GROUPE CDH

Groupe Conseil en développement de l'habitation

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
SUR LES GRANDS ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS D'INTÉRÊT D'AGGLOMÉRATION

VOLET SOCIAL DU PLAN D'AFFAIRES 2006-2009 DE L'OPÉRATION 15 000 LOGEMENTS

VILLE DE MONTRÉAL
14 MAI 2007

MÉMOIRE PRÉSENTÉ DEVANT LE CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

Nous remercions la Commission permanente du conseil d'agglomération sur les grands équipements et activités d'intérêts d'agglomération de même que la Ville de Montréal de nous donner l'occasion de participer à cette consultation touchant le Volet social et communautaire du *Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements*.

La pénurie de logements abordables à Montréal est toujours préoccupante dans de nombreux quartiers de la métropole, notamment dans les arrondissements Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, Sud-Ouest, Ville-Marie et Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension. Les besoins sont variés et multiples, que ce soient pour des logements destinés aux grandes familles ou aux personnes seules, en passant par des logements nécessitant la présence d'intervenants pour une clientèle particulière ou pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie. Il est toujours souhaitable que le développement de projets d 'habitation abordable se fasse de concert avec l'ensemble des acteurs du milieu et en ayant recours à des programmes de financement adaptés aux réalités du marché de la région montréalaise.

Nous croyons que des solutions s'offrent à nous pour remédier à cette pénurie dans le marché locatif sur l'ensemble de l'île de Montréal. Premièrement, nous devons augmenter l'offre de logements en favorisant la mixité des clientèles dans tout nouveau projet d'habitation, qu'il soit issu du marché privé ou des organismes du milieu. Deuxièmement, la population de la grande région de Montréal doit pouvoir profiter du développement de grands projets, tel que celui proposé par l'Université de Montréal dans la gare de triage d'Outremont ou ceux à venir comme Porte Sainte-Marie, Radio-Canada, le CHUM, le CUSM et l'Hippodrome de Montréal. Ces grands projets permettront de retisser des liens physiques et sociaux dans les quartiers, assurant ainsi une meilleure qualité de vie pour les citoyens touchés par ces réaménagements. Troisièmement, l'achat/rénovation des immeubles existants représente un excellent outil de revitalisation des quartiers tout en permettant d'offrir des logements de qualité à un coût abordable.

Il faut convenir des mesures nécessaires à adopter dès la présente phase de planification afin de s'assurer que les interventions à venir atteindront les objectifs visant des retombées profitables et durables pour le plus grand nombre et particulièrement pour les ménages à faible ou modeste revenu de la région métropolitaine.

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Le Groupe CDH est un organisme à but non lucratif (OBNL) qui oeuvre dans le domaine de l'immobilier communautaire depuis plus de trente ans. Le Groupe CDH réunit trois expertises complémentaires et se compose d'un groupe de ressources techniques (GRT), des architectes et de Gère-Loge, une société en gestion d'immeubles.

En suscitant la formation de groupes communautaires dévoués au développement de logements communautaires dans de nombreux quartiers de l'île de Montréal, le Groupe CDH, de concert avec ces groupes, développe des projets immobiliers qui sont contrôlés par les usagers. Par la constitution de ces groupes, il est ainsi possible de mieux répondre aux besoins du milieu. L'expertise développée au fil des ans, à laquelle

s'est ajoutée l'intégration des notions physiques de développement durable, consiste à réaliser des projets en vue de démocratiser le droit à la propriété collective tout en rendant accessible aux ménages à faible ou modeste revenu un logement convenable à prix abordable. Le Groupe CDH est présent et soutient les groupes communautaires tout au long de leurs démarches pour le développement des projets.

Le Groupe CDH a réalisé plus de 205 projets, soit plus de 5 600 logements, sous la forme de coopérative d'habitation ou d'habitation communautaire gérée par des organismes à but non lucratif ainsi que des locaux communautaires. Ces logements sont destinés à des clientèles variées et multiples dont des familles, des personnes seules, des aînés, des artistes et des clientèles ayant des besoins particuliers. Notre organisme est né en 1990 de la fusion des deux plus anciens GRT du Québec, soit le Conseil de Développement du Logement Communautaire (CDLC), fondé le 17 février 1976, et le Groupe de Ressources Techniques en Habitation de Montréal (GRTHM), fondé le 11 novembre 1976.

IMPLICATION DANS LES QUARTIERS

Il est important pour le Groupe CDH et les membres de son équipe d'être présents aux différentes tables de concertation pour le logement dans les nombreux quartiers de la grande région métropolitaine pour ainsi être à l'écoute des besoins de la communauté. C'est par des actions concertées entre les acteurs des milieux locaux et des instances publiques et privées que ces projets en immobilier communautaire sont rendus possibles.

