

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DÉPOSÉ

POUR LA CONSULTATION PUBLIQUE DU SITE NORAMPAC

**FAVORISER LES SOLUTIONS DU MILIEU
POUR PORTER LE PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX**

**MÉMOIRE DÉPOSÉ LE 12 Octobre 2010
PAR LES HABITATIONS COMMUNAUTAIRES LOGGIA
5350, Lafond
Montréal(QC), H1X 2X2**

1- Présentation générale des Habitations Communautaires Loggia

Les Habitations Communautaires Loggia est un organisme sans but lucratif constitué le 25 octobre 2002 et intervenant dans le domaine du logement communautaire à Rosemont. Depuis 2006, Loggia est propriétaire de 2 immeubles localisés sur le site du Centre Préfontaine, à l'angle des rues Rachel, Préfontaine et Marcel-Pépin, totalisant 122 logements.

Depuis Janvier 2010, Les Habitations Communautaires Loggia est aussi propriétaire de 91 logements sur le site de l'ancien hôpital Bellechasse, situé sur la rue Bellechasse entre la 20^e et la 21^e rue. Ceci porte son parc immobilier à 213 logements de qualité à prix abordable où cohabitent harmonieusement des personnes âgées, des familles, des personnes seules et des personnes à mobilité réduite.

Les **principaux objectifs** visés par Les Habitations Communautaires Loggia consistent entre autres à :

- **Offrir des logements décents à prix abordable aux personnes à revenu modeste et faible.** C'est ainsi que **Les Habitations communautaires Loggia cherche à acquérir, construire, améliorer ou rénover un ou des immeubles, les administrer, fournir en location et/ou gérer les logements.**

- **Favoriser le développement de tout service permettant l'amélioration des conditions de vie de cette population-cible,** ainsi que son intégration dans le milieu par le biais d'ententes de services avec des organismes communautaires œuvrant dans le quartier à des fins de soutien communautaire au logement social.

Le Conseil d'Administration des Habitations communautaires Loggia est composé de douze administrateurs :

- 2 représentants délégués du Comité Logement Rosemont
- 3 représentants délégués par la Corporation de Développement Communautaire de Rosemont
- 3 membres représentants de la communauté et
- 4 représentants des locataires élus lors d'une assemblée des locataires.

Le CA des Habitations communautaires Loggia s'inscrit dans un mode de gouvernance démocratique, communautaire et ouvert sur le milieu. Grâce à cette ouverture, Les Habitations Communautaires Loggia a su développer des réseaux de collaboration et des partenariats solides à travers la réalisation de ses projets, avec certains organismes comme :

- Ex-Eaquo et Les Habitations Pignons sur Roues dans le projet sis à Rachel-Préfontaine pour offrir un milieu de vie et une stabilité de soins à une dizaine de résidents lourdement handicapés;
- La Société Canadienne de Sclérose en Plaques et l'organisme Espace Bellechasse sur le projet Bellechasse avec une quinzaine de personnes atteintes de la sclérose en plaques vivant seules ou en famille qui se sont regroupées pour faciliter les soins quotidiens;
- Le Comité Logement Rosemont dans le domaine de la mobilisation sociale et de la sélection;
- La Société Logique dans le domaine de l'accessibilité universelle et
- Le GRT Bâtir son quartier / Gérer son quartier dans le développement et la gestion des projets.

2. Les réalisations des Habitations Communautaires Loggia

2.1 Les immeubles actuels

Les Habitations communautaires Loggia a réalisé :

- **Immeuble Préfontaine** : c'est le premier projet de Loggia (2006) composé de 52 logements pour familles au coin des rues Préfontaine et Marcel-Pépin. Ces 52 logements sont répartis sur des immeubles de 3 étages : Bloc A (20 logements), Bloc B (20 logements) et Bloc C (12 logements). La typologie des logements, leur nombre et les loyers mensuels sont les suivants : 2 Chambres à Couchers (2CC) (12) à 520\$; 3CC (31) à 609\$; 4 CC (9) à 766\$.

Une des particularités de ce projet se trouve être la réalisation de logements universellement accessibles pour des familles au rez-de-chaussée de tous les bâtiments. Au total, 11 logements accueillent des ménages à faible ou moyen revenu dont au moins un membre souffre de problèmes de mobilité ou d'un handicap physique.

Le budget de réalisation du projet est de 8.755.000\$

- **Immeuble Rachel** : situé au 3150 Rachel Est, c'est un immeuble de 8 étages comprenant 70 logements destinés aux petits ménages et personnes seules. Dix logements accueillent un projet novateur de mise en commun de soins à domicile sous la coordination de la coopérative de services les Habitations Pignon sur Roues.

