

PLAIDOYER POUR LE LOGEMENT SOCIAL

CHANTIER HABITATION



PLAIDOYER POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE, SOLIDARITÉ AHUNTSIC

APPROUVÉ PAR LE CHANTIER HABITATION ET LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SOLIDARITÉ AHUNTSIC

OCTOBRE 2024

RÉVISION AOUT 2025

COORDINATION DE LA RÉDACTION DU PLAIDOYER:

AGATHE GIRKA

GUILLAUME RICHARD

MISE EN PAGE:

AGATHE GIRKA

SIGLES ET ACRONYMES

COOP-H = Coopératives d'habitation

DI = Déficience intellectuelle

FRAPRU = Front d'action populaire en réaménagement urbain

LSC = Logement social et communautaire (voir notre vision)

OSBL-H = Organismes sans but lucratif en habitation

SCHL = Société canadienne d'hypothèque et de logement

SCLS = Soutien communautaire en logement social

SCRI = Services Communautaires pour Réfugiés et Immigrants

SHQ = Société d'habitation du Québec

TSA = Trouble du spectre de l'autisme

PRÉAMBULE

Le Chantier Habitation est créé le 6 octobre 2009, suite au processus de planification stratégique mené par Solidarité Ahuntsic. Dans les 10 années qui suivent, le chantier soutient la création de 531 logements dans le quartier et appuie le projet du futur Écoquartier Louvain qui développera de 800 à 1000 logements supplémentaires d'ici 2033.

En janvier 2023, les acteurs du milieu se rassemblent de nouveau pour relancer le chantier sur la base des objectifs identifiés dans la planification stratégique de Solidarité Ahuntsic 2021-2025, soit de : maintenir le Chantier habitation, continuer la lutte contre l'insalubrité; développer 500 logements sociaux dans Ahuntsic, en priorité pour les familles et soutenir le développement des habitations sociales avec suivi communautaire pour les personnes vulnérables.

Pour sa relance, le chantier débute un travail pour la rédaction du présent plaidoyer, suivant les traces des plaidoyers rédigés en 2014, 2016 et 2019.

OBJECTIFS DU PLAIDOYER

Les objectifs du plaidoyer sont de réaffirmer la vision du Chantier quant à l'habitation et au développement de logement social et communautaire en tentant d'y rallier l'ensemble des acteurs et actrice en habitation du quartier. Nous souhaitons nous concentrer sur le niveau local, à l'échelle de notre quartier, et faire ressortir ses spécificités.

Plusieurs thèmes y sont abordés :

- 1. Le financement du logement social**
- 2. Le soutien communautaire en logement social**
- 3. Le droit au logement**

Plusieurs recommandations seront par la suite émises en lien avec les problématiques énoncées.

1 MANDAT DU CHANTIER

Lors de sa relance en 2023, le Chantier s'est doté d'un mandat actualisé qui se définit comme suit :

1. **Développer une vision globale des priorités d'intervention pour le territoire d'Ahuntsic** dans le respect de certains principes directeurs dont : un développement qui s'inscrit dans des cadres de mixité sociale; un développement diversifié et innovant respectant l'intégration urbaine et architecturale; le maintien des interventions dans les secteurs de pauvreté déjà identifiés (St-Benoît, St-Simon, Visitation); le travail en partenariat avec les institutions, les organismes du milieu et les autres tables sectorielles; une volonté de favoriser des solutions innovantes et diversifiées aux problèmes de pénurie de logements et de sous-financement du logement social.
2. **Réaliser des actions de représentation, d'éducation et d'information** auprès d'élus.es, de gens d'affaires et de groupes citoyens (développement de grands projets, phénomène « pas dans ma cour », etc.) notamment en participant à des consultations publiques, en produisant des mémoires et en organisant des événements.
3. **Favoriser la prise en charge collective** par la formation (par les pairs et par des experts.es du milieu) et l'échange d'information.
4. **Mettre à jour de façon continue sa connaissance des projets d'habitation** en cours de réalisation ou en développement et inventorier et mettre à jour un portrait des opportunités de développement du territoire (les secteurs et terrains présentant un potentiel de développement de projets d'habitation).
5. **Faire le portrait des besoins** de populations plus vulnérables en matière d'habitation et identifier des priorités de développement en lien avec ces besoins (Population âgée, jeunes, personnes vivant avec DI-DP-TSA, etc.).
6. **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.
7. **Se préoccuper de l'état des habitations existantes** (coopératives et OSBL) et de leur financement à court, moyen et long terme, du soutien communautaire en logement social et de la salubrité des logements.
8. **Faire valoir le droit au logement** en priorisant le développement du logement social, son financement de même que celui du soutien communautaire.
9. **Élaborer un plan d'action** annuel et en assurer le suivi.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE ET OBJECTIFS DU PLAIDOYER	06
SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS	07
INTRODUCTION	08
DÉFINITION ET VISION DU LOGEMENT DU CHANTIER	09
PORTRAIT DU LOGEMENT DANS AHUNTSIC	10
• ÉTAT DE LA SITUATION • TÉMOIGNAGES • DES BESOINS LOCAUX CONNUS • LES IMPACTS DE LA CRISE DU LOGEMENT • L'ITINÉRANCE EN AUGMENTATION • L'ACCUEIL DES PERSONNES DEMANDANT L'ASILE ET DES RÉFUGIÉS • PERSONNES AVEC BESOINS PARTICULIERS	
SOLUTIONS PRIVILÉGIÉES	17
• UN FINANCEMENT PUBLIC STRUCTURANT • LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCOQUARTIER LOUVAIN • UN ENGAGEMENT FERME POUR LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT SOCIAL • RÉSILIENCE FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES	
CONCLUSION ET PISTES DE RÉFLEXION	24
BIBLIOGRAPHIE	25
COMPOSITION DU CHANTIER	26
ANNEXE 1 - INVENTAIRE DES LSC EXISTANTS	27



2 SOMMAIRE

Le Chantier Habitation de Solidarité Ahuntsic a été relancé en 2023 sur la base de la planification stratégique 2021-2025 de Solidarité Ahuntsic. Il regroupe les parties prenantes du quartier qui travaillent ensemble pour le maintien et le développement de logements visant à créer des milieux de vie ahuntsicois sains, inclusifs et résilients. Le chantier s'est donné comme mandat de présenter un *Plaidoyer pour le développement du logement social et communautaire dans Ahuntsic*.

