

**PROCÈS-VERBAL** d'une assemblée publique conjointe de la Commission du conseil municipal sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif et la Commission du conseil d'agglomération sur les grands équipements et les activités d'intérêt d'agglomération, tenue le jeudi 10 juin 2010 à 19 h, à la salle 202, de l'Édifice Lucien-Saulnier, 155, rue Notre-Dame Est.

**Commission municipale sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif**

**Commissaires présents**

**M. Bernard Blanchet**, président de la commission  
Conseiller d'arrondissement, Lachine

**Mme Ann Guy**  
Conseillère d'arrondissement, Verdun

**Mme Marie Potvin**  
Conseillère d'arrondissement, Outremont

**M. François Robillard**  
Conseiller de la ville, Ville-Marie

**M. André Savard**  
Conseiller d'arrondissement, Verdun

**Mme Sophie Thiébaud**  
Conseillère d'arrondissement, Sud-Ouest

**M. Robert L. Zambito**  
Conseiller d'arrondissement, Saint-Léonard

**Commissaire absente**

**Mme Elsie Lefebvre**, vice-présidente  
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

**Commission d'agglomération sur les grands équipements et les activités d'intérêt d'agglomération**

**Commissaires présents**

**M. Luis Miranda**, président  
Conseiller de ville, Anjou

**M. David Pollock**, vice-président  
Beaconsfield

**Mme Élane Ayotte**  
Conseillère de ville, Rosemont–La-Petite-Patrie

**M. Alvaro Farinacci**,  
Conseiller de ville, LaSalle

**M. Beny Masella**  
Montréal-Ouest

**Commissaires absents**

**Mme Anna Nunes**,  
Conseillère, Outremont

**M. Aref Salem**,  
Conseiller de ville, Saint-Laurent

**Le quorum est atteint**

**Aussi présents :**

**M. Robert Labelle**, président du conseil d'administration, OMHM

**M. Fabien Cournoyer**, directeur général, OMHM

**M. Michel Perreault**, directeur général adjoint à l'exploitation, OMHM

**Mme Mylène Goyer**, directrice, Résidence le Mile-End, OMHM

**M. Philippe St-Jacques**, directeur, Service de l'administration et des finances, OMHM

**M. Antonio Requena**, directeur, secteur sud-ouest, OMHM

**M. Serge Villandre**, directeur, secteur est, OMHM

**Mme Sylvie Simon**, directrice, secteur nord-ouest, OMHM

**Mme Esther Giroux**, directrice, Service de développement communautaire et social, OMHM

**M. Sébastien Mimeault**, directeur, Service des immeubles, OMHM

**Mme Hélène Bohémier**, Service de référence et de promotion sociale, OMHM

**Assistance :**  
37 personnes

## **1. Ouverture de l'assemblée**

M. Bernard Blanchet, président de la commission municipale, agit comme président de cette assemblée conjointe. À 19 h 05, il ouvre l'assemblée et souhaite la bienvenue à tous. Il rappelle que les commissions procèdent conjointement ce soir à l'étude publique du bilan du premier plan stratégique 2005-2009 et du plan stratégique 2010-2014 de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Il mentionne qu'il s'agit d'une séance d'information visant à présenter les orientations, les objectifs et les cibles du plan stratégique de l'OMHM ainsi que les actions proposées pour le réaliser.

Il invite les membres de chacune des commissions à se présenter, puis il souligne la présence des membres de l'Office municipal d'habitation de Montréal, dont le président, M. Robert Labelle, et le directeur général, M. Fabien Cournoyer.

## **2. Lecture et adoption de l'ordre du jour**

M. Blanchet fait la lecture de l'ordre de jour. Sur une proposition de M. David Pollock, appuyée par M. Robert L. Zambito, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

Avant d'amorcer la rencontre, M. Blanchet rappelle que la rencontre de ce soir se déroule selon le mode d'une étude publique et qu'il n'y a pas d'obligation dans ce cas, de faire des recommandations. Il indique que chacune des commissions analysera les suites à donner au dossier et évaluera la pertinence de faire ou non des recommandations au conseil municipal et au conseil d'agglomération.

