



MISE À JOUR de la recommandation du Chantier Habitation Ahuntsic sur l'état des besoins en logements sociaux et communautaires dans le cadre du redéveloppement du site Louvain Est

Proposition adoptée au Chantier Habitation Ahuntsic du 6 mai 2019¹ et déposée au Conseil d'administration de Solidarité Ahuntsic le 7 mai 2019.

Contexte de la recommandation

Les travaux du comité de pilotage pour le redéveloppement du site Louvain Est, qui ont mené à un consensus autour d'une vision d'ÉcoQuartier et à une proposition de gouvernance conjointe Ville-Arrondissement-Solidarité Ahuntsic², ont pour effet de concrétiser l'aboutissement de la démarche citoyenne entreprise il y a plus de 10 ans au Chantier Habitation Ahuntsic (revendiquant un nombre significatif de logements sociaux ainsi qu'une participation citoyenne à la définition du nouveau quartier) et de donner le coup d'envoi au début des travaux pour alimenter la définition du programme.

Dans ce contexte, il devient souhaitable de réviser les besoins identifiés dans la recommandation du 18 janvier 2016 et de confirmer leur pertinence et leur actualité en 2019.

Il faut se rappeler que le site Louvain avait été identifié à l'origine comme un « site vacant à haut potentiel de développement » pour aider à atteindre l'objectif du Chantier de réaliser 1 000 logements locatifs sociaux et communautaires en 10 ans (2009 - 2019). Depuis, cet objectif a été repris dans le discours de la majorité, sinon la totalité, des élus qui souhaitent le voir se réaliser.

Le tableau qui suit a été préparé en septembre 2018 par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal. Il fait état des projets réalisés, engagés ou pour lesquels des ententes d'inclusion sont signées. À la neuvième année de la planification stratégique de Solidarité Ahuntsic, le dénombrement se décline de la façon suivante³ :

- ▶ Cinq projets (198 unités) sont réalisés et occupés (1 projet volet 3, 4 projets volet 1);
- ▶ Quatre projets (180 unités) sont engagés (3 projets volets 1, 1 projet volet 3);
- ▶ Deux sites ont fait l'objet d'une entente d'inclusion pour un potentiel de 153 unités de logements sociaux;
- ▶ **Au total, si tous les projets se concrétisent : 531 unités (53% de la cible de 1000 logements, sans compter le Site Louvain).**

¹ La recommandation a fait l'unanimité à l'exception d'un membre en raison de son devoir de réserve.

² Le comité de gouvernance, composé d'élus, de directeurs de services de la Ville et de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville et de représentants du Comité de pilotage du site Louvain et du Conseil d'administration de Solidarité Ahuntsic, a entériné la formation d'un Bureau de projet conjoint le 6 mars 2019.

³ À noter l'annonce de Mme Valérie Plante en date du 16 août 2018 concernant le financement de 61 logements abordables dans Ahuntsic (Habitations communautaires Olympia). Ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans le décompte parce que réalisés avec un autre montage financier que AccèsLogis.

CHANTIER HABITATION AHUNTSIC – Décompte des unités réalisées, engagées et signées (inclusion) entre 2009 et 2018

Projet	Adresse	Unités	Volet	Promoteur	Intervention*	Etat**	Chambre	Studio	1cc	2cc	3cc	4cc	5cc	Année de programmation / Réalisation	District
Projets occupés															
Coopérative d'habitation de Lille	2375, boulevard Henri-Bourassa	56	1	COOP	T	OC	0	0	22	25	7	2	0	2007/2010	Sault-au-Récollet
Rêvanous	9870, rue Laverdure	54	1	OBNL	C	OC	0	5	37	12	0	0	0	2010/2015	Ahuntsic
Rêvanous	9870, rue Laverdure	25	3	OBNL	C	OC	0	0	25	0	0	0	0	2010/2015	Ahuntsic
Habitations Nicolas Viel – Place Meilleur	10 130-10 134, place Meilleur	36	1	OBNL	R	OC	0	0	21	8	5	2	0	2010/2012	Ahuntsic
Habitations populaires de Parc Extension (Hapopex)	2065, boul. Henri-Bourassa E	27	1	OBNL	R	OC	0	8	15	4	0	0	0	2013	Sault-au-Récollet
Projets en engagement définitif															
Le Quartier des générations	1675, boulevard Gouin Est	40	1	OBNL	C	ED	0	5	31	4	0	0	0	2012	Sault-au-Récollet
Résidences communautaires Ahuntsic	1500, rue Jacques-Casault	45	1	OBNL	C	ED	0	0	38	7	0	0	0	2014	Saint-Sulpice
Résidences communautaires Ahuntsic / Archipel de l'avenir	1500, rue Jacques-Casault	10	3	OBNL	C	ED	0	0	10	0	0	0	0	2014	Saint-Sulpice
Projets en engagement conditionnel															
Habitations communautaires Saint-Laurent (inclusion)	1400, rue Sauvé Ouest	85	1		C	EC	0	0	55	21	9	0	0	2017	Saint-Sulpice
Ententes d'inclusion^{NB}															
Crown Cork & Seal	10 000, rue Meilleur	69	1		C		0	0	14	19	28	8	0		Saint-Sulpice
MTQ - Ahuntsic	625-775, boul. Henri-Bourassa O	84	1		C		0	0	62	19	1	1	1		Ahuntsic
Nombre total d'unités réalisées, engagées et signées		531													

