme « niveau de soins alternatif » (NSA) est utilisé pour désigner le statut des patients qui occupent un lit, mais qui ne nécessitent pas le niveau de services dispensés dans l'unité de soins où ils se trouvent – Institut canadien d'information sur la santé.

PRINCIPAUX ENJEUX

CHANGEMENT DE GROUPE PORTEUR :

Jusqu'à l'EC, ce projet était porté par un OBNL, qui s'est depuis retiré. HAPOPEX, fort de son expérience en gestion de maisons de chambres, a vaillamment repris le flambeau. Ce type de transfert implique cependant de longs délais administratifs et beaucoup de travail de coordination de la part du GRT, afin que la passation se fasse rondement.

ÉTAT DE L'IMMEUBLE :

Selon les premiers rapports d'experts, le ROMEL savait que ce projet en était un d'envergure, vu l'état du bâtiment. Afin d'anticiper tout problème majeur lors des rénovations, l'analyse a été poussée plus loin. Les résultats des nouveaux rapports sont sans équivoques : le bâtiment présente des problèmes structurels importants et le terrain est à la fois contaminé et instable. Les professionnels se retrouvent devant un défi de taille. Toutefois, face à cette situation difficile, tous reconnaissent qu'il est impératif de sauver ou remplacer cet immeuble, à la fois pour le bien des locataires et pour le bien du quartier.

2160 GRAND BOULEVARD...

2160 GRAND BOULEVARD	
GROUPE PORTEUR	Les Logements Communautaires et Solidaires Grand (OBNL)
TYPE DE PROJET	AccèsLogis Volet I - 32 studios / Volet III - 12 studios
CLIENTÈLE	Personnes seules / Personnes seules ayant un statut NSA en santé mentale
LOCALISATION	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
ÉTAPE	Engagement Définitif - DAI (à venir)
COÛT DE RÉALISATION	6 130 000 \$
OCCUPATION	Décembre 2017

Le 2160 Grand Boulevard est situé à Notre-Dame-de-Grâce, plus précisément dans le quartier Saint-Raymond, une enclave bordée au nord par la voie ferrée du train de banlieue et au sud par la falaise Saint-Jacques. Initialement, le projet s'adressait uniquement aux personnes seules à moyen et faible revenu.

Depuis, la mission du projet s'est diversifiée, par l'ajout d'un volet pour personnes seules présentant des problèmes de santé mentale. Cette addition reste en adéquation avec le principal objectif du groupe, qui est d'offrir un domicile aux personnes exclues et marginalisées.



2160 Grand Boulevard - façade avant. Source: ROMEL-2018

...UN PROJET EN TRANSFORMATION

DES SALUTATIONS

Pour l'architecte **JACQUES COULLONDON**, les *Logements Communautaires et Solidaires Grand* constituent son dernier projet avant sa retraite. Ce fut une année éprouvante pour lui, avec le décès de sa conjointe et collègue de travail Line Dufour au mois d'août 2017, celle-là même qui a dessiné les plans d'exécution des travaux du projet.

Jacques Coulloudon est issu des GRT, d'une époque où ils comptaient leurs propres architectes. Le logement social n'avait donc pas de secret pour lui et l'équipe GRT du ROMEL lui est reconnaissante pour une longue collaboration enrichissante.

PRINCIPAUX ENJEUX

ÉTAT DE L'IMMEUBLE ET DÉLAIS :

La portée des travaux a pris une ampleur inattendue lors de la découverte de moisissures peu de temps après le début du chantier. Les inspections préliminaires n'avaient pas détecté ce problème. De grandes surfaces, devant être conservées, tels les murs et les plafonds, devaient alors être démolies, ce qui constituait un dégarnissage complet de l'immeuble. Seulement après cette étape allait s'enclencher le protocole d'extraction et de recouvrement des moisissures.

Conséquemment, le budget des imprévus sur travaux a doublé et les échéanciers ont explosé. Ce dépassement de coûts s'additionne aux coûts des professionnels impliqués, sans compter les intérêts du financement intérimaire.

Le projet allait prendre, dès sa livraison, le chemin du comité aviseur de la Société d'habitation du Québec.

SOLUTIONS :

Lors de discussions avec le service de l'Habitation de la Ville de Montréal à propos des aléas du projet, il a été suggéré d'explorer la possibilité d'inclure, au sein des unités existantes, un volet III (personnes nécessitant un suivi en santé mentale). Cette solution permet d'une part, d'améliorer la prémisses financière du projet, en bonifiant la subvention lors de l'ED, et d'autre part, elle permet d'obtenir une aide financière du MSSSQ dans le cadre du Plan régional NSA santé mentale.

