

RQ-04-2008

Mobilisation par le logement social

Projet pilote Îlot Pelletier

Par Nora Brutus et Jean-Marc Fontan

Rapport sur l'évolution de la mobilisation
locale autour du projet pilote *Sélection des
locataires*

Juin 2008

Cahier du RQRP-ÉS

Cahier No : RQ-04-2008

« Mobilisation par le logement social - Projet pilote Îlot Pelletier : Rapport sur l'évolution de la mobilisation locale autour du Projet *Sélection des locataires* »

Par Nora Brutus, Département de sociologie, Université de Montréal

Et Jean-Marc Fontan, Réseau québécois de recherche partenariale en économie sociale

Révision linguistique : Francine Pomerleau

ISBN : 978-2-89276-453-6

Dépôt légal : 2008

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

Présentation de l'ARUC-ÉS et du RQRP-ÉS

L'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale (ARUC-ÉS) et le Réseau québécois de recherche partenariale en économie sociale (RQRP-ÉS) sont des organismes partenariaux de recherche financés par le Conseil de recherches en sciences humaines du Canada. Ce consortium de recherche en économie sociale réalise des activités de réflexion, de recherche et de valorisation des connaissances en économie sociale. Ses actions contribuent à la reconnaissance et à l'essor de l'économie sociale comme outil de développement social, culturel, politique et économique du Québec.

L'ARUC-ÉS, créée en 2000, est le premier centre de recherche interuniversitaire québécois entièrement consacré à la recherche partenariale. Ses activités portent sur différents secteurs de l'économie sociale : l'habitat communautaire, les services aux personnes, le loisir et le tourisme social, la finance et le développement local et régional. Créé en 2005, le RQRP-ÉS est quant à lui l'un des six centres canadiens voués à la recherche partenariale en économie sociale. Ses activités sont décentralisées dans les huit régions du Québec où l'on trouve une institution universitaire et ses objets de recherche s'articulent autour des particularités de chacune de ces régions. Les deux centres cohabitent sous le même toit, à Montréal.

Résumé

Le présent rapport rend compte du processus de mobilisation par le logement social sur la rue Pelletier entrepris par Parole d'excluEs en alliance avec la Société d'habitation populaire de l'est de Montréal. Il porte essentiellement sur les relations qui se sont nouées entre les différents acteurs qui participent à la réalisation du projet. Ce rapport a été réalisé pour appuyer la réflexion sur l'action. Il a l'intérêt de documenter et d'analyser un processus de mobilisation, de faciliter le dialogue entre les parties prenantes du projet de mobilisation par le logement social. Ce rapport constitue tout au plus le reflet d'une intervention à partir de laquelle des enseignements peuvent être tirés en vue de nourrir d'autres interventions.

Mots-clés : Accorderie, Îlot Pelletier, incubateur universitaire, logement social, mobilisation, Montréal-Nord, Parole d'excluEs, Société d'habitation populaire de l'est de Montréal.

Table des matières

Présentation de l'ARUC-ÉS et du RQRP-ÉS	iii
Résumé	v
INTRODUCTION	9
CHAPITRE 1 : LE CONTEXTE GÉNÉRAL DE MOBILISATION PAR LE LOGEMENT	11
CHAPITRE 2 : LE PROJET	13
Les composantes de l'alliance stratégique	13
Le plan d'action	14
Le volet immobilier	15
Le volet mobilisation	15
CHAPITRE 3 : LA MOBILISATION : DES PREMIERS CONTACTS À L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE	17
La rencontre des anciens locataires de l'immeuble 11460-11470	17
La rencontre avec les intervenants locaux	17
La création du comité promoteur	18
L'assemblée publique	20
<i>La planification de l'assemblée</i>	20
<i>Le déroulement de l'assemblée publique</i>	21
CHAPITRE 4 : L'ÉVOLUTION DE LA MOBILISATION : DU CHOIX DES LOCATAIRES À L'AMÉNAGEMENT DES LOCAUX	23
La sélection des locataires	23
<i>La définition des critères de sélection</i>	23
<i>Les entrevues de présélection et le choix des locataires</i>	25
L'évolution du volet logement	26
<i>L'évolution de la mobilisation après l'assemblée publique</i>	28
Le renforcement du comité promoteur	28
<i>Le lancement de l'Accorderie de Montréal</i>	29
<i>L'accueil des locataires</i>	31
CHAPITRE 5 : « ATTENTIONS À » ET RECOMMANDATIONS	33
Assurer une présence à la ligne de départ	33
Un comité promoteur efficace	34
Atteindre l'équilibre entre les différentes composantes du projet	34
La connaissance du territoire d'intervention	35
Représentativité du comité promoteur	35

Table des matières

L'Accorderie : entre liens individuels et action collective	35
Des pistes de recherche pour l'incubateur universitaire	36
CHAPITRE 6 : VALIDATION DE L'ÉTUDE	39
DOCUMENTS UTILISÉS	43
ANNEXE 1 : TRAITEMENT STATISTIQUE DES INFORMATIONS FOURNIES PAR LES RÉPONDANTS EN DEMANDE DE LOGEMENT	45

Introduction

Le présent rapport rend compte du processus de mobilisation par le logement social sur la rue Pelletier entrepris par Parole d'excluEs en alliance avec la Société d'habitation populaire de l'est de Montréal. Il porte essentiellement sur les relations qui se sont nouées entre les différents acteurs qui participent à la réalisation du projet. Notre point sera de documenter le processus de mobilisation de futurs locataires. Il s'agit, en fait, de relever les enjeux et les défis qui parsèment le chemin de cette mobilisation afin d'identifier ce qui peut être reproduit ou pas dans les prochaines expériences de mobilisation qui rentrent dans le cadre du projet global concernant d'autres quartiers à réalités semblables à celle de la rue Pelletier à Montréal.

L'îlot Pelletier concerné par l'intervention en matière de logement social traîne un passé lourd de conséquences sur les personnes qui y habitent (ou qui y passent) puisque, récemment, il a été le terrain d'action des « gangs criminels » opérant à Montréal-Nord. La réputation de cette zone est celle d'un quartier où naissent et grandissent les « gangs », lesquels s'activent principalement dans le commerce de la drogue. Ces « gangs » et le quartier, d'une manière générale, sont également associés à des actes de criminalité. De fait, « gangstérisme », « criminalité » et vente de drogue constituent automatiquement le dénominateur commun pour tous ceux qui s'avisent d'y habiter ou d'y passer, surtout si les personnes en question sont de race noire et, en l'occurrence, pourraient être des Haïtiens. D'avance, elles sont catégorisées, étiquetées, stigmatisées et marginalisées comme telles. Avec cette affiliation, les pauvres de ce quartier sont doublement victimes de l'exclusion. L'exclusion par rapport à leur lieu de résidence vient, de fait, s'ajouter à leur situation de pauvreté qui les prive déjà de certains droits sociaux et économiques.

Le présent rapport a été réalisé pour appuyer la réflexion sur l'action. Il a l'intérêt de documenter et d'analyser un processus de mobilisation, de faciliter le dialogue entre les parties prenantes du projet de mobilisation par le logement social. Ce rapport constitue tout au plus le reflet d'une intervention à partir de laquelle des enseignements peuvent être tirés en vue de nourrir d'autres interventions.

Le rapport et les recommandations qui en découlent ont été validés par les parties prenantes qui sont mobilisées autour du comité promoteur de la rue Pelletier. Une partie des apprentissages qui en découlent pour les parties prenantes nourrit présentement les actions qui sont entreprises par chacune d'elles.

Les limites du rapport sont évidentes puisqu'il permet de saisir une dynamique propre à un projet que l'on pourrait qualifier d'unique en son genre. Les possibilités de généralisation sont limitées et les enseignements que l'on peut tirer de cette étude sont variables.

Chapitre 1

Le contexte général de mobilisation par le logement

Le visionnement du documentaire Parole d'excluEs a été un catalyseur dans la mise en œuvre du Projet de mobilisation par le logement social. Les réactions et les discussions qui ont suivi la projection du film ont montré la nécessité d'agir dans la lutte contre l'exclusion d'une manière qui soit différente des approches et des interventions classiques.

La première année de projection et de discussion autour du film a été d'autant plus fructueuse que la volonté d'agir contre l'exclusion s'est matérialisée par la création de l'organisme Parole d'excluEs. L'organisme s'engage à promouvoir des actions de lutte contre l'exclusion sociale en mettant prioritairement l'emphase sur trois axes particuliers, à savoir :

- Le développement des pratiques novatrices de lutte contre l'exclusion;
- L'intégration et le transfert des savoirs;
- La promotion et la défense du plein exercice des droits.

Parole d'excluEs développera un modèle de mobilisation par le logement social à partir de la prise de parole des personnes qui vivent l'exclusion sociale. L'idée est de leur donner la possibilité de s'exprimer sur leurs problèmes pour ensuite susciter chez eux un désir de s'entraider et de se prendre en charge collectivement.

Chapitre 2

Le projet

Le projet de mobilisation par le logement social sur l'avenue Pelletier constitue le point de départ d'un projet pilote mis en œuvre par Parole d'excluEs. Partant de l'initiative de Parole d'excluEs, ce projet global est le fruit d'alliances entre des développeurs de logements sociaux, à savoir, la Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (SHAPEM) et Action dignité de Saint-Léonard. Par ce projet pilote, les intervenants impliqués visent à créer une mobilisation par l'implantation de logements sociaux dans trois quartiers montréalais : l'îlot Pelletier à Montréal-Nord, la zone adjacente à l'ancienne biscuiterie Viau à Hochelaga-Maisonneuve et la Place Jarry à Saint-Léonard. L'alliance stratégique se construit autour de l'objectif principal de mobiliser des populations locales dans un processus de prise de parole et de prise en charge autour de besoins communs. Une évaluation préliminaire (faite par Parole d'excluEs), basée sur la quantité de logements disponibles, laisse entendre que la mobilisation atteindra environ un millier de familles dans les trois quartiers, incluant les 322 familles qui seront logées dans les immeubles concernés.

Les composantes de l'alliance stratégique

La mise en œuvre du projet pilote implique directement deux acteurs principaux : la Société d'habitation de l'est de Montréal (SHAPEM), propriétaire des immeubles, et Parole d'excluEs, en charge de la mobilisation sociale. Ils se fixent comme objectif commun, à partir des volets logement et mobilisation, de faire de la zone concernée de la rue Pelletier une zone de résidence ou un lieu de vie sécuritaire pour tous. Pour ce faire, la SHAPEM a mis à la disposition du projet un local à vocation communautaire. Sur cette alliance se greffe le Réseau Accorderie du Québec, qui œuvre dans l'échange de services entre des personnes voulant échanger leur savoir-faire. Son expérience dans le domaine de l'échange pourrait être profitable pour la mobilisation dans la mesure où l'échange de service est « un excellent moyen pour renforcer ou créer du lien social à partir d'un local communautaire », selon Parole d'excluEs.