L'objectif de ce plaidoyer est de présenter la vision de l'habitation qui se développe au sein du Chantier et d'inciter les décideurs, à tous les niveaux, à déployer des moyens concrets et rapides et du financement structurant pour soutenir le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier et veiller au maintien des logements existants. Il en va de la sécurité et du bien-être des personnes les plus vulnérables.

Dans Ahuntsic, 23,3 % des ménages consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger. Le taux d'inoccupation (0,8%) est largement sous la moyenne montréalaise (1,5%). La crise du logement, l'accroissement du phénomène de l'itinérance et les besoins importants liés à l'accueil des personnes réfugiées ou en demande d'asile sont autant de facteurs qui appellent à des développements rapides et conséquents de logements dans le quartier.

Il existe actuellement 3033 logements sociaux et communautaires en opération dans le quartier, dont 1176 dans les OSBL d'habitation. Le chantier estime que 1470 unités sont en développement ou prêtes à être développées, tant sur le site Louvain qu'ailleurs. De ce nombre, 921 sont toujours en attente de financement. Au même moment, les listes d'attentes actuelles des membres du Chantier que nous avons pu recenser comptent 1105 demandeurs. Il est donc primordial, encore aujourd'hui de plaider pour le développement de logements sociaux et communautaires afin d'offrir à l'ensemble de la population des conditions d'habitation décentes.

3 SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CHANTIER

Afin de permettre les développements de LSC nécessaires par et pour la communauté et en réponse aux besoins de nos populations, le chantier fait les recommandations suivantes:

1. Financer les programmes de développement de LSC à la hauteur des besoins
2. Créer des programmes de développement de LSC autoportants, c'est-à-dire qui s'auto-suffisent pour boucler les montages financiers des projets
3. Structurer les programmes de financement pour favoriser le LSC
4. Mettre en place toutes les conditions gagnantes pour le développement de logements sur le site Louvain par et pour la communauté Ahuntsicoise.
5. Valoriser et reconnaître le SCLS, assurer son financement récurrent dès la phase de conception des projets et l'étendre à l'ensemble des projets de logement social et communautaire.
6. Prévoir, à même les programmes de financement, des enveloppes pour les adaptations aux changements climatiques et la réduction des impacts environnementaux.
7. Inclure le droit au logement comme un droit fondamental à la charte québécoise des droits et libertés.



Les groupes du quartier considèrent que la mobilisation actuelle, si elle est soutenue par la mise en œuvre de ces recommandations, permettra de construire 1000 logements sociaux en OSBL et en COOP d'ici 2030 et d'atteindre l'objectif que 20% du parc locatif soit hors marché dans le quartier en 2040. Cet objectif est en continuité avec le travaux du Chantier Montréal-Abordable. (SH VdeM, 2023)

4 INTRODUCTION

Depuis la relance du Chantier Habitation de Solidarité Ahuntsic, en 2023, ses membres travaillent sur le présent plaidoyer qui vise à présenter la vision de l'habitation qui se développe en concertation au sein du chantier.

Un consensus se dégage de nos discussions : des moyens concrets, rapides et du financement structurant doivent être mis en place pour soutenir le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier et veiller au maintien des logements existants.

Ce constat est d'autant plus clair aujourd'hui face aux circonstances préoccupantes dont nous sommes témoins : crise du logement, hausse du coût de la vie, accroissement de l'itinérance et instabilité des programmes de financement, pour ne nommer que celles-ci. Le plaidoyer est écrit par les membres du Chantier Habitation, après de multiples séances de travail, avec la volonté que les personnes en position de faire changer les choses, à tous les niveaux, mettent en œuvre toutes les stratégies à leur disposition pour favoriser le développement du logement social dans le quartier, sans attendre et avec conviction.

Depuis plusieurs années, notamment avec la fin du programme AccèsLogis du gouvernement du Québec, le débat public est marqué par une définition ambiguë du logement abordable qui semble perdre de vue les valeurs et la portée du logement social et communautaire. Le logement social et communautaire n'est certes pas la seule réponse possible à la crise actuelle, mais le chantier soutient que c'est celle qui répond le mieux aux besoins des personnes les plus vulnérables.

5 LA DÉFINITION DU LOGEMENT DU CHANTIER

Le Chantier a élaboré une définition du logement qui représente les valeurs et aspirations collectives de ses membres. Le Chantier habitation se positionne spécifiquement pour le développement de logements sociaux et communautaires, c'est-à-dire de logements hors marché spéculatif développés grâce à la mobilisation du milieu et soutenus par l'engagement financier de l'État.

VISION

Le logement social et communautaire, pour le chantier, est **accessible à tous et toutes**. Il permet aux ménages les plus défavorisés économiquement de se loger à des coûts qui **ne compromettent pas la satisfaction de leurs besoins essentiels** et qui, au contraire, **favorise leur intégration sociale**.

Pour le chantier, ce modèle est avant tout développé pour **répondre aux besoins divers et évolutifs des ménages et favoriser leur santé et leur bien-être** par des logements de qualité et de taille adéquate. Il est, de plus, un **facteur de résilience aux changements climatiques** et est un élément de la **lutte contre l'itinérance et la pauvreté**.