La typologie et les loyers mensuels des logements sont les suivants : studios (7) à 389\$; 1CC(43) à 470\$; 2CC (20) à 520\$.

Le projet dispose d'un ascenseur, de buanderies sur les étages, d'une salle déchet et d'une salle recyclage, de 30 unités de stationnement (35\$/mois pour la location d'un parking) dont 3 sont louées à Communauto, ainsi que de 3 stationnements pour bicyclettes.

Le budget de réalisation du projet est de 7.650.000\$.

À ces deux projets s'ajoute celui de Bellechasse.

- **Transformation de l'ex-hôpital Bellechasse** : Situé à Rosemont au 3950 Bellechasse entre la 20e et la 21e avenue, ce projet des Habitations Communautaires Loggia compte 91 logements. Parmi ces logements, 45 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (accessibilité universelle).

Le recyclage de l'ancien hôpital Bellechasse a permis d'obtenir 68 logements sur 5 étages. 15 logements accessibles universellement sont utilisés par des familles dont 1 membre a la sclérose en plaques. Ces personnes, à l'instar de celles de Pignon sur Roues dans le projet Rachel, se sont organisées pour former l'organisme Espace Bellechasse avec une coordination sur place des soins et services.

La typologie et les loyers mensuels des logements sont les suivants : studios (6) à 425\$; 1CC (29) 521\$; 2CC (22) 606\$; 3CC (7) 691\$; 4CC (3) 899\$ et 5CC (1) à 988\$.

Le projet dispose d'un ascenseur, d'un toit pouvant recevoir plus d'une soixantaine de personnes, ainsi que d'une quarantaine d'espaces de rangement disponibles au sous-sol (10\$ l'unité).

- **La construction d'un nouveau bâtiment de 23 logements sur 3 étages ½**

Ce projet fut réalisé avec la contribution financière de la SHQ, du programme AccèsLogis Québec (12 logements bénéficient d'un supplément de loyer) et Logement Abordable Québec. Le projet a été finalisé en Décembre 2009 et l'occupation des logements s'est faite de manière progressive. Actuellement (octobre 2010), tous les logements sont loués.

La typologie et les loyers mensuels des logements sont les suivants :

1CC(8) à 521\$; 2CC(7)606\$; 3CC (3) à 691\$; et 5 CC (5) à 988\$. Il n'y a pas de studio et de 4 CC dans la nouvelle construction.

Les deux projets disposent de buanderies sur des étages, et les grands logements disposent d'entrées laveuses-sécheuses; les locataires bénéficient également de 38 unités de stationnement (30\$/mois pour la location d'un parking) ainsi que de stationnements pour bicyclettes. Le budget de réalisation du projet est de 15.500.000\$.

2-2 Des Structures facilitantes

Dans le souci de rassurer et d'accommoder les populations habitant aux alentours du projet, un comité de bon voisinage a été mis sur pied dans le projet Bellechasse, ainsi que des comités locaux dans tous les projets des Habitations Communautaires Loggia :

- **Le Comité de bon voisinage :**

Ce comité a été mis en place pour gérer les plaintes du voisinage et tenir informés les participants du comité. Il est actuellement animé par Loggia, avec l'appui du GRT et du CLSC de Rosemont. Un blogue a été ouvert sur le web et plusieurs rencontres ont eu lieu pendant la construction et après. Récemment une rencontre-bilan tenue le 26 mai 2010 a permis de faire le point et de relancer le comité en impliquant la mairie d'arrondissement de Rosemont. Ce bel exemple continue aujourd'hui de contenir les négociations entre citoyens riverains et locataires du projet, ainsi que la ville de Rosemont et autres acteurs impliqués.

- **Le comité des résidents**

Dans le souci de favoriser le dialogue social et la meilleure prise en charge des besoins des résidents actuels, ainsi qu'une meilleure intégration des nouveaux locataires, Les Habitations Communautaires Loggia a favorisé la mise en place de **comités des résidents** dans tous ses projets. Les Habitations Communautaires Loggia fait aussi recours aux organismes communautaires du quartier au besoin, pour les impliquer dans l'animation, la concertation et toute autre activité intéressant les locataires.

Des résidents bien informés et soutenus s'impliquent plus facilement dans l'amélioration de la qualité et du cadre de vie de leur milieu d'habitation et de la communauté. Ils participent ainsi à une gouvernance urbaine partagée.

