



CHANTIER HABITATION AHUNTSIC

PLAIDOYER ¹

POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE DANS AHUNTSIC

Objectif du plaidoyer

Au cours de la période 2008 – 2009, Solidarité Ahuntsic a mené un processus de planification stratégique qui a rejoint plus de 400 personnes à travers deux forums citoyens et quinze ateliers thématiques. Parmi les quatorze priorités retenues au terme de cet exercice, deux s'adressent à l'habitation : l'une concerne l'accroissement de l'offre de logements sociaux et communautaires du quartier Ahuntsic, l'autre la réduction des situations d'insalubrité².

L'objectif du plaidoyer est de rappeler au lecteur, qu'il soit citoyen, intervenant, élu ou aspirant à un tel poste, qu'un consensus très clair se dégage autour de ces deux priorités. Par conséquent, il est attendu de la part de toutes les parties concernées qu'elles créent ou utilisent tous les règlements, mesures et stratégies à leur disposition pour mettre en œuvre et faciliter le cheminement des projets qui répondent aux besoins des personnes vulnérables d'une part et, d'autre part, qu'elles appliquent avec force et diligence et qu'elles exigent des mesures promptes, rigoureuses et soutenues pour préserver la salubrité dans les logements.

Sur le Chantier Habitation d'Ahuntsic

La création du Chantier Habitation d'Ahuntsic résulte du processus de planification stratégique décrit ci-dessus. Il a été mis en place le 6 octobre 2009. Depuis le début, il réunit des promoteurs de projets d'habitation sociale et communautaire, des intervenants des domaines municipal, scolaire, économique, de la santé et de l'habitation communautaire (GRT), des élus des niveaux municipal, provincial et fédéral et des personnes ressources en habitation à la Ville de Montréal et à l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Les membres du chantier³ en sont rapidement venus à un consensus autour d'un mandat qui comprend, entre autres, les objectifs suivants :

- Développer une vision globale des priorités d'intervention pour Ahuntsic dans le respect de certains principes directeurs comme la mixité sociale, le maintien des interventions dans les secteurs de pauvreté déjà identifiés (Saint-Benoît, Saint-Simon, Visitation⁴) et l'identification des clientèles et des besoins à prioriser en partenariat avec les institutions et les organismes du milieu.

¹ Le contenu du plaidoyer a été approuvé unanimement par les membres du Chantier Habitation lors de leur réunion du 16 septembre 2013. Notons, en raison de leur devoir de réserve, l'abstention des représentants du bureau de la députée de Crémazie et des personnes ressources de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement.

² Solidarité Ahuntsic. *Plan stratégique 2009-2019*.

³ Voir composition du Chantier Habitation d'Ahuntsic en annexe.

⁴ Deux autres secteurs se sont ajoutés depuis : Saints-Martyrs-Canadiens et Christ-Roi.

- Réaliser des actions de représentation, d'éducation et d'information auprès d'élus, de gens d'affaires et de groupes de citoyens (développement de grands projets, phénomène « pas dans ma cour », etc.).
- Inventorier et mettre à jour de façon continue les terrains et les secteurs en requalification présentant un potentiel de développement de projets d'habitation.
- Établir et maintenir des canaux de communication et de collaboration avec l'arrondissement, notamment pour la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion d'habitations communautaires dans les grands projets résidentiels.
- Rédiger divers documents ou mémoires (politique d'habitation, consultation publique dans le cadre de projets qui demandent des modifications au plan d'urbanisme, etc.)

