

Mémoire de l'Office municipal d'habitation de Montréal

**Déposé le 18 novembre 2008 à la Commission permanente du
conseil d'agglomération sur les grands équipements et activités
d'intérêt d'agglomération**

Étude publique sur les contributions municipales et la gestion des
programmes de lutte à la pauvreté

Table des matières

Introduction.....	3
1. Présentation de l'Office municipal d'habitation de Montréal.....	4
2. La vie dans les HLM	4
3. Les défis.....	5
4. L'action en développement communautaire et social.....	6
5. Les projets communautaires développés dans le cadre des interventions de lutte à la pauvreté de la Ville de Montréal, des arrondissements et des autres municipalités.....	7
Conclusion.....	9

Introduction

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) se réjouit de participer à la présente consultation sur les interventions montréalaises de lutte à la pauvreté conduite par la Commission permanente du Conseil d'agglomération sur les grands équipements et les activités d'intérêt d'agglomération.

Afin de ne pas dédoubler la présentation faite le 5 novembre dernier par Monsieur Denis Quirion, représentant de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, nous avons choisi de présenter plus spécifiquement aux membres de la Commission, l'importance et les résultats des interventions faites dans le cadre des ententes administratives suivantes :

- entente de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale intervenue avec le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale;
- Plan triennal d'action stratégique en diversité ethnoculturelle de la Ville (Entente Ville – MICC 2007-2010).

Il importe toutefois de souligner l'importance des contributions municipales pour d'autres secteurs d'activités de l'OMHM tels : le Service de référence pour ménages sans logis, la contribution métropolitaine au programme HLM, notamment dans le programme d'investissement pour les travaux majeurs.

S'ajoutent à ces contributions des partenariats importants pour la construction de logements abordables et de nombreuses autres collaborations.

1. Présentation de l'Office municipal d'habitation de Montréal

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) a débuté ses activités officielles le 1^{er} janvier 2002, regroupant alors les 15 anciens offices municipaux d'habitation de l'île de Montréal. Il gère un parc de logements qui a une moyenne d'âge de près de 30 ans. En effet, l'histoire de ses organismes fondateurs remonte à 1969, au début même du développement du logement social au Québec.

Sa mission est d'améliorer les conditions de vie de personnes et de familles à faible revenu ou à revenu modéré en leur procurant des logements subventionnés de qualité et en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action dans leur milieu.

L'OMHM gère 20 382 logements à loyer modique (HLM) où résident près de 37 000 Montréalais. Il est aussi propriétaire d'un parc de logements abordables qui comprend 1 585 logements. De plus, l'OMHM réserve environ 7 600 logements sur le marché privé ou sans but lucratif dans le cadre de différents programmes de supplément au loyer, ce qui représente des ententes avec plus de 1 500 propriétaires.

Au-delà de 23 000 ménages de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) sont présentement en attente d'un HLM sur l'île de Montréal.

Les orientations de l'OMHM ne se développent pas en vase clos. Un comité consultatif des résidents et trois comités de secteur regroupent les représentants des locataires pour discuter des grands objectifs et de la gestion quotidienne de l'entreprise. À l'interne, des partenariats avec les représentants syndicaux des employés de bureau et des employés d'entretien permettent la mise en place de nouvelles façons de faire. Enfin, dans les quartiers, l'intervention auprès des locataires est souvent planifiée et organisée en collaboration avec les organismes du milieu.

2. La vie dans les HLM

Les HLM sont avant tout des milieux de vie. Les locataires y vivent soit dans des habitations pour personnes âgées, soit dans des habitations pour les familles et les personnes seules. Le cadre bâti des habitations familles varie généralement entre les plans d'ensemble (une vingtaine sur l'île) et des bâtiments insérés dans la trame urbaine. Le profil socio-économique des locataires démontre, entre autres :

- une grande pauvreté (moyenne de revenus annuels : personnes âgées : 13 800\$; personnes seules : 9 500\$; familles : 11 700\$;
- une proportion importante de personnes très âgées : en décembre 2006, on dénombrait 8922 personnes âgées de 65 ans et plus, dont 27 % de 80 ans et plus;
- des milieux familles très diversifiés :
 - un nombre important de personnes seules (on y retrouve quelque 5000 personnes seules de moins de 65 ans) ;
 - des familles où la monoparentalité est surreprésentée : 47% des familles avec enfants ;
 - une concentration de jeunes : 50 % des résidents dans les HLM familles ont 20 ans et moins (dont 58% sont âgés de 10 à 18 ans) ;

- Une grande variété ethnoculturelle : on estime que 65 % des chefs de ménage sont nés à l'extérieur du Canada.

