

SOLIDARITÉ 5 000 LOGEMENTS

Pour atténuer la pénurie de logements sur son territoire, la Ville de Montréal a lancé, en février 2002, le plan d'action *Solidarité 5 000 logements*, dont l'objectif est d'accroître considérablement la livraison de logements sociaux et communautaires d'ici la fin de 2004. On compte plus de 126 000 ménages montréalais qui consacrent au-delà de 50 % de leur revenu pour se loger, alors que cet effort devrait être d'environ 25 % dans un budget familial équilibré. De plus, on calcule qu'il faudrait plus de 12 500 nouveaux logements locatifs pour ramener le taux d'inoccupation à un niveau plus approprié à Montréal.

Aide à des organismes promoteurs

Solidarité 5 000 logements apporte une aide financière importante aux organismes communautaires en habitation et à l'Office municipal d'habitation de Montréal pour la construction ou la rénovation de logements à prix abordable. Dans la pratique, des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif (OBNL) soumettent des projets de construction et de rénovation à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal qui les évalue suivant la légitimité des groupes promoteurs ainsi que la composition sociale, l'intégration architecturale et la viabilité financières des projets.

Les coopératives d'habitation, les OBNL et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) sont les trois types de promoteurs de projets dans le cadre de *Solidarité 5 000 logements*. L'Administration municipale appuie ces organismes parce qu'ils ont fait la preuve, au cours des dernières décennies, de leur capacité d'autogestion et de gestion locale des projets d'habitation dans le cas des coopératives et des OBNL.

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?

La coopérative d'habitation est une association d'habitation locative ou une coopérative de solidarité régie par la *Loi sur les coopératives* (L.R.Q., c. C-67.2). Un de ses objectifs est d'offrir en location des unités résidentielles à des personnes à revenu faible ou modeste. Cette association possède des logements qu'elle loue à ses membres au meilleur coût possible. La coopérative est gérée par un conseil d'administration élu par ses membres qui sont ses locataires.

Les principales économies réalisées par rapport à un immeuble résidentiel privé proviennent du travail bénévole des membres et de leur participation à diverses tâches reliées à l'entretien et à la gestion des immeubles. C'est ce qui permet de contrôler les augmentations de frais et de maintenir les loyers à un bas niveau. Généralement, les membres des coopératives s'impliquent aussi dans la vie de leur quartier.

Qu'est qu'un organisme à but non lucratif d'habitation ?

L'OBNL en habitation est régi par la *Partie III de la Loi sur les Compagnies*. Sa vocation est d'offrir en location des unités résidentielles, soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers de logement, par exemple les personnes âgées. Dans un OBNL d'habitation, des résidents et des représentants d'autres organismes communautaires ou du quartier sont responsables de la gestion de la corporation et de l'immeuble. Certains OBNL offrent des services particuliers aux résidents que ce soit une cafétéria, un suivi infirmier, des salles d'activités répondant aux besoins particuliers des résidents.

Qu'est-ce que l'Office municipal d'habitation ?

L'Office municipal d'habitation de Montréal est un organisme paramunicipal qui regroupe désormais les 15 offices municipaux d'habitation de l'île de Montréal. L'OMHM gère 20 382 habitations à loyer modique (HLM). Il est responsable de près de l'attribution de 4 000 suppléments au loyer accordés à des ménages à revenu modeste. Par ailleurs, dans le cadre de *Solidarité 5 000 logements*, la Ville a sollicité la participation de l'OMHM pour réaliser 1 250 unités qui seront louées suivant les critères des programmes d'habitation sociale et communautaire dont bénéficient également les coopératives et les OBNL. (Voir www.omhm.qc.ca)

Des organismes responsables

Les logements construits dans le cadre de *Solidarité 5 000 logements* reçoivent une subvention au début du projet et, par la suite, les coopératives et les OBNL demeurent propriétaires des habitations construites ou rénovées. Les deux types d'organisme exercent cependant un contrôle sur le prix des loyers parce qu'ils ne cherchent pas à faire de profits.