Le Chantier s'est donné l'objectif ambitieux, mais néanmoins calculé, de soutenir la réalisation de 1 000 unités d'habitation sociale et communautaire d'ici 2019. Confiants, les membres ont cru que la Stratégie d'inclusion⁵, même non contraignante, constituait un réel incitatif et qu'il était dès lors réaliste d'atteindre l'objectif. En effet, en inventoriant les terrains représentant un potentiel de développement en habitation, Ahuntsic disposait encore de quelques sites d'envergure (MTQ, fourrière de la rue Louvain et Crown Cork and Seal). La perspective de construction de quelques centaines de logements sociaux était bien réelle. Mais c'était sans compter la réaction de certains citoyens résidant à proximité de ces sites qui voient d'un mauvais œil la construction d'une multitude de condos. Le nombre de logements sociaux pouvant être réalisés dans le cadre de la Stratégie d'inclusion étant tributaire⁶ du nombre de condos construits, cette situation conduit à des positions divergentes : revendiquer des développements à densité élevée afin de réaliser des projets d'habitation sociale économiquement viables⁷ et inclusifs alors que les citoyens résidant en périphérie de ces sites souhaitent y voir des immeubles qui s'intègrent harmonieusement avec l'existant, notamment en ce qui a trait à la nature des habitations (maisons en rangée, triplex ou multifamiliaux) et à leur hauteur (3 étages, maximum 4).

Malgré tout, pour le Chantier Habitation, l'objectif demeure puisque les besoins sont bien présents. Dès lors, il importe de proposer une bonification ou une alternative à la Stratégie d'inclusion qui, on le constate, n'a encore permis de produire aucun logement social dans Ahuntsic malgré la vigueur du marché immobilier. Si celui-ci va en ralentissant, qu'en sera-t-il de la production de logements sociaux si l'on se fie à la seule Stratégie d'inclusion ?

Sur les besoins de logements locatifs à prix modique

- *Listes d'attente pour un logement à loyer modique ou abordable*

Les listes d'attentes de trois organismes de notre milieu sont intéressantes et révélatrices : à l'Office municipal d'habitation de Montréal, 1 674 demandeurs sont en attente d'un logement à prix modique pour l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville; au Comité logement Ahuntsic-Cartierville, ce sont 225 ménages qui sont en attente d'un logement dans une coopérative ou un OSBL d'habitation dans Ahuntsic; aux Résidences Les Retrouvailles, un OSBL d'habitation comportant 233 logements abordables situé rue Legendre, 487 personnes retraitées et préretraitées souhaitent y occuper un logement et ont même déboursé 200\$ (remboursables) pour assurer l'organisme du « sérieux » de son intérêt.

⁵ La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* a été adoptée le 24 août 2005. Elle constituait l'une des initiatives pour atteindre l'un des objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal : favoriser la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30 % seraient des logements abordables. Elle s'applique de manière non contraignante aux développements de 200 unités d'habitation et vise à convaincre les promoteurs immobiliers de réaliser 15% de logements sociaux sur leurs sites et 15% de logements abordables d'initiative privée.

⁶ Par exemple, pour réussir à réaliser un projet de 75 logements sociaux, il faudrait qu'un promoteur construise un complexe de 500 condos.

⁷ Un promoteur de logement social et communautaire dispose d'un budget de 12 000\$ par porte pour l'acquisition du terrain.

- *Coûts des loyers à la hausse*

Dans un document récent⁸, le FRAPRU cite la SCHL⁹ qui rapporte qu'entre 2001 et 2012, le loyer mensuel moyen des logements de 2 c.c. est passé de 535\$ à 724\$ sur l'île. Pour les 3 c.c., l'augmentation est de 243\$ par mois. Ces hausses importantes des dernières années seraient entre autres attribuables à la pénurie de logements locatifs qui a éclaté au début de l'an 2000. Cette pénurie s'est en partie résorbée dans la deuxième moitié de la décennie mais elle est réapparue pour les logements de 3 c.c. en octobre 2011, le taux d'inoccupation de ce type d'appartement était redescendu à 2,1% sur l'île et se retrouvait à 1,9% en 2012. De plus, le même document s'inquiète de l'état de ces logements locatifs : en 2006, Montréal comptait 51 490 logements ayant besoin de travaux majeurs comparativement à 8 180 en 2001. On y apprend aussi que le loyer mensuel moyen sur l'île à l'automne 2012 se situait à 698\$. Ainsi, une personne qui serait payée au salaire minimum devrait travailler au moins 55 heures par semaine pour ne pas devoir consacrer plus de 30% de son revenu au logement.