3. Les défis

Voici en bref les principaux défis que doit relever l'OMHM afin d'assurer une meilleure cohésion sociale dans ses milieux de vie :

➤ **L'accompagnement de notre clientèle vieillissante**

En 2005, une étude du Forum des citoyens âgés de Montréal, en collaboration avec l'Université de Montréal et l'OMHM, sonnait l'alarme sur la vulnérabilité des personnes âgées en HLM. Entre autres, on relevait des taux très significatifs d'isolement, de dépression et de risque de chutes. Même si les chercheurs présumaient que la vulnérabilité était probablement encore plus grande chez les personnes âgées pauvres ne bénéficiant pas du répit que donne le fait de payer un loyer équivalant à 25% du revenu, l'OMHM a pris ces constats au sérieux et mis en œuvre la majorité des recommandations proposées.

Nos locataires âgés craignent souvent de faire appel aux services publics dans les cas de perte d'autonomie; on découvre trop fréquemment des personnes décédées seules dans leur logement. Cette situation augmente considérablement le sentiment d'isolement et d'insécurité des voisins et des voisines. La vie associative, quoique assez présente, s'essouffle (vieillesse des personnes responsables, manque de relève).

De plus, une augmentation documentée des problèmes de santé mentale chez les personnes âgées ainsi que des difficultés d'intégration des nouvelles clientèles multiculturelles rendent plus difficile la vie communautaire dans les habitations et demandent d'intensifier de façon significative l'intervention psychosociale et communautaire.

➤ **La cohabitation interculturelle**

Alors que la cohabitation interculturelle peut dans d'autres milieux être vécue comme une richesse sociale, elle se vit beaucoup moins bien dans certains milieux où le « vivre ensemble » est déjà difficile. Grâce au soutien des partenaires institutionnels et communautaires, notamment par le projet *Habiter la mixité*, nous avons pu développer des projets rassembleurs dans certains HLM. Mais les problèmes dépassent le mandat de l'OMHM, et l'intervention devra être accentuée dans quelques ensembles familles afin d'éviter l'effet d'une ghettoïsation. Par exemple, dans certains îlots d'habitation, on retrouve la présence de gangs de jeunes plus ou moins criminalisés, quelquefois identifiés à des groupes ethniques; cette présence entraîne la stigmatisation des résidents, de même que des problèmes d'insécurité, de délinquance, etc.

➤ **L'amélioration de la sécurité et du sentiment de sécurité**

Dans toutes nos consultations auprès des locataires, la question de la sécurité arrive toujours en tête des préoccupations. Elle se vit différemment, tout dépendant du type de clientèle (personnes âgées ou familles), mais demeure dans les deux cas un obstacle à la qualité de vie dans nos immeubles. L'OMHM s'est doté d'un plan d'action quinquennal

sur cette problématique mais, même si certaines mesures ont pu être mises en place immédiatement, d'autres nécessiteront une injection de sommes d'argent importantes. Nous avons mis en priorité l'embauche, dans toutes les tours, de préposés à la sécurité, l'amélioration de l'éclairage et des interphones, la prévention, en collaboration avec les organismes du milieu ainsi que la mise sur pied d'un centre de coordination de la sécurité accessible 24 heures par jour, 365 jours par semaine.

➤ **La détresse psychologique**

Au Québec, une personne sur six souffre d'une forme de problème de santé mentale et ce rapport augmente en milieu de pauvreté. Par ailleurs, tel que nous l'avons mentionné plus haut, les problèmes de santé mentale sont en augmentation chez les personnes âgées. De plus, deux personnes sur trois souffrant de problèmes de santé mentale éprouvent aussi des problèmes de toxicomanie ou d'alcoolisme.