*T=transformation; C=construction; R=rénovation

**OC=occupé; ED=engagement définitif; EC=engagement conditionnel.

Source : Direction de l'habitation, SMVT, Ville de Montréal, septembre 2018

N.B. À CES UNITÉS S'AJOUTERONT CELLES DU SITE LOUVAIN DONT LE DÉVELOPPEMENT EST ACTUELLEMENT EN ÉLABORATION AVEC DIFFÉRENTS PARTENAIRES MUNICIPAUX ET COMMUNAUTAIRES.

L'expérience, et le tableau qui précède le confirme, nous a démontré que les instances concernées à l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville ont été sensibles à nos revendications pour des logements sociaux et ont su recourir à des stratégies pour arriver à de l'inclusion, comme par exemple sur le site du MTQ où rien n'était acquis. Dans le cadre du redéveloppement du site Louvain Est, les aspirations sont élevées et la complexité des projets (mixité des personnes et des usages) risque de demander à nouveau l'appui des instances à l'Arrondissement et à la Ville et de faire appel à leur ouverture, leur souplesse et leur connaissance des cadres réglementaires (interprétation/adaptation) pour faciliter la construction de **1 080** logements sociaux, communautaires ou coopératifs comme nous l'indique la mise à jour de l'état des besoins ci-dessous.

Portrait de l'état des besoins et des groupes en attente de réalisation d'un projet (avec AccèsLogis)

GROUPE/PROJET/GRT	CLIENTÈLES	NB UNITÉS	TYPLOGIE	AUTRES USAGES / SERVICES / PARTENARIAT
▪ Coopérative d'habitation L'Étincelle Groupe CDH	Familles	50 unités	1 cc : 17 2 cc : 17 3 cc : 16	Bureau / partenariat avec l'Arc en ciel – organisme du quartier
▪ Coopérative Famille Louvain Bâtir son quartier	Familles	80 unités	1 cc : 15 2 cc : 25 3 cc : 25 4 cc : 15	Bureau Salle communautaire
▪ Habitations Nicolas Viel et Organisme Famille Bâtir son quartier	Familles – aînés – pers. hand. Volets I et III	70 unités	1 cc : 18 2 cc : 30 3 cc : 22	Salle communautaire – SCLS Volet III par organisme famille
▪ Habitations populaires de Parc Extension (Hapopex) Groupe CDH	Familles	80 unités	1 cc : 20 2 cc : 20 3 cc : 20 4/5 cc : 20	Bureau Salle communautaire
▪ L'Archipel de l'avenir Bâtir son quartier	Volet III : personnes avec TSA (trouble du spectre de l'autisme) – personnes 55+	80 unités	1 cc : 65 2 cc : 15	Bureaux (mission PSOC) Salle communautaire – SCLS Local commercial : centre d'activités de jour DI/TSA/MSSS
▪ L'Éclaircie Bâtir son quartier	Santé mentale	30 unités	Studio : 15 1 cc : 15	Bureau pour SCLS – assuré par L'Éclaircie 1 salle communautaire
▪ Maison Nouvelle Vie – SCRI⁴ (anciennement Centre Scalabrini) ROMEL	Familles (réfugiés et résidents permanents) – 25 en volet III (transition)	80 unités	1 cc : 20 2 cc : 40 3 cc : 20	Bureaux (mission PSOC) Salle communautaire
▪ Résidences communautaires Ahuntsic Bâtir son quartier	Aînés et ouverture pour partenariat avec volet III	80 unités	1 cc : 50 2 cc : 30	Bureau 1 salle communautaire - SCLS (200 m.c.) Intérêt pour projet d'insertion ou d'économie sociale
▪ Rêvanous Bâtir son quartier	Volet III : personnes avec DI (déficience intellectuelle) – personnes 50 ans +	80 unités	1 cc : 65 2 cc : 15	2 bureaux : SCLS et soutien clinique 1 salle communautaire Projet d'insertion ou d'économie sociale
Total d'unités		630		