Une présentation¹⁰ du CSSSAM-N lors de l'assemblée publique du 20 février 2013 sur la problématique de l'habitat à Ahuntsic nous a appris que :

- 4 000 ménages ont des revenus annuels inférieurs à 30 000\$ et vivent dans des conditions socioéconomiques précaires;
- près de 4 000 aînés vivent sous le seuil du faible revenu;
- 34% des ménages locataires du quartier consacrent plus de 30% de leur revenu au coût du loyer sans services;
- on y retrouve plus de 5 000 ménages de quatre personnes et plus;
- le parc de logements locatifs est vieillissant : 52% a été construit avant 1960 et près de 3000 logements requièrent des réparations majeures;
- plus du 1/3 des domiciles où résident des enfants de 0-12 ans présentent de la moisissure et, dans un autre 6%, on retrouve insectes nuisibles et rongeurs;
- dans un mémoire de 2013, la corporation des propriétaires du Québec observe que la détérioration des immeubles à logements ne fera que s'accroître dans le temps;
- dans son rapport annuel, le directeur régional de Santé publique de Montréal, décrit l'impact de l'insalubrité sur la santé de la population en termes de coûts sociaux et de santé : affections respiratoires chez les groupes vulnérables (enfants, aînés, malades chroniques), effets sur la santé mentale (stress, détresse psychologique, voire isolement social);
- l'insalubrité affecte la santé respiratoire de plus de 10% des enfants d'Ahuntsic.

Le conférencier en arrive à la conclusion que :

- l'accès économique au logement est plus difficile pour les ménages modestes
- les loyers augmentent plus vite que les revenus
- il y a une pénurie de logements pour les grandes familles et une discrimination d'accès pour grandes familles et les immigrants
- il y a un besoin pour des logements adaptés en contexte de vieillissement de la population
- le vieillissement du parc de logements locatifs va accroître le nombre de logements insalubres et aura un impact certain sur la santé des plus vulnérables.

Est-il vraiment utile de développer davantage sur les chiffres et les statistiques? Peu importe les sources que l'on consulte, il ressort invariablement qu'une partie non négligeable de la population doit consacrer une part importante de ses revenus au loyer et il est plausible d'estimer que cette tendance va aller en s'aggravant. Le logement est souvent en mauvais état, parfois même insalubre. Il est souvent inadéquat (capacité de payer vs besoins réels, entassement vs grandes familles, barrières architecturales vs aînés en perte d'autonomie, discrimination de l'accès au logement vs immigrants, rareté de logements locatifs avec ascenseur pour personnes handicapées physiques, etc.) et, pour certaines personnes ou familles, le choix se limite aux logements les plus dégradés, loués par des propriétaires peu scrupuleux.

⁸ FRAPRU – Montréal : milieu de vie ou marchandise? Les responsabilités de la Ville en matière de logement. Mars 2013.

⁹ SCHL – Rapport sur le marché locatif. Automne 2012

¹⁰ Gilbert Filion, conseiller cadre à la Direction locale de Santé publique et du développement des communautés du CSSSAM-N. Présentation sur les contextes démographiques et sociosanitaires en lien avec l'habitat. Octobre 2012. Pour plus d'informations, consulter le site www.csssamn.ca – onglet observatoire populationnel.

Une alternative pour ces personnes serait qu'elles se tournent vers le logement social mais il s'en construit trop peu. Dans un document de la SHQ¹¹ cité par le FRAPRU, on y apprend que Montréal a obtenu 7 828 logements sociaux financés dans le programme *AccèsLogis* du Gouvernement du Québec depuis 2006. En juin 2012, les statistiques de l'OMHM faisaient état d'une liste d'attente de 21 561 ménages. Et qu'en est-il de tous les ménages qui ont des revenus de travail modestes ou des bas revenus de retraite, qui consacrent plus de 30% de ceux-ci au loyer et qui ne sont pas inscrits sur les listes de l'OMHM ?