Les résidents versent un loyer mensuel pour se loger comme tout autre locataire. Au départ, le coût des loyers est établi en fonction du loyer médian, c'est à dire qu'il est légèrement inférieur à ce qui est payé pour un logement semblable dans leur quartier. Dans certains immeubles, il arrive qu'une partie des locataires bénéficient d'un supplément au loyer financé principalement par le gouvernement du Québec. Cette aide est établie de manière à ce que les ménages à plus faible revenu versent l'équivalent du quart de leur revenu pour se loger.

Les organismes propriétaires des immeubles coopératifs et à but non lucratif sont encadrés par des mécanismes de suivi mis en place par le gouvernement du Québec. Au fil des ans, on évalue la santé financière, l'entretien des bâtiments et la qualité de la dynamique de gestion communautaire des projets financés par l'État et l'Administration municipale.

Un plan ambitieux

Environ 3 375 des unités attendues avec *Solidarité 5 000 logements* s'adressent aux ménages familiaux, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes. Quelque 1 125 unités sont destinées aux personnes âgées en légère perte d'autonomie. Un nombre de 500 unités est réservé aux personnes sans-abri.

Solidarité 5 000 logements favorise la réalisation de logements dans des immeubles neufs ou dans des bâtiments non résidentiels recyclés. Il permet aussi la rénovation de bâtiments résidentiels

vacants ou d'immeubles occupés mais en mauvais état, dans des quartiers sans potentiel de construction neuve.

La construction et la rénovation des logements sociaux et communautaires sont entreprises dans le cadre de deux programmes gouvernementaux :

- Le programme *AccèsLogis*, financé conjointement par le gouvernement du Québec et les municipalités, qui prévoit la réalisation de 1 850 unités à Montréal;
- Le programme *Logement abordable Québec* (volet social et communautaire) financé par le gouvernement fédéral, le gouvernement du Québec et les municipalités, qui permettra la réalisation de 3 150 unités à Montréal. (Voir www.shq.gouv.qc.ca pour en apprendre davantage sur les programmes du gouvernement du Québec)

Des avantages pour la collectivité

Les coûts publics des programmes en habitation sociale et communautaire sont largement compensés par leurs bénéficiaires de toutes sortes. Les projets d'habitation qui en découlent contribuent à la revitalisation urbaine, sociale et économique des quartiers et des arrondissements. Ils font souvent revivre des secteurs en déclin. Dans bien des cas, les programmes de logements sociaux et communautaires ont permis la mise en valeur de terrains en friche ou d'immeubles vacants, ou encore la conversion d'immeubles industriels désuets en projets résidentiels.

Ces programmes permettent à des ménages à revenu modeste de trouver un logement à prix abordable, tout en restant dans leur milieu de vie ou en développant un sentiment d'appartenance à leur quartier. Ils sont ainsi en mesure de mieux participer à la vie communautaire et économique.

Ces projets d'habitation génèrent de nouveaux revenus fiscaux ce qui fait des résidents des coopératives et des OBNL des contribuables à part entière.

Un impact économique de 420 millions

La réalisation de *Solidarité 5 000 logements* générera un investissement de plus de 420 \$M sur l'île de Montréal. Les subventions totalisent quelque 285 M\$: le gouvernement du Québec versera 133 M\$, le gouvernement fédéral accordera 96 M\$, la Ville de Montréal et la Communauté métropolitaine de Montréal contribueront pour 56 M\$, dont 34 M\$ seront assumés par Montréal. Les revenus fiscaux au terme de cette opération seront de 3,2 M\$ par année et ce vaste chantier entraînera la création de 3 600 emplois directs.

Ce plan d'action se concrétise en concertation avec les arrondissements qui interviennent pour établir les priorités et évaluer les potentiels locaux, pour analyser l'architecture des projets soumis par les organismes requérants et, au besoin, pour la modification de la réglementation d'urbanisme. De plus, la Ville de Montréal a annoncé le printemps dernier qu'elle mettrait 25 terrains municipaux à la disposition des organismes promoteurs sans but lucratif.

Les actions concertées des citoyens, des groupes communautaires, des arrondissements, de l'administration municipale et des gouvernements fédéral et provincial constituent le ferment et le cœur de *Solidarité 5 000 logements*.

Source : Direction de l'habitation de la Ville de Montréal
Jean-Jacques Bédard (514- 872-3393)