Un partenaire capable de remplir le mandat de soutien psychosocial a accepté la proposition de l'OBNL *Logements Communautaires et Solidaires Grand* qui, d'emblée, a adhéré à cette vision, d'autant plus que cela correspondait davantage à ses objectifs initiaux.

Le 2160 Grand se retrouve donc avec 32 logements pour personnes seules, dont 60 % auront accès au programme de supplément au loyer (PSL), et 12 logements pour personnes ayant besoin d'un soutien sociocommunautaire en santé mentale, avec 100 % d'accès au PSL.

SUIVI POST-DAI

Lorsqu'un projet se termine, le GRT se doit d'accompagner le groupe durant une année, afin de s'assurer que celui-ci soit autonome dans sa gestion. Toutefois, ce passage vers l'autonomie se fait parfois dans un contexte plus difficile nécessitant un encadrement allant au-delà du simple suivi de routine.

LA COOPÉRATIVE FLEUR-DE-LÎLE



Le projet de la coopérative Fleur-de-l'Île, situé au 4955 rue Buchan a été entamé il y a plusieurs années. Le chantier a débuté en janvier 2015, pour se terminer en février 2016, après avoir rencontré plusieurs embûches. Depuis, le ROMEL a soutenu et accompagné de près la coopérative.

CONTEXTE

LITIGES :

À la livraison du projet, des litiges ont opposé le groupe porteur à l'architecte et à l'entrepreneur. Au cœur du conflit, l'acceptation ou non de certains travaux et des coûts afférents. Après l'accumulation d'hypothèques légales, l'implication d'avocats et plusieurs échanges entre la Ville et le ROMEL, le dossier s'est réglé juridiquement avec la signature d'un accord en janvier 2017.

GESTION INTERNE:

Lors de cette période trouble, les conseils d'administration se sont succédés et plusieurs administrateurs ont démissionné.

Vu les circonstances, le ROMEL a proposé un plan de redressement, avec l'objectif de remettre le projet sur les rails de la gestion collective autonome. Ce n'est pas sans heurts que ce plan a été mis en place. Le ROMEL a toutefois accompagné les membres du CA jusqu'à ce que la situation s'améliore, c'est à dire jusqu'à la fin de 2017.

HABITATIONS TERRASSE ST-MICHEL



Parrainées par la table de concertation Vivre Saint-Michel en santé, *Les Habitations Terrasse Saint-Michel* se voyaient confier, en 1995, la gestion d'un parc de logements de 140 unités par la

Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Au cours des dernières années, un autre immeuble de 28 logements situé sur le Boulevard Pie-IX s'est ajouté dans le cadre du programme AccèsLogis. Avec le projet de la 55e rue, HTSM gère maintenant un parc immobilier de 185 unités de logements dans Saint-Michel.

Destiné à accueillir des ménages familiaux au 4121 de la 55e rue (à la limite Nord du quartier Saint-Michel) et des jeunes à risque d'itinérance au 4131, le projet a été livré pour occupation en mars 2017.

CONTEXTE

CHANGEMENT DE GESTIONNAIRE:

La gestionnaire du projet a quitté son poste pour un autre emploi, ce qui a entraîné une période transitoire impliquant davantage les membres du conseil d'administration ainsi que la Fédération des OSBL de Montréal (FOHM).

Dans ce contexte, la finalisation de la DAI a souvent été reportée. Sa validation par le comité aviseur de la SHQ s'est faite le 1er décembre 2017, soit 5 mois après son dépôt initial.

EXPLORATION

Les projets présentés précédemment sont en voie de réalisation ou déjà réalisés. Toutefois, pour se rendre à la concrétisation d'un projet, le GRT doit passer par un long travail en amont du processus de développement.