Le logement social et communautaire et les **milieux de vie** qu'il crée sont élaborés de manière bienveillante et **inclusive** afin d'**encourager la mixité sociale**. De plus, la présence de **soutien communautaire en logement social stable et de qualité** est un facteur essentiel pour mener à bien cette vision et devrait être systématique.

6 PORTRAIT DU LOGEMENT DANS AHUNTSIC

ÉTAT DE LA SITUATION

En 2021, la population du quartier d'Auntsic s'élevait à 82 030 personnes. C'est 63% des ménages qui sont locataires (24 475), ce qui situe le quartier légèrement au-dessus de la moyenne montréalaise (60,4%). Parmi les ménages Ahuntsicois, plus d'un sur cinq (23,3%) dépense plus de 30% de son revenu pour se loger et presque la moitié (43,4%) a déménagé dans les cinq dernières années. (CCSMTL/DRSP, 2023, p.1)

Notons également que, à l'échelle de l'arrondissement cette fois, plus du tiers des ménages est confronté à un ou plusieurs enjeux liés au logement, ce qui est comparable à la moyenne montréalaise.

Ménages rencontrant des difficultés en matière de logement dans l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville	
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	11 010 (18,2%)
Logement de taille non convenable	4940 (8,2%)
Réparations majeures requises	2980 (4,9%)
Plusieurs de ces situation s'appliquent	2 285 (3,8%)
Total	21 210 (35%)

Source: Ville de Montréal, Profil du recensement de 2021 : Agglomération de Montréal, Ville de Montréal et ses arrondissements, Page consultée 16/08/24, En ligne (http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68087629&_dad=portal&_schema=PORTAL)

De manière générale, le profil socio-démographique de la population de l'arrondissement est très proche de celui de la Ville de Montréal. Notons cependant que le quartier se caractérise par la présence d'inégalités importantes que les moyennes et données statistiques masquent parfois. (Solidarité Ahuntsic, 2021)

TÉMOIGNAGES

À l'été 2021, l'École de la citoyenneté produisait un recueil de témoignages des personnes résidentes de l'arrondissement sur leur vécu par rapport au logement. Voici quelques témoignages qui font état de certaines réalités mal représentées par les statistiques :

“

« Je suis la maman d'un garçon de 15 ans et d'une fille de 10 ans. Mon mari et moi habitons Ahuntsic depuis presque 15 ans, dans un 4 ½. [...] Depuis les 12 ans que je suis ici, j'ai vu mes enfants grandir et tisser des liens d'amitié et de voisinage, et moi-même je n'arriverais pas à m'en passer. **Voilà des années que je cherche un 5 ½ dans le même quartier, mais malheureusement, l'augmentation abusive des loyers me force à reculer à cette idée, et de me restreindre à un 4 ½.** »

“Il y a une **réelle chute des logements sociaux disponibles...** Ça fait **4 ans que je suis sur une liste d'attente pour un HLM**, et finalement, on a annulé mon dossier parce qu'il paraît que j'avais rentré un p'tit peu plus d'argent. Je n'ai même pas été mise de côté au cas où, ma demande a tout simplement été annulée. **Quand on est monoparental avec des moyens précaires, un HLM, ça peut aider.**”

”

DES BESOINS LOCAUX CONNUS

Il existe actuellement 3033 logements sociaux et communautaires en opération dans le quartier, dont 1176 dans les OSBL d'habitation.

Le chantier estime que 1470 unités sont en développement ou prêtes à être développées, tant sur le site Louvain qu'ailleurs. De ce nombre, 921 sont toujours en attente de financement. Au même moment, les listes d'attentes actuelles des membres du Chantier que nous avons pu recenser comptent 1105 demandeurs.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ACTUELLEMENT

PROJET (FINANCEMENT)	ORGANISMES PORTEURS	LOCALISATION	NB UNITÉS	PUBLIC CIBLE
Héberjeune	Héberjeune	Henri-Bourassa / Péloquin	25	Jeunes adultes
Chabanel / Meilleur	Bâtir son quartier	Chabanel / Meilleur	187	Multiple
Habitations Nicolas Viel	Habitations Nicolas Viel / Révanous	Sauvé / Meilleur	85	Multiple Adultes DI autonomes
Maison Miracle	SCRI	Rue Lajeunesse	12	Réfugiés / Nouveaux arrivants
La maison de l'autisme	La maison de l'autisme	Rue Fleury	25	Adultes TSA autonomes
Le Nid Bleu	Le Nid Bleu	À déterminer	25	Adultes TSA autonomes
Habitations à ciel ouvert - Phase II	Habitations à ciel ouvert	Rue Saint-Laurent	25	Personnes âgées autonomes
Entente d'inclusion en attente de développement	à déterminer	Rue Henri-Bourassa	86	À déterminer
Coop L'Étincelle	COOP l'étincelle	Louvain	75	Tout public
Coop Famille Louvain	Coop louvain	Louovain	95	Familles
L'Archipel de l'avenir	Archipel de l'avenir	Louvain	80	Adultes autonomes avec TSA
L'Éclaircie phase 3	Éclaircie	Louvain	25	Santé mentale
Révanous phase 2	Révanous	Louvain	70	Adultes avec une DI
SDA	SDA	Louvain	325	
Autres développements à venir sur Louvain		Louvain	330	
TOTAL			1470	

*Ces chiffres représentent des estimations, selon les informations présentées lors du chantier habitation et les intentions connues dans le quartier. La nature du travail de développement amène des changements continuels. Elles sont présentées à titre indicatif seulement. Les "autres développements à venir sur Louvain" sont basés sur un hypothèse d'un total 1000 logements hors-marché sur le site.