Tout comme Parole d'excluEs, l'Accorderie¹ s'intéresse aux situations d'exclusion et surtout à celle des personnes exclues du système bancaire pour cause de pauvreté. Elle vise également celles et ceux qui sont exclus du marché du travail en raison de la non-reconnaissance de leurs savoirs. L'Accorderie crée « du lien » et de la solidarité entre des personnes partageant ces situations ou adhérant à ses valeurs. Depuis six ans, l'Accorderie a mis en œuvre un système d'échange de services dans le quartier Saint-Roch, à Québec. Son intervention repose sur l'idée que « toute personne a des savoirs et expériences utiles à la communauté », même si ces savoirs n'ont pas de reconnaissance monétaire sur le marché. Le temps représente l'unité d'échange entre « accordeurs », à partir de laquelle sont comptabilisées les transactions. Une heure représente la mesure de base pour tout échange de services ou utilisation de savoirs effectué au sein du réseau. Les échanges de services sont comptabilisés et remboursés en fonction du nombre d'heures consenties à la réalisation du service en question.

Outre l'alliance entre Parole d'excluEs et la SHAPEM, d'autres partenariats ont pris forme autour du de la rue Pelletier, avec le milieu universitaire et les intervenants locaux.

¹ <http://www.accorderie.ca/>

L'alliance avec le milieu universitaire porte sur le développement de « l'incubateur universitaire Parole d'excluEs », lequel repose sur l'implication d'étudiants et de chercheurs dans des activités d'accompagnement du Projet mobilisation par le logement social. Des collaborations ont été réalisées en vue de constituer un groupe de travail avec des représentants de l'UQAM, de l'Université de Montréal et de l'Université Concordia.

L'alliance avec les acteurs locaux est stratégique dans la mesure où Parole d'excluEs et la SHAPEM veulent créer un lien de confiance avec la population locale. Forts de leurs expériences du terrain, ces intervenants ou leurs organismes représentent un atout idéal pour créer et maintenir le contact avec la population. Ils peuvent aussi contribuer à établir le lien de confiance qui doit caractériser et nourrir la relation entre Parole d'excluEs et la SHAPEM, la population résidente de la rue Pelletier et son entourage. L'implication et la collaboration de ces intervenants seront d'autant plus bénéfiques si, de l'intérieur, ils sont fixés sur le choix qui découle de l'alliance stratégique de s'engager dans la mobilisation et non dans la prestation de services.

En résumé, ces quatre groupes d'acteurs se joignent, chacun à leur niveau, pour soutenir la mise en œuvre du projet de la rue Pelletier. Par leur alliance, ils s'engagent à poursuivre et atteindre les objectifs qui servent de cadre à la mobilisation, en particulier le soutien au processus de prise de parole pour une action transformatrice.

Le plan d'action

Le plan d'action, cadre de mise en œuvre de la démarche de mobilisation engagée dans la rue Pelletier, traduit en actions concrètes les idées de base sur lesquelles se constitue l'alliance stratégique autour projet. Conçu dans le cadre de la recherche d'une mobilisation collective dans un contexte géographique et social difficile, il prévoit un ensemble de stratégies et un échéancier pour la tenue des activités à réaliser dans le but d'atteindre les objectifs fixés et de chercher l'implication des collaborateurs ciblés. Les responsables entendent œuvrer à la conciliation des aspects logement et mobilisation en partant avec la transparence et la clarté comme principes directeurs à toutes les étapes du processus. Ainsi, le plan d'action est constitué de stratégies et d'actions à entreprendre susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs de base, à savoir :

- 1) Répondre aux besoins des familles et des ménages de la communauté en leur offrant un logement adéquat.
- 2) Jeter les bases d'une mobilisation des locataires et du voisinage.
- 3) Obtenir un équilibre financier du projet immobilier à long terme afin d'assurer la pérennité du projet global.

Ces objectifs ne sont pas spécifiques à la rue Pelletier. Ils seront également repris dans d'autres quartiers semblables. De plus, en tant que projet pilote, l'expérience de la rue Pelletier pourrait servir de référence dans l'orientation des choix futurs relatifs à des projets à mettre en œuvre dans d'autres quartiers. Ainsi, on pourrait éviter la répétition de certaines erreurs ou, tout au contraire, avoir la possibilité de répéter des situations et activités qui se révèlent positives et appropriées au cas en question.

Le volet immobilier

Aux familles désireuses d'habiter l'avenue Pelletier, la SHAPEM entend mettre à leur disposition deux immeubles totalisant 112 logements.

- L'immeuble 11460-11470 compte soixante (60) logements, dont 20 studios, 17 logements 3½ et 23 logements 4½ (côté nord);
- L'immeuble 11480-11500 totalise cinquante-deux (52) soit 8 studios, 28 logements 3½ et 16 logements 3½(côté sud).

Certains services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude sont inclus dans le prix du loyer pour les logements du côté nord. Les prix sont fixés à 461 \$ pour les studios, 523 \$ pour les petits 3½, 572 \$ pour les grands 3½ et 641 \$ pour les 4½. En ce qui a trait au côté sud, il est moins pourvu en services, car l'électricité ne sera pas fournie, l'eau chaude et le chauffage seront à la charge des locataires. En guise de compensation pour les services non inclus, les familles qui en seront locataires paieront moins cher que pour les logements du côté nord dans certains cas.

Sur les 112 logements disponibles, on prévoyait pouvoir bénéficier de subventions au logement au prorata du revenu des ménages pour quarante d'entre eux (40). Les ménages bénéficiaires de cette subvention paieront seulement 25 % de leur revenu comme loyer mensuel, tarif correspondant à l'échelle de loyer des HLM.

En fonction de nouvelles possibilités, ce nombre s'élève maintenant à cinquante-deux (52) logements. L'immeuble 11480-11500 a bénéficié du financement du programme AccèsLogis. Ces logements subventionnés seront octroyés à des familles à faible revenu (des familles ayant un revenu allant jusqu'à 22 000 \$ par an). Pour le reste, les prix seront fixés aux environs de 95 % du loyer médian d'un logement à Montréal-Nord.

Le volet mobilisation

La mobilisation par le logement social qui est en cours sur l'avenue Pelletier est la première forme d'intervention de ce genre conduite par le collectif Parole d'excluEs. L'organisme se propose de mettre en place un modèle d'action qui combat les causes de la pauvreté et de l'exclusion plutôt que de les légitimer.

Ainsi, Parole d'excluEs entend développer un modèle d'intervention plus adapté, en soutenant la prise de parole et l'action collective transformatrice par l'accès à un espace d'expression et de socialisation.

Chapitre 3

La mobilisation : des premiers contacts à l'assemblée publique

Le volet mobilisation a concrètement débuté avec les rencontres préliminaires réalisées auprès d'intervenants locaux. À la suite de ces rencontres, un comité promoteur a été formé, instance responsable de la mise en œuvre et du soutien au processus de mobilisation. Nous proposons de visiter les premiers moments de cette mobilisation, en partant des contacts préliminaires à partir desquels a été établie une première mise en liaison avec les intervenants jusqu'au contact direct établi avec la population appelée à résider dans les logements des deux immeubles de l'avenue Pelletier.

La rencontre des anciens locataires de l'immeuble 11460-11470

L'immeuble 11460-11470 était occupé par des locataires au moment de signer le contrat d'acquisition par la SHAPEM. Pour établir un contact avec ces derniers et les informer des changements en cours, les responsables ont organisé une rencontre. Elle a lieu le 28 août 2007, dans un local de la polyvalente Calixa-Lavallée, au lendemain de la prise de possession de l'immeuble par la SHAPEM. Vingt-deux (22) locataires étaient présents à la rencontre. Le point sur l'aspect immobilier a été détaillé, spécifiquement sur les travaux de rénovation qui seraient entrepris ainsi que le projet global de mobilisation.

La réaction des locataires présents était mitigée puisque plusieurs d'entre eux se sont alors plaints des sérieux problèmes de l'immeuble (fuites d'eau, insalubrité, insécurité, etc.). Les anciens propriétaires faisaient des promesses depuis trois ans et rien n'avait été fait. En quoi, cela serait-il différent maintenant?

Ce premier contact avec les actuels locataires était important pour les deux aspects du projet. Il a permis aux locataires et au nouveau propriétaire (SHAPEM) d'établir un contact direct, ne serait-ce qu'à titre informatif. Tout de même, ce contact sous-entend des nouvelles dispositions quant à la gestion, aux modalités de paiement et d'entretien des logements. Il fallait que les locataires le sachent. De plus, en ce qui a trait à l'aspect mobilisation, les informations qui ont été fournies sur le projet sous-entendent qu'ils auront à s'impliquer dans le projet de mobilisation qui est en train de se mettre en œuvre. À ce titre, ils ont appris qu'ils recevraient des invitations à participer à d'autres réunions visant à faciliter leur implication dans des activités à vocation sociale et communautaire. Du côté de Parole d'excluEs, on ne s'attendait pas à un enthousiasme débordant de la part des locataires à l'occasion d'un premier contact, compte tenu de l'ampleur des problèmes dans les logements et de l'insécurité causée par le changement de propriétaire.

La rencontre avec les intervenants locaux

La rencontre avec des intervenants locaux s'est tenue le 29 août 2007 au Centre d'action bénévole de Montréal-Nord. Elle faisait suite à la trentaine de rencontres individuelles réalisées au cours de l'été par Parole d'excluEs. La collaboration recherchée visait à intégrer dans le projet toutes les organisations locales le désirant, c'est-à-dire les groupes ou organismes qui interviennent dans des projets concernant l'arrondissement Montréal-Nord. Lors des rencontres préliminaires, il fut surtout question de présenter le projet et d'inviter les collaborateurs potentiels à joindre la démarche de mobilisation.

En vertu de l'importance attribuée à la participation des intervenants locaux, l'invitation a été lancée aux intervenants locaux et aux partenaires de l'alliance SHAPEM-Parole d'excluEs. Certains d'entre eux ont répondu positivement et se sont présentés au local où fut tenue la réunion. D'autres ont motivé leur absence, soit une dizaine de personnes, incluant deux professeurs de l'UQAM et de l'Université de Montréal faisant partie de la cellule universitaire d'accompagnement du projet en vue de constituer un incubateur universitaire. Selon la liste, étaient présents une vingtaine d'intervenants locaux et les représentants de l'alliance SHAPEM-Parole d'excluEs.

Le but de cette rencontre était de présenter le projet et la démarche (plan d'action) en vue d'impliquer des intervenants dans la phase actuelle du projet. À cette étape du processus, le projet avait besoin d'un comité/organe responsable de la mise en œuvre du plan d'action. C'est pourquoi était prévu dans l'ordre du jour un point titré *Comité promoteur*, avec des sous-points relatifs à ses objectifs et à son mandat.

Pour le volet mobilisation, cette rencontre était significative puisque, selon le constat de Parole d'excluEs, le projet s'élargit en termes de collaboration et d'adhésion attendues des organismes locaux. Les nouveaux noms d'organismes, d'intervenants et d'intervenantes suggérés portaient, à date, le nombre des personnes rencontrées à environ quarante (40), c'est-à-dire des représentants de plus d'une vingtaine d'organisations locales. En fin de rencontre, Parole d'excluEs a constaté que l'ambiance de la salle laissait présager un intérêt certain de la part des intervenants. On a senti un besoin et une volonté manifeste de changer l'image de l'avenue Pelletier. C'est ce que confirme la réaction de Jean-Claude Richard (de l'Équipe Quartier du CLSC Montréal-Nord) qui a exprimé ses inquiétudes par rapport à une éventuelle réapparition des activités de « gangs » dans le quartier. Il a observé des regroupements derrière les immeubles de l'avenue Pelletier et sur la rue Garon depuis quelque temps. Cette remarque est, à notre avis, porteuse d'une certaine volonté d'en finir avec la réalité des pratiques de gangstérisme. Toutefois, il a fait part de son inquiétude par rapport à la mobilisation. Cette dernière risque de s'étendre sur le temps et d'être le résultat d'un lent et patient processus qui va réclamer beaucoup d'énergie des promoteurs avant de donner des résultats concrets. Compte tenu de son expérience et des difficultés de terrain qui attendent le projet, il offre la collaboration de son équipe, mais se montre réticent à intégrer le comité promoteur dont la création devait être effective à l'issue de la rencontre.

