



REDÉVELOPPEMENT
LOUVAIN EST
démarche citoyenne

INFO LETTRE

du comité de pilotage

Novembre 2019

Événements | Travaux du comité | Informations

* Le comité de pilotage est constitué de huit membres issus de la communauté et d'un chargé de projet.

ÉVÉNEMENTS

- 18 octobre : Agriculture urbaine. La participation à une journée organisée par l'Association des urbanistes et aménagistes municipaux du Québec a permis de connaître les possibilités urbaines offertes en agriculture au Québec. C'est un terreau de base à la mise en place d'un pôle alimentaire sur le site Louvain Est. La ferme sur le toit du IGA situé sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest par l'équipe de [La ferme verte maraîcher](#) en témoigne.
- 13 novembre : Assemblée générale de Solidarité Ahuntsic



*La ligne verte, potager sur le toit IGA
(Photo : Novae)*

TRAVAUX DU COMITÉ

- 30 octobre : Rencontre du comité de participation citoyenne. [Un retour sur la consultation du 17 octobre](#) identifie globalement les forces et les faiblesses identifiées par les citoyen.ne.s. Un rapport complet de la consultation sera disponible en décembre. Il permettra de bonifier le plan d'ensemble présenté.
- 6 novembre : Participation de l'équipe du Bureau de projet partagé à la visite de la Maison Young, premier projet pilote d'usage temporaire d'un bâtiment vacant à Montréal. Une approche similaire est souhaitée prochainement sur le site Louvain Est.
- 14 novembre : Rencontre du comité de coordination du Bureau de projet partagé en suivi de [la consultation sur le plan d'ensemble tenue le 17 octobre](#).



*Projet Young transitoire-Entremise
(Photo : Entremise.ca)*

À SURVEILLER

- **Rencontre du comité de bon voisinage** le 19 novembre 19 h. Les citoyen.ne.s qui ont déjà indiqué leur intérêt à y participer se rencontreront. Ils détermineront ensemble les modalités de fonctionnement, méthodes de communications du comité et des enjeux qui les préoccupent
- **Appel à candidature pour le comité de pilotage Louvain Est.** Actuellement composé de sept membres, le Comité de pilotage Louvain Est souhaite combler le poste d'un membre laissé vacant. Solidarité Ahuntsic invite donc les personnes intéressées à se joindre au [Comité de pilotage à présenter leur candidature](#). La durée du mandat d'un membre est de deux (2) ans et est renouvelable sans limitation de mandat.
- **Facebook.** À compter du 7 janvier, les communications Facebook en lien avec le comité de pilotage Louvain Est se feront sur la page Facebook de Solidarité Ahuntsic.

HLM, OSBL et coopératives d'habitation : pareil pas pareil ?

Par Carole Brousseau, membre du comité de pilotage

Dans une précédente infolettre, nous avons avancé qu'il serait intéressant de creuser un peu plus sur le thème du logement social et communautaire. Dans les assemblées publiques, les *a priori* ressortent rapidement et, on le voit bien, ils sont souvent le fait d'une connaissance incomplète sur le sujet. En principe, on est pour.

Difficile d'être contre la vertu. En pratique, on invoque assez souvent bon nombre d'arguments pour que les projets d'habitation soient construits ailleurs, phénomène bien connu sous le vocable « Pas dans ma cour »! C'est qu'on fait fréquemment l'amalgame entre logements sociaux et communautaires et habitations à loyer modique (HLM). Et, dans ce dernier cas, les préjugés sont tenaces.

Une gouvernance distincte

Pourtant la distinction est d'importance. Au niveau de la gestion d'abord. Les HLM sont gérés par un organisme municipal, l'Office municipal d'habitation de Montréal, souvent appelé OMHM. L'OMHM a la responsabilité de la gestion des immeubles (entretien, sécurité et bon voisinage). L'OMHM porte la préoccupation de la vie communautaire et l'encourage par la mise sur pied d'associations de locataires dont le succès varie d'un immeuble à un autre. Depuis 1994, l'OMHM ne construit plus de nouveaux HLM.

Les OSBL d'habitation et les coopératives ont un tout autre fonctionnement. Ils sont plutôt gérés par des conseils d'administration (CA) formés, pour les uns, de personnes en provenance de la communauté et de membres locataires et, pour les autres, formés en totalité de membres de la coop. Tous ces administrateurs sont bénévoles. Ces organismes, incorporés en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies, signent des conventions avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) qui précisent le cadre de gestion et de préservation de l'immeuble. Pour les aider dans la gestion au jour le jour, les CA ont généralement recours à des gestionnaires d'immeuble, eux-mêmes le plus souvent des organismes sans but lucratif. Présents au moins bi-hebdomadairement, ceux-ci veillent à la propreté et à l'entretien, perçoivent les loyers, préparent des états mensuels de résultats, embauchent les sous-traitants (dénouement, entretien paysager, entretien des systèmes, etc.) et répondent aux divers besoins des locataires. Ceci permet aux CA de suivre de près toutes les opérations du mois.

Dans les projets d'habitations sociales et communautaires, la présence et la proximité combinées des gestionnaires et des CA entraînent une gestion responsable, préventive et diligente. Ces CA gèrent avec des valeurs de respect, d'ouverture et d'inclusion. Préoccupés du bien-être des locataires, ces derniers ont tendance à demeurer à long terme dans leur logement. Au fil du temps, les CA connaissent les locataires et si l'un d'eux est en difficulté, ils sont attentionnés et tentent d'obtenir de l'aide pour celui-ci dans le réseau de la santé ou dans le réseau communautaire.

Si l'on compare par exemple à l'expérience des conciergeries du marché privé où l'on observe maintes fois laisser-aller et négligence tant au niveau de l'entretien des logements que des relations avec les locataires, il pourrait être bien préférable d'avoir un immeuble de logements sociaux et communautaires comme voisin, comme bon voisin!

Mixité « économique »

La composition du groupe des résidents constitue une autre différence d'importance. De par leur mission, les HLM accueillent exclusivement des locataires à faibles revenus. Ceux-ci doivent apporter la preuve de leur revenu annuellement ce qui détermine par la suite le coût du loyer, approximativement 25% de leur revenu mensuel. Dans le cas des OSBL d'habitation, en général, au moins 50% des locataires bénéficient d'une subvention au loyer alors que l'autre moitié défraie le coût réel, fixé à partir du loyer médian du secteur où est implanté l'immeuble. Cette mixité des revenus entraîne une mixité des gens qui diffère largement du portrait des HLM.