## **3. Bilan du plan stratégique 2005-2009 et présentation du plan stratégique 2010-2014 de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)**

### **3.1 Présentation**

Le président donne la parole à M. Robert Labelle, président de l'OMHM

M. Labelle se dit heureux de participer à cette assemblée publique qui permettra de faire état des réalisations de l'OMHM et de présenter les orientations qui baliseront ses interventions pour les prochaines années. Il rappelle brièvement la toile de fond dans laquelle s'inscrit les orientations stratégiques de l'Office. Il parle d'abord du rôle essentiel de l'OMHM qui est de loger les personnes qui sont dans le besoin. Il mentionne que les demandes de logement social sont fort nombreuses : 22 600 ménages sont actuellement inscrits sur la liste d'attente et l'Office prévoit pouvoir loger environ 1 500 de ces ménages en 2010. L'écart est donc énorme entre l'offre et la demande. M. Labelle rappelle aussi le rôle que joue l'Office pour le maintien en bon état du bâti montréalais. À cet égard, l'Office avait fait part de son inquiétude face à la détérioration des logements sociaux de l'Île de Montréal et a obtenu, en 2008, des fonds spéciaux provenant du Fonds québécois des infrastructures pour remettre en état les quelque 20 000 HLM à Montréal. M. Labelle fait aussi mention de la responsabilité de l'Office, comme propriétaire, à l'égard de la jouissance paisible des logements sociaux et il aborde les notions de sécurité, d'entretien et de propreté. Enfin, il rappelle que comme gestionnaire de milieu de vie, l'Office se doit de contribuer à l'épanouissement et à l'intégration sociale de ses 50 000 locataires dont 10 500 enfants et 2 400 aînés âgés de plus de 80 ans. Il s'agit ici, dans le cas des enfants, de soutenir l'espoir de la réussite scolaire; dans le cas des aînés et des différentes communautés, de briser l'isolement et favoriser leur intégration.

M. Blanchet remercie le président de l'OMHM et invite le directeur général, M. Fabien Cournoyer, à débiter la présentation des mandats et des défis qui interpellent l'OMHM.

### **Mission, produits et services**

Avant de débiter sa présentation, M. Cournoyer mentionne la présence de plusieurs gestionnaires de l'Office dans la salle ainsi que d'une délégation de quatre personnes en provenance de la région Val de Marne, en banlieue de Paris. Leur organisme, Val Office, gère 40 000 logements et l'objet de leur mission est de favoriser des échanges d'expertise avec des organismes semblables à Montréal, dont l'OMHM.

M. Cournoyer présente l'OMHM et son plan d'action à l'aide d'une présentation assistée par ordinateur et d'une vidéo. Il indique d'abord que l'OMHM est un organisme paragouvernemental, mandataire de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Ville de Montréal qui intervient sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Montréal. Il mentionne que tout résidant de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) peut adresser une demande de logement à l'OMHM. La gestion des immeubles, y compris les conditions de location, sont régies par des normes et politiques établies par la Société d'habitation du Québec.

M. Cournoyer évoque ensuite la mission de l'OMHM qui va au-delà de la simple gestion de briques et de béton; il s'agit aussi de gérer des milieux de vie. La mission de base de l'OMHM est d'améliorer les conditions de vie de personnes ou 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. Le conseil d'administration de l'OMHM est composé de neuf membres, dont

cinq sont nommés par le conseil municipal, deux par le gouvernement du Québec et deux qui sont élus parmi les locataires.

L'OMHM dispose d'un bureau pour chacun des trois secteurs de l'agglomération où il agit, à savoir le secteur nord-ouest, le secteur est ainsi que le secteur sud-ouest où se trouve la plus importante concentration de logements sociaux. Les produits et services offerts par l'OMHM comprennent notamment le programme d'habitation à loyer modique (HLM) qui regroupe 20 567 logements répartis entre des familles ou des personnes seules et des aînés, les programmes de supplément au loyer (PSL) qui représente 7 313 logements, le programme Logement Abordable Québec (LAQ) qui inclut 1 580 logements, les immeubles Benny Farm ainsi qu'un service de référence qui permet, par exemple, d'héberger temporairement des personnes à la suite d'un incendie ou lors des déménagements du premier juillet. Les immeubles gérés par l'OMHM comptent près de 50 000 locataires. Cent vingt-cinq associations de locataires sont actives dans les HLM, principalement parmi les personnes âgées. La participation des locataires aux différentes instances de consultation est assurée grâce aux différents comités consultatifs de résidents et aux comités de secteur.

M. Cournoyer fait également part des principaux enjeux qui touchent d'abord les milieux de vie. Il souligne à cet égard que la problématique de la perte d'autonomie et de l'isolement social touchent 27 % des locataires aînés qui ont 80 ans et plus (24 % de ces aînés sont sans visite au cours d'un mois). Il évoque aussi les problèmes de santé mentale et de toxicomanie qui sont de plus en plus présents, de même que la pauvreté et la stigmatisation des enfants (50% des familles sont monoparentales). M. Cournoyer aborde aussi la question de la cohabitation entre les communautés et soulève les problèmes de sécurité et de salubrité.