EXPLORATION D'OPPORTUNITÉS FONCIÈRES

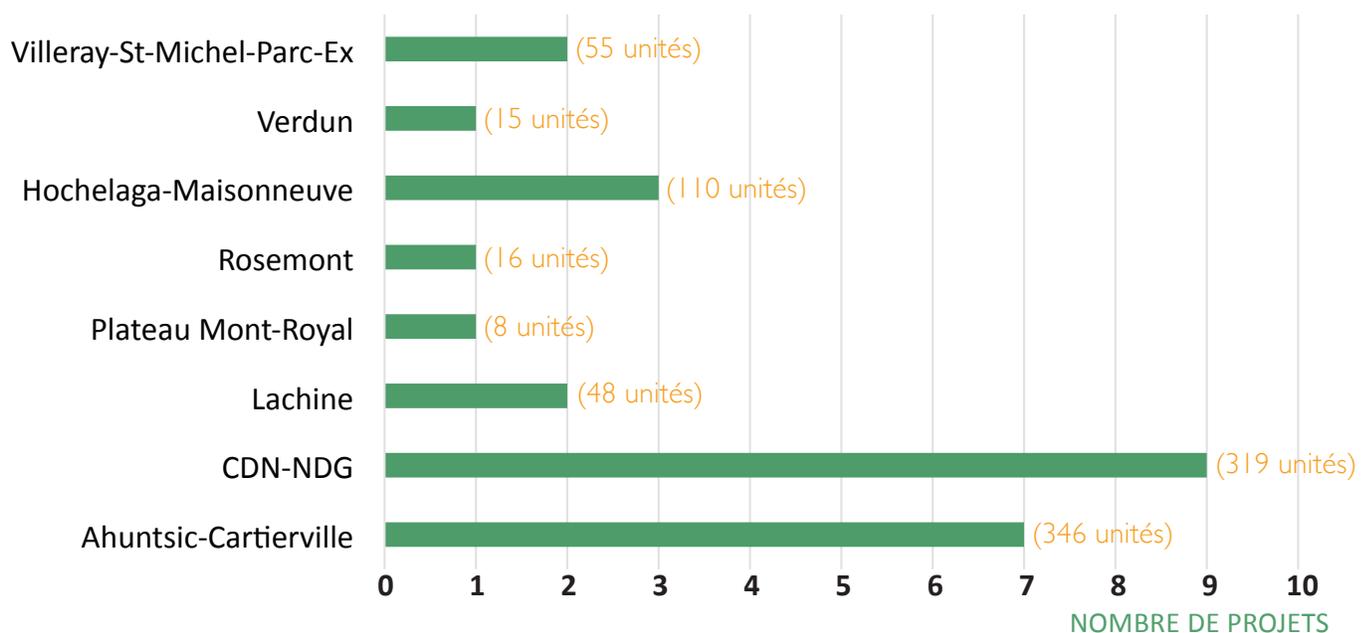
Que ce soit par réseautage, par recherches conventionnelles via les agences immobilières ou en explorant physiquement sur le terrain, le GRT doit rester à l'affût des opportunités foncières, que ce soit pour rénover un immeuble à logements ou pour en construire un nouveau. Après le repérage, il faut ensuite visiter, qualifier, puis faire une étude de faisabilité.

GROUPE PORTEURS

Pour qu'un projet de logement social ou communautaire puisse voir le jour, celui-ci doit être porté par un groupe (COOP, OBNL ou OMHM). Notre rôle est essentiellement d'aller à la rencontre de ces groupes et de les aider à bien définir leurs objectifs en fonction des réels besoins du milieu et des opportunités foncières.

Au cours de l'exercice 2017-2018, près de 30 projets ont été explorés (pour la plupart des projets de rénovation), un potentiel de développement de plus de 900 unités de logement. Par souci de discrétion, les adresses ne sont pas divulguées.

PROJETS EXPLORÉS PAR ARRONDISSEMENT



CONCERTATION ET PARTICIPATION

Afin d'être au fait des besoins et demandes des différentes communautés, le ROMEL participe activement à plusieurs instances de concertation partout à Montréal. Cette implication dans le milieu est essentielle, puisqu'elle nous permet de partager sur des sujets qui nous tiennent à coeur. À l'issue de ces échanges, des idées prennent forme, des projets émergent et des actions concrètes sont posées pour améliorer notre milieu de vie. À l'intérieur de ce réseau de partenaires communautaires, chacun devient plus fort et plus à même de faire avancer certaines causes sociales telles que le logement abordable, l'intégration des nouveaux arrivants, l'aide aux personnes vulnérables, etc.