Perte de logements locatifs

La SCHL¹², citée par le FRAPRU¹³, estimait à 350 823 le nombre de logements locatifs sur l'île en octobre 2009. En 2011, ses estimations se chiffraient à 348 157. Une perte de 2 666 en 24 mois. Conversion de logements en condos, transformation de duplex/triplex en habitation unifamiliale, parfois en gîtes, et démolition d'immeubles locatifs expliquent ces pertes. Est-il utile de rappeler que ces transformations impliquent que des locataires sont délogés grâce à des stratégies de reprise de possession pas toujours morales ou nobles. Il n'y a aucune raison de penser que cette tendance ne se poursuivra pas.

Le développement de logements locatifs repose ainsi largement sur les promoteurs de coopératives et d'OSBL d'habitation réalisés dans le cadre du programme *AccèsLogis* du Gouvernement du Québec. Plus, ils deviennent un instrument majeur par lequel la Ville de Montréal peut assumer son engagement, décrit dans la *Charte montréalaise des droits et responsabilités*, de « considérer, dans la mise en œuvre des mesures relatives au logement, les besoins des populations vulnérables, notamment ceux des personnes et des familles à faible revenu et à revenu modeste »¹⁴.

Nous comprenons dans cet énoncé que la Ville de Montréal et les arrondissements doivent adopter des positions et des règles qui faciliteront le développement des projets d'habitation sociale et communautaire. Ils se doivent d'adhérer, de défendre et de porter des valeurs de justice sociale, d'équité, de solidarité et d'inclusion. Ils en sont garants dans leur champ de compétences municipales.

▪ *Stop aux condos sur les terrains publics*

Difficile de nier que la construction de condos a eu la cote ces dernières années. La Ville de Montréal et les arrondissements y ont trouvé leur intérêt dans l'apport de nouvelles taxes foncières. Les organismes, groupes et concertations qui construisent laborieusement et revendiquent du logement social voient les terrains publics disparaître à vitesse grand V au profit des promoteurs privés. Dans Ahuntsic, la vente du terrain du MTQ au Groupe Musto n'a été connue qu'une fois finalisée. À l'échelle de Montréal, on a pris connaissance à la Commission Charbonneau que de nombreux terrains avaient été vendus bien en-dessous de leur valeur marchande. On a évidemment crié au scandale si bien qu'on pêche maintenant par excès de zèle : on souhaite vendre à prix fort, à valeur marchande. L'habitation sociale et communautaire n'est pas de taille à rivaliser avec le privé.

**EXTRAITS DE LA
CHARTE MONTRÉLAISE DES DROITS ET RESPONSABILITÉS**

Principes et valeurs

Article 2 La dignité de l'être humain ne peut être sauvegardée sans que ne soient constamment et collectivement combattues la pauvreté ainsi que toutes les formes de discrimination...

Article 10 Une offre de services équitable tient compte de la diversité des besoins des citoyens.

Article 14 Chaque citoyen de la ville de Montréal a le devoir de ne pas porter atteinte aux droits des autres.

Droits, responsabilités et engagements

Chapitre II – Vie économie et sociale

Article 18 (engagements)

a) prendre des mesures adéquates afin que les logements soient conformes aux normes de salubrité lorsque la santé et la sécurité sont mises en cause et offrir des mesures de relogement lorsque l'évacuation ou la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement est rendue nécessaire;

c) considérer, dans la mise en œuvre des mesures relatives au logement, les besoins des populations vulnérables, notamment ceux des personnes et des familles à faible revenu et à revenu modeste;

d) maintenir, avec l'appui de ses partenaires gouvernementaux, des mesures d'aide aux populations vulnérables favorisant l'accès à un logement convenable et abordable;

e) favoriser la prise en charge de leur milieu par les citoyens en vue de contrer la pauvreté et l'exclusion sociale;

¹¹ Société d'habitation du Québec. *L'habitation en bref*. 2012

¹² SCHL – *Rapport sur le marché locatif de la région métropolitaine de Montréal*. Automnes 2009 et 2011.