En ce qui a trait aux immeubles proprement dits, il souligne que les principaux enjeux se situent au niveau du sous-investissement dont a souffert le parc immobilier (82% des immeubles ont plus de 20 ans et 60%, plus de 30 ans). De même, le parc immobilier compte 20 grands ensembles de plus de 100 logements construits dans les années 1970 et dont la détérioration s'est accélérée. Enfin, il précise que les listes d'attente, au 28 février 2010, comportaient 22 662 ménages dont 17 095 ménages composés de familles ou de personnes seules ainsi que 5 567 ménages composés de personnes âgées.

### **Bilan 2005-2009**

Après ce tour d'horizon, M. Fabien Cournoyer cède la parole à M. Michel Perreault, directeur général adjoint à l'exploitation, qui fait le point sur le bilan du Premier plan stratégique, de 2005 à 2009. M. Perreault rappelle d'abord les réalisations de l'OMHM au chapitre du service à la clientèle, soit l'amélioration de l'entretien, la rapidité de l'exécution des travaux de réparation, le principe de l'entretien préventif intégré aux activités, le plan d'action en matière de sécurité, l'instauration de visites systématiques aux locataires de 80 ans et plus ainsi que la création d'un bureau des plaintes. Il fait également part aux membres de la commission de l'acquisition par l'OMHM, au cours de cette période, de quatre immeubles, sur le site de Benny Farm, en dehors des programmes HLM, PSL et LAQ.

Au chapitre de la gestion immobilière, le bilan 2005-2009 fait état de l'augmentation des investissements de l'OMHM qui sont passés de 23 M\$ en 2005 à 85,8 M\$ en 2009 et de la réalisation de travaux majeurs dont ceux de la Place Lachine et des Habitations Sainte-Brigide. En matière de sécurité, M. Perreault rappelle que des tours d'habitation ont été munies de caméras de surveillance et de cartes de contrôle d'accès. Il souligne enfin le fait que l'OMHM tient des consultations avec les locataires lors de travaux de réparation. M. Perreault précise également que l'OMHM est actuellement en demande de reconduction de ces sommes pour poursuivre l'investissement dans le parc immobilier et leur mise à niveau pour les cinq prochaines années.

Au niveau du développement social, l'OMHM affiche un bilan positif par le biais notamment du renforcement des instances de consultation et de la création du programme « Habiter la mixité » visant à faciliter l'intégration des immigrants. Enfin, M. Perreault mentionne que l'OMHM a adopté une politique de développement durable, qu'elle a réduit de 10% sa consommation énergétique et qu'elle a remporté un Prix d'excellence décerné par le Conseil régional de l'environnement de Montréal pour l'activité Les Pouces verts.

À ce stade de la présentation, M. Perreault demande que l'on visionne un court DVD intitulé « Les HLM de demain » qui fait état des mécanismes mis en place lors des travaux de rénovation des immeubles.

Après le visionnement, Mme Mylène Goyer a brièvement présenté les réalisations au niveau du Programme de logement abordable (LAQ) : 349 logements pour des gens autonomes, regroupés dans 12 ensembles immobiliers pour un loyer moyen de 540\$ pour deux chambres à coucher. Mme Goyer a également présenté le bilan des Résidences En Harmonie qui sont au nombre de dix et offrent des services dans 1 259 logements. Ces résidences offrent une formule que l'on dit réconfortante avec cinq repas servis en salle en manger, choix de menus et service aux tables. Ces résidences offrent un service de sécurité et de surveillance 24 heures sur 24 et le coût moyen d'une unité, 995\$, comprend le chauffage et l'électricité, le téléphone et le câble ainsi que cinq repas par semaine. Mme Goyer a également mentionné l'acquisition de quatre immeubles sur le site de Benny Farm, en dehors des programmes réguliers des HLM, PSL et LAQ.

### **Priorités 2010-2014**

À la suite, M. Cournoyer a exposé les domaines clés et les valeurs prioritaires qui sont à la base du Plan d'action 2010-2014, placé sous le thème «l'employé, pivot de notre réussite».

L'OMHM veut d'abord se doter d'une gestion harmonieuse et efficace des ressources humaines en mobilisant le personnel, en disposant d'une main-d'œuvre compétente et en optimisant la gestion au quotidien de ses ressources humaines.

La satisfaction de la clientèle est aussi au cœur du Plan d'action par la consolidation et la poursuite de l'amélioration des services avec des objectifs de taux de satisfaction, de même que par l'augmentation de l'offre de logements.

On veut aussi agir sur la qualité des milieux de vie en développant une vie démocratique participante et dynamique, en favorisant une saine cohabitation dans les milieux et en contribuant aux stratégies montréalaises de lutte à la pauvreté.