L'IMPACT DE LA CRISE DU LOGEMENT



C'est maintenant reconnu largement, le Québec vit une crise du logement qui s'accroît. Cela a évidemment des impacts dans Ahuntsic.

Le Journal des Voisins faisait paraître un éditorial sur la situation du logement dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville dans son édition de juin-juillet 2023 dans lequel on peut lire:

« Mais si vous essayez ces jours-ci de trouver un logement à louer ou à acheter, vous constaterez vite que les logements disponibles - et abordables! - se font rares dans l'arrondissement ». L'article mentionne aussi que l'arrondissement subit des pressions spéculatives qui entraînent l'explosion des loyers, l'éviction des locataires et des reprises de logement. Conséquence : 1500 ménages attendent une place dans un HLM, une coop ou un OSBL d'habitation. (Desjardins, 2023)

En 2023, le loyer moyen effectif sur la plateforme Kijiji pour l'arrondissement était de 1518 \$ par mois pour un 4 ½. Ceci représente une augmentation de près de 15% par rapport à 2022. Cela signifie aussi qu'un ménage doit avoir en moyenne un revenu supérieur à 60 720 \$ pour ne pas compromettre ses autres besoins de base. (RCLACQ, 2023)

Cette hausse s'explique facilement par la pénurie actuelle. Le taux d'inoccupation était de 0.8% dans la zone de recensement d'Ahuntsic-Cartierville en octobre 2023, contre 1.5% à Montréal.

Le portrait de la situation du logement est inquiétant et un investissement de tous les acteurs est nécessaire pour développer de nouvelles habitations saines et abordables pour tous.

Pendant ce temps, 40% des logements, toutes catégories confondues, ont été construits avant 1961 et 7% de ceux-ci nécessitent des rénovations majeures. Le parc existant requiert donc aussi un investissement pour préserver les logements actuels. (Desjardins, 2023)

L'ITINÉRANCE EN AUGMENTATION

L'accroissement du phénomène d'itinérance est de plus en plus discuté dans l'actualité, et avec raison. Le dernier dénombrement des personnes en situation d'itinérance, en 2023, fait état d'un accroissement de 33% du nombre de personnes en situation d'itinérance à Montréal entre 2018 et 2022. Bien qu'Auntsic ne soit pas un quartier central, il n'échappe pas, comme on pourrait le supposer, à cette hausse.

La collecte de données quantitatives précises à l'échelle locale est assez complexe, considérant qu'une grande partie de l'itinérance est invisible dans les espaces publics, mais les organismes communautaires du quartier remarquent une forte hausse dans la fréquentation des ressources.

Dans une étude produite en 2022, le comité itinérance et travail du sexe de Solidarité Auntsic notait que :

« L'hébergement est l'enjeu de ressources qui revient le plus souvent dans nos données recueillies. La grande majorité des données pointent vers un manque de ressources tant au niveau de l'hébergement de courte durée que du logement social ou supervisé. » (Bergeron-Longpré, 2022)

Il paraît insensé de lutter contre le phénomène de l'itinérance sans aussi lutter contre la pénurie de logements de qualité et accessibles à ceux qui en ont le plus besoin. Il est par ailleurs démontré que pour l'État, une personne en situation d'itinérance qui obtient un hébergement permanent représente une diminution nette des coûts pour l'État. (Gougeon, 2023) Difficile donc de prétexter des contraintes budgétaires pour justifier des investissements insuffisants en logement alors que le nombre de personnes en situation précaire ou difficile augmente.

Il faut par ailleurs considérer l'importance du soutien communautaire en logement social pour accueillir les personnes en situation d'itinérance ou à risque de l'être.

L'ACCUEIL DES PERSONNES RÉFUGIÉES ET EN DEMANDE D'ASILE

La population de personnes à statut précaire ou en demande d'asile est aussi en forte hausse sur le territoire d'Ahuntsic-Cartierville. Le quartier a d'ailleurs mis en place un comité d'accueil local pour les personnes demandant l'asile à l'automne 2022 pour faire face à cette situation.

Il faut souligner qu'en plus de la crise du logement qui touche la population générale, ces personnes vivent plusieurs enjeux supplémentaires pour accéder à un logement décent. On peut notamment nommer les discriminations vécues en lien avec leur statut d'immigration ou leur pays d'origine comme causes de ces défis supplémentaires. De plus, cette population est plus à risque d'être victime de fraude, d'arnaque ou de procédés illégaux lorsqu'elle tente de se trouver un logement. À cela s'ajoutent des enjeux de surpopulation dans les logements dû à des revenus insuffisants pour répondre à la hausse du prix des loyers. Finalement, la question de la salubrité des logements dans lesquels vivent ces personnes est aussi un enjeu majeur, exacerbé par leur statut précaire et les causes citées plus haut.

Le Chantier habitation croit que le logement social et communautaire est un élément essentiel de la réponse à ces enjeux sociaux. Or, pour être une réponse effective, des changements sont nécessaires. Citée dans *Le Devoir*, une porte-parole du FRAPRU soulignait que « **Le Québec est en fait « l'une des provinces les plus restrictives en matière d'accès au logement social pour les personnes demandeuses d'asile, réfugiés, sans-statut** » étant donné que seuls les résidents permanents y ont accès ». (La presse canadienne, 2021) Le Chantier habitation appuie donc le Comité d'accueil local des personnes demandant l'asile (CALDA) et souligne que les trois paliers de gouvernement doivent agir de concert pour offrir des solutions permettant de financer du logement social et communautaire répondant aux besoins des personnes en demande d'asile.

