



État des besoins en logements sociaux et communautaires dans Ahuntsic : un consensus des membres du Chantier Habitation Ahuntsic sur le développement du Site Louvain

Recommandation adoptée par le Chantier Habitation Ahuntsic du 18 janvier 2016.

Contexte de la recommandation

Lors de la rencontre du 19 octobre 2015, les membres du Chantier Habitation Ahuntsic ont confié le mandat à un comité de préparer une recommandation sur le développement futur du site Louvain.

On se rappellera l'objectif du Chantier de réaliser 1 000 logements locatifs communautaires en 10 ans (2009 - 2019). En 2009, l'ensemble des membres, incluant les élus de l'époque, avaient adhéré à cet objectif. Celui-ci avait été fixé à partir des considérations suivantes :

- l'application systématique de la stratégie d'inclusion
- l'identification de sites vacants à haut potentiel de développement

De 2009 à 2015, 171 logements ont été réalisés¹. Notre communauté est bien loin du compte. Même si plusieurs raisons hors de notre contrôle expliquent ce bilan (coûts des terrains, niveaux de subventions non adaptés à Montréal, délais administratifs, stratégie d'inclusion incitative et non contraignante plutôt qu'imposée, etc.), les membres du Chantier croient, en ce début 2016, qu'il est possible, avec la complicité de l'Arrondissement, de réserver des terrains à des fins de logement locatif communautaire et d'engager des unités d'habitation à hauteur de l'objectif fixé de 1 000 logements.

Notre confiance repose sur la volonté exprimée des élus et des intervenants en habitation de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville de contribuer à l'atteinte de l'objectif du Chantier. Par exemple, dans le contexte règlementaire du PPU Henri-Bourassa ouest où la réalisation d'un projet aurait pu nous échapper, ceux-ci ont identifié des stratégies et réussi à négocier la réalisation effective d'un projet d'environ 75 logements sociaux et communautaires sur un site que nous avons ciblé en 2009, celui du MTQ. Notons que nos estimations de l'époque s'élevaient à 200 logements pour la superficie du site.

Afin d'orienter sa réflexion, le comité a établi un portrait des groupes participant au Chantier qui souhaitent réaliser leur projet de coopérative ou d'OSBL d'habitation dans le quartier Ahuntsic. Ceci a permis de dégager un nombre bien réaliste de logements à construire.

¹ Coopérative de l'Île : achat-rénovation – 56 unités – 2010
Habitations Nicolas Viel : achat-rénovation – 36 unités – 2012 (2^e projet)
Rêvanous : construction neuve – 79 unités - 2014

Portrait des projets connus en attente de terrains dans le seul quartier Ahuntsic²

NOM DU GROUPE	TYPE DE PROJET	Nb UNITÉS
▪ Coopérative d'habitation L'Étincelle	Multi âges	50 unités
▪ Coopérative Refuge Global	Multi âges – familles	50 unités
▪ Coopérative CLAC	Familles	60 unités
▪ Habitations Nicolas Viel ³	Multi âges – familles	77 unités
▪ Centre Scalabrini	Familles	50 unités
▪ Résidences communautaires Ahuntsic	Aînés	80 unités
▪ L'Archipel de l'avenir	TSA ⁴ & 55 et +	60 unités
▪ Rêvanous ⁵	DI ⁶ & 55 et +	80 unités
▪ Hapopex	Familles	30 unités
▪ Pause Famille (CAPE)	Mères monopar. – retour aux études	50 unités
	Total d'unités	587

Un incontournable pour les intervenants en habitation : le rapport du directeur de santé publique 2015

Dans son document « Pour des logements salubres et abordables »⁷, le D^r Richard Massé, directeur de santé publique, fait le point sur la situation du logement à Montréal, expose les effets nocifs des logements insalubres sur la santé et présente les problèmes auxquels doivent faire face les ménages lorsqu'ils n'ont d'autre choix que d'accorder une part disproportionnée de leur revenu pour se loger.

Bien que la DSP de Montréal ait longtemps concentré ses actions sur les problèmes de salubrité, l'expérience d'intervention en matière d'habitation montre qu'on ne peut agir sur la salubrité en ignorant l'enjeu de l'abordabilité.

Extrait du rapport du directeur de santé publique 2015, p. 11.

Le D^r Massé émet des engagements pour la DSP :

1. Prioriser l'action relative aux conditions de logement.
2. Accompagner la Ville de Montréal dans la réalisation de son Plan d'action 2014-2017 de lutte à l'insalubrité des logements.
3. Soutenir l'implantation des interventions en matière d'habitation proposées dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de l'île de Montréal.
4. Inciter le réseau de la santé et des services sociaux à accorder la priorité aux enjeux liés au logement dans son intervention auprès des clientèles vulnérables.