L'OMHM compte maintenir un patrimoine bâti de qualité en poursuivant l'amélioration du parc immobilier et en accroissant la contribution des locataires à la qualité des lieux.

Enfin, l'OMHM mise sur sa performance comme organisation : optimisation de la gestion des fonds publics, renforcement de son leadership en développement durable, une philosophie de gestion axée sur le développement social et renforcement de la reconnaissance publique de l'organisation.

### **3.2 Période de questions et d'interventions du public**

Une fois la présentation terminée, le président, M. Bernard Blanchet, appelle au micro, à tour de rôle, les intervenants qui sont inscrits sur la liste.

#### **Mme Linda Gauthier, Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec (RAPLIQ)**

Mme Gauthier est présidente des activités visant l'inclusion des personnes handicapées au sein du RAPLIQ. En référence au vidéo qui a été présenté, Mme Gauthier déplore que le film ne fasse pas allusion aux logements adaptés pour les personnes handicapées. Elle indique que le parc immobilier de l'OMHM ne compte actuellement que 625 logements adaptés et que 387 personnes sont en attente d'un logement. Elle rappelle que les personnes handicapées ont généralement de faibles revenus et qu'elles dépendent donc d'un logement social de l'OMHM pour se loger. Elle évoque la situation d'un couple dont un des membres est handicapé et décède. Selon les informations qu'elle a obtenues, la personne non handicapée qui normalement devait être relocalisée, aurait un droit acquis de demeurer dans ce logement adapté. Elle se demande si l'Office peut faire quelque chose à cet égard compte tenu du manque flagrant de logements adaptés pour les personnes handicapées.

*M. Cournoyer précise que l'Office dispose de 625 logements adaptés et que la liste d'attente comporte environ 100 personnes. Il indique que l'ensemble des immeubles seront tous bientôt munis de rampes. Il confirme que le droit au maintien dans un logement adapté existe bel et bien. Il estime tout à fait pertinent le commentaire de Mme Gauthier et lui promet qu'il sera pris en considération.*

#### **M. Marc-André Burelle-Favron de Ex-Aequo**

#### **M. Mathieu Noël, Regroupement des organismes de promotion du Montréal métropolitain (ROPMM)**

Messieurs Noël et Burelle-Favron ont déposé un mémoire écrit à la commission. Essentiellement, MM. Noël et Burelle-Favron souhaitent que le plan stratégique 2010-2014 intègre davantage les préoccupations des personnes ayant des limitations physiques, un groupe qui compose 19% de la population montréalaise. Ils estiment que le plan de l'OMHM devrait aussi endosser le concept de l'accessibilité universelle. Quelques exemples d'amélioration sont portés à l'attention de l'Office, notamment la production de documents, dont le document de consultation de ce soir, en plus gros caractères et de l'installation, lors des travaux de rénovation, d'indications sonores des étages dans les ascenseurs.

*M. Cournoyer remercie les représentants de l'organisme de s'être déplacés et prend bonne note de leurs préoccupations. M. Perreault ajoute que l'Office dispose depuis 2008, d'un montant de 800 000\$ par année pour l'installation de rampes d'accès dans les 125 tours d'habitation et qu'elle est résolument engagée sur la voie de l'accessibilité universelle pour les cinq prochaines années.*

#### **M. Bernard Tremblay, citoyen montréalais**

M. Tremblay a fait un plaidoyer en faveur des personnes à très faibles revenus. Il cite l'exemple d'une personne dont le revenu de 7 000\$ ne lui permet de payer qu'un loyer d'environ 450\$. Il souhaite que le coût des loyers soit ajusté à la capacité de payer de chaque individu.

*M. Cournoyer convient que trop de ménages, environ 100 000 sur l'île de Montréal, consacrent plus de 50% de leur revenu en loyer et qu'il manque actuellement de logement social.*

**Mme Marie-Hélène Gascon, Comité de mobilisation de la Coopérative La Collective**

Mme Gascon rappelle l'historique de leur coopérative qui est passée du programme Accès Logis au programme Logement abordable (LAQ). Mme Gascon a déploré que des lacunes du programme de logement abordable (LAQ) mettent en péril des coopératives comme la leur qui sont obligées d'augmenter les loyers année après année. Elle demande que soient accordées aux coopératives Logement abordable des subventions PSL (programme de supplément au loyer) non utilisées dans le secteur privé, ce qui permettrait aux plus démunis de vivre décemment à la Coopérative et de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements.