Des projets sont déjà en émergence, notamment le projet Racine, porté par le Centre de réfugié-e-s, le Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL) et la Société de gestion Querbes (SGQ) à Laval ou le projet des habitations miracles des Services communautaires pour réfugiés et immigrants (SCRI) (Esseghir, 2023). Ces modèles doivent être appuyés et répétés pour le bien être de nos communautés.

PERSONNES AVEC DES BESOINS PARTICULIERS

Il y a dans la population un pourcentage important de personnes adultes ayant des besoins particuliers en matière d'habitation compte tenu de leurs différences développementales, (personnes déficientes intellectuelles, vivant avec un trouble du spectre de l'autisme ou avec un handicap physique.), compte tenu de leur âge ou de leur état de santé (aînés autonomes et semi autonomes à domicile) et des personnes vivant des enjeux de santé mentale. Pour beaucoup de ces personnes, l'inclusion sociale passe par l'accès à des logements sociaux subventionnés et soutenus par du soutien communautaire leur permettant de vivre de manière autonome et digne.

Dans Ahuntsic, des OSBL d'habitation dédiés à une clientèle adulte vivant avec une déficience intellectuelle légère ou un trouble du spectre de l'autisme sont des modèles reconnus d'habitation inclusive et de mixité sociale, générationnelle et économique. or, leurs listes d'attente sont importantes et le besoin de leur clientèle toujours en croissance.

Le logement social permet aussi d'offrir l'alternative d'un milieu de vie sain, sécuritaire et bienveillant aux personnes plus âgées. Les logements sociaux et communautaire sont des milieux de vie où peuvent s'organiser une réponse aux besoins évolutif des personnes vieillissantes tout en préservant leur autonomie.

Pour le chantier habitation, il faut donner sa place à cette partie de sa population et accorder les financements suffisants pour répondre à leurs besoins normaux de vie résidentielle autonome avec soutien. Ce ne serait que justice envers ces personnes trop souvent oubliées, privant ainsi la société de leur apport riche en humanité.

7 LES SOLUTIONS PRIVILÉGIÉES

En partant de l'idée que le logement est un droit humain fondamental et universel et un bien essentiel, le Chantier habitation prend résolument position en faveur du développement et du maintien de logements sociaux et communautaires dans le quartier. Ce développement passe, pour le Chantier, par les leviers suivants :

Un financement public structurant

- Financer les programmes de développement de LSC à la hauteur des besoins.
- Créer des programmes de développement de LSC autoportants, c'est-à-dire qui suffisent financièrement pour boucler un projet.
- Structurer les programmes de financement pour favoriser le LSC.

Le développement de l'Écoquartier Louvain

- Mettre en place tous les moyens financiers et juridiques pour le développement de logements sur le site Louvain par et pour la communauté Ahuntsicoise.

Un engagement ferme pour le Soutien communautaire en logement social

- Valoriser et reconnaître le SCLS, assurer son financement récurrent dès la phase de conception des projets et l'étendre à l'ensemble des projets de logement social et communautaire.

Des mesures de résilience aux changements climatiques

- Prévoir à même les programmes de financement, des enveloppes pour les adaptations aux changements climatiques et la réduction des impacts environnementaux.

Le droit au logement

- Inclure à la charte québécoise des droits et libertés le droit au logement comme un droit fondamental.

UN FINANCEMENT PUBLIC STRUCTURANT : CONDITION ESSENTIELLE DE SUCCÈS

Le portrait du financement destiné au développement de logements sociaux et communautaires a été bouleversé par la fin du programme Accèslogis (ACL). La mise en place du Programme habitation abordable Québec (PHAQ) et la projection du gouvernement du Québec de financer 8000 logements abordables en 5 ans est loin de combler le vide créé.

La structure des programmes de financement pour le développement de nouveaux projets de logement social, à tous les niveaux de gouvernement, est aujourd'hui un frein pour les groupes prêts à se lancer dans le développement.

RECOMMANDATION 1 : FINANCER LES PROGRAMMES DE DÉVELOPPEMENT DE LSC À LA HAUTEUR DES BESOINS

Si un quart des ménages du quartier doivent consacrer plus de 30% de leur revenu au logement (CCSMTL/DRSP, 2023, p.1) et si les organismes promoteurs de projets d'habitation du quartier ont déjà sur leurs listes d'attente 1105 ménages, le constat est clair : un investissement public supplémentaire aux annonces déjà faites est nécessaire.

De plus le chantier recommande de :

- Prévoir des programmes ou des enveloppes spécifiques aux grands projets de redéveloppement ou bonifier les enveloppes afin de financer et encourager l'innovation sociale;
- Revoir la définition de l'abordabilité en fonction de la capacité à payer et du taux d'effort plutôt qu'en fonction des prix moyens du marché;
- Ajuster le financement à la construction pour permettre des loyers plus bas sans compromettre la viabilité financière des OSBL-H ou des COOP-H.

RECOMMANDATION 2 : CRÉER DES PROGRAMMES DE DÉVELOPPEMENT DE LSC AUTOPORTANTS, C'EST-À-DIRE QUI SUFFISENT FINANCIÈREMENT POUR BOUCLER UN PROJET

La nouvelle structure des programmes de financement oblige les groupes promoteurs à user de créativité et de flexibilité. Il faut souvent cumuler trois ou quatre financements de paliers de gouvernement différents et travailler à risque pour le démarrage des projets avant de pouvoir boucler un montage financier viable. Des programmes autoportants, qui prévoient le financement de la totalité d'un projet comme c'était le cas avec AccèsLogis, sont beaucoup plus structurants.