TABLES DE QUARTIER AUXQUELLES PARTICIPE LE ROMEL



- Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE)
- Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville (CLIC)
- Comité habitation de Bordeaux-Cartierville
- Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges
- Table de logement Notre-Dame-de-Grâce
- Table de logement de Villaray
- Solidarité Ahuntsic
- Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent
- Vivre Saint-Michel en Santé
- Table de quartier Montréal-Nord en Santé

Source de l'image: Coalition montréalaise des tables de quartier

ORGANISMES DONT LE ROMEL EST MEMBRE

- Association Multiethnique pour l'intégration des personnes handicapées du Québec (AMEIPHQ)
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Carrefour d'aide aux nouveaux arrivants (CANA)
- CJE Côte-des-Neiges, Ville-Mont-Royal et Outremont
- Carrefour le Moutier
- CARI St-Laurent
- Casa C.A.F.I.
- CDC Côte-des-Neiges
- CDEC Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce
- Centre d'action bénévole de Montréal
- Centre génération emploi
- Collectif des femmes immigrantes du Québec
- Conseil communautaire Notre-Dame-de-Grâce
- Coopérative de développement régional de Montréal-Laval
- Femmes du monde à Côte-des-Neiges
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
- Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)
- La Maisonnée- Service d'aide et de liaison
- Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE)
- Regroupement des organismes au service des nouveaux arrivants
- Regroupement inter-organisme pour une politique familiale
- Table de concertation des organismes au service des personnes réfugiées et immigrantes (TCRI)

CONCERTATION ET PARTICIPATION

QUELQUES PROJETS AUXQUELS NOUS AVONS CONTRIBUÉ

PARTENARIAT AVEC LA CLINIQUE DE MÉDIATION DE L'UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE



Source de l'image: Université de Sherbrooke

Le ROMEL est fier d'annoncer un nouveau partenariat avec la clinique de médiation de l'Université de Sherbrooke, qui permettra un accès plus aisé à des services de médiation pour les tous les citoyens. Cette opportunité s'inscrit dans une longue démarche entreprise par le ROMEL, afin d'offrir aux locataires et propriétaires des services de médiation de qualité et abordables.

5^e GRAND RENDEZ-VOUS



Cela fait plus de deux ans que le ROMEL s'est engagé dans la démarche de planification stratégique du quartier Côte-des-Neiges, un projet piloté par la CDC, afin de se doter d'un plan d'actions pour les cinq prochaines années. Cette démarche est maintenant soutenue par Centraide, via le **PIC (Project Impact Collectif)**, qui vise le développement des communautés. Nous sommes fiers de faire partie du comité pilotage et ainsi, pouvoir mieux contribuer à la création d'une vision collective du quartier.



Source du logos: © Centraide Source de la photo: ROMEL

CONCERTATION ET PARTICIPATION

ÉCOLE D'ÉTÉ DU CÉRIUM



L'intégration et l'implication des nouveaux arrivants en tant que citoyens à part entière a toujours fait partie de la mission du ROMEL. Le programme proposé par l'école d'été du CÉRIUM propose des outils de communication interculturelle, ce qui est en totale adéquation avec notre démarche. Nous sommes heureux de notre participation à ce projet significatif avec notre partenaire le LABRI.

Source du logo: Université de Montréal

BILAN DU FORUM DU 18 MAI

En collaboration avec plusieurs organismes de Côte-des-Neiges, le ROMEL a participé cette année au bilan du forum sur l'itinérance et l'instabilité résidentielle dans le quartier.



CHANTIER LOGEMENTS ABORDABLES DE LA CDC



Le ROMEL est heureux de travailler avec la Corporation de développement communautaire Côte-des-Neige dans le but d'améliorer les conditions de vie des résidents du quartier.

PRÉVENTION DE LA MALTRAITANCE DES AÎNÉS



Le ROMEL a mis sur pied un comité de travail composé du PDQ26, du SARPAD et du TCAIM afin de réfléchir à la question de la sensibilisation et de la prévention de la maltraitance des aînées membres des différentes communautés culturelles, résidents des coopératives et OBNL d'habitation.

PARTENARIAT AVEC LA CORPIQ



Corporation des propriétaires immobiliers du Québec © CORPIQ

Dans notre volonté de rapprocher les locateurs et les locataires, nous collaborons cette année encore avec notre partenaire la CORPIQ, afin d'offrir des logements sains et abordables aux communautés ethniques et immigrantes de la région de Montréal.