*Le président remercie Mme Gascon pour son commentaire. Il se dit très au fait de ses préoccupations et du problème qu'elle a soulevé car dans l'ensemble, Montréal a dû vivre l'implantation rapide des coopératives; il est conscient des ajustements à faire. Il demande à Mme Gascon de déposer son mémoire qu'il fera suivre à M. Denis Quirion du Service de l'habitation de la Ville dont l'équipe travaille en collaboration avec la Société d'habitation du Québec.*

**M. Maurice Paquette, Comité consultatif des résidents de l'OMHM – Habitation Mayfair**

M. Paquette s'est intéressé à la question de la sécurité. Il a mentionné les initiatives de l'OMHM à cet égard, notamment l'installation de caméras et les rondes effectuées par des agents de sécurité. Il a demandé quels efforts comptent faire l'Office pour impliquer et responsabiliser les locataires sur cette question.

*M. Michel Perreault mentionne qu'il y a actuellement des collaborations étroites établies avec plusieurs unités de Tandem Montréal. Il fait aussi mention des projets de « Un Vigilant veille sur vous » qui sollicitent directement les locataires dans la sécurité de leur milieu de vie. M. Perreault révèle également que l'OMHM va embaucher, au cours de l'été, un agent de prévention en sécurité pour créer des programmes de sécurité en collaboration avec les locataires. Il rappelle enfin qu'au cours de leur dernier congrès tenu à Québec la semaine dernière, la Fédération des locataires a lancé un guide destiné justement à solliciter la participation des locataires à l'amélioration de la sécurité dans leur milieu de vie. Il indique que l'équipe de développement social de l'OMHM va appuyer les locataires qui travailleront sur la base de ce guide.*

**M. Robert Pilon, Fédération des locataires de HLM du Québec**

M. Pilon indique que dans le cadre de ses fonctions, il a l'occasion de voyager beaucoup à travers le Québec et qu'il a pu constater que le travail réalisé par l'OMHM est remarquable. Il indique que le bilan de l'Office est un excellent bilan, que l'OMHM est un organisme à l'avant-garde et qu'on s'en sert comme modèle à la grandeur de la province. M. Pilon a posé des questions sur les budgets alloués à la rénovation des immeubles. Il a rappelé que depuis 2008, l'Office dispose d'un budget de 70 M\$ à 90 M\$ dans le cadre du programme de rénovation des infrastructures du gouvernement du Québec, et ce pour cinq ans. Il demande quelles sont les pressions que Montréal et l'agglomération comptent faire sur le gouvernement pour s'assurer que ce financement se poursuivra au-delà de 2012, compte tenu de l'énorme déficit de l'entretien des logements.

*M. Cournoyer fait remarquer qu'au point 11.5 de la présentation, on parle de pérennité du programme de rénovations majeures. Il indique que l'Office va continuer de faire un bilan de santé annuel qui lui permet de faire pression sur le gouvernement. En outre, l'Office fait également chaque année un budget de réparations et elle a toujours reçu l'appui de l'agglomération pour revendiquer de nouvelles subventions. Il est confiant que ces demandes seront appuyées encore cette année par l'agglomération et aussi par la Fédération des locataires de HLM.*

M. Pilon porte ensuite à l'attention de la commission une question que devait poser une intervenante qui est absente : Mme Viviane Lemay des Habitations La Pépinière. Les locataires de l'Habitation La Pépinière, où habite cette dame, avaient demandé des réparations aux trottoirs afin que Postes Canada puisse livrer le courrier sans danger, mais après un mois d'attente, Postes Canada a décidé d'interrompre le service. Mme Lemay souhaitait savoir ce que compte faire l'Office pour assurer un suivi plus rigoureux des demandes de réparations des locataires.

*M. Perreault rappelle que cet incident s'est produit dans des circonstances particulières : en effet deux des trois directeurs d'entretien étaient en congé de maladie au cours de cette période, ce qui n'est pas habituel. M. Perreault a tenu à rappeler que l'Office tient des statistiques rigoureuses sur la gestion des appels et que 2 % seulement des locataires doivent rappeler une seconde fois pour recevoir le service. L'Office a pris l'engagement de répondre aux demandes dans un délai de 7 jours, ou parfois de 20 jours pour des travaux plus importants. Dans le cas de La Pépinière, il s'agissait de circonstances ponctuelles; la situation a été corrigée dès que l'Office en a été informé.*

**Mme Suzanne Delisle, Habitation De Montmagny dans le Sud-Ouest**

Mme Delisle a souligné que l'Office procède à des transferts dits obligatoires pour accommoder des locataires qui logent dans des logements trop petits en fonction de la composition de leur famille. Elle demande si l'Office est prêt à accommoder les locataires qui, pour diverses raisons, souhaitent changer de logements, et qui pourraient le faire de gré à gré.