¹³ FRAPRU – *Montréal : milieu de vie ou marchandise? Les responsabilités de la Ville en matière de logement*. Mars 2013.

¹⁴ La Charte montréalaise des droits et responsabilités a été adoptée par le conseil municipal de la Ville de Montréal le 20 juin 2005 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006. Partie II, article 18.c), p. 7.

Nous pensons qu'il est de la responsabilité d'une administration municipale et des gouvernements fédéral et provincial de protéger et réserver les derniers terrains publics à un usage de bien commun comme peut l'être le logement social et communautaire. Gageons que les payeurs de taxes actuels et passés, ceux qui ont déjà payé à même taxes et impôts lesdits immeubles et terrains, comprennent mal la dilapidation d'un patrimoine de propriétés publiques pour lesquelles on serait en droit de s'attendre à un usage social et collectif.

Sur le patrimoine religieux

Il existe de nombreux sites religieux qui présentent un potentiel pour le développement de logements sociaux et communautaires (recyclage) : églises, lieux de culte, presbytères, couvents, monastères, etc. Bien que privés, le fonctionnement de ces organismes dépend de la charité des fidèles; enregistrés comme organismes de bienfaisance, ils peuvent récolter des dons et remettre des reçus aux fins d'impôt et ils ne paient pas d'impôt. De plus, ces organismes bénéficient d'exemption de taxes foncières et scolaires. Le manque à gagner est forcément épongé et redistribué aux propriétaires payeurs de taxes, privés ou corporatifs. Il serait souhaitable de conserver une vocation sociale à ces sites religieux et de sensibiliser les administrations religieuses aux besoins en logements sociaux des personnes à revenus faibles ou modestes.

Sur la fin des conventions fédérales

Des milliers d'unités de logement sociaux sous forme de coopératives et d'OSBL d'habitation ont été financées par le gouvernement fédéral entre 1971 et 1994. Plusieurs de ces conventions arriveront à terme dans les prochaines années. Cette fin planifiée et la réduction des investissements dans les logements sociaux et communautaires menacent la capacité des projets de maintenir des loyers abordables pour les plus démunis. Préoccupé de cette situation, le Conseil municipal de Montréal a adopté une résolution unanime¹⁵ le 23 janvier 2012 dans laquelle il est demandé au gouvernement du Canada de réinvestir dans des programmes qui permettront de préserver la vocation sociale et le niveau d'abordabilité du parc actuel de logements sociaux, d'assurer à long terme les investissements requis pour la rénovation et d'assurer la préservation de ce patrimoine collectif.

Sur l'insalubrité

Place l'Acadie a été un dossier tristement célèbre dans notre arrondissement : il a fallu des années de mobilisation du milieu et d'investissements publics pour venir à bout d'un propriétaire délinquant qui a su esquiver avis et contraventions pendant des années, pendant que des locataires, eux, vivaient dans des conditions inadmissibles. Insectes nuisibles, vermine, moisissures, problèmes de chauffage ne sont que quelques exemples de situations vécues par de nombreux locataires. Impossible de se fermer les yeux : ceci existe dans notre quartier. Il faut accélérer le traitement de ces dossiers : utilisons toutes les lois, modifions-les si elles sont imparfaites, appliquons-les avec diligence, ajoutons des inspecteurs, talonnons les propriétaires récalcitrants et, surtout, soutenons les locataires pris en otages.

¹⁵ Déclaration relative aux investissements fédéraux en matière d'habitation sociale et communautaire – Conseil municipal de Montréal – CM12 0007 – 23 janvier 2012.

RECOMMANDATIONS

DU CHANTIER HABITATION D'AHUNTSIC

L'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels a fait l'objet de réflexions dans quelques arrondissements¹⁶ de la ville de Montréal. Ceux-ci ayant un rôle important à jouer dans la mise en œuvre de la Stratégie, ils se sont prononcés en faveur de celle-ci à travers des résolutions et des plans d'action. Le Chantier Habitation Ahuntsic ne pourra arriver à ses fins sans une volonté affirmée et des décisions conséquentes de la part des élus et une application rigoureuse des règlements par les fonctionnaires. Voici quelques avenues à emprunter par notre arrondissement pour affirmer sa position face au logement social.