REPRÉSENTATION

XII CONGRÈS MÉTROPOLIS

metropolis
XII^e Congrès mondial
**Enjeux globaux:
Métropoles en action**

En collaboration avec l'AGRTQ et les GRT de Montréal, le ROMEL a participé à la tenue d'un kiosque d'informations au **XII^e Congrès mondial Métropolis** du 19 au 22 juin 2017, dont le thème était *Enjeux globaux : Métropole en action*. Avec près de 140 membres, Metropolis est l'association de premier plan qui réunit les gouvernements des grandes agglomérations urbaines du monde entier.

Source de l'image: Métropolis-Montréal 2017

Que ce soit auprès de nos élus, dans les médias ou lors d'événements publics divers, le ROMEL croit important de promouvoir ses idées, actions et projets. L'objectif est de rallier le plus de partenaires possible autour des enjeux qu'il défend et ainsi, remplir plus aisément sa mission sociale.

VISITE DE LA DÉPUTÉE DE MARIE-VICTORIN MADAME CATHERINE FOURNIER



VISITE DE LA MAIRESSE DE CDN-NDG MADAME SUE MONTGOMERY



REPRÉSENTATION

ENTENTE-CADRE « RÉFLEXE MONTRÉAL »



Source: ROMEL 2018

Le 16 mars 2018, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont annoncé la conclusion de l'entente concernant le transfert à la métropole des responsabilités et des budgets relatifs au développement de l'habitation sur son territoire.

«...Cette entente nous permettra de poursuivre et d'améliorer nos interventions en habitation, en nous donnant les moyens de concrétiser un de nos engagements prioritaires envers nos citoyens et citoyennes, soit de créer **12 000 logements sociaux, abordables et familiaux au cours des quatre prochaines années.** » — Valérie Plante, mairesse de Montréal et présidente de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Le ROMEL était heureux d'assister à cette annonce empreinte d'espoir pour le logement social et abordable.

POINT DE PRESSE - MERCREDI 9 AOÛT 2017

POINT DE PRESSE PORTANT SUR L'AFFLUX MASSIF DES MIGRANTS EN PROVENANCE DES ÉTATS-UNIS.

Par rapport à cette situation exceptionnelle et au défi de loger tous les demandeurs d'asile après leur passage en centre d'hébergement, Mazen Houdeib témoigne:

« De dire qu'on a vécu des situations similaires, oui. De cette ampleur? La seule différence, cette fois-ci, je pense, c'est qu'on ne peut pas savoir quel sera le nombre final et quand ça va arrêter ».

« Les gouvernements et organismes impliqués dans l'accueil des demandeurs d'asile en provenance des États-Unis ont présenté mercredi un bilan positif, jusqu'à maintenant, de l'hébergement et de l'aide qui leur est offerte ». Radio-Canada, mercredi 9 août 2017.

Mazen Houdeib, interviewé par une journaliste de CTV. Source: ROMEL 2018



LE ROMEL FÊTE AVEC LA FDQ!

L'OBNL LES FONDATIONS DU QUARTIER FÊTE SON 5^e ANNIVERSAIRE !



