

Mémoire de la FOHM présenté
à l'office de consultations publique
de Montréal sur

Le 7400 St-Laurent

Décembre 2010

PRÉSENTATION DE LA FOHM

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) est une Fédération regroupant plus de 150 organismes sans but lucratif d'habitation. Les organismes membres ont en commun l'offre de logements permanents à des clientèles socioéconomiquement défavorisées. Nous retrouvons donc des habitations pour des populations seules, des personnes âgées ou des familles.

Les objectifs poursuivis par la Fédération sont :

- Regrouper les organismes à but non lucratif poursuivant des fins reliées à fournir du logement à loyer modique aux personnes nécessiteuses habitant l'île de Montréal.
- Favoriser la mise sur pied de nouveaux organismes à but non lucratif poursuivant les mêmes objectifs.
- Développer des services pour faciliter la gestion de ces organismes.
- Favoriser la mise sur pied d'ateliers de formation ayant pour objectif la prise en charge.
- Fournir du logement à loyer modique aux personnes défavorisées de l'île de Montréal.
- Fournir à ses locataires et aux locataires des corporations membres des services d'aide personnelle, de soutien et de formation destinées à les rendre plus autonomes.
- Favoriser la prise en charge individuelle et collective des locataires.
- Promouvoir l'avancement de l'éducation et de la connaissance dans les domaines de la gestion et du développement des OSBL d'habitation.
- Susciter, favoriser et soutenir la recherche et proposer des voies d'études dans le domaine des pratiques des organismes d'habitation sans but lucratif.

En Collaboration avec l'Office Municipale d'habitation de Montréal, la FOHM offre 197 logements à des personnes seules et itinérantes dans le quartier Centre-Sud de Montréal.

Outre son rôle de regroupement et de dispensateurs de logements, la FOHM a développé une multitude de services à l'intention de ses membres, allant de l'assurance habitation à la gestion financière, immobilière et sociale ainsi qu'aux achats groupés. Elle offre aussi des services-conseils et de la formation.

En 2010, la FOHM compte près de 120 membres OSBL d'habitation répartis sur l'île de Montréal; cela représente près de 8000 unités de logement permanent. La formule OSBL d'habitation a plusieurs visages : la FOHM représente maintenant une diversité de groupes, s'adressant à des populations variées. Les OSBL personnes âgées représentent 27% de nos membres, les familles 20%, et les personnes seules 53%.

FONCTION HISTORIQUE DU 7400 ST-LAURENT

Bien que la mission de la FOHM se situe autour des enjeux liés aux OSBL d'habitation, de par notre rôle comme regroupement d'organismes communautaires, nous nous devons de déplorer le fait que le projet de vente actuel du 7400 St-Laurent signifierait la perte d'un bâtiment qui depuis près de 100 ans remplit un mandat public, social et communautaire. Après avoir abrité l'Institut des sourds et muets de Montréal, l'édifice et ses annexes logent maintenant plusieurs OBNL à vocation régionale et provinciale, des salles de réunion et des chambres accessible et abordable qui servent à des évènements d'envergure régionale et provinciale et continue de servir de centre de services religieux et de pastorale.

Le projet de conversion présentement envisagé signifierait une réelle perte pour l'ensemble des groupes communautaires de la province et aurait pour

conséquence la fermeture de certains groupes qui seraient dans l'impossibilité de se relocaliser.

De plus il est inacceptable que ce site public et religieux qui a bénéficié de l'apport de bénévoles de la communauté et d'exemptions de taxes depuis près d'un siècle ne devienne accessible qu'à des propriétaires privés.

LE NON-RESPECT DE LA STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS

Dans le but de faciliter le développement de logements sociaux pour entre autres réaliser les unités AccèsLogis consenties dans les programmations et freiner l'exode des familles vers les banlieues, la Ville de Montréal prône une stratégie d'inclusion de 15% de logements sociaux dans les nouveaux développements résidentiels sur son territoire. La FOHM constate que cette stratégie, qui n'a aucune force de loi, s'avère plus souvent qu'autrement un vœu pieu car très peu de promoteurs la respectent.

Ce cas-ci ne fait pas exception puisque le promoteur n'entend pas inclure de logements sociaux sur le site mais compte plutôt verser 300 000\$ dans un fonds pour la construction de logements sociaux. Ainsi, ce n'est qu'un maigre .03% du coût total du projet de 89M qui servirait à compenser le non-respect de la stratégie d'inclusion.

Cette somme est dérisoire si l'on considère les coûts de constructions continuellement à la hausse et la spéculation immobilière féroce qui sévit présentement sur l'île de Montréal. En effet, il est actuellement très difficile pour les organismes communautaires de rivaliser avec les promoteurs et acheteurs privés afin d'acquérir des terrains ou bâtisses pour développer du logement social à Montréal. D'une part les bailleurs de fonds exigent plusieurs garanties avant d'avaliser les projets de logement sociaux ce qui allonge le processus et nous rend moins concurrentiels et d'autres part les

coûts d'achat sont très souvent prohibitifs. De plus, de l'avis même du maire d'arrondissement Anie Samson, il n'y a plus d'espaces vacants sur lesquels construire dans Villeray.

Ainsi les organismes doivent de plus en plus compter sur la bonne volonté des gouvernements et communautés religieuses pour leur donner priorité lorsque ceux-ci se défont de leurs propriétés foncières. La construction de logements sociaux sur le site du 7400 St-Laurent est donc une opportunité qui se fait rare et qui doit être saisie par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, d'autant plus que les besoins en logement sociaux sont criants dans l'arrondissement VSMPE; selon l'Association des locataires de Villeray, 36,6% des ménages consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger et 17,4% doivent payer plus de 50% de leur revenu en loyer.

L'emplacement du 7400 St-Laurent offre un site idéal pour les jeunes familles et surtout celles à faible revenu; proximité du Parc Jarry, de plusieurs écoles de quartier, du marché Jean-Talon, de lignes d'autobus et de métro, etc. Les promoteurs pressentis actuellement disent que 40% des unités seront vendues à un coût abordable, soit 250 000\$ ou moins. Par contre, ils ne mentionnent aucunement la grandeur de ces unités et advenant que ce soit des unités à 3 ou 4 chambres, elles seront inaccessibles aux familles à faible revenu.

RECOMMANDATIONS

Compte tenu :

-qu'historiquement, le 7400 St-Laurent a une vocation publique, social et communautaire et a longtemps bénéficié de l'apport de la communauté;

-que le présent projet de condos représente une menace réelle de fermeture pour plusieurs groupes communautaires qui y logent;

-que les besoins en terme de logements sociaux dans l'arrondissement sont criants;

-que le développement de logements sociaux dans l'arrondissement est entravé par l'inexistence de terrains vacants et la spéculation immobilière;

-que la vente de cet édifice par une communauté religieuse représente une opportunité rare d'acquisition pour le communautaire;

nous recommandons que la Ville de Montréal sursoit à la modification de zonage et se concerte avec les différents acteurs communautaires du milieu afin de préserver le caractère social du site pour qu'il serve au logement social et continue à offrir des espaces pour les organismes communautaires.