Sur la Stratégie d'inclusion

PROBLÉMATIQUE	RECOMMANDATIONS	NIVEAUX DE RESPONSABILITÉ
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Stratégie étant incitative, plusieurs entrepreneurs peuvent se soustraire à « l'incitatif ». ▪ La Stratégie ne s'applique qu'en cas de dérogation au zonage existant. ▪ Aucune unité n'a été réalisée à Ahuntsic dans le cadre de la Stratégie. ▪ La Ville n'a pas de levier réglementaire pour inciter les entrepreneurs à construire des logements sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appliquer la Stratégie d'inclusion aux projets résidentiels de 100 unités et plus. ▪ Subordonner tout changement de zonage de grand site à une entente préalable sur la création de logements sociaux et communautaires. ▪ Bonifier et rendre la Stratégie d'inclusion obligatoire. ▪ Modifier la législation québécoise (relancer la révision du projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme). 	Arrondissement A-C Ville de Montréal Gouvernement du Québec
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une pénurie de logements locatifs pour les familles est observée. ▪ Les entrepreneurs devraient être incités à construire des logements pour les familles. ▪ La Ville n'a pas de levier réglementaire pour inciter les entrepreneurs à construire des logements pour les familles. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer le financement des logements pour les familles¹⁷ dans le programme <i>AccèsLogis</i>. ▪ Modifier la législation québécoise. 	Gouvernement du Québec
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les entrepreneurs sont tentés d'offrir une compensation financière afin d'éviter l'inclusion de logements sociaux. ▪ On perçoit un intérêt limité pour la mixité et l'inclusion. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la construction sur site. ▪ En cas de difficulté majeure, opter pour la construction à proximité immédiate du site. ▪ Contribution financière en cas exceptionnel (ex. viabilité du projet). 	Ville de Montréal Arrondissement A-C
Une confusion est engendrée dans la Stratégie d'inclusion par l'utilisation du terme « abordable »	Distinguer mieux les notions de revenus requis auxquels font référence le logement social locatif et l'accès à la propriété abordable ¹⁸ .	Ville de Montréal

¹⁶ Le Sud-Ouest, *Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, 6 juin 2012.

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, *Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, 6 mars 2012.

Rosemont-La Petite-Patrie, *Demande au Conseil municipal de Montréal d'adopter une politique d'acquisition et de réservation de sites*, Conseil d'arrondissement du 16 janvier 2012.

Saint-Léonard, *résolution pour appliquer la Stratégie d'inclusion aux projets résidentiels comportant 100 unités*, 4 juillet 2011.

¹⁷ Consulter le *Plan de fidélisation des familles 2014-2017* de la Ville de Montréal. On y incite les promoteurs privés et communautaires à produire des logements familiaux.

¹⁸ Aux fins de la Stratégie d'inclusion, un logement est considéré abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut.

Sur les conditions de facilitation des projets d'habitation sociale et communautaire