Concrètement pour y arriver on peut :

- Créer ou renforcer les fonds d'acquisition et des fonds de démarrage pour réduire les risques liés à la sécurisation des terrains et à la conception technique des projets;
- Offrir un financement flexible si les coûts de construction ou l'inflation augmentent entre l'acceptation de projet et l'acceptation définitive afin de faire face aux réalités du milieu;
- Considérer une exemption ou une suspension des taxes foncières sur les terrains avant la construction des logements sociaux, afin d'éviter une pression induite sur les groupes et faciliter l'acquisition des terrains;
- Revoir la taxation foncière des logements sociaux et communautaires pour réduire la pression financière sur les loyers.

RECOMMANDATION 3 : STRUCTURER LES PROGRAMMES DE FINANCEMENT POUR FAVORISER LE LSC

Les organismes promoteurs de projet se heurtent aussi à plusieurs barrières administratives: délais et manque de coordination entre les paliers fédéral et provincial, critères et programmes changeants et exigences floues ou changeantes. Par ailleurs, les organismes, souvent entièrement portés par des conseils d'administration bénévoles soutenus par un GRT, doivent répondre à des appels à projets imprévisibles. Ces facteurs freinent le développement de LSC.

Nous proposons de:

- Revenir à des programmes en entrée continue avec des enveloppes réservées pour le logement social et communautaire financés à même les programmes de logement abordable;
- Réduire les délais dans le processus et assurer une meilleure coordination entre Québec et Ottawa lors de transferts de fonds.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCOQUARTIER LOUVAIN : UN PROJET PHARE

Le Chantier habitation de Solidarité Ahuntsic et le milieu Ahuntsicois réclament depuis 2007 le redéveloppement de l'ancienne fourrière municipale sur Louvain Est. Le projet, qui a évolué, d'abord au fil de mobilisations citoyennes et, ensuite, avec l'engagement de la Ville et de l'arrondissement, notamment par la création d'un Bureau de Projet Partagé ((BPP), vise, entre autres, à la construction de 800 à 1000 logements abordables, sociaux et communautaires hors-marché spéculatif.

L'importance de ce projet pour le développement du logement social dans Ahuntsic et la lutte à la crise actuelle du logement n'est plus à prouver. Le Chantier habitation continue de soutenir le développement du projet qui approche de sa phase de réalisation et soutient la poursuite d'un travail pour, par et avec les organismes de la communauté.

RECOMMANDATION 4 :

METTRE EN PLACE TOUS LES MOYENS FINANCIERS ET JURIDIQUES POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SUR LE SITE LOUVAIN PAR ET POUR LA COMMUNAUTÉ AHUNTSICOISE

Le Chantier habitation est en faveur de la mise en place rapide d'une fiducie d'utilité sociale pour assurer l'abordabilité, la pérennité de la vision du quartier et la poursuite de l'engagement citoyen. Le chantier souhaite pouvoir soutenir, dès 2024, les premiers organismes promoteurs de logements sociaux et communautaires qui s'installeront sur le site.

Finalement, le Chantier habitation milite pour un financement public à hauteur des intentions novatrices du projet. Pour répondre à une crise qui laisse dans le besoin un tiers des ménages Ahuntsicois, des projets d'envergure comme celui de l'Écoquartier Louvain doivent recevoir des financements d'envergure qui s'ajoutent aux programmes existants par le biais d'enveloppes dédiées aux grands projets.



UN ENGAGEMENT FERME POUR LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT SOCIAL (SCLS)

Le Chantier habitation considère que le soutien communautaire en logement social est un outil important pour accompagner les locataires les plus vulnérables. Il permet de développer leurs capacités d'agir, mais aussi d'assurer un maintien plus stable dans leur milieu et de limiter les conflits entre locataires. Il faut d'ailleurs souligner que, depuis sa création, les bienfaits du soutien communautaire en logement social sont tangibles.

« On observe d'abord plusieurs bénéfices liés à des interventions de SCLS auprès des locataires de logements sociaux et communautaires. On constate notamment une diminution de l'isolement social, une augmentation de la participation sociale des locataires, une réduction des conflits, un meilleur référencement vers les services (par exemple, des organismes communautaires) ainsi qu'une amélioration de la qualité de vie et de la stabilité résidentielle des locataires ». (MSSS, 2022)

Ce soutien est particulièrement important pour les projets destinés aux personnes ayant des besoins particuliers ou pour des habitations mixtes qui peuvent avoir plus d'enjeux au niveau de la cohabitation.

DES INITIATIVES, À L'IMAGE DE NOTRE QUARTIER, QUI FONT UNE DIFFÉRENCE .

Plusieurs des OSBL d'habitation qui sont installées Ahuntsic proposent des modèles innovants, notamment en termes de cohabitation et de mixité sociale. Les intervenants.es en SCLS de notre quartier, en plus des liens créés avec leurs locataires, ont développé des expertises particulières en lien avec les réalités spécifiques de leur milieu de vie. Citons par exemple l'organisme Rêvanous, un OSBL d'habitation qui accueille des personnes qui présentent une déficience intellectuelle légère ainsi que des personnes âgées. Les intervenants.es qui y travaillent ont développé des manières de faire innovantes qui permettent de s'adapter à l'intersection de ces enjeux.

Le modèle de mixité est aussi développé dans l'organisme l'Archipel de l'avenir, un organisme travaillant à soutenir l'autonomie et l'inclusion des adultes ayant un trouble du spectre de l'autisme sans déficience intellectuelle, qui loge plusieurs de ses membres aux Résidences communautaires Ahuntsic (RCA). La présence de l'Archipel de l'avenir aux RCA permet d'assurer du soutien communautaire, ce qui a des effets positifs dans l'habitation.

La présence de l'intervenante permet une meilleure cohabitation ainsi qu'une meilleure appropriation du milieu de vie par ses locataires. Dans des projets comme ceux-ci, le soutien communautaire est un ingrédient essentiel pour la réussite des objectifs.