- **Une expertise de plus en plus reconnue**

Les projets développés par Les Habitations Communautaires Loggia sont fortement appréciés par différents organismes dont ceux du milieu de la recherche et du développement, tant au niveau provincial que fédéral, ainsi que par des partenaires étrangers, si on en juge par le nombre de plus en plus important de visites organisées et de parutions dans les revues spécialisées.

En effet, le développement rapide de ses projets, ainsi que la gestion des logements avec un taux d'occupation de 100%, sont rendus possible grâce à la combinaison de plusieurs facteurs : un conseil d'administration composé de personnes-ressources expérimentées, une coordination qui s'appuie sur un réseau varié de partenaires, un appui sans faille des organismes communautaires du milieu tout comme des institutions municipales et étatiques, et finalement la confiance de ses résidants.

3- Un OBNL en habitation appuyé par un «Comité promoteur» !

Comprenant un nombre important de familles à faible revenu et une partie de la population vieillissante, le quartier Rosemont a la réputation d'être le creuset d'organismes communautaires dynamiques si on en juge par leur nombre et surtout par leurs réalisations. Les organismes du milieu communautaire de Rosemont ont toujours soutenu les nombreuses initiatives locales dans le domaine de l'habitation communautaire (Coopérative, HLM, OBNL) pour familles, personnes seules et aînés à faible et modeste revenu.

De nombreux exemples démontrent que le quartier s'est toujours mobilisé pour obtenir des logements sociaux lors de changements de vocation des grands sites industriels ou autres:

- site Angus, avec plus de 600 unités de logements sociaux;
- site Paul Sauvé, qui a donné naissance aux Habitations Nouvelles Avenues, un OBNL pour aînés comprenant une résidence de 130 logements;
- une partie du site Préfontaine et la conversion de l'ancien hôpital Bellechasse avec l'OBNL Habitations Communautaires Loggia.

Ces exemples ne laissent plus de doute sur la capacité du milieu à relever des défis en matière de développement socio-communautaire.

Pour le nouveau défi du site Norampac, le milieu propose Les Habitations Communautaires Loggia comme porteur du projet de logement social puisque nous avons toujours su collaborer avec les acteurs communautaires de Rosemont.

Dans le cadre du futur projet sur le site Norampac, il faut rappeler que la Ville de Montréal aurait émis le souhait de voir un organisme communautaire expérimenté dans le domaine des personnes âgées mener le projet des 178 logements sociaux.

La table de concertation Bâtir Rosemont par l'Innovation et par la Concertation (le BRIC) et le GRT Bâtir son quartier avaient ciblé l'OBNL Habitations Nouvelles Avenues, mais il a décliné l'offre. C'est dans ce sens que le BRIC a demandé au conseil d'administration des Habitations Communautaires Loggia de réaliser le projet pour la communauté. Le CA de Loggia accepta.

Pour cela, Loggia a mis en place depuis le début de l'année 2010 un comité de travail nommé «comité promoteur Norampac», qui a pour mandat d'appuyer Les Habitations Communautaires Loggia dans le cadre du développement de ce projet. Le Comité Promoteur a rencontré, en date du 22 juin dernier, deux responsables à la direction de l'Habitation de la Ville de Montréal afin d'aborder la solution concertée qui a été proposée par le milieu sur le portage local du volet social du projet.

Le «comité promoteur Norampac» est composé des représentants des organismes ou tables de concertation suivants :

- les tables de concertation Vivre et Vieillir à Rosemont (VVR) et Bâtir Rosemont par l'Innovation et par la Concertation (BRIC),
- Les Habitations Nouvelles Avenues (HNA),
- le Carrefour communautaire Montrose,
- l'Association Québécoises de Défenses des droits des personnes Retraitées et préretraitées (AQDR),
- le Comité Logement Rosemont
- les requérants de 40 ans et plus
- l'appui du GRT Bâtir son quartier.

D'autres organismes ont manifesté leur appui aux Habitations Communautaires Loggia :

- l'Association de Loisirs pour Personnes à Autonomie Réduite (ALPAR),
- La Corporation de Développement Économique et Communautaire de Rosemont-la-Petite-Patrie (CDEC),
- La Fédération des Organismes Sans But Lucratif d'Habitation de Montréal (FOHM, voir lettre de recommandation jointe),
- Le Réseau Québécois des OSBL d'Habitation (RQOH).

Des manifestations de volonté réelles à l'idée de nouer des partenariats avec Loggia dans le cadre du projet Norampac ont déjà été exprimées de la part d'organismes nationaux œuvrant dans le domaine de la santé.

Nous pensons que le moment est venu pour les autorités municipales de désigner officiellement le porteur des 178 logements sociaux pour permettre aux membres du comité promoteur d'aller de l'avant dans leurs travaux.