Les points forts de la rencontre étaient que les représentants d'organismes et les intervenants présents ont pris connaissance du projet et, du même coup, connu les motivations de Parole d'excluEs dans sa mise en œuvre. Il a été convenu de continuer la discussion avec les organisations locales en vue d'insister sur le rôle de mobilisation du comité promoteur et non dispensateur de services ou une autre table de concertation.

La création du comité promoteur

La mission du comité promoteur est de soutenir et d'accompagner la mobilisation des locataires et du voisinage. Le comité s'occupe de la sélection des locataires, de la réalisation de l'enquête des besoins, de l'implantation du local communautaire et du démarrage du projet d'échange de services individuels et collectifs. En fait, il est le pilier central qui doit faire avancer de manière conjointe les volets logement et mobilisation.

Comme prévu dans l'ordre du jour de la rencontre avec les organismes locaux, le comité promoteur devait prendre naissance le jour même. Le moment venu, il est demandé aux personnes désireuses d'y participer de se prononcer ou non sur leur adhésion. Certaines personnes ont fait montre de leur appui au projet, mais soulignent des contraintes liées au temps qui les empêchent de s'impliquer dans le comité. D'autres, au contraire, souhaitent

participer à d'autres activités, le réseau d'échange de services par exemple, sans pour autant faire partie du comité promoteur. En fin de compte, le comité promoteur est mis en place avec la participation de ceux et celles qui voulaient l'intégrer. Les personnes suivantes indiquent vouloir être du comité promoteur :

- Marie-Ève Lemire, comité logement de Montréal-Nord;
- Richard Vallée, CSSS;
- France Therrien, SHAPEM;
- Jean-Pierre Racette, SHAPEM;
- Patrice Rodriguez, Parole d'excluEs.

Ce comité s'est mis en place sur fond d'une discussion très animée autour de la participation de la communauté haïtienne; Patrice Rodriguez a exprimé son malaise par rapport à la non-participation de la communauté haïtienne puisqu'aucun des membres présents de cette communauté n'a manifesté un désir d'intégrer le comité. Tout de suite, Williamson Lamarre (Café jeunesse multiculturel) a pris la parole pour dire qu'il ne voyait aucune raison de former le comité sur la base des critères relatifs à la couleur de la peau ou à l'origine ethnique. Il voulait également s'enquérir des raisons pour lesquelles la communauté haïtienne devait se faire représenter au sein du comité. À ce moment, Patrice Rodriguez a apporté des précisions sur les raisons le faisant penser que la présence de représentants de la communauté haïtienne est considérée importante.

Pour lui, il ne s'agit pas d'une représentation en fonction de l'origine ethnique ou de la couleur de la peau, mais de la prise en compte de différents facteurs :

- De l'avis d'un membre de la communauté haïtienne, il est important que cette communauté soit représentée pour appuyer le développement d'un projet de mobilisation par le logement social ;
- La communauté haïtienne représente une partie appréciable de la population locale et les problèmes de gangs criminalisés auxquels fait face l'avenue Pelletier sont directement identifiés à la communauté haïtienne;
- La communauté fait référence à des problèmes de discrimination et de racisme.

Telles sont, à son avis, les raisons pour lesquelles la présence de représentants de la communauté haïtienne est importante; elle doit être partie prenante d'un projet visant à changer à la fois l'image du quartier et le regard porté sur la communauté haïtienne.

Pour un autre participant, Jean-Claude Richard, il est important que la communauté haïtienne s'associe au projet dès le début. Il émet le vœu de ne pas voir se reproduire l'expérience du projet de l'Équipe de quartier. Avec cette dernière, l'expérience n'était pas fructueuse dans la mesure où les responsables du projet ont cherché la collaboration de la communauté haïtienne deux ans après avoir mis sur pied l'Équipe du quartier.

À la suite de quelques échanges suscités par la question de la discrimination et de la participation de la communauté haïtienne, les participants s'entendent sur l'idée d'aller de l'avant, en gardant une ouverture pour ceux et celles qui désirent se joindre au comité.

L'assemblée publique

Une fois mis en place, le comité promoteur a rapidement embrassé son rôle d'accompagnement et de soutien à la mobilisation qui lui incombe. Il devait s'activer à traduire en actions, à très court terme, les objectifs clairement définis dans le plan d'action. De manière spécifique, ses responsabilités immédiates consistaient à prendre des mesures pour répondre adéquatement aux besoins des familles en logement et, du coup, s'assurer de la viabilité financière du projet à long terme, et dans le même laps de temps, jeter les bases de la mobilisation. Comme nous l'avons mentionné, le projet repose sur la conjugaison simultanée de ces trois objectifs. Dès le départ, le comité s'est mis d'accord sur le fait de mener son action avec un souci de transparence et de clarté comme principes directeurs à la base des relations entre les promoteurs du projet et les locataires.

Dans cette perspective, le contact direct avec la population reste le chaînon manquant dans la chaîne de mobilisation constituée autour du plan d'action du projet Pelletier, après avoir constitué les alliances, recherché la collaboration des acteurs locaux et créé le comité promoteur. Il devient alors nécessaire pour le comité en fonction d'établir ce contact pour, à la fois lancer la mise en location des logements et présenter le projet de mobilisation en cours dans le même cadre. Ainsi, lors de la réunion du comité promoteur du 5 septembre 2007, les participants se sont entendus sur la date de la tenue d'une assemblée publique qui pourrait, à cet effet, mettre la population en contact avec le projet. Elle devait être ouverte à tous ceux qui habitent le quartier Montréal-Nord. Au départ, la date de l'assemblée a été fixée au 11 septembre, mais se rendant compte qu'elle ne pouvait avoir lieu à cette date, elle est reportée au 20 septembre 2007, à 19 heures.

La planification de l'assemblée

Au cours de deux rencontres (5 et 12 septembre), le comité promoteur a planifié toutes les démarches pour tenir l'assemblée publique dont le but principal était d'informer la population sur le projet en cours. Des démarches ont été entreprises auprès des responsables de la polyvalente Calixa-Lavallée afin d'obtenir un local pour tenir l'assemblée. Ainsi, le comité a pu disposer de la cafétéria de la polyvalente pour la réunion du 20 septembre. Une fois la question du local réglée, le comité était en mesure de faire circuler les invitations auprès du public.

Circulation de l'invitation au public

Pour rejoindre la population concernée, la stratégie ciblée a été, d'une part de publier l'invitation dans le Guide de Montréal-Nord et, d'autre part, de transiter par les organismes locaux afin de placarder des affiches.

Pour la diffusion dans le guide, un « Pub in » d'un quart de page a été acheté au coût de 380 \$. Pour l'affichage des « tracts » ou mini-affiches dans les commerces, une distribution des tâches a été réalisée afin de couvrir une bonne partie des commerces du territoire. La répartition des tâches était la suivante :

- France Therrien s'occupe des commerces se situant à l'angle des rues Désy et Léger, Langelier et Léger, Pie IX et Forest;
- Richard Vallée s'occupe des commerces se situant à l'angle des rues Lacordaire et Henri-Bourassa;
- Marie-Ève Lemire, de son côté, se charge de ceux qui sont aux alentours du comité du logement.

L'information circulant dans les commerces était diffusée sur du papier imprimé recto verso décrivant, brièvement, sur chaque face, le contenu des deux volets du projet. Sur une face se trouvait les informations concernant le projet

« d'habitation sociale et communautaire » : informations spécifiques sur la grandeur des logements et les avantages relatifs aux prix, tout en les laissant comprendre qu'ils auront plus de détails au cours de l'assemblée. Sur l'autre face, la population était invitée à se lancer dans une réflexion sur leurs problèmes communs, entre voisins et voisines partageant un même espace ou une même zone résidentielle. Il était clairement mentionné qu'avec ce projet, on tente de mettre en place dans le quartier « une atmosphère où il fait bon vivre » et que la population résidente trouvera, en plus du logement, un local communautaire où rencontrer des voisins, échanger des idées et des projets ,ou simplement discuter autour d'un café.

Des courriels ont été adressés à certains intervenants locaux, question de recourir à leur organisme afin de faire circuler l'information. Entre autres, nous pouvons citer : Réseaux table jeunesse, Équipe Quartier du CLSC, aide juridique, FOMH-Boulevards. Ce qui a été possible par l'intermédiaire de Sylvie Laforest du CAB qui dispose des courriels de tous les organismes de Montréal-Nord. C'était une suggestion de Guy Castonguay qui pensait que ce serait une bonne idée d'envoyer à Sylvie une publicité qu'elle ferait parvenir largement aux organismes locaux.

Planification logistique

La discussion sur la planification logistique s'est déroulée sur les points suivants : les informations à diffuser au public, les intervenants et les interventions, comment accueillir et faire passer le message et la préparation d'un formulaire d'inscription destiné aux participants désireux de louer un logement. Après discussion, il est convenu entre les membres du comité de :

- Faire trois interventions, dont l'une sera consacrée au projet locatif, la seconde aux droits des locataires et la troisième à la présentation du volet mobilisation;
- Mettre en place un système d'accueil qui pourra guider les participants vers le lieu de la rencontre (3 personnes : une personne dans le stationnement, une à l'entrée de l'école et l'autre à l'entrée de la cafétéria) ainsi que pour le remplissage des formulaires (4 à 5 personnes à la table d'accueil);
- Demander aux personnes présentes de remplir un formulaire afin de les rappeler pour des entrevues le cas échéant;
- Servir un café/dessert aux personnes présentes (Richard se charge de la cafetière; France, du dessert, du lait, du jus, du café et du sucre; et Marie-Ève se charge des bâtons à café);
- Préparer des feuilles et dépliants contenant les renseignements pour les participants et participantes afin de faire mieux faire circuler l'information (impression à la charge de France).

Le déroulement de l'assemblée publique

La salle de la cafétéria de la polyvalente Calixa-Lavallée a accueilli, à la soirée du 20 septembre, une population composée d'environ soixante-quinze personnes, dont une majorité de femmes. Visiblement, les personnes étaient curieuses et attentives à comprendre ce qui était en train de prendre forme avenue Pelletier.

Au cours de cette assemblée, le comité responsable devait présenter le « projet d'habitation sociale et communautaire ». Comme convenu, la réunion a commencé par les interventions de Jean-Pierre Racette (SHAPEM), dont l'exposé portait sur le projet locatif, suivi de Marie-Ève Lemire (Comité logement) dont l'exposé avait trait aux droits des locataires relativement à la résiliation du bail en cours et à la signature du nouveau bail dans le cas de

logements subventionnés, notamment les modalités qui fixent les droits et les devoirs du locataire ainsi que du propriétaire.