² Deux groupes ont des projets en développement et nous ont communiqué leur intérêt pour réaliser un projet d'habitation dans Ahuntsic sans préciser le nombre d'unités souhaité : un groupe de retraités du Collège Ahuntsic et l'Association Simon de Cyrène du Québec (la mission de l'organisme est de développer des logements sociaux adaptés où l'on offre un mode d'intervention alternatif pour les personnes vivant en situation de handicap physique).

³ Il est prévu que le 3^e projet des Habitations Nicolas Viel se réalise sur le terrain du 10 000, Meilleur. Toutefois, aucune confirmation n'est encore parvenue à l'organisme.

⁴ TSA : troubles du spectre de l'autisme

⁵ Il s'agit d'un deuxième projet. Rêvanous a une liste de plusieurs dizaines de personnes adultes ayant une DI légère en attente d'un logement.

⁶ DI : déficience intellectuelle

⁷ P. III

Enfin, il émet ses recommandations :

1. Adopter une stratégie canadienne de l'habitation dans le respect des compétences et de la diversité des modèles des provinces.
2. Réinvestir dans les programmes de logements sociaux et communautaires pour la construction, la rénovation, l'adaptation et l'entretien.
3. Poursuivre le processus d'élaboration d'une politique québécoise de l'habitation en partenariat avec les villes.
4. Encourager l'ensemble des municipalités de l'Île de Montréal à adopter des règlements sur la salubrité des logements quand elles n'en ont pas et à améliorer leurs pratiques en ce domaine. Dans le cas des arrondissements montréalais, s'assurer des ressources nécessaires à l'application du règlement sur la salubrité de la Ville de Montréal.

Les recommandations du D^r Massé ne sont pas étrangères aux recommandations du Chantier Habitation Ahuntsic contenues dans son *Plaidoyer pour le logement social et communautaire dans Ahuntsic* adopté en septembre 2013. Elles renforcent notre conviction et nous confortent dans nos démarches pour revendiquer que le site Louvain soit réservé en grande partie à la construction d'immeubles de logements locatifs sociaux et communautaires.

Le site Louvain : prendre position en faveur du logement locatif social et communautaire

Le contexte de réalisation des projets d'habitations sociales et communautaires a atteint un niveau de difficulté élevé en 2015 pour plusieurs raisons :

- La rareté et les coûts élevés des terrains vacants.
- La « compétition » inégale entre le privé et le communautaire pour ces terrains⁸.
- Les barèmes fixés par la SHQ pour le Québec, sans égard aux coûts du marché immobilier montréalais.
- Les délais administratifs : un éventuel vendeur devra être sensibilisé et ouvert aux nombreux délais qui risquent de lui être imposés entre la première échéance d'une offre d'achat et la conclusion de celle-ci, ce qui favorise peu ou pas les coopératives et les OSBL d'habitation.

... Une intervention de l'État en matière de logement entraîne des coûts, mais, compte tenu de l'impact délétère des mauvaises conditions de logement sur la communauté, ... les économies réalisées grâce à l'amélioration des conditions sociales contrebalancent les investissements engagés dans le logement, nous n'en sommes pas plus pauvres, seulement mieux.

Extrait du rapport du directeur de santé publique 2015 citant P.E. Nobbs, doyen du département d'architecture de l'Université Mc Gill en 1936, encadré, p. 38,

En raison de sa situation, le site Louvain, propriété de la Ville de Montréal, est un site qui sera particulièrement recherché et convoité par de multiples promoteurs immobiliers. Comme ce site municipal est parmi les derniers dans notre arrondissement, il devient un enjeu majeur pour la réalisation de logements locatifs sociaux et communautaires et l'atteinte de l'objectif de 1 000 logements. Nous pensons qu'il est possible et souhaitable pour les élus d'Ahuntsic de faire ce choix s'ils considèrent l'ensemble des besoins de leur population, incluant les personnes à revenus faibles et modestes. Il permettrait aussi de rattraper quelque peu les occasions ratées d'inclure du logement social depuis la mise en

place de la Stratégie d'inclusion (aucune unité réalisée à ce jour à Ahuntsic).

⁸ L'ancien site de la Société de Transport de Laval, rue Lajeunesse, est un exemple bien actuel : à l'automne 2015, la SQI cherchait un courtier immobilier pour la vente du terrain. Bien qu'il s'agisse d'une infrastructure publique, l'Arrondissement a déclaré qu'il ne désirait pas s'en porter acquéreur (Courrier Ahuntsic, 6 octobre 2015). De son côté, pour pouvoir défendre le dossier auprès du Conseil du Trésor, la députée de Crémazie aimerait avoir en main une ébauche de projet d'habitation. Cette attente nous demande une réactivité impraticable compte tenu des délais et de nos ressources limitées pour produire des plans préliminaires adaptés au terrain.