Nous oeuvrons dans différents organismes de quartier pour ainsi prendre un meilleur état de fait des besoins exprimés. Notamment, nous sommes impliqués dans le Regroupement en Aménagement de Parc-Extension (RAMPE) et avons développé plusieurs projets avec les habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX) ainsi que la Table logement de Villeray. En ce moment, nous participons activement à la revitalisation du quartier Saint-Michel en développant quatre projets d'habitation communautaire en partenariat avec Vivre Saint-Michel en Santé (VSMS). De plus, nous sommes impliqués au Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) à Bordeaux-Cartierville. L'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce est aussi un arrondissement qui nous tient à cœur et nous sommes présents au comité logement du Conseil communautaire NDG. Nous avons accompagnés cinq groupes communautaires dans la réalisation de leurs projets sur le site de Benny Farm. Nous sommes aussi actifs à la Table logement de Côte-des-Neiges.

Nous sommes un GRT qui développons des projets en immobilier communautaire au centre-ville de Montréal, avec toutes les contraintes que cela implique. Cette implication est rendue possible par notre partenariat avec la table de concertation Habiter Ville-Marie. Le développement de Faubourg Québec symbolise l'aboutissement réussi de plus de dix ans de revendication du quartier Centre-Sud. Autre particularité du Groupe CDH; la réalisation de nombreux projets dans l'Ouest de l'île. Nous sommes membre de la table Concert'action à Lachine et de la table de quartier du Nord-Ouest de l'île de Montréal. Nous avons aussi réalisé plusieurs projets à Saint-Laurent, Pierrefonds et dans des villes comme Dorval, Pointe-Claire et Beaconsfield.

POLITIQUES ET ORIENTATIONS A CONSIDERER

Nous désirons saluer les plus récentes actions et démarches entreprises par le conseil municipal de la Ville de Montréal et le conseil d'agglomération. En effet, les résolutions du 19 et 22 mars dernier concernant les programmes AccèsLogis, Renouveau Québec (PRQ), Revi-Sols et le financement du soutien communautaire en logement social, résolutions adoptées à l'unanimité, témoignent de l'importance qu'accordent ces instances au développement du logement communautaire sur leur territoire. Il est essentiel pour les acteurs du milieu, les regroupements, les organismes communautaires et les GRT d'obtenir un tel appui pour poursuivre la réalisation de nombreux projets qui répondent aux besoins de diverses clientèles.

D'emblée, le Groupe CDH accueille favorablement et appuie les grands axes de la stratégie montréalaise en matière d'habitation tels que définis dans le *Plan d'urbanisme de Montréal, 2004-2014*. Puisque la qualité et la diversité de l'habitat assurent à Montréal son équilibre social, nous encourageons la gestion démocratique à long terme du parc immobilier. Celle-ci se concrétisera par l'augmentation de l'offre de logements abordables via la formule coopérative ou les OBNL en habitation, tant à ce qui a trait à la construction neuve qu'à l'amélioration des conditions de logement par l'achat/rénovation ou le recyclage de bâtiments existants.

La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, déposée par la Ville de Montréal en août 2005, va aussi dans ce sens et se doit de devenir une norme de référence quant au développement de projets ultérieurs. Que ce soit sur les grands sites ou sur les terrains cédés par la Ville, le ratio du 30% de logements abordables, dont 15% de logements sociaux et communautaires, est une politique intéressante qui gagnerait à être bonifiée dans certains cas.

Il n'y a pas de doute qu'un engagement à long terme de la part des gouvernements provincial et fédéral dans des programmes récurrents est une nécessité pour la réalisation de projets qui répondent aux besoins. Tel que mentionné dans la présentation du *Plan d'affaires 15 000 logements 2006-2009*, près de 3 300 unités sont toujours en attente de financement et cela uniquement à Montréal. De là la nécessité de mettre en place une nouvelle programmation le plus rapidement possible. Des démarches ont été entreprises pour sensibiliser les élus provinciaux à ces demandes et nous espérons que le prochain budget répondra aux besoins. Tout délai de financement freinera, retardera ou même compromettra la réalisation des projets travaillés avec les groupes ces dernières années.

Les programmes AccèsLogis, Revi-Sols et Renouveau Québec (PRQ) ont permis de concrétiser de nombreux projets en immobilier communautaire mais, certains paramètres doivent être revus et modifiés pour tenir compte d'une réalité montréalaise liée aux conditions du marché immobilier. Nous vous invitons à consulter les recommandations suivantes à cet effet. Ces recommandations sont issues d'une consultation des équipes de projets au Groupe CDH.

RECOMMANDATIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE

Le Groupe CDH recommande :

1. Pour assurer un cadre de financement stable et récurrent nécessaire à la revitalisation des quartiers, le maintien de la mixité sur le territoire et l'inclusion de logements sociaux.