*M. Perreault convient que les changements de logements sont une source de préoccupations pour les locataires et il est conscient de la situation. Il rappelle qu'en regard de la réglementation, l'Office doit procéder chaque année à des transferts dits obligatoires (locataires trop âgés pour le type de logement occupé, logement trop petit pour une famille, etc.) et il s'est engagé à les accélérer pour en réaliser environ 900 par année. En 2009, l'OMHM a pu réaliser plus de 1 000 changements obligatoires de logements. Tel que convenu avec le comité consultatif, l'OMHM s'était engagé, lorsqu'il aurait atteint 50% de ses objectifs, à envisager d'autres types de changements de logements. Il mentionne que dès 2011, l'Office pourra discuter avec les locataires pour étudier cette situation et trouver de pistes de solution.*

#### **Mme Louise Larocque, Manoir Guin dans le secteur Nord-Ouest**

Mme Larocque s'intéresse à la création d'associations au sein des HLM. Elle constate que le nombre d'associations diminue, en particulier les associations pour les projets de familles et les associations pour personnes âgées.

*M. Cournoyer indique que cet aspect de l'amélioration de la participation citoyenne des locataires via les associations fait partie du plan stratégique de l'OMHM et il invite M. Perreault à compléter l'information. Ce dernier précise qu'il existe 112 associations de locataires, dont 91 pour les personnes âgées et 21 pour les familles. Ces associations jouent un rôle capital et facilitent parfois les communications entre les locataires. Il mentionne que l'Office a fait des représentations auprès de la SHQ pour avoir l'autorisation d'engager 500 000 \$ de plus en développement communautaire et social. Ce montant permet à l'Office d'obtenir 9 organisateurs communautaires au lieu de 6, qui interviennent dans les milieux de vie et soutiennent l'intérêt des locataires. M. Perreault souligne aussi que la formule des associations a parfois ses limites et qu'il peut y avoir une vie communautaire en dehors de ces associations, sur la simple volonté des gens. Il mentionne à cet égard les projets des petits déjeuners ou les projets « Salut les voisins ». En outre, M. Perreault rappelle que le conseil d'administration a demandé aux gestionnaires de l'Office de porter une attention particulière à des projets concrets en lien avec les jeunes, un angle important du plan stratégique 2010-2014 de l'OMHM.*

#### **Mme Grace Moore, Habitation Claude-de-Mestral de Notre-Dame-de-Grâce**

Pour sa part, Mme Moore a indiqué que 12 000 jeunes de moins de 20 ans habitent les résidences de l'Office alors que d'importantes cohortes de jeunes vivent aussi des sentiments d'exclusion, notamment les minorités visibles. Elle a demandé des explications sur ce que compte faire l'Office pour favoriser l'insertion sociale et économique de ces locataires et, en particulier, la réussite scolaire des jeunes.

*M. Cournoyer mentionne qu'à l'Office, on est convaincu que la lutte à la pauvreté passe par l'emploi et l'éducation. L'Office croit à la persévérance scolaire et veut faire sa part à ce niveau dans les suites du rapport Ménard sur le décrochage scolaire, mais les fonds sont limités. M. Cournoyer annonce que l'Office, à titre d'organisme de charité, a mis sur pied une Fondation qui va travailler avec les jeunes à la promotion de la persévérance scolaire. Dès l'automne, l'Office lancera une campagne de levée de fonds et il espère que les élus seront nombreux à répondre à l'appel.*

*Pour ce qui est de la question de l'employabilité, M. Perreault, indique qu'il y a déjà des réalisations dans les HLM : dans Ahuntsic, St-Michel et La Petite-Bourgogne, par exemple, l'Office travaille avec des coopératives de services où des jeunes sont associés aux travaux d'entretien des HLM. Il porte à l'attention des commissaires le fait qu'une réflexion se fait actuellement sur ces programmes d'employabilité. On envisage notamment la possibilité d'étendre les programmes aux services d'alimentation en embauchant par exemple des locataires pour servir des repas. Aussi, l'Office évalue la possibilité, avec la collaboration des groupes d'économie sociale, d'embaucher les locataires dans la lutte à la salubrité et dans des programmes d'aide aux personnes âgées. M. Perreault informe l'assistance qu'il aura l'occasion de leur faire part de l'état d'avancement des travaux à ce chapitre.*

#### **Mme Gilberte Leute, Habitation Tour Duquesne, Est de Montréal**

L'intervention de Mme Leute concerne l'entretien des immeubles, le niveau de propreté et le respect d'autrui. Elle souhaite savoir ce que compte faire l'Office pour augmenter le rendement de ses concierges et encourager les locataires à s'impliquer davantage dans l'entretien de leur immeuble.