Une des difficultés rencontrées est qu'un nombre significatif de nos locataires ne reçoivent ou ne désirent recevoir aucun soin. Il en découle de sérieuses perturbations dans les milieux de vie : méfiance et insécurité chez les voisins, tensions et conflits, obstacles à la vie associative et communautaire, criminalité, etc. Ces situations occasionnent de plus en plus d'intolérance dans nos milieux de vie et des mesures doivent être prises rapidement afin de trouver des solutions. Nous souhaitons plus d'actions préventives et communautaires, un suivi plus important des situations problématiques par le réseau de la santé ainsi qu'un meilleur dépistage.

➤ **L'adaptation de nos communications**

L'OMHM compte, parmi sa clientèle, des locataires qui présentent des restrictions particulières sur différents plans : handicaps physiques, santé mentale, alphabétisation. Ces restrictions ont un impact sur les moyens à développer pour assurer une communication efficace. Les problèmes de surdité et de vision se développent avec l'âge. Un certain nombre de locataires ne savent ni lire, ni écrire. Des allophones communiquent difficilement en anglais et en français. Des moyens doivent être mis en œuvre pour leur assurer l'accès à l'information de base qui leur permettra de mieux s'intégrer ou de s'adapter, ce qui nécessite un investissement important.

4. L'action en développement communautaire et sociale

Depuis plus de 20 ans, afin d'améliorer la qualité de vie dans les HLM, l'OMHM a mis sur pied et soutenu quelque 125 associations de locataires. De plus, avec ses partenaires, il a développé de nombreux projets communautaires.

En terme de ressources

Hormis la participation de ses employés à différentes tables de concertation locales et régionales, ainsi qu'à divers projets, l'octroi de locaux aux organismes constitue la pierre d'assise du partenariat de l'OMHM en matière de développement communautaire et social. L'OMHM n'ayant pas de budget significatif à octroyer aux organismes, les locaux prêtés ou loués constituent un levier incontournable de développement pour ces organismes.

Ouverture sur le quartier

L'ensemble des projets soutenus s'inscrit dans la logique du développement local en favorisant des actions destinées aux locataires, aux milieux de vie, au voisinage. Ces actions communautaires font état d'une ouverture sur le milieu. Pensons ici, par exemple, à des projets tels le Comité de vie de quartier à Lachine (COVIQ) développé par les partenaires du quartier en étroite collaboration avec les résidents du quartier Duff Court.

Quelques **objectifs** qui sous-tendent le partenariat et le travail dans les milieux HLM :

- Favoriser l'empowerment des locataires en soutenant leurs initiatives ou en favorisant leur participation citoyenne et/ou communautaire ;
- Briser l'isolement des personnes vulnérables et/ou socialement exclues ;
- Offrir des activités et/ou des services répondant aux besoins du milieu (emploi, aide aux devoirs pour les enfants, activités de cuisine collective et communautaire,...) ;
- Favoriser une meilleure cohabitation entre les résidents (intergénérationnelle, interculturelle) ;
- Créer des milieux de vie en favorisant les liens d'appartenance.

Et quelques **principes**...

- Répondre aux besoins en concertation avec les milieux ;
- Être reconnu comme organisme sans but lucratif (OBNL) ;
- Valoriser les pratiques démocratiques ;

Enfin, nous croyons que le travail en partenariat avec les organismes du milieu permet non seulement d'ancrer les actions communautaires en HLM dans la vie de quartier mais aussi d'assurer un filet social pour les plus démunis. Cet apport a une valeur inestimable pour l'amélioration de la qualité de vie dans les HLM.

5. Les projets communautaires développés dans le cadre des interventions de lutte à la pauvreté de la Ville de Montréal, des arrondissements et des autres municipalités

L'action communautaire à l'OMHM ne serait pas la même sans l'appui de la Ville de Montréal, de ses arrondissements ainsi que des autres municipalités de l'île.