Patrice Rodriguez a ensuite présenté l'aspect mobilisation qui accompagne le projet. Après les présentations, les organisateurs ont laissé libre cours aux questions des participants qui devaient, s'ils désiraient prendre la parole, lever la main et attendre que le modérateur du moment les y invite. Tout a été fait dans l'ordre et le respect.

Les questions et la discussion montrent que les participants n'étaient pas portés à s'enquérir du volet social et communautaire. Leur intérêt immédiat concernait les logements. Pour les futurs locataires, il était plus important, d'une part, de bien connaître les modalités de signature et de résiliation du bail ou de savoir s'ils pouvaient être éligibles aux subventions disponibles, et d'autre part, de discuter des questions relatives à l'état physique des logements (propreté des lieux, la dimension, les services fournis et le dispositif domestique : laveuses, sècheuses, électroménagers, etc.) De plus, nous avons remarqué sur le visage de certaines personnes, qu'elles étaient déçues d'être exclues du projet en raison du nombre trop élevé de personnes composant leur ménage par rapport à la dimension des logements disponibles. Par exemple, une famille avec deux jeunes enfants aurait besoin d'un logement de 5 pièces alors que la plus grande dimension offerte est un 4.

Lorsque le café fut servi, des feuilles et dépliants contenant des informations relatives aux modalités de signature de bail, aux droits des propriétaires et des locataires étaient disponibles et distribués aux participants. Les responsables ont mis à la disposition des personnes intéressées des formulaires de demande de logement. On avait le choix de les remplir et les remettre sur place, ou de les garder avec soi et les rapporter à la personne responsable du suivi des demandes. Nombre de personnes ont rempli et remis sur place leur demande et, de ce fait, doivent attendre un appel téléphonique des responsables les invitant à passer une entrevue devant déterminer l'éligibilité du demandeur de logement. Nous ne sommes pas en mesure de spécifier le nombre de personnes qui ont rempli et remis les formulaires de demande de logement le même jour, car aucune date n'était inscrite sur les formulaires.

Les questions qui ont suivi les présentations laissent croire qu'il n'y avait pas vraiment d'intérêt immédiat pour le volet mobilisation. Est-ce suffisant pour conclure que les intéressés n'ont pas d'intérêt pour l'action transformatrice proposée dans le cadre du projet? À notre avis, ce n'est pas le cas. Il y a de l'intérêt à ce que l'espace d'habitation devienne sécuritaire et que se transforme l'image de l'avenue Pelletier, mais vu l'ampleur des besoins immédiats, le volet logement a pris le dessus sur le volet mobilisation. Donc, satisfaire les besoins ponctuels en logement moins coûteux représente prioritairement la nécessité vitale à combler dans l'immédiat.

Il était surprenant de constater la faible présence de la communauté haïtienne à cette assemblée. Les Haïtiens étaient peu nombreux alors que l'on s'attendait à voir un nombre plus important. Leur faible présence, à notre avis, peut avoir une double signification. D'une part, elle peut exprimer un certain refus à s'intégrer ou à participer à des activités organisées dans l'avenue Pelletier, en raison des rapprochements que l'on fait avec les Haïtiens et la rue. D'autre part, ceux-ci peuvent être en train de se délocaliser et se relocaliser ailleurs à Montréal-Nord en fuyant peu à peu les alentours de l'avenue Pelletier. Une meilleure connaissance de la composition du quartier montrera plus tard que la proportion réelle de la population haïtienne n'est pas si importante que l'image généralement véhiculée. En effet, l'origine ethnoculturelle de la population de l'arrondissement est majoritairement francophone (64 %), suivie de l'italophone (17 %). La population créolophone arrive seulement en troisième place (14 %)².

² Montréal-Nord en un clin d'œil - 15 mai 2007.

Chapitre 4

L'évolution de la mobilisation : du choix des locataires à l'aménagement des locaux

L'assemblée publique a conclu une phase importante dans la mise en œuvre du projet. Cette phase que nous pouvons nommer la phase de contact avec la population locale a été fructueuse à plus d'un titre.

D'abord, elle a permis aux responsables du projet d'établir le contact avec le quartier et de créer un réseau de connaissances, de liens et de collaborations avec les intervenants locaux, les locataires et la population locale d'une manière générale. Ensuite, elle a suscité une curiosité pour le changement qui était en train de se produire dans les immeubles et un coin du quartier qui étaient considérés comme un repaire pour des activités de gangstérisme et de criminalité. Enfin, le contact établi et la curiosité suscitée ont fait office de promotion pour les logements disponibles. Reste maintenant à les louer et à maintenir le contact avec la population pour l'avancement de la mobilisation. C'est dans cette perspective que nous analysons les actions entreprises par le comité promoteur concernant ces deux aspects du processus.

La sélection des locataires

Dès le départ, Parole d'excluEs a opté pour la transparence et la clarté comme principes directeurs de l'action dans les relations à entretenir avec les futurs locataires, en particulier lors du processus de sélection. Ces principes allaient rebondir dans les discussions au moment de statuer sur les critères qui serviront de cadre d'analyse des dossiers des futurs locataires. La sélection des locataires est le résultat d'un long processus de discussions entamées dès la première réunion avec les organismes locaux. Les conclusions de ces discussions ont servi de cadre à la définition des critères de sélection et également de grille pour la tenue des entrevues avec les demandeurs.

La définition des critères de sélection

La définition des critères de sélection des locataires a nourri bon nombre de discussions au sein du comité promoteur. Il fallait assurer la viabilité financière du projet et éviter de louer les logements à des locataires susceptibles de reproduire des scènes ou des situations qui évoquent le passé du quartier et qui représentent un risque énorme pour le projet. Il fallait donc prévenir le retour du crime organisé dans les immeubles. Tâche difficile pour les promoteurs du projet qui, informés de la fragilité de la situation, devaient concilier ces deux impératifs. La position de Parole d'excluEs, dès le début, était de ne pas limiter le choix des locataires en fonction de leur intérêt à s'engager dans le projet de mobilisation, mais en fonction de l'accès à des logements dans de bonnes conditions. Par contre, l'organisation poussait l'idée que le projet de mobilisation devait être communiqué à toutes les étapes du processus.

Lors de la réunion du 29 août 2007 avec les intervenants locaux, Andrée Lafrenière, de l'organisme Entre parents de Montréal-Nord, a souligné l'importance d'inclure, dans la sélection des locataires, le critère de participation dans la mobilisation. Ce qui, de son avis, pourrait pallier un éventuel retrait des locataires dans la mobilisation une fois qu'ils auraient obtenu leur logement. Sans ce critère, elle pense que les locataires peuvent considérer le processus comme un service et donc qu'il n'est pas nécessaire de s'impliquer dans la mobilisation. Patrice Rodriguez soutient qu'il faudra expliquer aux locataires en quoi consiste le projet dans les détails chaque fois que cela sera nécessaire.

Il est tout aussi souhaitable de les avertir qu'on leur demande de s'impliquer dans la mobilisation et qu'un local communautaire sera réservé à cet effet dans l'immeuble 11460-11470. Il a beaucoup insisté sur ce point.

La réunion du comité promoteur tenue le 5 septembre 2007 allait être décisive quant à ce dernier point débattu lors des discussions. Pour les logements subventionnés ou pas, le comité devait statuer sur les critères de sélection. Au terme des discussions, le comité a décidé de ne pas retenir la participation à la mobilisation locale comme critère central de sélection. Néanmoins, il a été décidé de communiquer la nature du projet à chaque occasion et d'introduire une ou deux questions s'y rapportant au cours des entrevues de présélection, à chaque occasion où cela est nécessaire. Voici la liste des critères retenus :

1. Favoriser les résidents de Montréal-Nord;
2. Appliquer les critères d'AccèsLogis (revenus/nombre de personnes);

Aucune sous-occupation n'est permise, mais l'équipe garde en veilleuse des possibilités d'ouverture dans le cas d'une sur-occupation (par exemple deux enfants dans un 4);

3. Réalisation d'une enquête préalable à la location;

Au cours de la discussion sur la nature des informations prioritaires à rechercher dans les entrevues, l'équipe a fait valoir la crainte concernant le risque du retour du crime organisé. Pour éviter cette éventualité, le comité s'est mis d'accord sur le fait d'informer les candidats que la SHAPEM enquêtera sur leur dossier criminel pour s'assurer de la sécurité des locataires et du voisinage. Il n'y aura pas d'enquête de crédit, mais cela n'écarte pas la nécessité de s'informer sur leur disponibilité de revenu;

4. Les animaux ne sont pas permis en principe par le propriétaire. Une mesure de souplesse est prévue et fera l'objet d'analyse et d'entente au cas par cas.

Le critère qui a posé le plus de difficulté concernait l'enquête sur les futurs locataires. Au comité siègent deux organisations défendant des parties différentes : le propriétaire et le locataire. Généralement, toute enquête (de crédit ou sur le dossier criminel par exemple) sur une personne future locataire réalisée par le propriétaire est décriée par les groupes défendant les intérêts des locataires. Le comité promoteur devait trancher de façon à ne pas brimer les intérêts de l'une ou l'autre des parties.

Un débat fort animé a donc pris place au sein du comité promoteur. Une fois les positions bien campées, qui rendaient la situation critique et menaçaient la survie du projet, le comité promoteur a eu la sagesse de se poser la question de fond. Quel est l'intérêt premier qui unit tous les membres du comité et les locataires ? La réponse a été claire : la réussite du projet. D'où une deuxième question, que doit-on éviter pour éviter le dérapage du projet? Réponse unanime : éviter la recriminalisation des immeubles. Donc, une troisième question. Comment y parvenir? Encore là unanimité, en évitant le retour de membres de gangs et un constat évident : se prémunir « contre de futurs locataires » qui présenteraient un dossier au criminel et qui pourraient faciliter l'infiltration de gangs.

Évidemment, le comité est conscient que l'enquête criminelle n'est pas une garantie, mais elle représente un premier garde-fou important pour permettre de contrer cette éventualité. D'autres stratégies devront être envisagées par la suite.

Les entrevues de présélection et le choix des locataires

Plus de quatre-vingts (81 au total) formulaires de demande de logements ont été acheminés au comité responsable du choix des locataires. À partir d'une analyse préliminaire des dossiers de demande, le comité promoteur a désigné des potentiels bénéficiaires qui devaient passer l'entrevue de présélection afin de sélectionner ceux qui seraient éligibles aux logements subventionnés.

À cet effet, le comité a prévu un calendrier de rencontres s'étendant du 3 au 12 octobre 2007. D'autres personnes ont rejoint le comité promoteur pour constituer des groupes de trois et de deux personnes afin de rencontrer les locataires potentiels à des heures précises du calendrier. Huit équipes ont été constituées avec les personnes suivantes : Patrice Rodriguez, France Therrien, Jean-Pierre Racette, Richard Vallée, Mireille Kingsley, Claudette de Carufel, Isabelle Ruelland et Gilles Huard. Au cours de la période mentionnée, ils ont rencontré 45 personnes au total.

À la lecture des formulaires rapportés, le profil socioéconomique des demandeurs se présente comme suit (voir tableaux et graphiques à l'Annexe 1).