RECOMMANDATION 5:
VALORISER ET RECONNAÎTRE LE SCLS, ASSURER SON FINANCEMENT RÉCURRENT DÈS LA PHASE DE CONCEPTION DES PROJETS ET L'ÉTENDRE À L'ENSEMBLE DES PROJETS DE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE.

LA RÉSILIENCE FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Un autre aspect qui doit être abordé en matière de logement est la nécessité de développer des projets immobiliers adaptés aux changements climatiques et sobres au niveau énergétique. Certains bâtiments mal conçus et mal isolés demandent une plus grande consommation de chauffage et d'électricité. En plus d'avoir un impact néfaste sur l'environnement, cela contribue à appauvrir des ménages de locataires déjà précaires.

De plus, ajoutons les liens entre précarité, vulnérabilité et îlots de chaleur. En effet, les événements de grande chaleur, de plus en plus fréquents, ont des conséquences graves sur la santé. Et ces îlots de chaleur, souvent situés dans des quartiers défavorisés, impactent disproportionnellement les personnes les plus vulnérabilisées.

Un rapport de l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) met en avant le besoin de travailler cet enjeu de manière intersectorielle en impliquant, notamment les acteurs en habitation pour créer des milieux de vie plus sains. Pour l'INSPQ, l'approche à privilégier et la mise en place d'une diversité de mesures qui prennent en compte les réalités socioéconomiques des quartiers et qui impliquent la communauté afin d'assurer une plus grande pérennité de celles-ci (INSPQ, 2024).

RECOMMANDATION 6:
**PRÉVOIR À MÊME LES PROGRAMMES DE FINANCEMENT, DES ENVELOPPES POUR LES
ADAPTATIONS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET LA RÉDUCTION DES IMPACTS
ENVIRONNEMENTAUX**



LE DROIT AU LOGEMENT

C'est la vision du Chantier habitation que le droit au logement est un droit humain fondamental, universel et inaliénable. Le chantier souhaite donc joindre sa voix à celles de plusieurs organisation québécoises dont le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), qui revendiquent que ce droit soit ajouté à la charte québécoise des droits et libertés (FRAPRU, 2021) .

RECOMMANDATION 7:
**INCLURE LE DROIT AU LOGEMENT COMME UN DROIT FONDAMENTAL À LA CHARTE QUÉBÉCOISE
DES DROITS ET LIBERTÉS**

8 CONCLUSION ET PISTES DE RÉFLEXION

Ce plaidoyer amorce la réflexion du Chantier Habitation sur sa contribution à la création de milieux de vie ahuntsicois sains, inclusifs et résilients, un axe de la planification stratégique du quartier.

Ce document propose une première série de moyens concrets, rapides et structurants qui doivent être mis en place pour soutenir le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier et veiller au maintien des logements existants.

C'est la volonté du chantier que ces recommandations soient soutenues par l'ensemble des parties prenantes du quartier et que les décideur.es entendent et se fassent porte-paroles du besoin criant du milieu.

Les groupes du chantier considèrent que la mobilisation actuelle, si elle est soutenue par la mise en œuvre de nos recommandations, permettra de construire 1000 logements sociaux d'ici 2030 et d'atteindre pour le quartier l'objectif de 20% du parc locatif hors marché en 2040.

Dans la poursuite de ses travaux le chantier se penchera sur la question de la salubrité et du maintien de la qualité des logements existants et une meilleure compréhension des nouveaux outils réglementaires de la Ville de Montréal, notamment le Règlement Montréal Métropole Mixe et le droit de préemption.

BIBLIOGRAPHIE

Bergeron-Longpré, M., St-Onge J.-F., (Février 2022), Mise en commun des données pour le comité itinérance et travail du sexe Ahuntsic-Cartierville, En ligne : https://solidariteahuntsic.org/wp-content/uploads/2023/05/Portrait_itinerance_Ahuntsic_2022.pdf.

CIUSSS Centre-sud-de-l'île-de-Montréal (CCSMTL), (Juin 2023), Conditions démographiques, culturelles et socio-économiques ; CLSC Ahuntsic, 3pp., Direction régionale de la santé publique (DRSP) en ligne : https://ccsmtlpro.ca/sites/mtlpro/files/media/document/EMIS_ChiffresCles_DemSocioEcon_CLSC_06421.pdf

Desjardins, S., (Juin 2023), « Loger à la bonne enseigne », Journal les Voisins, Vol. 12, no 3, Juin-juillet 2023, En ligne : <https://journaldesvoisins.com/loger-a-bonne-enseigne-en-pleine-crise-du-logement/>

École de la citoyenneté (2021), Recueil de témoignages, témoignages de personnes résidentes de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville sur leur vécu par rapport au logement recueillis au printemps-été 2021

Esseghir, A., (20 juin 2023), Une « Maison miracle » pour sauver des réfugiés de l'itinérance à Ahuntsic, Le journal des voisins : <https://journaldesvoisins.com/des-logements-pour-sauver-des-refugies-de-litinerance-a-ahuntsic/>

FRAPRU, (Automne 2021), Pour une Politique d'habitation ambitieuse au Québec, en ligne : <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2021/10/De%CC%81pliantPolitiqueHabitation.pdf>

Gougeon P., et al., (Septembre 2023) État de situation et analyse d'impact des programmes de prévention et de lutte contre l'itinérance au Québec sur les municipalités, Étude réalisée pour le compte de l'UMQ, En ligne (<https://umq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/umq-itinerance-rapport-finalvrev.pdf>)

INSPQ (3 avril 2024), Lutte aux îlots de chaleur urbains, En ligne : <https://www.inspq.qc.ca/changements-climatiques/actions/ilots-chaleur#infrastructures-urbaines>