PROBLÉMATIQUE	RECOMMANDATIONS	NIVEAUX DE RESPONSABILITÉ
Les terrains publics à développer sont rares dans Ahuntsic.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Choisir de favoriser le logement social : réserver une partie des terrains municipaux d'Ahuntsic à des fins de logement social et communautaire. ▪ Mettre l'accent sur les projets de recyclage et de rénovation d'immeubles existants. ▪ Explorer d'autres avenues (bail emphytéotique, réserve foncière, etc.) 	Ville de Montréal Arrondissement A-C SIQ Promoteurs Coop et OSBL
Le milieu apprend trop tard la mise en vente de terrains et de bâtiments.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inciter les communautés et les organismes religieux à faire part de leurs intentions avant la mise en vente de terrains ou bâtiments. 	Communautés et organismes religieux - Fabriques
Les coûts d'acquisition de terrain élevés grèvent le budget des projets, voire compromettent leur réalisation, et peuvent entraîner des compromis sur la nature et la qualité du projet d'habitation (typologie, matériaux, finis, insonorisation, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inventorier tous les terrains publics (municipal, provincial, fédéral, scolaire) et religieux. ▪ Créer une banque de terrains publics pour réaliser des logements sociaux ▪ Soutenir l'achat et la réserve de sites pour les futurs projets. ▪ Maintenir la vente des terrains publics décontaminés à 12 000\$/porte. 	Ville de Montréal – Chantier CSDM – ESBM Gouvernement du Québec Gouvernement fédéral Diocèse - Fabriques
Les montants versés au fonds de contribution se déprécieront rapidement s'ils ne sont pas utilisés.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Évaluer la pertinence et soutenir la création d'un outil (levier local) pour le développement du logement social (ex. société acheteuse – EÉS). ▪ Revendiquer à cette fin les sommes versées au Fonds de contribution pour Ahuntsic. 	CDECA-C / Chantier Ville de Montréal
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les projets entraînent souvent des réactions de « pas dans ma cour ». ▪ Les opposants revendiquent haut et fort; le risque d'oublier les besoins des personnes sans voix est bien réel. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer l'information auprès des citoyens à toutes les étapes de développement d'un projet. ▪ Communiquer plus et mieux les objectifs du logement social et communautaire. ▪ Favoriser l'acceptabilité sociale en créant et finançant des espaces communautaires ouverts au voisinage. ▪ Participer aux consultations publiques. 	Promoteurs de projets Chantier/Arrondissement A-C Gouvernement du Québec

Sur l'insalubrité des logements

PROBLÉMATIQUE	RECOMMANDATIONS	NIVEAUX DE RESPONSABILITÉ
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Certains propriétaires récalcitrants maintiennent des comportements délinquants malgré les contraventions. ▪ De nombreux immeubles (conciergeries) en mauvais état qui se détériorent progressivement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ajouter des inspecteurs et intervenir de façon préventive. ▪ Travailler de concert avec les organismes du milieu (ex. CLAC, CSSSAM-N) ▪ Appliquer la réglementation et la législation en vigueur afin d'accélérer la résolution des cas d'insalubrité. ▪ Acheter et convertir les immeubles en logements sociaux. ▪ Explorer la faisabilité d'une démarche de RUI pour Ahuntsic. 	Arrondissement A-C Ville de Montréal Promoteurs Coop et OSBL
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les délais entraînent des situations dommageables pour la santé des locataires. ▪ Absence de protocole entre la Ville et la DSP. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une action concertée des réseaux municipal et de la santé. ▪ Offrir du relogement. ▪ Former adéquatement le personnel des institutions. 	DSP – CSSSAM-N – OMHM Arrondissement A-C

Sur les programmes

PROBLÉMATIQUE	RECOMMANDATIONS	NIVEAUX DE RESPONSABILITÉ
L'incertitude persiste quant à la reconduction du programme.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rendre le programme <i>AccèsLogis</i> récurrent. ▪ Réintroduire le programme Logement abordable Québec (LAQ) 	Gouvernement du Québec
Il est difficile de réaliser les projets à Montréal à l'intérieur des balises du programme <i>AccèsLogis</i> .	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indexer annuellement les barèmes d'<i>AccèsLogis</i> (re : coûts associés au terrain – densité et stationnements intérieurs – et aux grands logements familiaux). ▪ Adopter des barèmes appropriés pour Montréal. 	Gouvernement du Québec
Les ressources professionnelles assument de nombreux risques.	Bonifier des prêts de démarrage.	Société d'Habitation du Québec
Le budget pour les espaces communautaires est insuffisant.	Soutenir financièrement la réalisation d'espaces communautaires afin de créer des milieux de vie ouverts et favoriser l'acceptabilité sociale des projets.	Gouvernement du Québec
Les terrains contaminés entraînent des coûts très élevés de décontamination.	Assouplir le cadre normatif de certains programmes (re : ClimatSol, Rénovation Québec).	Gouvernement du Québec
La perte de logements abordables dans les coopératives et les OSBL d'habitation est appréhendée en raison de la fin des conventions de financement fédéral.	À partir des économies à réaliser à l'expiration des conventions d'exploitation, investir dans un programme qui préservera la vocation sociale et l'abordabilité du coût des logements de même que la rénovation des immeubles.	Gouvernement fédéral