- Ils sont majoritairement des citoyennes et citoyens canadiens et il y a quelques cas de résidents permanents;
- Les personnes ont un nom de famille à consonance francophone à environ 66 %;
- Nous ne pouvons malheureusement déterminer leur origine spécifique puisqu'aucune question relative à cette caractéristique n'était prévue;
- Il s'agit principalement de personnes seules;
- Les familles sont majoritairement monoparentales avec une femme comme chef de famille;
- Les couples avec enfants (2 à 4 enfants) sont majoritairement d'origine immigrante récente;
- Les personnes résidaient pour la plupart à Montréal-Nord au moment de la demande, et ce, pour une période allant de trois (3) mois à plus de dix (10) ans;
- Beaucoup d'entre eux sont prestataires de revenus de l'État et principalement de l'aide sociale;
- Les personnes qui travaillent ont un revenu individuel annuel de moins de vingt-cinq mille (25 000) dollars (les infos sur le revenu familial ne sont pas toujours indiquées);
- Les revenus des personnes peuvent être classés de la façon suivante :
 - De 6 000 à 9 999 par année;
 - De 10 000 à 14 999 par année;
 - De 15 000 à 19 999 par année;
 - De 20 000 à 25 000 par année.
- Au moment d'effectuer leur demande, les personnes logeaient pour la plupart dans des logements privés (studio, 4½, 5½, etc.) dont le loyer varie entre 300 \$ et 714 \$ par mois.

- Leur désir de quitter les résidences actuelles est justifié par des raisons multiples souvent liées à la piètre qualité du logement ou du milieu dans lequel elles habitent. Parmi les raisons invoquées, nous retrouvons : des difficultés avec les propriétaires, la propreté des lieux fait défaut, l'exiguïté de certains logements, des problèmes avec le chauffage, etc.

Le choix de locataires

En comparant les listes de locataires acceptés, les formulaires de demande remplis et la liste des personnes à passer en entrevue, nous remarquons qu'on a retenu environ 35 locataires. Les sélectionneurs ont fait preuve de vigilance et de prudence dans leur choix qui ne devait pas s'écarter des enjeux multiples qui entourent la location. Le souci de ne pas encourir le risque de repeupler les logements avec des personnes ayant à voir, de près ou de loin, avec l'histoire récente du quartier était très présent dans le jugement des promoteurs du projet. Il fallait éviter que des personnes se servent de leurs dossiers de demande pour louer des maisons pour d'autres personnes ayant un lien avec des actes criminels ou se rapprochant des gangs de rue. Une personne jugée incohérente dans son discours par rapport au quartier et à son histoire était écartée.

L'évolution du volet logement

À la fin du mois de novembre, alors que les démarches allaient bon train pour l'attribution des logements et la signature des baux, Jean-Pierre Racette de la SHAPEM annonce que l'immeuble 11460-11470 cache un « vice » majeur.

Le vice caché

Selon les explications de Jean-Pierre Racette, vers 1998, un incendie majeur affecte et endommage le mur de la façade sud de l'immeuble. Le propriétaire de l'époque aurait effectué des travaux légers pour réparer le mur. Il aurait poursuivi la location des logements sans s'inquiéter des dangers que pouvait représenter la piètre remise à niveau de la façade sud du mur. De plus, nombre de logements ont été aménagés sans le respect des conditions prescrites par les autorités : des faux 4; des chambres sans fenêtres. Le vice caché a été découvert à la suite de l'inspection effectuée par des professionnels en charge de réparer la toiture de l'immeuble.

Au cours de la rencontre du 17 décembre 2007, ce point a nourri les discussions du comité. La question du « vice » caché a soulevé un profond malaise chez Patrice Rodriguez qui se demandait ce qu'on pouvait faire dans une situation pareille. D'autres membres du comité promoteur ont également trouvé la situation anormale. Face aux dangers pour la vie des résidents causés par le risque d'effondrement du mur du côté sud du bâtiment, doit-on laisser passer ce comportement « malhonnête » d'un des anciens propriétaires? Ne doit-on pas questionner la responsabilité de certains acteurs impliqués dans le dossier de l'incendie : le service d'assurance, les assurances, les permis de rénovation après incendie, etc.?

En réponse à ces questions, les discussions ont fait ressortir une certitude : pour le moment personne ne peut intenter une action en justice parce qu'il n'y a personne à qui attribuer la responsabilité pénale. Puisque les derniers vendeurs n'étaient pas au courant du vice, ils ne sont pas responsables et, d'autant plus, il n'y pas de plaignant vu qu'on n'a pas enregistré d'accident. Il demeure somme toute un problème éthique et le dossier semble complexe. En fait, il faut dans un premier temps - selon la proposition de Jean-Marc Fontan - bien documenter le processus et établir les faits afin de voir dans quelle mesure on pourra enclencher une action dans le futur.

La SHAPEM, pour sa part, entreprendra des travaux de rénovation. Il faudra réaliser des travaux de plomberie, de peinture, etc. Pour bénéficier d'un financement de l'ordre de 75 %, le programme exige le respect des normes actuelles en matière de logement, donc les travaux de mise à niveau et de réparation s'élèvent à 1 686 802 dollars³. Pour entreprendre les travaux, on prévoit relocaliser les personnes qui logent présentement dans l'immeuble. Autant dire que l'on doit, par conséquent, arrêter le processus de sélection pour attendre la fin des travaux qui pourraient débuter en mars. La SHAPEM est en train de concevoir une démarche de recherche de subvention et aussi entend faire des arrangements au cas par cas avec chaque locataire pour la relocalisation temporaire de ces derniers. Ceux qui souhaitent déménager définitivement pour habiter l'autre immeuble seront localisés dans l'immeuble 11480-11500. Pour les autres, il est prévu une stratégie de relocalisation à traiter au cas par cas. Le local communautaire ne sera pas affecté. En conséquence, le comité a dû stopper le processus de sélection et doit attendre la fin des travaux pour relancer le processus.

En ce qui a trait à l'attribution des logements, à la fin du mois de novembre, il restait - pour le 11480-11500 - 25 logements à louer soit un (1) studio, trois (3) 4½ et vingt et un (21) 3½⁴. Les travaux de réaménagement de l'immeuble 11480-11500 suivaient leur cours et on n'attendait que la fin des travaux et l'aménagement par les locataires pour relancer le processus de sélection et de location des logements. Le dernier rapport du mois de janvier montre qu'il reste un total de vingt (20) logements (19 de type 3 ½ et un studio) à louer, soit neuf (9) dans le bâtiment 11480 et onze (11) dans le 11500.

Dans le cas de l'immeuble 11460-11470, sur un total de vingt (20) logements disponibles, sept (7) sont attribués⁵. Le dernier rapport (janvier 2008) fait état de onze (11) logements vacants pour le bâtiment 11470, dont six (6) 4½ trois (3) 3½ et deux (2) 2½. Les dix-sept (17) autres logements sont occupés par des locataires qui habitaient encore leur logement avant le changement de propriétaire, à l'exception du logement numéro 15 dont la locataire venait d'arriver et du logement 18 qui débute son bail le 1^{er} février. Sur les 28 logements, trois (3) sont subventionnés : les numéros 15, 18 et 27. Signalons que le couple concierge embauché à partir du 25 octobre habite le logement numéro 31.

Quant au bâtiment 11460 qui possède un seul logement subventionné et dont la quasi-totalité des locataires habitait déjà l'immeuble avant le changement susmentionné, il compte treize logements vacants sur trente-deux (32). Parmi les logements vacants on a six (6) 4½, six (6) 2½ et un (1) 3½. Dans ce bâtiment se situe également le local communautaire et le bureau du comité logement de Montréal-Nord (logements 8 et 9).

À partir du dernier rapport d'attribution des logements, nous déduisons, pour les deux immeubles, qu'il y a un total de 68 logements qui sont attribués sur les 112 disponibles. Si on enlève les deux logements réservés au local communautaire, on pourrait dire que la SHAPEM a atteint la barre des 73,92 % de location. Les dates de début des baux montrent que l'aménagement des locaux commence à être effectif à partir du 1^{er} décembre et se poursuit, graduellement, jusqu'au 1^{er} mars 2008 pour les logements déjà attribués.

³ Travaux majeurs, état de la situation. Document présenté par Jean-Pierre Racette, le 23 janvier 2008.

⁴ Rapport présenté le 26 novembre par France Therrien.

⁵ Données extraites du PV de la rencontre du 30 octobre.

L'évolution de la mobilisation après l'assemblée publique

Le mandat principal du comité promoteur est de soutenir la mobilisation par le logement social, ce qui sous-entend la prise de dispositions pour s'assurer de la viabilité financière du projet. Il s'agit de contribuer à louer des logements et mettre en place des structures stables pour maintenir la cohésion entre les locataires, dans la perspective d'appropriation du local communautaire, à la base de l'action transformatrice qui doit découler des besoins des locataires et de la population résidente de l'avenue Pelletier. Jusqu'ici, le comité a pu, à des niveaux différents et interdépendants, établir le contact avec la population, renforcer les liens avec les partenaires et œuvrer dans la sélection des locataires. Disons qu'il a concouru à la conjugaison simultanée des trois objectifs de départ. Il s'agit maintenant pour le comité de maintenir les contacts, de consolider les liens avec les partenaires et de réaliser des activités de mobilisation en vue de trouver l'outil ou les outils d'action qui porteront la marque de l'action transformatrice envisagée au départ. Les activités de rencontres avec les locataires sont analysées dans cette perspective.

Le renforcement du comité promoteur

Composé au départ de cinq volontaires, le comité promoteur est passé à une dizaine de membres à la fin du mois de décembre. Il peut s'élargir par des collaborations ponctuelles, ce qui résulte de nouvelles adhésions de la part d'intervenants locaux et aussi de l'équipe de l'incubateur universitaire Parole d'exluEs. Rappelons que le comité a laissé une ouverture pour les discussions avec les intervenants locaux pour atteindre le maximum d'adhésion et de collaboration possibles. Au gré de cette ouverture, d'autres personnes ont manifesté leur intérêt à la participation au sein du comité promoteur. Et le comité a accueilli de nouvelles personnes, c'est le cas de Mireille Kingsley et de Ketty Lapierre.

Mireille Kingsley est une mère visiteuse, à la Fondation de la Visite. La coordonnatrice du secteur, Isabelle Rivard, a été contactée depuis la première tournée des rencontres préliminaires. Elle était très intéressée à participer dans la mise en œuvre du projet. En raison des contraintes de temps, Mireille s'est jointe au comité à la période intense des entrevues de sélection des locataires. Sa disponibilité était d'une journée par semaine pour les activités du comité promoteur.

Au cours de la réunion du 30 octobre 2007, le comité a accueilli **Ketty Lapierre** de l'organisation Entre Parents de Montréal-Nord. Patrice Rodriguez l'a contactée à partir d'une suggestion de la directrice de l'organisme. Elle a accepté l'invitation et proposé à Parole d'excluEs sa participation au sein du comité promoteur. De même, elle souhaite partager ses riches expériences acquises depuis plusieurs années de bénévolat dans cet organisme et auprès des citoyens de Montréal-Nord. Elle n'était pas déléguée par la « communauté haïtienne » à Montréal, mais sa présence répond au besoin d'avoir un lien avec la communauté haïtienne elle-même étant d'origine haïtienne.