⁴ Services communautaires pour réfugiés immigrants

Portrait de l'état des besoins et des groupes en attente de réalisation d'un projet (hors AccèsLogis)

GROUPE/PROJET	CLIENTÈLES	NB UNITÉS	TYPLOGIE	AUTRES USAGES / SERVICES / PARTENARIAT
▪ Les Retrouvailles - OSBL d'habitation	Aînés	300 unités	1 cc : 125 2 cc : 175	Bureaux Salle communautaire
▪ Coopérative d'habitation Co-Toît	Copropriétaires – familles	150 unités	2 cc : 75 3 cc : 75	Bureau
	Total d'unités	450		

Le site Louvain : prendre position en faveur du logement social, communautaire ou coopératif et réaliser un quartier solidaire

La stabilité et l'expérience des promoteurs de projets

Bien que plusieurs projets aient été réalisés ou sont en voie de l'être, les besoins ne s'épuisent pas et les « joueurs » de 2016 demeurent quasi en totalité. Seule la coopérative Refuge Global s'est retirée en 2017 pour réaliser son projet sur un autre territoire. Les besoins qui s'ajoutent sont portés par des groupes ancrés de longue date dans notre communauté notamment la Maison L'Éclaircie qui gère déjà 3 immeubles dans Ahuntsic (1 maison d'hébergement de 10 unités et 2 immeubles de 46 unités), les Retrouvailles qui ont des besoins impérieux d'expansion (2 immeubles comportant 233 unités rue Legendre) et la Coopérative Co-Toît qui souhaite se développer davantage (161 logements rue Louvain Est). Cette dernière organisation est issue directement de la tradition de coopération du quartier St-Sulpice et son représentant, M. Roch Bourget, témoigne de façon éloquente de cette époque et de cette vision qu'il cherche à poursuivre. En fait, sept des onze groupes sont expérimentés puisqu'ils en sont à leur deuxième, troisième ou même quatrième projet.

Une tradition de coopération

On attribue à Berthe Louard le développement du domaine St-Sulpice dans les années 50. À partir de La Familiale, première coopérative de consommation, elle institue un comité d'habitation dans le but de permettre à des familles à revenu modeste d'accéder à la propriété foncière et ce, à prix abordable. Sa vision se concrétise en septembre 1962 dans le Domaine St-Sulpice. Soixante-dix ans plus tard, nous marchons en quelque sorte dans ses traces en revendiquant, pour les mêmes raisons, des logements sociaux, communautaires ou coopératifs, en mode locatif ou achat.

Des centaines de ménages en attente

En plus de leur membership actif, plusieurs organismes ont des ménages en attente. À lui seul, l'organisme Les Retrouvailles dénombre 550 ménages sur une liste d'attente pour laquelle il ne prend plus de nouvelles inscriptions, ce qui illustre à la fois les besoins d'accès à des logements de qualité à coût abordable⁵ et les capacités limitées pour construire ces logements. Rêvanous compte sur sa liste d'attente plus de 223 personnes, dont 110 adultes ayant une déficience intellectuelle désireux d'obtenir un logement. Bien qu'il soit récemment créé, l'Archipel de l'avenir dénombre encore⁶ 22 personnes ayant un trouble du spectre de l'autisme sur sa liste d'attente pour un logement accessible. Hapopex a mis sa liste d'attente à jour à l'été

⁵ Les résidences pour aînés, luxueuses et coûteuses, ont proliféré à Ahuntsic au fil du temps ce qui n'a pas été le cas des logements à coût abordable. Un rééquilibrage est incontournable.

⁶ Onze personnes autistes occuperont un logement (volet III) en juin prochain aux Résidences communautaires d'Ahuntsic.

2018 et près de 500 personnes ont confirmé leur intérêt. La Coopérative Famille Louvain a été créée à la suite d'une assemblée publique à laquelle participaient plus de 150 personnes : 80 d'entre elles ont souhaité devenir membres fondateurs et, au terme d'un processus de sélection, 27 personnes ont été choisies pour former le noyau fondateur. La liste de requérants du GRT Bâtir son quartier compte 2 575 ménages souhaitant résider dans Ahuntsic-Cartierville : 436 de ceux-ci habitent déjà l'arrondissement. Les besoins pour des logements de 1 c.c., de 2 c.c. et de 3 c.c. et plus s'élevaient respectivement à 30%, 30% et 40%.