Sur un plan d'action de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville

PROBLÉMATIQUE	RECOMMANDATIONS	NIVEAUX DE RESPONSABILITÉ
On note l'absence de vision clairement exprimée.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clarifier et exposer les objectifs spécifiques en matière d'habitation, incluant le logement social. ▪ Se doter d'une vision multifonctionnelle des espaces à développer (services de proximité). ▪ Penser une stratégie immobilière municipale intégrée. 	Arrondissement A-C Ville de Montréal
Il y a un risque de perte de zones d'emploi.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concilier la création des projets d'habitation et la préservation des zones d'emploi existantes. ▪ Éviter de requalifier des immeubles au détriment des zones d'emploi. 	Arrondissement A-C (plan local d'urbanisme)

Comité de rédaction

Michèle Boisclair, Solidarité Ahuntsic
 Carole Brousseau, CSSAM-N
 Jocelyn Ann Campbell, conseillère du district de St-Sulpice
 Jean-François Gosselin, CDEC Ahuntsic-Cartierville
 Erwan Poënces, GRT Bâtir son quartier

Adopté au Chantier Habitation du 16 septembre 2013

ANNEXE

COMPOSITION DU CHANTIER HABITATION

Achour, Azzedine	Solidarité Ahuntsic
Arevalo, Miguel	Centre Scalabrini pour réfugiés et immigrants
Barhone, Mohammed	Repère
Boisclair, Michèle	Solidarité Ahuntsic
Brousseau, Carole	CSSSAM-N
Blanchet, Hélène	Société de développement Domaine Saint-Sulpice
Boudrias, Colette	Bureau du Maire de l'arrondissement A.-C.
Campbell, Jocelyn Ann	Conseillère de la ville du district de Saint-Sulpice
Collard-Simard, Andréane	Comité logement Ahuntsic-Cartierville
De Courcy, Diane	Députée de Crémazie et ministre de l'Immigration et des Communautés culturelles
Dubreuil, Pierre	Le Complexe du Domaine Saint-Sulpice inc.
Eng, Diane	Bureau de la députée de l'Acadie
Forget, Réjean-Paul	Bureau de la députée fédérale d'Ahuntsic
Gosselin, Jean-François	CDEC Ahuntsic-Cartierville
Gravel, André	CSDM et Les Habitations Nicolas Viel
Haddad, Georges	GRT ROMEL
Hénault, Michel	Caisse Desjardins Domaine Saint-Sulpice
Kebaier, Sabeur	GRT ROMEL
Larouche, Guy	Direction locale de santé publique et du développement des communautés, CSSSAM-N
Lemaître-Auger, Gabriel	Résidence Rêvanous
Mourani, Maria	Députée fédérale d'Ahuntsic
Pépin, Denis	Les habitations à ciel ouvert
Poënces, Erwan	GRT Bâtir son quartier
Poirier, Annie	Fondation Berthiaume-Du Tremblay
Rancourt, Huguette	Coopérative L'Étincelle
Remati, Amina	Pause-Famille
Représentant	Résidences communautaires d'Ahuntsic (nom à venir)
Robert-Huot, Vincent	Groupe CDH (GRT)
Séguin, Lucie	Centre de santé et de services sociaux d'Ahuntsic et de Montréal-Nord
St-Pierre, Christine	Députée de l'Acadie
Thuillier, Émilie	Conseillère de la ville du district Ahuntsic
Traoré, Mamadou	Bureau de la députée de Crémazie et cabinet de la ministre de l'Immigration et des Communautés culturelles

Ressources conseils

Blais, Richard	Urbanisme, permis et inspections – Direction du développement du territoire – Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
Cyr, Bernard	Direction de l'habitation – Ville de Montréal