Le 26 novembre 2007, le comité a accueilli **Mayra Reyes**, native de Cuba et résidente permanente au Québec depuis dix ans. Elle a réalisé un stage d'emploi de quatre semaines au sein du Projet Pelletier. Ses recherches par Internet lui ont permis de rejoindre Patrice Rodriguez qui, à la suite d'échanges téléphoniques, a accepté de l'introduire au sein du comité pour réaliser son stage. Ce stage fait partie d'une démarche personnelle entreprise dans le cadre d'un processus de recherche d'emploi.

Le 17 décembre 2007, c'était au tour de **Carole Léger**, animatrice à la mobilisation, de se joindre au comité. Elle a une riche expérience internationale en matière d'animation, notamment dans des processus de mobilisation des petits producteurs au Guatemala. Elle s'occupera spécifiquement de l'implantation du volet « l'Accorderie de Montréal ». Elle a commencé son contrat le 7 janvier 2008. Le processus de recrutement d'un animateur ou d'une animatrice a finalement abouti. Le processus de sélection avait été amorcé au mois d'août 2007, mais ce poste a mis du temps à être comblé. Un premier animateur a été retenu au cours du mois de septembre, mais il s'est désisté au moment de signer son contrat. Ensuite, les démarches ont abouti au choix d'un deuxième candidat, un Haïtien qui, de l'avis de Patrice, semblait être un candidat idéal. Celui-ci a trouvé le poste intéressant, mais a quand même refusé l'offre parce qu'il ne voulait pas travailler dans un endroit proche de son lieu de résidence pour diverses raisons personnelles (fin octobre - début novembre). Cependant, au cours de la réunion du 26 novembre, Patrice Rodriguez annonce qu'à la suite d'un deuxième affichage de poste, les entrevues sont terminées et que le comité a retenu une candidate : Carole Léger.

Quant à l'incubateur universitaire, la présence étudiante se concrétise par la participation de Nora Brutus à la réunion du 30 octobre 2007. Étudiante en maîtrise au Département de sociologie de l'Université de Montréal, elle doit suivre le déroulement du processus de mobilisation à partir de l'assemblée publique jusqu'à l'attribution et l'aménagement des locaux des deux immeubles par les premiers locataires. À partir du mois d'octobre, nous remarquons la présence de Jean-Marc Fontan, professeur à l'UQAM et membre de l'incubateur universitaire. Le comité compte aussi sur la participation de Pierre-Joseph Ulysse qui a participé à l'activité Assemblée de mobilisation de futurs locataires.

Le lancement de l'Accorderie de Montréal

À l'ordre du jour de la réunion du comité promoteur du 30 octobre 2007, il était prévu un point de discussion sur l'enquête des besoins à effectuer auprès des locataires. Des questions et des points de vue différents se font entendre sur la réalisation de cette enquête. Pour certains, il est important de réaliser l'enquête, car c'est à partir d'elle que le comité promoteur pourra trouver le point de départ ou l'outil de son action avec les locataires. Pour d'autres, étant donné que nous avons accumulé du retard dans la livraison des logements, rien ne presse à réaliser l'enquête puisque les locataires ne sont pas encore définitivement trouvés et établis.

Il est vrai que l'on ne vise pas que les locataires des immeubles, mais c'est important de consolider d'abord les liens avec les locataires des immeubles avant de s'ouvrir à toute la population. Ce qui répond à certaines questions soulevées à savoir : qui va réaliser l'enquête, quelles sont les personnes à contacter (les locataires ou la population de Montréal-Nord), qui on va associer au projet, etc.? En conclusion, un sous-comité a été formé pour réfléchir sur la suite à donner à la mobilisation et proposer un plan d'action pour la prochaine réunion. Il était composé de : Ketty Lapierre, Patrice Rodriguez, Marie-Ève Lemire, Isabelle Ruelland et France Therrien.

Le comité a été surnommé « comité Café Causerie ». Les membres de ce comité ont organisé leur rencontre le 5 novembre 2007 à 13 h au local communautaire du projet. Après discussion, ils ont convenu de présenter au comité promoteur quatre propositions⁶ :

⁶ Compte rendu du comité Café Causerie.

1. Rencontrer des personnes intéressées au projet de l'Accorderie, le 28 novembre 2007, entre 17 et 19 heures;
2. Inviter les locataires des deux immeubles à venir prendre une bouchée avec le groupe promoteur le 7 décembre 2007, entre 16 et 18 heures;
3. Inviter les organismes promoteurs rencontrés au début du projet par Patrice Rodriguez en vue de les informer de l'état d'avancement de la démarche adoptée. Rencontre prévue le 10 janvier 2008;
4. Inaugurer officiellement le local du projet de l'avenue Pelletier, le 31 janvier 2008. Ce sera une rencontre d'accueil invitant les locataires à s'approprier le local communautaire.

Ces propositions ont été présentées au comité promoteur au cours de la réunion du 26 novembre 2007. Les deux dernières propositions ont été reportées à l'ordre du jour de rencontres ultérieures, alors que le comité s'est mis d'accord sur les deux premières. Le comité a aussitôt amorcé les discussions dans le sens de la traduction concrète de ces propositions.

Comme convenu, la présentation du projet de l'Accorderie de Montréal a lieu entre 17 et 19 heures le 28 novembre 2007 au local communautaire. Lors de l'adoption des conclusions du comité Café Causerie, trois volontaires se sont proposés pour former un petit comité qui s'occupera de l'animation et de l'organisation de la présentation de l'Accorderie en l'absence de Patrice Rodriguez. Il s'agit de : Richard Vallée, Ketty Lapiere et Mayra Reyes. Patrice Rodriguez s'est occupé de lancer les invitations aux personnes qui, dès la première tournée en été, ont manifesté un certain intérêt pour le projet. Aussi, ont été contactées les personnes qui avaient manifesté un intérêt lors de la tenue d'une activité Parole d'excluEs au projet au Forum social québécois d'août 2007, à l'UQAM. Enfin, des personnes résidant à Montréal et connaissant l'Accorderie de Québec ont été contactées. Il était prévu de présenter aux participants le projet Accorderie de Québec ainsi que le projet « Accorderie de Montréal ». Il a été convenu également de servir un lunch aux participants.

Une vingtaine de personnes ont participé à cette rencontre. La séance de présentation des participants est suivie de deux présentations sur le fonctionnement de l'Accorderie de Québec. Deux responsables du réseau des Accordeurs de la ville de Québec ont présenté et clarifié le fonctionnement de l'Accorderie, à savoir, comment devenir membre, comment échanger des services, comment se faire rembourser un service etc.

La première intervenante a expliqué les grandes idées fondatrices de l'Accorderie et les modalités de fonctionnement. La base fondamentale est la valorisation des liens de solidarité et non les biens. Elle est donc une organisation qui s'active dans le domaine de l'économie solidaire. Elle ne fonctionne pas sur la base du bénévolat, mais sur la base des échanges de services. Son fonctionnement repose sur cinq (5) principes de base :

- Une heure de service fourni est équivalente à une heure du temps de l'accordeur qui fournit le service;
- Tout accordeur doit donner des services pour en recevoir;
- L'échange de services repose sur l'équilibre entre donner et recevoir;
- Les accordeurs doivent se prendre en charge dans l'échange de services et dans la réalisation d'activités communes;
- Quelle que soit la nature du service échangé, sa valeur est déterminée en temps.

L'échange de services est une activité ouverte qui ne cible aucune catégorie de personnes en particulier. Tous ceux et toutes celles qui ont un savoir non reconnu sur le marché et qui veulent l'échanger contre du temps ou contre d'autres services peuvent se joindre à l'Accorderie de Montréal, peu importe leur lieu de résidence à Montréal.

Quant à la deuxième intervenante, sa communication était centrée sur l'expérience faite à Québec, du début du processus au moment actuel. Lancée en 2001, l'Accorderie de Québec compte trois systèmes de services :

- Un système d'échange de services et de coopération;
- Un groupe d'achat;
- Un système de crédit solidaire.

Plus de 6000 transactions ont été réalisées entre les accordeurs. Parmi les services les plus échangés, on retrouve par ordre décroissant : le déménagement, les remplissages de formulaire de déclaration de revenu (impôt), les ateliers divers (danse, cours de, etc.). Elle en a profité pour présenter le « kit » individuel que chaque accordeur doit recevoir au moment de son inscription. En plus du « kit », chaque accordeur reçoit une valeur de base de quinze (15) heures sur son compte pour qu'il commence à recevoir des services. Ce compte est géré de manière similaire à un compte bancaire, à la différence qu'on gère des heures accumulées en échangeant des services et non des fonds monétaires.

Les discussions et questions suivant les présentations étaient surtout centrées sur des clarifications dans le fonctionnement de l'Accorderie et des précisions sur la gestion des services échangés. L'assistance a également posé des questions sur le financement des activités. De plus, au moment des discussions, l'assistance a eu droit à des témoignages d'anciens accordeurs du Québec qui se trouvaient à ce moment à Montréal.

En termes d'adhésion, sur place, les responsables ont identifié cinq (5) personnes qui voulaient s'impliquer immédiatement dans la mise en place de l'Accorderie. De plus, à partir des petites fiches d'inscription distribuées, d'autres personnes ont manifesté leur désir de s'inscrire comme accordeurs.

L'accueil des locataires

L'accueil des locataires devait se faire à la fin du mois d'octobre ou au début du mois de novembre 2007. Le comité a constaté que des locataires étaient curieux de savoir ce qui se passait dans le local communautaire. Que faire? Attendre l'aménagement de tous les locataires pour relancer la mobilisation ou informer ceux qui ne sont pas au courant du projet (nous pensons particulièrement à ceux qui étaient absents à l'assemblée publique ou à la rencontre des locataires). Au moment d'adopter les conclusions du sous-comité Café Causerie, le comité s'est mis d'accord sur le fait d'inviter tous les locataires des deux immeubles (déjà emménagés ou pas ainsi que ceux qui sont en cours de signature de bail) à participer à un goûter. Ce serait, de l'avis de tout le monde, l'occasion de raviver l'esprit du projet et d'assouvir la curiosité de certains locataires habitant l'immeuble, mais qui semblaient ne pas être au courant de ce qui se passait dans les appartements 8 et 9. Du même coup, on pourrait commencer à déclencher un sentiment d'appartenance chez les locataires par la visite du local communautaire. En plus de ces objectifs, cette rencontre servira de « pré-test » dans la mesure où elle permettra au comité de tester l'intérêt des locataires pour la mobilisation locale ainsi que leurs besoins ou aspirations.

Des dispositions ont été prises depuis la rencontre du comité Café Causerie du 5 novembre pour réaliser cette rencontre. Il était prévu un plan de réunion et une distribution de tâches. Les mots de bienvenue ont été présentés par Jean-Pierre Racette. La présentation du projet global de mobilisation par le logement a été faite par Patrice Rodriguez. La présentation individuelle des membres du comité promoteur et l'organisation d'une discussion étaient sous la responsabilité de Marie-Ève Lemire. Patrice Rodriguez a préparé un feuillet à distribuer contenant des éléments explicatifs du projet Accorderie de Montréal et, enfin, le lancement du concours « Trouver un nom pour le projet de l'avenue Pelletier » a été animé par Ketty Lapierre.