*M. Perreault indique qu'il n'y a pas de solution miracle et comme il l'a souvent rappelé « 40 000 locataires peuvent facilement défaire ce que 180 employés d'entretien ont fait ». Il rappelle que l'engagement citoyen est une notion importante comme il en a été question précédemment. Il mentionne aussi que la question du développement de la productivité du personnel d'entretien passe souvent par un changement de mentalité. À cet égard, il mentionne qu'un projet pilote est en cours dans Verdun où on a éliminé les chutes à ordures et implanté des sites de disposition d'ordures avec du mobilier urbain intégré, un projet qui favorise le recyclage et diminue considérablement le nombre d'employés affectés à l'ensachage pur et simple d'ordures, du personnel qui pourra être mis à profit dans d'autres travaux de conciergerie. Il indique que l'Office examine ses façons de faire et la possibilité d'implanter ce système dans d'autres ensembles immobiliers.*

#### **M. André Desjardins, Habitation Nicolet**

M. Desjardins est intervenu sur la question de l'utilisation des salles communautaires des HLM par des organismes externes. Il souhaite que ces intervenants de l'externe respectent les orientations de l'Office et agissent dans le respect des associations.

*M. Perreault indique que le développement de projets se fait par les travailleurs du milieu, en concertation avec le milieu. Il admet qu'il y a eu quelques ratés et des difficultés d'interrelation entre l'association et les travailleurs de milieu qui devaient partager des salles communes. Il indique qu'il est important que les locataires soient impliqués dans les évaluations qui sont faites. Il mentionne que l'Office va se donner un cadre de référence pour mieux encadrer ce genre d'activités.*

Cette dernière intervention met fin à la période de questions du public. Le président remercie les citoyens d'avoir pris le temps d'être venus exposer leurs préoccupations à la commission. Il invite à la suite les commissaires qui le souhaitent à intervenir.

### **3.3 Période de questions et d'interventions des membres de la commission**

M. Alvaro Farinacci n'a pas de question particulière à poser. Il mentionne qu'il a trouvé très instructif l'assemblée publique de ce soir et qu'il espère qu'avec le temps, on parviendra à répondre à tous les besoins de logement social.

Pour sa part, Mme Élane Ayotte a émis un commentaire. Elle s'est dit touchée par la détermination des gens qui vivent dans les conditions décrites et par leur désir de s'en sortir. Elle fait également allusion à leur droit à la dignité. Elle estime que tous les élus ont le devoir de faire quelque chose à cet égard et que collectivement, on doit tous prendre conscience de cette vulnérabilité qui nous concerne tous.

Mme Sophie Thiébaud s'est intéressée à l'aspect du travail communautaire effectué dans les résidences du Sud-Ouest où elle est conseillère, un arrondissement qui détient le plus grand nombre de logements sociaux, en particulier pour les familles. Elle a pris note que le nombre de travailleurs de milieu passe de 6 à 9 et s'est interrogée sur le nombre et les fonctions des employés de l'Office qui travaillent dans une optique communautaire et sociale et sur la récurrence des programmes de subventions.

*M. Perreault indique que les agents de liaison sont au nombre d'un par secteur géographique et qu'ils assurent la consultation avec les locataires lors de travaux de rénovations majeures. Quant aux neuf organisateurs communautaires, ils sont engagés pour encadrer les associations de locataires et les groupes communautaires qui interviennent dans les résidences. Comme il y a une centaine de ces groupes communautaires, il est difficile de déterminer le nombre exact d'employés affectés au volet communautaire et social. Il invite Mme Bohémier à fournir de plus amples détails sur les travailleurs de milieu. Celle-ci précise que les travailleurs de milieu que l'on appelle aussi des travailleurs de corridors sont particulièrement affectés aux résidences pour personnes âgées et qu'ils sont subventionnés grâce à des sources de financement comme l'Agence de la santé et des services sociaux. Elle précise que pour les projets de l'agence, on a garanti une récurrence, ce qui n'est pas le cas pour d'autres sources de financement. Elle mentionne que certains programmes, dans St-Michel par exemple, fonctionnent depuis plusieurs années grâce à des fonds issus du contrat de lutte à la pauvreté. Enfin, M. Perreault ajoute que l'OMHM a aussi recours aux services de trois travailleuses sociales qui font des interventions, cas par cas, pour supporter des clientèles à problèmes.*

M. François Robillard est conseiller dans Saint-Jacques qui comprend une partie du centre-sud où l'on retrouve beaucoup de HLM. Il fait part d'une première remarque sur l'inégalité constatée dans les niveaux d'entretien et de propreté des immeubles et se demande s'il y a suffisamment de concierges pour la tâche, puis il souhaite avoir des précisions sur la sécurité des immeubles car dans son quartier, il y a beaucoup de problèmes de revente et de consommation de stupéfiants. Enfin, il demande des renseignements sur le suivi et la supervision exercée sur les personnes en réinsertion qui sont référés dans les HLM par des organismes comme Dollard-Cormier.

