



Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement

**Présentation faite dans le cadre de la consultation publique
sur le**

Secteur St-Raymond et abords du futur CUSM

Présenté par le

**Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique
pour le Logement**

**Montréal
12 mars 2013**



Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement

Le Regroupement des organismes du Montréal Ethnique pour le logement (ROMEL)

Les Groupes de Ressources Techniques (GRT), dont le ROMEL fait partie, sont nés des grands mouvements de revitalisation des quartiers des années 1970, et surtout de la volonté des milieux communautaires de prendre le contrôle de leurs conditions d'habitat.

C'est cet engagement que nous retrouvons dans le quartier Saint-Raymond.

Nous adoptons une approche collective et communautaire :

L'approche est collective, parce que centrée sur le groupe et ses composantes ;
Communautaire du fait qu'elle est issue du milieu communautaire et axée sur la recherche d'un rayonnement et d'un effet multiplicateur dans l'environnement.

Le ROMEL a été fondé en 1984 par sept organismes du milieu communautaire de Montréal: 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. Ces organismes, étaient préoccupés par les questions qui touchaient les communautés culturelles et le logement.

Mais la vocation première du ROMEL est d'informer les membres des communautés culturelles et la population en général, sur les programmes et services en matière d'habitation et de favoriser l'accessibilité des ménages des communautés culturelles au logement. C'est ainsi que le ROMEL a organisé les premières coopératives multiethniques à Montréal.

- Par ses interventions, le ROMEL vise l'amélioration des conditions d'habitat, la lutte contre la pauvreté l'exclusion sociale et l'itinérance ;
- L'intervention est globale, elle tient compte des trois pôles indissociables du projet : la vie associative, l'immobilier et la viabilité financière.
- Jusqu'à présent, le GRT du ROMEL a développé au-delà de 1200 unités de logement communautaires

Mais c'est une lutte continue.



Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement

La demande en matière logement décent et abordable dépasse toujours l'offre disponible !

Environ 38380¹ ménages sont inscrits sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement à loyer modique.

Depuis 1987 le programme acceslogis permet la réalisation des projets que ce soit sous forme de Coopérative d'habitation ou des organismes à but non lucratif. Ces gestes concrets ont permis à beaucoup de familles d'obtenir un logement décent.

Nous maintiendrons donc que le logement social est une source de lutte contre la pauvreté et la marginalisation sociale.

Savez-vous que le dernier projet du logement social dans le quartier a été réalisé il y a dix (10) ans, le projet Benny farm.

Sachant que 82% des résidents sont locataires et que le revenu des ménages dans le quartier Saint-Raymond est parmi les plus bas. Nous souhaitons fortement que le logement social, ne soit pas considéré comme un accessoire qui se surajoute ! Mais qu'il soit une partie intégrante du PPU. Et que la construction de ces projets reflète la fierté des résidents dans leurs quartiers au lieu de stigmatiser ce type de logement avec une attitude de NIMBY (Not in my backyard) que nous retrouvons malheureusement souvent.

Plus que 203 080² ménages au Québec consacrent plus que 50 % de leur revenu au logement.

À Saint-Raymond avec un revenu annuel de 34 690 \$, 20% représentent 578\$ que pour le loyer mensuel. Mais nous connaissons la réalité des loyers! Pour un appartement avec deux chambres à coucher, rien inclus, on peut facilement envisager entre 700-780\$.

Alors que 46%³ des ménages vivent sous le seuil de faible revenu aux abords du CUSM.

Imaginez ce que cela peut représenter en termes de qualité d'habitat!

¹ Société d'habitation du Québec, *L'habitation en bref, édition 2011.*

² Id

³ <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P65/3c1.pdf>



Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement

CONCLUSION

Vous connaissez les statistiques concernant le quartier, les faits saillants sur l'implantation du CUSM, et vous allez sûrement en entendre encore plus. Ce que le ROMEL souhaite rajouter ce soir, c'est le point de vue des familles et des personnes vulnérables qui se trouvent quotidiennement dans nos bureaux, en quête de logement abordable et décent.

C'est une problématique réelle vécue quotidiennement.

C'est sûr que nous craignons la gentrification, car ce processus met en risque une des parties de la population très vulnérables : les aînées.