4- Conclusion

Notre organisme (Les Habitations communautaires Loggia) souscrit à l'initiative du promoteur Réseau Sélection dans son ensemble dans le cadre du site Norampac, et salue particulièrement l'orientation qui favorise l'habitation communautaire destinée aux petits ménages et aux personnes âgées. Nous sommes ravis d'avoir eu la confirmation, lors de la première séance de consultation du 14 septembre 2010, que le mode de tenure privilégié dans ce projet en ce qui concerne l'inclusion des 178 logements sociaux sera celui de la **propriété communautaire** par le biais d'un organisme à but non lucratif d'habitation. Ainsi, de nombreux citoyens du quartier pourront bénéficier d'un logement convenable et abordable, ce qui améliorera certainement leur qualité de vie.

Notre conviction demeure qu'une des clés de réussite de cet important projet immobilier passe par la conjugaison des efforts des différents partenaires incluant les organismes communautaires de Rosemont, impliqués dans l'amélioration des conditions de vie des citoyen(ne)s à modeste et faible revenu.

Grâce au modèle de gestion et de partenariat que nous avons mis sur pied dans nos différents projets d'habitation, nous sommes parvenus à intégrer harmonieusement les personnes à mobilité réduite dans des bâtiments où vivent des citoyen(ne)s, des familles, des personnes âgées et des personnes seules. Ces lieux d'habitations permettent des cohabitations intergénérationnelles qui sont enrichissantes pour tous les résidents.

Pour toutes ces raisons, Les Habitations communautaires Loggia, avec l'appui du Comité Promoteur, est prêt à prendre en charge le volet social du projet Norampac (178 logements).

Pour le futur, nous souhaitons que cette dynamique de concertation soit maintenue et même étendue à l'ensemble des phases du projet.

Seydou Sow, Coordonnateur Habitations Communautaires Loggia



Montréal, le 27 septembre 2010

Habitations Communautaires Loggia
Monsieur Seydou Sow
5350 Lafond
Montréal QC
H1X 2X2

Objet : Appui aux Habitations Communautaires Loggia - Projet NORAMPAC

Monsieur Sow,

Les Habitations Communautaires Loggia sont un OSBL d'habitation membre de notre fédération qui œuvre dans le quartier Rosemont de Montréal où une partie de la population vit de façon précaire et, parfois même sous le seuil de la pauvreté. Parmi cette population, nous comptons des personnes âgées. Le nombre de personnes âgées et sans cesse en augmentation et elles subissent la dégradation du tissu social. Ces dernières se retrouvent de plus en plus isolées et en difficulté.

Depuis sa création en 2002, les Habitations Communautaires Loggia a toujours été impliqué dans le domaine du logement communautaire et depuis 2006, cet organisme est propriétaire de deux immeubles localisés sur le site du Centre Préfontaine, à l'angle des rues Rachel, Préfontaine, et Marcel-Pépin. Et depuis Janvier 2010, cet OSBL d'habitation est aussi propriétaire de quatre-vingt-onze logements sur le site de l'ancien hôpital Bellechasse.

Au total, dans ces deux-cent-treize (213) logements, nous retrouvons des personnes âgées, des familles, des personnes seules et des personnes à mobilité réduite. Cette mixité de population permet des créer un milieu de vie riche et varié tout en permettant à différents pans de la population d'avoir accès à des logements à prix modiques ou abordables.

Dans un contexte de rareté de logements sociaux et communautaires, nous sommes fiers d'appuyer le projet des Habitations Communautaires Loggia qui vise à développer 178 unités de logements dans le cadre du projet NORAMPAC. Ce projet est d'autant plus pertinent qu'il prévoit des logements pour personnes âgées, une population en grand besoin. Les Habitations Communautaires Loggia est très bien implanté dans sa communauté. Nous pouvons témoigner de la participation constante et solidaire de cet organisme au développement du milieu de l'habitation communautaire ainsi que dans la lutte pour contrer la marginalisation des personnes en difficultés.

Enfin, nous sommes assurés que votre organisation qui possède déjà l'expérience et les expertises nécessaires dans le domaine du logement social saura nouer, comme dans le passé, les partenariats idoines avec les organismes communautaires rosemontois évoluant dans le domaine de l'habitation pour personnes âgées pour mener à terme ce nouveau projet qui s'inscrit dans un objectif global de transformation sociale.

Nous souhaitons sincèrement que ce nouveau projet de développement reçoive les accords nécessaires. Nous vous assurons de notre entière collaboration dans ce dossier et vous prions de recevoir, Monsieur Sow, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Claudine Laurin
Directrice générale