Considérant la nécessité de développer des projets d'habitation répondant adéquatement aux besoins des ménages à modeste ou faible revenu de l'île de Montréal ;

Considérant les conditions du marché immobilier propres à Montréal ;

Considérant que ce n'est pas uniquement l'absence de terrains qui pose problème au développement mais bien le prix des terrains disponibles ;

Considérant que le centre-ville de Montréal doit répondre aux besoins en habitation abordable des ménages qui y travaillent, souhaitent y résider et, pour contrer l'exode vers la périphérie ;

- Que le financement récurrent du logement social et communautaire, à travers différents programmes d'aide à la pierre ou à la personne, soit annoncé à l'avance et cela peu importe le gouvernement en place ;

- Que les développeurs privés soient tenus, pour les projets de plus de 8 unités d'habitation, de prévoir 25% de logements communautaires ou de verser 2% des coûts totaux de réalisation du projet à un fonds d'aide au développement (FAD) ;

  Le FAD servirait à programmer davantage d'unités, à bonifier les coûts admissibles et assurer la viabilité du projet en tenant compte des conditions du marché montréalais ;

2. Pour ajuster les outils de développement des projets

Considérant les impacts économiques importants du secteur de l'immobilier communautaire à développer ;

Considérant que l'achat/rénovation et le recyclage sont des mesures de revitalisation des quartiers ;

Considérant la hausse des évaluations foncières après travaux et leur impact sur les budgets d'exploitation des projets ;

- Que le programme AccèsLogis réévalue sa contribution à l'achat/rénovation et au recyclage en fonction des nouvelles réalités (décontamination, mises aux normes, conditions du marché immobilier, exigences des normes PSL, etc.) pour que la contribution se rapproche sensiblement de celle prévue pour la construction neuve ;

- Que les volets I et II soient occasionnellement décloisonnés pour permettre une plus grande mixité de clientèles ;

- Que les mécanismes de subventions, peu importe le volet, tiennent compte du type de bâtiment à réaliser, bois-brique ou béton ;

- Que la Ville de Montréal impose des limites de temps pour le développement de terrains vacants, des bâtiments barricadés et des stationnements à ciel ouvert dans des quartiers stratégiques, notamment dans les quartiers à revitaliser ;

- Que la Ville de Montréal utilise des mesures plus coercitives si nécessaire pour contrer l'existence de logements insalubres, non sécuritaires et de taudis ;

- Que la Ville de Montréal maintienne et augmente le nombre d'unités prévues dans les quartiers stratégiques tels le centre-ville, le Centre-Sud, les arrondissements le Sud-Ouest, Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension et Côte-des-Neiges/Notre-Dame de Grâce ;

- Que la Ville de Montréal continue à utiliser les crédits du PRQ pour viabiliser les projets d'habitation communautaire ;

- Que les arrondissements, les municipalités et la ville centre harmonisent leur politique de développement ;

- Que la Ville de Montréal permette la construction de logements en hauteur, de 4 étages et plus, pour les familles dans les quartiers centraux de Montréal ;

- Que l'évaluation foncière des projets de logement communautaire tienne compte des particularités sociaux-communautaires fort différentes du marché privé ;

Considérant que les mesures d'efficacité énergétique des bâtiments répondent aux objectifs de développement durable et peuvent profiter aux ménages à faible ou modeste revenu ;

Considérant qu'il est important d'établir des modèles de logements qui, au cours des années à venir, répondront adéquatement aux besoins des diverses clientèles tout en respectant les objectifs de développement durable ;

- Qu'une étude exhaustive soit entreprise pour établir les éléments qui devraient être intégrés dans des modèles de logements qui répondent aux besoins des usagers tout en optimisant la performance énergétique et l'adhésion au développement durable. Une telle étude pourrait être commanditée par la SHQ, la SCHL, Hydro-Québec, Gaz Métropolitain, etc. ;

- Que la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal permette davantage de flexibilité pour l'expérimentation et la réalisation reliées aux mesures de développement durable ;

3. Pour assurer le financement de services dans le soutien des logements sociaux et communautaires

Considérant que le soutien communautaire nécessaire pour les projets développés dans le volet II du programme AccèsLogis ne peut reposer uniquement sur la capacité de payer des usagers à faible ou modeste revenu ;

Considérant que les données sociodémographiques démontrent un besoin croissant de projets pour les personnes âgées ;

- Que le soutien communautaire nécessaire dans le Volet II soit reconnu et supporté financièrement par les ministères responsables, comme ce fut le cas auparavant par le Ministère santé et services sociaux Québec (MSSS) ou que les paramètres des budgets d'exploitation en tiennent compte ;

CONCLUSION

Le développement du logement social et communautaire doit se planifier, se développer et se réaliser de concert entre les organismes, institutions, élus et citoyens pour parvenir à un résultat qui correspond aux besoins de la population, mais qui permet aussi d'améliorer nos quartiers, donc notre ville.

Les bienfaits du logement communautaire sont nombreux et les programmes gouvernementaux sont nécessaires pour la mise en œuvre de tels projets. Nous croyons que cette démarche de consultation parviendra à des résultats significatifs dans la planification et le développement à long terme de l'immobilier communautaire.

GROUPE **CDH**

1000, rue Amherst, bureau 201
Montréal (Québec) H2L 3K5

Téléphone 514.849.7800
Télécopieur 514.849.1495

Site Internet www.groupecdh.com
Courriel info@groupecdh.com