Le directeur de santé publique cite⁹ la phase I du Projet Angus comme un projet exemplaire de mixité sociale : on y dénombre une proportion de **40%** de logements (1 050 sur 2 594 unités) « soutenus » qui sont abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste. Il s’agit d’un exemple réussi parmi d’autres à Montréal qui nous indique qu’il est possible et souhaitable que l’administration municipale défende, prenne parti et prenne les décisions conséquentes pour le logement locatif social et communautaire.

Sur l’acceptabilité sociale

Certaines personnes invoqueront que les citoyens ne désirent pas une telle proportion de logements sociaux sur le site Louvain (re : Charrette St-Sulpice, 12 mai 2012). La proximité et le voisinage parfois difficile dans le passé avec les locataires du HLM St-Sulpice ont pu teinter l’expérience des résidents du Domaine.

L’accès à une information de qualité nous semble un aspect fondamental et stratégique de l’acceptabilité sociale. Il est bien connu qu’il existe une confusion entre HLM et logement social et communautaire, le premier, géré par un OMH, regroupe exclusivement des personnes dont le loyer est fixé à 25% des revenus du ménage, alors que le second implique un mode de propriété collective sous forme de coopérative ou d’OSBL d’habitation, accessible financièrement aux ménages à faible revenu ou revenu modeste et caractérisé par la mixité sociale de ses résidents.

Afin de préparer le terrain, une campagne d’information visant à « redresser » la perception des citoyens quant à ces types d’habitation devrait être entreprise pour contrer l’opposition systématique et le « pas dans ma cour ».

Conclusion et recommandation

Nous n’avons pas à faire une longue démonstration des nombreuses difficultés du milieu de l’habitation locative sociale et communautaire lorsque vient le temps de faire l’acquisition d’un terrain, même lorsqu’il s’agit d’infrastructures publiques (MTQ, AMT). Nos prétentions ne semblent pas faire le poids par rapport au marché privé.

Les négociations pour inciter les promoteurs à adhérer à la Stratégie d’inclusion se font à l’arraché et, dans les faits, aucune unité n’a encore été réalisée dans ce cadre à Ahuntsic. Même si de récentes tractations devraient mener à la construction de deux projets, l’un au 10 000 Meilleur, l’autre sur le terrain du MTQ (total approximatif de 150 unités), nous accusons un retard de plusieurs années.

On peut supposer que la perspective de nouvelles taxes lors de la construction d’immeubles à condos est alléchante pour quelque arrondissement que ce soit. Mais l’accès à la propriété n’est pas à la portée de tous. Si l’on admet une croissance de la population à Montréal, il faudrait bien que les logements locatifs croissent eux aussi. Or, mis à part le secteur des habitations pour aînés, on observe des pertes à ce chapitre : transformations de logements locatifs en copropriété, duplex transformés en cottages, immeubles de logements locatifs qui pourraient changer de vocation (ex. appartements Louvain – Courrier Ahuntsic du 30 décembre 2015), logements impropres à l’habitation, etc. Notons que les nouvelles unités construites récemment et issues de la mise en location de condos invendus s’avèrent inaccessibles financièrement à une grande partie des locataires.

⁹ Rapport du directeur de santé publique, p. 21.

Enfin, la totalité du rapport du Directeur de santé publique 2015, « Pour des logements salubres et abordables », expose en détail les nombreuses raisons qui entraînent des conséquences néfastes sur la santé et prend clairement position en faveur du logement locatif de type communautaire et social en raison de son abordabilité.

Les élus de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville détiennent un levier de taille, le site Louvain est une propriété de la Ville de Montréal. Ce site bien situé sera particulièrement recherché et convoité par de multiples promoteurs immobiliers.

En raison de toutes les considérations qui précèdent, le Chantier Habitation Ahuntsic demande aux élus de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville et à leurs collègues de la Ville Centre de prendre position en faveur de la réservation du site Louvain afin d'y construire 587 logements locatifs sociaux et communautaires¹⁰.

Rédaction

Carole Brousseau, CIUSSS du NÎM, pour Solidarité Ahuntsic

En collaboration avec

Gérard Chagnon, Coop. Refuge global

Peggy Henry, Solidarité Ahuntsic

Karina Montambeault, CLAC

Erwan Poënces, GRT Bâtir son quartier

Vincent Robert-Huot, GRT CDH

Paul Sénécal, L'Archipel de l'avenir

Adopté au Chantier Habitation du 18 janvier 2016

¹⁰ Le Chantier Habitation Ahuntsic se rallie aussi au souhait largement exprimé lors de la Charrette St-Sulpice et ensuite par de nombreux intervenants et organismes de retrouver sur ce site des équipements collectifs et espaces verts : parc, jardins communautaires, commerces de proximité, bibliothèque, lieux de rencontres, etc.