Nous craignons l'augmentation des loyers ainsi que la spéculation foncière ; la spéculation met en danger et réduit les chances qu'un projet de logement communautaire soit construit ; car les contraintes du programme nous ne permettent pas d'être en compétition avec le secteur privé !

Nous craignons de nous retrouver dans la situation où les organismes qui contribuent au tissu social de ce quartier, se retrouvent du jour au lendemain, sans abri !

Il faut **construire**, afin de développer un sentiment d'appartenance à un quartier, surtout à Saint-Raymond, et non pas que du béton. Donc la construction du logement social doit s'inscrire dans un plan, réaliste et **réalisable**.

Pour accomplir ceci, il faut que la Ville applique d'une manière systématique une politique d'inclusion, de 15% ; mais au-delà, il faut que la Ville élimine la possibilité que cette dite politique ne soit contournée.

Le logement est un vecteur d'intégration essentiel. Les immigrants représentent 43 % de la population dans Saint-Raymond. Imaginez le parcours de vie d'un nouvel arrivant qui se retrouve dans son premier logement, un logement infesté, avec des punaises de lit, un propriétaire qui ne collabore pas, et un milieu in-sécuritaire. Cette expérience aura certainement des effets néfastes sur son processus d'intégration et le restant de son trajet.

Je vous termine avec un exemple d'une histoire (a success story) qui démontre que quand la politique d'inclusion est bien appliquée, non seulement nous réussissons à construire des beaux projets, mais à assuré l'intégration de ce projet dans le quartier est évitée la stigmatisation. Le projet les Fondations Du Quartier, construit dans le triangle Jean-talon, grâce à l'application de la politique d'inclusion. Ce projet de 98 unités est une vraie source de fierté pour les locataires. Ce projet a répondu à des besoins criants en matière de logement ; on y retrouve, des mères monoparentales, des personnes à mobilité réduite, personnes à faible revenu ainsi que des nouveaux arrivants qui ont bénéficié du projet : première porte.



Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement

RECOMMANDATIONS

Dans le but de favoriser la réalisation d'habitation sociale et communautaire, Le ROMEL propose les recommandations suivantes :

- I. Moduler la stratégie d'inclusion de logements abordables
 - Augmenter le pourcentage de logements communautaires dans le cadre de la politique d'inclusion à 20% pour mieux répondre aux besoins importants des secteurs comme Saint-Raymond.
 - Rendre la stratégie d'inclusion obligatoire à tous les projets résidentiels privés, peu importe leur taille. Son caractère incitatif plutôt qu'obligatoire ne produit pas les résultats escomptés.
 - Considérer le pourcentage exigé de 20% sur l'ensemble des projets privés développés, et non pas «projet par projet» afin de mieux répondre aux besoins. Par exemple, si le plan d'urbanisme permet la construction de 1 000 unités de logement sur le territoire, il faudra s'assurer de développer 200 unités de logement communautaires.

- II. Mettre sur pied une réserve foncière importante

Pour bien mettre en œuvre la stratégie d'inclusion, la constitution d'une réserve foncière est essentielle puisqu'elle permettra de réserver par anticipation des sites avant que d'autres promoteurs le fassent.

Le ROMEL recommande, en premier lieu, d'évaluer le potentiel de développement de logement dans les secteurs visés par le PPU. Ensuite, de déterminer le nombre de logements communautaires qui répondent aux besoins et en créer une réserve foncière dans plusieurs zones afin d'éviter la gentrification ou la ghettoïsation des habitations communautaires. Le ROMEL préconise une réserve foncière dans tous les secteurs où le zonage sera mixte.

Pour mettre à l'abri de la spéculation des immeubles ou des terrains, le ROMEL suggère d'utiliser les sociétés paramunicipales dont la capacité d'emprunt est importante, tel que l'Office Municipale d'habitation de Montréal (OMHM) et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Le prix d'achat d'un site qui a été mis en réserve étant plus abordable, ceci aura pour effet de rendre le projet d'habitations communautaires plus viable, favorisant ainsi la réalisation de logement de typologie plus grande, ce qui répond aux besoins des familles.

Nous vous remercions !