Un déficit à combler et de nouveaux besoins à envisager : une urgence à agir

Pendant la période de 2009 à 2018, plusieurs des sites potentiels identifiés au départ ont connu d'autres issues que celles que nous avons imaginées dans le cadre de la stratégie d'inclusion ou autrement : citons les Jardins Millen où une contribution/compensation au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables a plutôt été versée, le terrain provincial du MTQ vendu au privé et dont la superficie nous permettait d'attendre davantage, le terrain du Terminus Laval vendu aussi au privé pour lequel aucune inclusion n'est prévue mais plutôt une contribution au Fonds, nos visées sur des écoles/terrains de la CSDM qui depuis a inversé ses intentions en conservant, voire en reprenant des écoles occupées par le milieu communautaire.

La volonté et l'énergie des promoteurs de projets sociaux et communautaires est au rendez-vous mais les difficultés de « compétitionner » avec le secteur privé jouent contre eux (capacité financière, rapidité de réaction et d'exécution, lobby, etc.), si bien qu'en 9 années, comme l'indique le tableau de la page 2, 198 unités sont occupées, 180 sont en voie de l'être et 153 font l'objet d'une entente d'inclusion et devront être réalisées d'ici... 2028! Pour les ménages qui attendent dans certains cas depuis une dizaine d'années, il est difficile d'entrevoir une date d'occupation. Pour ceux-là et ceux dont les besoins émergent, il y a **urgence!**

Le site Louvain est le principal site dans Ahuntsic, le seul entièrement propriété de la Ville, qui permet de combler le déficit de 469 logements (par rapport à l'objectif de 1 000). Mais il s'agit là d'un objectif pour une période qui se termine en 2019, pour lequel bien sûr il nous faut tenter de rattraper le retard, mais auquel il faut maintenant additionner les besoins des dix prochaines années. À ce jour, nous pouvons au moins déterminer qu'il nous faut construire 1 080 unités d'habitation soit à peu près la capacité du site Louvain... et c'est sans compter 2019-2029⁷!

Site Louvain et familles : un must!

Les difficultés citées plus haut pour réaliser des projets d'habitations sociales et communautaires sont encore plus grandes quand vient le temps de réaliser des logements de 3 ou 4 c.c. Compte tenu des coûts d'achat des terrains et de construction des immeubles, il est effectivement plus difficile de viabiliser un projet comportant de grands logements sur des sites privés. Tels que conçus et financés, les programmes favorisent la construction de plus petits logements (studios et 1 c.c.) en plus grand nombre. Si ceux-ci sont aussi requis, il faut se rapporter aux besoins identifiés à la page 3 où on constate que plusieurs des projets impliquent la réalisation de nombreux logements pour des grandes familles tout en maintenant des principes et des valeurs de mixité avec d'autres types de clientèles (personnes seules, aînés, familles monoparentales avec 1 enfant, etc.).

⁷ Il faudra surveiller les intentions des propriétaires (et se tenir prêts) des terrains de l'ancienne prison Tanguay, du Loblaw's (PPU Henri-Bourassa ouest), de l'église Ste-Rita (reprise par les missionnaires Scalabrinien de New York), des congrégations religieuses, etc. pour réaliser les projets de la prochaine décennie.

Étant donné la propriété municipale dont ce site fait l'objet, il est tout indiqué pour la Ville de Montréal, dans sa volonté de retenir les familles sur l'île, en raison des déclarations de l'administration Plante plaçant le logement social et communautaire au cœur de ses priorités et en raison de l'entière latitude dont elle dispose, de fixer un coût de terrain qui facilite la viabilité financière et la réalisation des projets incluant des grands logements autrement difficiles à réaliser sur des terrains privés.

Réaliser et adhérer à un quartier inclusif et solidaire

L'histoire et le présent se rencontrent dans St-Sulpice avec le redéveloppement du site Louvain Est. Le souhait de réaliser des projets d'habitation en formule OSBL ou coopérative, en mode locatif ou achat, à l'image de la tradition « St-Sulpicienne », rejoint certainement la volonté de réaliser un quartier qu'on veut exemplaire, qui comporte différents types de logements locatifs et d'accès à la propriété mais dans le cadre particulier de l'inclusion, du partage, de la solidarité et de la coopération. On ne pourrait avoir plus belle occasion d'ouvrir la porte à d'autres options d'habitations communautaires dans une approche non spéculative.