FDQ fête dans la rue, avec les gens du quartier. Source: ROMEL 2018



Projet FDQ. Source: ROMEL 2018



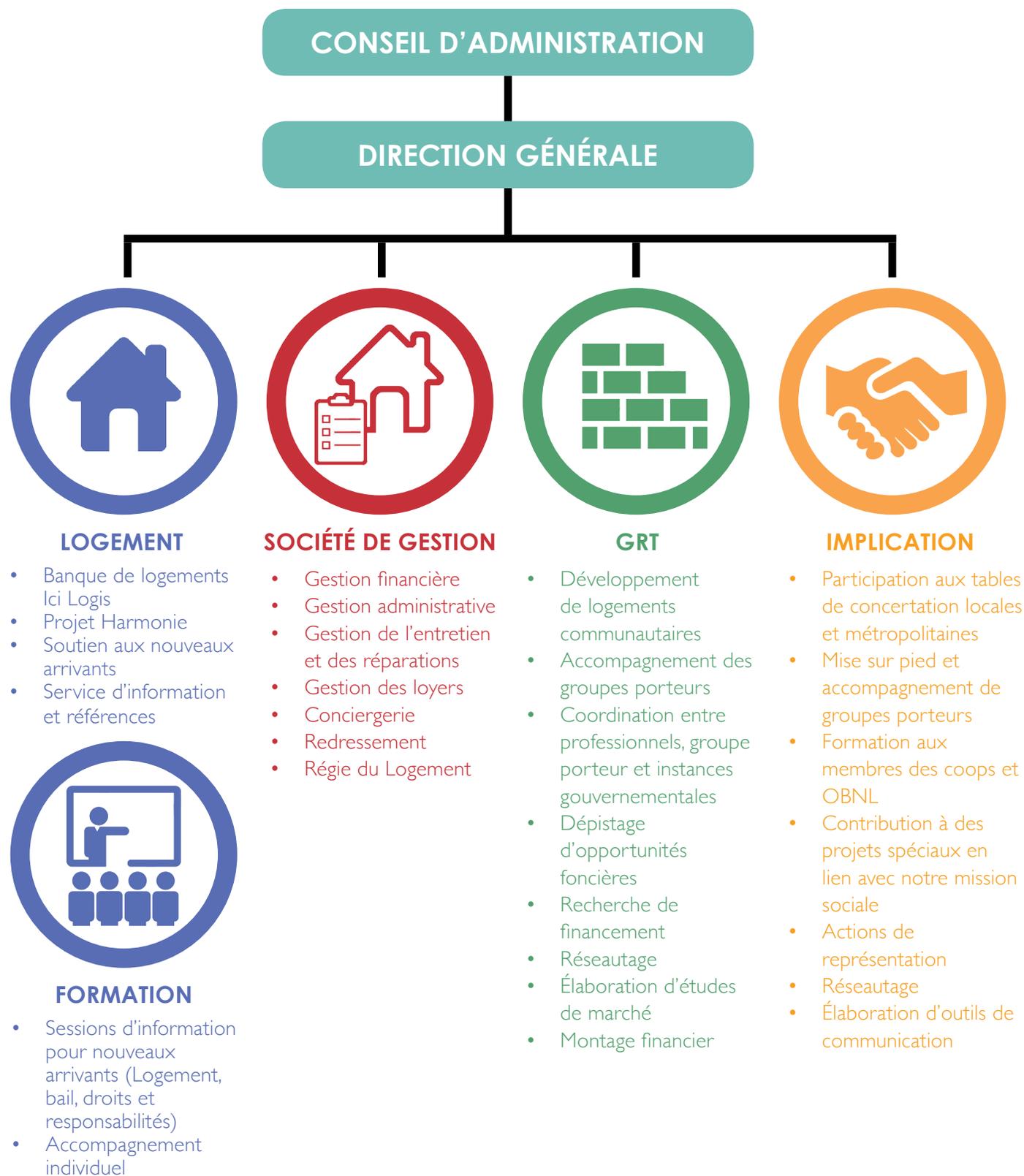
Membres de l'OBNL et employés du ROMEL en compagnie de M. Anthony Housefather. Source: ROMEL 2018



Source: ROMEL 2018

Le ROMEL est heureux d'avoir été présent aux festivités entourant le 5^e anniversaire de l'OBNL Les Fondations du Quartier. Cette journée fut à l'image du groupe: chaleureuse, sympathique, festive et inclusive! Félicitations pour le succès de ce beau projet communautaire, et encore une fois, bon anniversaire!

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE



CONSEIL D'ADMINISTRATION

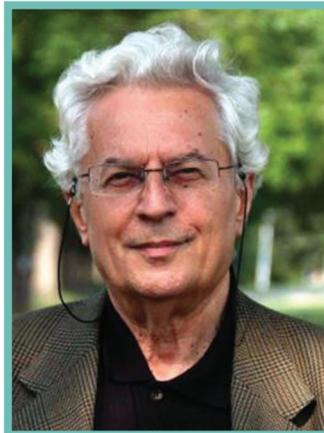
CHRISTINE LALONDE
Présidente
Directrice du
développement -
Développement Brookline



HASSAN HASSANI
Vice-Président
Directeur général -
La Maisonnée



JEAN ISSERI
Secrétaire
Directeur général - CJE
de CDN, Ville Mont-Royal
et Outremont



MARC AUDET
Trésorier
Président et
chef de la direction -
AURAY Capital Canada



YANN HAIRAUD
Administrateur
Directeur général - Clef
pour l'intégration au
travail des immigrants