Nous n'avons pas pu assister à cette rencontre, mais le rapport verbal des membres du comité présents à la rencontre laisse entendre que ce n'était pas une réussite du point de vue organisationnel. France Therrien se dit déçue de la rencontre puisqu'il manquait quelque chose, le petit comité n'était pas suffisamment préparé pour bien dégager les intérêts des locataires. La disposition de l'espace de réunion ne permettait pas l'interaction entre les gens. De plus, la qualité du service en nourriture était décevante car ne répondant pas au meilleur rapport qualité/prix.

En fait, le climat n'était pas propice à la communication d'un message cohérent aux locataires. Les responsables ne pouvaient en même temps stimuler la mobilisation et annoncer leur éventuelle relocalisation en raison de la rénovation du mur (côté sud), d'autant plus que l'ampleur du problème et des correctifs à y apporter n'étaient pas encore déterminés avec certitude.

Si on regarde la rencontre positivement, elle a permis de découvrir le groupe interculturel que forment les locataires et d'établir un contact plus soutenu entre les locataires et le local communautaire. Pour beaucoup de locataires, c'était un premier rassemblement qui leur permettait de rencontrer et de discuter dans l'informel avec des voisins, notamment entre ceux qui ont des enfants. De plus, elle a ouvert la voie d'une continuité dans le message véhiculé dès le début du projet, c'est-à-dire de voir le local se transformer en un lieu commun où les locataires pourraient s'entendre en vue d'organiser des activités communes. Ce qui fera du local communautaire un espace attrayant pour les locataires.

Les responsables ont pu, en dépit des problèmes d'organisation, amorcer la discussion avec les locataires sur le projet Accorderie de Montréal. On a décelé de l'intérêt pour l'échange de services. On a même enregistré des propositions de services à échanger tels des cours d'espagnol, des services d'ébénisterie et des repas communautaires. Ketty Lapierre a également lancé le concours sur le nom du projet. Elle a recueilli deux propositions de noms : Moi et l'autre et le Chrysalide.

Par ailleurs, Marie-Ève Lemire s'est occupé des enfants. Rien n'avait été prévu au début pour les enfants, mais l'expérience suggère aux organisateurs de toujours penser à un service de garde d'enfants quand on veut réaliser une rencontre avec les locataires. Il serait même nécessaire d'aménager un coin du local de manière appropriée à un service de garde d'enfants ou de garderie momentanée.

Chapitre 5

« Attentions à » et recommandations

Assurer une présence à la ligne de départ

La mobilisation est lancée à partir du moment où l'équipe du comité promoteur conçoit la stratégie pour entrer en contact avec de futurs résidents de l'immeuble 11460-11470 avenue Pelletier. Notre travail d'observation en vue de suivre le processus de mobilisation a commencé à partir de l'assemblée publique tenue en octobre 2007, soit un mois après le lancement des travaux en vue de mobiliser de nouveaux locataires. Les comptes-rendus des rencontres nous ont permis de rattraper le retard et de reconstituer l'information manquante, mais il demeure un déficit d'observation.

Recommandation :

Assurer la présence d'unE étudiantE et d'unE professeurE au comité promoteur dès le début des travaux d'un des projets de mobilisation par le logement social.

Les travaux de réaménagement et leur impact sur la mobilisation

Point n'est besoin d'insister sur le fait que les retards enregistrés dans la finalisation des travaux de rénovation des immeubles ont eu un impact sur le processus de mobilisation. Les deux aspects du projet Pelletier sont étroitement liés puisque la mobilisation dépend de la location des logements et de la présence des locataires dans les immeubles.

Deux éléments sont en prendre en considération. D'une part, les retards affectent le processus de sélection et d'attribution des logements ainsi que l'aménagement des locaux qui, de leur côté, ont ralenti le processus de mobilisation. Il est certes évident que les problèmes rencontrés dans une situation d'achat impliquant des rénovations ne sont pas désirés et découlent de circonstances qui échappent aux promoteurs du projet. Il est certes plus facile de contrôler l'échéancier de réalisation des travaux dans le cas où il s'agit d'une nouvelle construction.

D'autre part, le processus de mobilisation a été enclenché bien après le début du processus de sélection des nouveaux locataires. À posteriori, il appert qu'à partir des informations glanées lors des rencontres et de la prise de contact qui en a découlé, une démarche de mobilisation pourrait prendre place.

Recommandation

Prévoir une marge de manœuvre dans l'échéancier de mobilisation de locataires lorsque le projet implique une situation d'achat impliquant des rénovations.

Recommandation

Associer le plus rapidement possible la population locale au projet de logement social. Dès le moment où s'amorce la prise de contact pour identifier de futurs locataires, l'opportunité se présente d'amorcer la mobilisation. Cette mobilisation viserait à la fois les personnes qui sont appelées à prendre location dans les logements offerts ou les personnes qui ne le feront pas.

Un comité promoteur efficace

Au moment de sa création, le comité promoteur s'est donné pour objectif principal de soutenir la mise en œuvre du projet Pelletier. Il devait concilier les volets logement et mobilisation de façon à assurer la viabilité financière à long terme du projet et enclencher la mobilisation locale. En dépit des retards enregistrés, il a contribué à la bonne marche du processus de sélection des locataires et l'aménagement des locaux.

De plus, en rapprochant ses réalisations et le plan d'action, nous pouvons conclure que toute la mise en œuvre s'est traduite en actions concrètes, à l'exception de l'enquête des besoins. Il y a eu des retards dans les activités, mais le local communautaire est rendu disponible et le niveau d'aménagement est acceptable vu que sa décoration doit être également l'objet de mobilisation des résidents. Le projet d'échange de services est lancé et son animatrice est présente dans le local. Les locataires ont été accueillis. Le comité a su même profiter des occasions fortuites pour faire passer son message à la population.

Recommandation

S'assurer que le local communautaire soit à la disposition du comité promoteur et des futurs locataires et personnes mobilisées dans les temps prévus dans le plan de mobilisation.

Atteindre l'équilibre entre les différentes composantes du projet

Au début du processus de mobilisation, les objectifs étaient clairement définis. Une fois que le projet a franchi le cap de la mise en œuvre du plan d'action initial, nous avons l'impression que chaque membre se demande ce qu'il va apporter en termes de collaboration une fois que l'objectif de location des logements est atteint. D'un autre côté, il se pose un problème de fonctionnement qui revient timidement de temps en temps dans les discussions. Doit-on intégrer d'autres personnes ou représentants d'organismes au sein du comité promoteur? Qu'allons-nous faire si tous les organismes rencontrés se décident de l'intégrer? De même, quel est l'apport de l'incubateur universitaire? Est-il un observateur externe ou partie prenante des débats? En somme, comment intégrer les actions particulières de chaque partenaire autour d'un seul point commun pour ne pas perdre de vue les objectifs de départ?

Nous comprenons que les promoteurs peuvent faire le choix de ne pas transformer le comité promoteur en une structure rigide qui peut, à la longue, se constituer en prestataire de service, mais, à notre avis, il faut un minimum d'unité dans le langage. Il faudrait revenir sur l'implication des composantes de l'alliance stratégique de départ de manière à définir ou resituer les liens et la collaboration attendue de chacun des partenaires impliqués dans le processus.

Recommandation

Il importe d'assurer que le processus de mobilisation par le logement social ne donne pas lieu à une structure rigide de travail, mais que les membres du comité de chaque comité promoteur adoptent une dynamique d'appropriation globale et non partielle du projet.

La connaissance du territoire d'intervention

La démarche de mobilisation par le logement social demande au groupe promoteur une bonne compréhension de la réalité sociodémographique du territoire visé.

Recommandation

Il importe de réaliser un portrait socioéconomique de base à partir de documents existants et d'en tirer des constats clés concernant les populations et les ressources présentes sur le territoire.

Représentativité du comité promoteur

La question de la représentativité du comité promoteur soulève un enjeu de gouvernance territoriale. Cette dernière doit-elle se faire sur une logique de représentation en fonction des caractéristiques de la population du territoire et des ressources organisationnelles qui y sont présentes? Doit-elle se faire en fonction d'une logique de représentation fondée sur l'intérêt manifesté par des organisations au projet? Doit-elle procéder par une combinaison de ces deux logiques? Enfin, au plan technique, les discussions au comité promoteur ont soulevé à plusieurs reprises la question du membership. Fut alors posée la question : quel serait le nombre requis de représentants pour assurer le bon fonctionnement d'un comité promoteur?

Recommandation

Sur la composition du comité promoteur, l'observation du projet Pelletier ne permet pas de statuer sur les choix à faire. L'efficacité du travail réalisé par le comité promoteur de l'avenue Pelletier permet de valider la pertinence d'une approche reposant sur une adhésion de représentants fondée aux valeurs et aux principes défendus par le projet. Toutefois, ce type de mobilisation de ressources demeure limité dans sa portée.

L'Accorderie : entre liens individuels et action collective

L'un des grands principes de base de l'Accorderie veut que les membres se prennent en charge eux-mêmes, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas à attendre l'Accorderie pour organiser des activités. Étant donné que l'échange fonctionne sur la base de l'offre et de la demande de service, les liens que cet échange permet de tisser se font en dehors du réseau ou, à l'extrême, le service peut être échangé sans qu'il y ait vraiment de lien entre deux accordeurs. À ce moment, se pose la question de la transformation des liens individuels en liens collectifs susceptibles d'être mués en action collective de mobilisation.

Comment amener des gens qui sont simplement intéressés à échanger leur savoir ou des services à s'impliquer dans une action collective? Si l'on n'arrive pas à transformer cet esprit d'échange en esprit de coopération collective ou de solidarité en vue d'agir sur les situations qui génèrent l'exclusion, on retombe dans un mode d'échange de services où la résolution de problème demeure à l'échelle individuelle. Ce qui nous paraît être l'équivalent d'une demande adressée aux exclus pour qu'ils s'arrangent à échanger des services ou de se rendre utiles à la communauté, un système marchand créé en parallèle au marché formel pour des exclus. De plus, comme l'échange

de services n'est pas, selon les explications fournies lors du lancement, une activité réservée à une catégorie particulière de personnes - n'est pas réservé uniquement aux pauvres - il peut impliquer la participation de personnes qui ne vivent pas les mêmes situations.

Recommandation

Trouver un mécanisme pour assurer un transfert de l'intentionnalité du projet Accorderie : i.e., l'échange pour plus de solidarité, et non l'échange pour l'échange. En d'autres mots, il faut trouver un mécanisme de passation de l'esprit du projet pour éviter de faire de l'Accorderie un nouveau service à la population.

Une fois le service échangé et que les deux accordeurs ont débité et crédité leurs comptes, pourquoi auraient-ils envie ou besoin de tisser des liens? Qu'est-ce qui dans leur situation déclencherait un sentiment de liaison et d'appartenance à une quelconque collectivité au point de vouloir agir ensemble pour changer leurs situations? Nous pensons que l'échange de services constitue un outil incomplet de mobilisation pour soutenir la prise de parole pour une action transformatrice.

Recommandation

Faire de l'Accorderie un projet collectif en soi - donc qu'au delà du service, qu'il y ait une forme d'engagement dans une dimension collective à définir (autre que celle de projets collectifs du type crédit communautaire comme à Québec).