*M. Perreault explique que les gardiens ont pour rôle d'effectuer deux tournées complètes chaque soir dans les résidences pour s'assurer que les portes sont bien barrées et qu'il n'y a pas d'intrus à l'intérieur de l'immeuble. Ils ont aussi pour rôle d'intervenir en cas d'urgences, un incendie par exemple, mais on ne leur demande pas de jouer à la police. Pour des interventions plus sérieuses, ce sont les agents de sécurité qui sont formés pour ce genre d'approche qui doivent intervenir. En ce qui concerne le travail de conciergerie, M. Perreault indique que l'Office est sensible à ce problème et qu'il continue de vérifier l'état de tous ces logements. Il précise que souvent, le problème en est plus un de milieu et qu'il faut alors agir au niveau de la sensibilisation des locataires. Quant à la situation des références de l'organisme Dollard-Cormier, il invite Mme Bohémier à intervenir. Celle-ci explique que 600 unités sont consacrées à ce genre de projet où l'on fournit un logement à des personnes qui font face à une double discrimination : problèmes d'argent et problèmes de santé mentale. L'organisme fait la sélection et évalue le niveau de problèmes, puis l'Office évalue à son tour*

*l'éligibilité de la personne à l'hébergement. Enfin, Mme Bohémier indique à M. Robillard le numéro de téléphone du centre de référence de Montréal (868 4002) pour les cas d'hébergement temporaire, suite à un incendie par exemple.*

Mme Anne Guy se dit heureuse de pouvoir compter sur un organisme tel que l'OMHM. Elle mentionne la problématique des punaises qui connaît une augmentation de 50% par année et s'interroge sur les mesures mises en place pour lutter contre ce fléau.

*M. Perreault fait part des interventions préventives réalisées dans chaque logement. Il mentionne également la collaboration établie avec le département de santé publique qui aide l'Office dans cette démarche. Il indique que des campagnes d'information sont mises sur pied pour bien informer les locataires. Entre autres, le gel étant la façon la plus efficace d'éradiquer les punaises, il indique que l'Office a pris la décision d'installer un gros congélateur pour y disposer les vêtements, les rideaux et autres textiles atteints des locataires pendant 48 heures.*

M. André Savard indique à M. Perreault que le projet pilote dans Verdun sur les sites de disposition des matières résiduelles connaît un franc succès et fait même des jaloux ailleurs. Il félicite l'Office pour son bilan éloquent, pour son approche client et son degré d'écoute des locataires.

M. Robert L. Zambito mentionne l'énorme travail accompli par l'Office depuis plusieurs années et félicite toute l'équipe de leur persévérance.

Pour sa part, Mme Marie Potvin remercie les citoyens d'être venus se faire entendre et elle félicite l'équipe de l'Office pour son travail et l'amélioration apportée au niveau du logement social. Elle rappelle aux gestionnaires de l'Office de garder à l'esprit les préoccupations des personnes handicapées et celles des personnes âgées.

M. Pollock joint sa voix à celle de ses collègues pour féliciter l'équipe de l'OMHM alors que M. Luis Miranda rappelle l'importance d'entendre la population s'exprimer sur les enjeux de logement social et de connaître leurs requêtes.

M. Bernard Blanchet interroge l'Office sur le volet environnement et développement durable.

*M. Cournoyer mentionne que l'Office recevra au cours des trois prochaines années une subvention de l'ordre de 1M\$ du gouvernement du Québec pour la lutte aux îlots de chaleur. Il précise que la Société d'habitation du Québec est de plus en plus consciente de la problématique environnementale et qu'elle a agi notamment au niveau des nouvelles constructions. M. Cournoyer mentionne que l'Office a fait des investissements dans les économies d'énergie et qu'il a prouvé qu'on a chaque fois un retour sur l'investissement.*

#### **4. Levée de l'assemblée**

Avant de lever l'assemblée, M. Bernard Blanchet remercie les citoyens et les organismes présents. Il remercie également M. Fabien Cournoyer et les membres de son équipe ainsi que les membres des deux commissions.

À 21h45, sur une proposition de M. André Savard, appuyée par M. Alvaro Farinacci, l'assemblée est levée.

<b>ADOPTÉ LE :</b>	16 SEPTEMBRE 2010
--------------------	-------------------

*(original signé)*

---

Bernard Blanchet  
Président de l'assemblée

*(original signé)*

---

Christiane Bolduc  
Secrétaire recherchiste