Des besoins confirmés par une étude de la DRSP

La recommandation du Chantier Habitation Ahuntsic de 2016 s'appuyait notamment sur le plaidoyer de la Direction de la santé publique justifiant les besoins en matière de logements sociaux et abordables. Depuis, nous pouvons aussi nous appuyer sur les données d'une enquête portant sur les conditions d'habitation à Montréal⁸, réalisée par la DRSP-CCSMTL en collaboration avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal en juin 2017. Celle-ci a été réalisée auprès de 5 500 ménages sur l'île de Montréal, dont 5 000 ménages locataires, et les données concernent uniquement ces derniers et excluent les HLM et les locateurs de condominiums. La perception des locataires a porté sur les facteurs suivants : taches d'infiltration d'eau, odeurs ou taches de moisissure, présence de punaises, de coquerelles, de rats ou de souris, taille du logement insuffisante, logement adapté à l'âge et aux capacités physiques des membres du ménage, sentiment d'insécurité, accès non sécuritaire (12 logements ou plus), portes qui ne se barrent pas, inconfort lié au froid ou à la chaleur, climatisation.

L'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville se retrouve dans le peloton de tête en ce qui a trait aux odeurs et taches de moisissures, à la présence de coquerelles, à la taille du logement insuffisante et au logement non adapté aux besoins du ménage, dépassant la moyenne pour la Ville de Montréal et l'île de Montréal. Ces données appuient les besoins avancés dans la recommandation de 2016 pour l'amélioration de la qualité des logements locatifs et le manque de logements pour les grandes familles.

Une statistique à l'appui... s'il en faut encore!

Dans son rapport de 2018 sur le marché locatif⁹ à Montréal, la SCHL indique que le taux d'inoccupation global est descendu à 1,9%, en baisse dans toutes les catégories par rapport à 2017. Plus précisément, il se situe à 3,1% pour les studios, à 2,1% pour les 1 c.c., à 1,9% pour les 2 c.c. et il passe à 0,8% pour les 3 c.c. et plus. La SCHL mentionne que ce dernier taux est l'un des plus faibles à avoir été enregistré depuis le début des années 2000. Ceci renforce les observations de la majorité des organismes en ce qui a trait aux besoins de grands logements (3 c.c. et plus). Tel que mentionné plus haut (Site Louvain et familles : un must!), quand on sait la difficulté à viabiliser la construction de grands logements, le site Louvain ne peut échapper à cette responsabilité de favoriser la construction de ce type de logement.

⁸ Les conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017, Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal (DRSP-CCSMTL), Gouvernement du Québec, 2018.

⁹ Source : schl.ca/marchedelhabitation

La recommandation du Chantier Habitation Ahuntsic en 2019

En raison des considérations contenues dans sa recommandation de janvier 2016 et dans la présente mise à jour ainsi que du contexte particulier du redéveloppement du site Louvain Est, le Chantier Habitation Ahuntsic demande à Solidarité Ahuntsic d'interpeler les élus de la Ville de Montréal et ceux de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville afin...

- qu'ils prennent position en faveur de la réservation du site Louvain Est à des fins solidaires pour y construire 1 080 logements sociaux, communautaires ou coopératifs, en mode locatif ou achat;
- qu'ils favorisent les conditions de faisabilité pour réaliser de nouvelles unités en maintenant et en bonifiant les programmes et les crédits.

Enfin, le Chantier Habitation Ahuntsic demande à Solidarité Ahuntsic de faire suivre la présente recommandation au Comité de pilotage pour le redéveloppement du site Louvain Est.

Rédaction

Carole Brousseau – CIUSSS du Nord-de-l'Île-de-Montréal
pour Solidarité Ahuntsic

En collaboration avec

Karina Montambeault – Comité logement Ahuntsic-Cartierville
Vincent Robert-Huot – Groupe CDH
Paul Sénécal – L'Archipel de l'avenir

Ont contribué à la mise à jour des informations

Miguel Arevalo – Services communautaires pour Réfugiés et Immigrants
Karine Boivin – Rêvanous
Roch Bourget – Les Retrouvailles
Daniel Corbeil – Résidences communautaires d'Ahuntsic
Caroline Freulon – GRT Bâtir son quartier
André Gravel – Habitations Nicolas Viel
Michèle Lafrance – Maison l'Éclaircie de Montréal
Huguette Rancourt – Coopérative L'Étincelle
Rémy Robitaille – Solidarité Ahuntsic
Nadim Saliba – ROMEL
Maryam Salman – Hapopex