Notre propos est loin de conclure que l'échange de services ne peut susciter la création des liens ou le développement d'un sentiment d'appartenance à une action collective. Nous insistons plutôt à dire que l'échange de services est un outil susceptible de créer des liens individuels, mais qui ne risquent pas de se muer en liens collectifs. Autant dire qu'il doit être accompagné avec d'autres outils de mobilisation qui transformeraient le désir d'échange en désir d'action collective dans une perspective de transformation collective. C'est un bon outil, mais qui nous semble insuffisant dans une logique d'action collective. Tout de même, la nature des services échangés peut jouer en faveur de la création des liens collectifs (tel un atelier de danse, de langue, de tricot ou de couture). Là encore, il faut se donner d'autres outils susceptibles de transformer des affinités individuelles en pratiques collectives d'action transformatrice.

Des pistes de recherche pour l'incubateur universitaire

Les discussions que soulèvent la mise en œuvre du projet pilote suscite bon nombre de questions qui pourraient se transformer en intérêts de recherche du côté de l'incubateur universitaire : tant du côté du volet logement que du côté de la mobilisation.

Nous aimerions terminer en précisant qu'il est important que l'incubateur universitaire ne joue pas uniquement un rôle d'observateur dans la mobilisation. Loin de nous aussi l'idée de suggérer une « observation participante » neutre. Il peut avoir un rôle d'accompagnateur dans la mesure où il peut dans certains cas jeter un regard critique sur certains outils d'action.

Recommandation

Que l'équipe de l'incubateur universitaire formalise assez rapidement son dispositif d'intervention (vision, mission, attachement institutionnel, modalités de fonctionnement, offre de recherche auprès des étudiantes, stratégie de mobilisation de ressources).

Chapitre 6

Validation de l'étude

Le présent document a été présenté au comité promoteur du projet de mobilisation par le logement social de l'avenue Pelletier. Dans une perspective de validation des résultats, les démarches suivantes ont été réalisées.

- 1) Envoi de versions de travail à des membres des deux organisations clés du Projet : Parole d'excluEs et la SHAPEM;
- 2) Envoi d'une première version finale de travail aux membres du comité promoteur pour recueillir les commentaires;
- 3) Production d'un document synthèse sur les « Attentions à » et les recommandations;
- 4) Présentation du document synthèse et discussion point par point des « Attentions à » et des recommandations à une rencontre du comité promoteur;
- 5) Intégration des éléments de discussion du comité promoteur dans le texte et production de la version finale du texte.

Le processus de validation s'est échelonné sur deux mois (avril et mai).

Éléments qui se dégagent de la validation des recommandations au sein du comité promoteur

Au mois de mai, une bonne période de temps d'une réunion du comité promoteur a été consacrée à la validation des recommandations présentées dans ce document. Lors de cette réunion, nous avons travaillé à partir des différents éléments des « Attentions à » et des recommandations.

Le fruit de cette discussion a été intégré dans les sections « Introduction » et « Attentions à et recommandations ». Deux des éléments de discussion ne pouvaient s'insérer dans ces sections et nous les présentons ici.

Premièrement, la mobilisation mise en place pour recruter des locataires pour les deux immeubles de l'avenue Pelletier est riche en enseignements. Ces renseignements ont en partie été intégrés dans le présent document. Par contre, d'autres éléments n'ont pas été considérés sur le moment et deviennent importants après coup, surtout lorsque l'on met en perspective la démarche de recrutement de locataires sur l'avenue Pelletier à celle qui a pris place en avril pour le projet de la Biscuiterie Viau.

Il se dégage deux informations centrales du processus de mobilisation pour recruter des locataires :

1. La démarche de mobilisation pour le projet de l'avenue Pelletier a attiré moins de personnes : environ 80 personnes pour l'avenue Pelletier versus 400 personnes pour le projet Viau. Après coup, il devient évident que l'image du quartier, son passé récent, a représenté un irritant pour des personnes qui sont en démarche de recherche de logement. Il importe donc de prendre ceci en considération dans le bilan à faire de la mobilisation. Il importe aussi de travailler sur l'image de l'îlot Pelletier afin de rendre apparent le nouveau climat qui règne dans le quartier. Une telle action permettrait de transformer l'image négative que la population en général a de l'îlot Pelletier. Un tel mandat pourrait être ramené et discuté aux instances locales de concertation et aux instances municipales concernées.

2. Nombre de familles présentes lors de la rencontre de recrutement de locataires en octobre 2007 n'ont pu accéder à un logement dans les deux immeubles car elles étaient à la recherche de grands logements pouvant convenir à une famille nombreuse. Or, ce type de logement n'était pas disponible dans l'offre présentée aux personnes en demande d'un logis. Il apparaît que ce besoin pour de grands logements est une réalité qui affecte non seulement la population de l'arrondissement, mais aussi les populations vivant dans les autres arrondissements montréalais. Il importe donc de donner suite à ce besoin et d'en faire un des éléments à ramener lors de la consultation publique qui se fera en septembre 2008. Une consultation publique qui permettra de valider les résultats de l'étude conduite à l'été 2008 sur les aspirations de la population du quartier.

Deuxièmement, le comité promoteur a mentionné son intérêt d'être étroitement associé à la réalisation de l'étude sur les aspirations de la population du quartier. Des représentants du groupe promoteur se sont montrés intéressés à participer aux activités et aux réunions que tiendra l'équipe de l'incubateur universitaire chargée de la réalisation de l'étude.

En termes de modélisation : des éléments à considérer

- 1) Double modalité d'intervention : le tandem SHAPEM - Parole d'excluEs a permis une intervention complémentaire sur le bâti et sur la population locale marquée par une adaptation et un suivi constant. Au cœur de ce partenariat, la possibilité de réagir rapidement aux aléas et aux besoins qui se sont présentés. Un élément clé de cette combinaison, le fait d'assurer une présence soutenue sur le terrain, tant par :
 - a. La création du comité promoteur, dont les réunions prenaient place dans le local communautaire d'un des deux immeubles;
 - b. La mise sur pied de l'Accorderie dans le local communautaire, l'embauche d'une coordonatrice et le développement d'activités visant la vie de quartier (fêtes de la Pleine Lune);
 - c. L'implantation d'une conciergerie.

Un tel type de projet exige donc d'être au fait de la réalité du terrain et d'avoir des dispositifs simples d'intervention permettant une réponse rapide et une mise en action du projet de façon telle que la population locale soit directement au fait de ce qui se passe. Être présent sous différentes formes sur le terrain est alors une condition essentielle.

- 2) Croisement de savoirs : la double vocation du projet confronte des savoirs pluriels. Le fait d'y avoir associé dès le départ des ressources universitaires a eu un double impact.
 - a. Du côté universitaire, le projet a permis le développement d'un dispositif adapté d'intervention : l'incubateur universitaire. Le dispositif permet la mise sur pied d'un laboratoire d'observation et d'analyse en temps réel.
 - b. La présence d'un représentant universitaire de l'incubateur sur le comité promoteur fait en sorte que le chercheur universitaire définit son rôle plus largement que dans les dispositifs classiques de recherche. Il devient partie prenante du projet. Ce nouveau rôle a exigé un effort de clarification, toujours en cours, du mandat de l'incubateur eu égard à la mission de base de l'université. Cette clarification a donné lieu à une hypothèse de travail indiquant que le rôle de l'incubateur est de travailler au croisement des savoirs en présence dans un projet de type de celui de l'avenue Pelletier.

- 3) Documentation en temps réel des avancées du projet. Le fait d'avoir pu documenter la première phase du projet est riche en savoirs.
 - a. De un, il y a possibilité de développer une réflexion structurée sur l'action. Les acteurs ont à leur dispositif, via le document produit par ce premier travail d'observation, un outil de discussion leur permettant de faire un temps d'arrêt pour se dire voilà ce qu'on a fait, voilà ce qu'on en tire et aussi voilà ce qu'on pourrait faire. L'appropriation du document sur cette première étape nourrit en quelque sorte l'action du comité promoteur dès lors que ce dernier prend le temps d'en approprier le contenu et la démarche.
 - b. De deux, via le travail d'appropriation et de validation du rapport, nous avons observé qu'il y a approfondissement de la compréhension globale de la réalité et du projet par les membres du comité. Cette compréhension et cette réalité sont souvent prises pour acquises alors que dans les faits elles sont souvent partielles. Le temps d'arrêt que représente une mise en commun sur ce qui a été fait permet et assure un retour sur l'action qui est bénéfique pour la suite du projet.
 - c. À titre indicatif, l'analyse des données découlant de l'opération de recrutement des locataires pour les deux immeubles a permis d'identifier un besoin important en termes de grands logements pour des familles de Montréal-Nord. Il existe une pénurie de grands logements.
- 4) Projet Pelletier et dynamique locale. Le projet dans son ensemble vise la mobilisation de la population locale via un plateau d'intervention, celui du logement social. Par l'intermédiaire du projet, nous pouvons constater que l'esprit de mobilisation repose essentiellement sur l'activation d'une dynamique locale reposant sur une mise en relation concertée par le comité promoteur des ressources présentes à l'échelle de l'îlot et de l'arrondissement. Ceci est démontré de plusieurs façons :
 - a. La menace d'une recriminalisation de l'îlot a engendré un climat de coopération entre la direction de l'école secondaire Calixa-Lavallée et le comité promoteur de l'avenue Pelletier;
 - b. La présence de représentants du comité promoteur au comité « mon toit » (?) assurant un relais de l'information vers l'îlot Pelletier et aussi de l'îlot vers l'arrondissement.
 - c. Le relais et transfert de l'information sur les besoins en termes de grands logements abordables à Montréal-Nord aux instances concernées de l'arrondissement.

Documents utilisés

Ruelland, I., Rodriguez, P. et Van Schendel, V. (2007). La lutte contre l'exclusion à travers des expériences au Québec, au Brésil et en Argentine. Bilan de la tournée du film Parole d'excluEs.

Tissot, Sylvie (2007). Comment la question sociale est dénaturée. L'invention des quartiers sensibles. Le monde diplomatique.

Parole d'excluEs (octobre 2007). Logement social et action collective : agir sur les causes.

Parole d'excluEs (octobre 2006). Réaction de Parole d'excluEs au bilan des échanges.

Parole d'excluEs (s.d.). Développement d'un modèle d'action et de mobilisation par le logement social. Document de projet global.

Parole d'excluEs et SHAPEM (août 2007). Plan d'action pour la mise en place du projet pilote et peuplement du 11460-11470 et 11480-11500, avenue Pelletier.

Comptes-rendus des rencontres du comité promoteur :

1. Rencontre du 12 septembre;
2. Rencontre du 18 septembre. Rédigée par Richard Vallée;
3. Parole d'excluEs et SHAPEM. Réunion des organismes locaux tenue le 29 août 2007. Rédigé par P. Rodriguez le 3 septembre 2007;
4. Sous-comité Café-Causerie. 5 novembre 2007;
5. Rencontre du 30 octobre 2007. Rédigé par Isabelle Ruelland;
6. Rencontre du 26 novembre;
7. Rencontre du 17 décembre 2007. Rédigé par Jean-Marc Fontan.

SHAPEM. Rapport sur l'état d'avancement du volet logement (26 novembre 2007, 8 janvier 2008 et 22 janvier 2008).

Grille et calendrier d'entrevue, affiche, tracts et autres supports utilisés lors de l'assemblée publique.

Annexe 1

Traitement statistique des informations fournies par les
répondants en demande de logement