Plus particulièrement, on retrouve trois formes de soutien liées aux ententes entre le gouvernement provincial et la Ville de Montréal :

- Plan triennal d'action stratégique en diversité ethnoculturelle (entente Ville-MICC)

Via cette entente, la Ville soutient des projets de rapprochement interculturel en HLM depuis 1999. Les projets ont visé différents objectifs, variant au fil des années selon les orientations du MICC. Depuis 2001, l'OMHM a mis sur pied le projet *Habiter la mixité* qui permet à des groupes de locataires de faire

connaissance à travers différentes activités, lesquelles abordent la diversité culturelle de façon positive. Grâce à un soutien financier de 150 000\$ par an, l'équipe responsable de ce projet développe des programmes spécifiques s'adressant aux jeunes, aux familles et aux personnes âgées. On y rejoint quelque 650 résidents de divers groupes d'âge.

Les résultats sont significatifs : amélioration de la cohabitation, valorisation de l'apport social des différents groupes culturels, diminution des préjugés et stéréotypes, augmentation de la participation, de l'engagement et de l'implication des locataires dans leur milieu de vie, etc.

- Les projets Séguin et Meunier-Tolhurst – plan de lutte à la pauvreté et à l'exclusion

Dans les HLM Séguin (Pointe-aux-Trembles) et Meunier-Tolhurst (Ahuntsic), des diagnostics relativement au sentiment de sécurité ont été réalisés en collaboration avec divers organismes, suivis de l'élaboration de plans d'action locaux. Le soutien financier de la Ville centre a permis de soutenir la réalisation de projets issus des plans d'action.

- Le soutien aux organismes communautaires oeuvrant dans les HLM via les arrondissements - plan de lutte à la pauvreté et à l'exclusion

Depuis la toute première entente sur la lutte à la pauvreté et à l'exclusion, des organismes communautaires oeuvrant en HLM ont reçu un appui de leur arrondissement. : soutien financier pour du travail milieu, projets de médiation sociale, travail avec les aînés, intervention auprès des jeunes....plus d'une dizaine de projets vivent actuellement grâce à ce financement, souvent à partir de maillages avec d'autres bailleurs de fonds.

Conclusion

C'est parce que l'OMHM travaille à consolider et développer l'action communautaire dans ses milieux de vie que nous avons souhaité vous faire part de nos défis à relever ainsi que de l'importance pour la survie de ces actions de renouveler et améliorer les ententes gouvernementales existantes.

Les actions que l'Office souhaite poursuivre continueront d'être basées sur les principes qui l'ont toujours guidé :

- Le partenariat avec les organismes communautaires qui sont souvent les initiateurs et les principaux porteurs;
- Une action basée sur le renforcement des communautés. Le logement social est un des outils essentiels pour l'inclusion des personnes en difficulté dans les communautés.

La poursuite de ces actions est d'autant plus importante dans l'actuel contexte du plan quinquennal de rénovations majeures qui sera l'occasion pour nos locataires de développer une plus grande fierté face à leur habitat. Nous croyons que le sentiment d'appartenance à un milieu de vie permettra une plus grande intégration sociale ainsi qu'un plus grand désir de conserver des lieux agréables à vivre. Ainsi, lorsque les locataires se mobilisent et occupent leurs espaces, il s'ensuit un plus grand sentiment de sécurité et une plus grande préoccupation de leur environnement.

Les besoins sont grands en HLM et l'OMHM est conscient de l'immense apport des groupes communautaires pour les locataires. De plus, les offices d'habitation du Québec revendiquent auprès de la Société d'habitation du Québec, la reconnaissance des besoins en action communautaire et en travail social de même qu'un financement à la hauteur des besoins qu'ils chiffrent à 90\$ par logement annuellement.

En conclusion, l'OMHM souhaite offrir son appui aux demandes de la Ville de Montréal pour la reconduction de l'entente de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Un appui aussi afin que la future entente permette d'assurer des actions récurrentes, allant au-delà du court terme. En effet, l'établissement d'une relation de confiance entre les intervenants et les locataires constitue un élément essentiel dans l'atteinte de résultats et elle ne peut se développer sans une certaine stabilité chez les intervenants.