MAZEN HOUDEIB
Administrateur
Directeur général -
ROMEL



MEMBRES DU ROMEL

1. ACEF du Nord de Montréal
2. ACEM - Association communautaire d'emprunt de Montréal
3. ALAC - Alliance pour l'accueil et l'intégration des immigrants
4. ALPA - Accueil liaison pour arrivants
5. AMEIPHQ - Association multiethnique pour l'intégration des personnes handicapées
6. Auberge Transition
7. Audet, Marc
8. Bureau Consultation Jeunesse
9. CACI - Centre d'appui aux communautés immigrantes
10. CANA - Carrefour d'aide aux nouveaux arrivants
11. CARI - Centre d'accueil et de référence sociale et économique pour immigrants de Saint-Laurent
12. Carrefour le Moutier
13. Carrefour Solidarité Anjou
14. Casa C.A.F.I.
15. Centre Afrika
16. Centre communautaire des femmes sud-asiatiques
17. Centre d'action bénévole de Montréal-Nord
18. Centre d'écoute et de références - Face-à-Face
19. Centre des aînés de Côte-des-Neiges
20. Centre des femmes de Montréal
21. Centre génération emploi
22. CITIM - Clef pour l'intégration au travail des immigrants
23. CJE CDN - Carrefour jeunesse emploi de Côte-des-Neiges / Ville Mont-Royal / Outremont
24. CLAM - Carrefour de liaison et d'aide multiethnique
25. CLSC Côte-des-Neiges
26. Collectif des femmes immigrantes du Québec
27. Comité logement Centre-Sud
28. Communauté Laotienne du Québec
29. Conseil communautaire Notre-Dame-de-Grâce
30. Coopérative de développement régional de Montréal-Laval
31. CSAI - Centre social d'aide aux immigrants
32. Femmes du Monde à Côte-des-Neiges
33. FRAPRU - Front d'action populaire en réaménagement urbain
34. Héberjeune de Parc-Extension
35. Lalonde, Christine
36. La Maisonnée - Service d'aide et de liaison
37. L'Hirondelle
38. Ligue des Noirs du Québec
39. L'OEIL - L'organisme d'éducation et d'information logement
40. Maison d'Afrique
41. Maison d'Haïti Inc.
42. MIRS - Maison internationale de la Rive-Sud Inc.
43. PRISME
44. PROMIS
45. Famille Point Québec
46. Service d'accompagnement aux nouveaux arrivants
47. SFCGM - Service à la famille chinoise du Grand Montréal
48. TCRI - Table de concertation des organismes au service des personnes réfugiées et immigrantes
49. YMCA du Parc
50. Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges

ÉQUIPE DU ROMEL



Le ROMEL remplit sa mission grâce à une équipe multidisciplinaire et polyvalente formée de travailleurs permanents et de contractuels.

Première rangée:

ZAHIA EL-MASRI Chargée des communications et des formations

GENEVIÈVE CHARBONNEAU Chargée de projets - GRT

SABER KEBAIER Chargé de développement et de projets - GRT

ROSA ARRIOLA Chargée de formation / Relations Propriétaires-Locataires

MARIE PHILOMÈNE PIERRE Gestionnaire immobilier - SGQ

2e rangée:

GEORGES HADDAD Gestionnaire - Intervenant

AKKAD CHERGUI - Directeur adjoint, responsable des ressources humaines et matérielles

CATERINA VITALE Gestionnaire immobilier - SGQ

NADIM SALIBA Chargé de développement et de projets - GRT

JEAN BOIVIN Chargé de développement et de projets - GRT

3e rangée:

ALFREDO LOMBISI Service à la clientèle et gestionnaire de la banque de logements

MAZEN HOUDEIB Directeur général du ROMEL et de la SGQ

REMERCIEMENTS

LE ROMEL SOUHAITE PROFITER DE CE RAPPORT D'ACTIVITÉS POUR SALUER LA CONTRIBUTION DE SES PARTENAIRES PUBLICS QUI, DE PAR LEUR ÉTROITE COLLABORATION ET LA GESTION DES PROGRAMES D'AIDE, SOUTIENNENT QUOTIDIENNEMENT SA MISSION.

NOUS LES EN REMERCIONS.

Canada 

**Immigration,
Diversité
et Inclusion**

Québec 

**Société
d'habitation**

Québec 

SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL



Ville de Montréal



Office municipal
d'habitation
de Montréal

**MERCI ET AU PLAISIR DE
VOUS COMPTER PARMIS NOUS
L'ANNÉE PROCHAINE!**



400 - 6555, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal, QC, H3S 2A6

514-341-1057

@ romel-montreal.ca

information@romel-montreal.ca

romelmtl

Romel Montréal