Ministère de la santé et des services sociaux et Société d'habitation du Québec, (2022) Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire, 64pp., 2022, en ligne (<https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2022/22-704-02W.pdf>)

La Presse Canadienne, (27 mars 2021), « Des migrants marcheront pendant sept jours de Montréal vers Ottawa », Le Devoir, , en ligne (<https://www.ledevoir.com/societe/597767/des-migrants-marcheront-pendant-sept-jours-de-montreal-vers-ottawa>)

Regroupement des comités Logement du Québec (RCLACQ), (2023) Crise du logement, on s'enfonce encore plus !, 30pp., En ligne: <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/On-senfonce-encore-plus-Kijiji-2023-RCLALQ.pdf>

Service de l'habitation de la Ville de Montréal, (Avril 2023), Le Chantier Montréal abordable – Rapport d'étape du comité-conseil, en collaboration avec les membres du comité-conseil du Chantier Montréal abordable, Ville de Montréal, 13pp, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, En ligne. (https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/28422-chantiermontrealabordable-13_pages-vf-3-web.pdf)

Solidarité Ahuntsic, (2021) Portrait de quartier 2019-2020; Ahuntsic : une communauté en mouvement, 68pp., 2021, en ligne (<https://solidariteahuntsic.org/wp-content/uploads/2023/04/c-Portrait-de-quartier-Ahuntsic-2019-2020-1.pdf>)

Solidarité Ahuntsic, (2021) Plan d'action 2021-2025 : un plan ancré dans la communauté d'Ahuntsic, 36pp., 2021, en ligne (<https://solidariteahuntsic.org/wp-content/uploads/2023/05/d-Plan-action-2021-2025-1.pdf>)

Ville de Montréal, (2021) Profil du recensement de 2021 : Agglomération de Montréal, ville de Montréal et ses arrondissements, Page consultée 16/08/24, En ligne (http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68087629&dad=portal&schema=PORTAL)

COMPOSITION DU CHANTIER

En date du 23 septembre 2024

COMITÉ DE COORDINATION DU CHANTIER

- Danielle Blanchard, Habitations à ciel ouvert
- Agathe Girka, Solidarité Ahuntsic
- Karina Montambeault, Comité logement Ahuntsic-Cartierville
- Marcel Pinard, Solidarité Ahuntsic

SOUTIEN AU COMITÉ DE COORDINATION

- Guillaume Richard-Ouellet, Organisateur communautaire, CNMTL

MEMBRES DU CHANTIER (Organismes et représentantE(s))

- Archipel de l'avenir, Roger Lalonde
- Bâtir son quartier, Mariana Alves de Souza
- Comité Logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC), Karina Montambeau, Yvon Dinel
- Groupe CDH, Marina Najjar
- Habitation Nicolas-Viel, Jacques Émile Bourbonnais, Yvon D'Argy
- La maison de l'Autisme, Xavier Henri-Hervé
- Nid Bleu, Nancy Lessard et autres représentants.es,
- Résidences communautaires Ahuntsic (RCA), Louise Montpas et autres représentants.es
- Rêvanous, Marjolaine St-Jules et autres représentants.es
- ROMEL, Emmanuel Guay
- Service communautaires aux réfugiés et immigrants (SCRI), Miguel Arevalo
- Société de développement de l'Écoquartier Louvain (SDEL), France Émond et autres représentants.es

PARTENAIRES INSTITUTIONNELS ET ÉLU.E.S IMPLIQUÉ.E.S AU CHANTIER

- Arrondissement Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville : Simon Therrien, Conseiller en aménagement
- Bureau de Monsieur André Morin, député de Acadie à l'Assemblée nationale : Martin Fecteau, Nezha Omary
- Bureau de Haroun Bouazzi, député de Maurice Richard à l'Assemblée nationale : Mathilde Moussu-Lussier et Driss El Rhaib,
- Bureau des élus.es de l'arrondissement Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville : Younes Rhazi
- District d'Ahuntsic : Nathalie Goulet, conseillère de la Ville,

ANNEXE 1 - INVENTAIRE DES LSC EXISTANTS

Organisme - Projet	Adresse	Nb. Unités	Public cible
Quartier des générations	Boulevard Gouin	40	Personnes âgées
Résidences communautaires d'Ahuntsic (RCA)	Rue Jacques-Casault	45	Personnes âgées 55 ans et +
Archipel de l'Avenir (RCA)	Rue Jacques-Casault	10	Adultes TSA sans DI autonomes
Révanous phase I	Rue Laverdure	79	Adultes DI + 55 ans et +
Habitations Nicolas Viel - Place meilleur	Place Meilleur	36	Familles
Maison l'éclaircie - Papineau	Avenue Papineau	28	Santé mentale
Maison l'éclaircie - Henri-Bourassa	Boulevard Henri-Bourassa	21	Santé mentale
Les Retrouvailles	Rue Legendre	233	Personnes âgées 55 ans et +
Hapopex - Henri-Bourassa	Boulevard Henri-Bourassa	27	Familles
Hapopex - Dudemaine	Rue Dudemaine	39	Tout public
Socam - Henri-Bourassa Est	3 immeubles	155	Tout public
L'Arret-source		16	Femmes victimes de violence
Association iris		24	Hommes en difficulté
Habitation Hélène-Desportes	Rue Prieur Est	56	Personnes âgées
Habitations à ciel ouvert phase I	Boulevard Saint-Laurent	24	Personnes âgées
Habitations Nicolas Viel - Henri-Bourassa	Boulevard Henri-Bourassa	45	Personnes âgées
Complexe du domaine saint sulpice	Rue Émilie Journault	166	Personnes âgées
Non-divulgué		47	
1800, rue Yvette-Brillon	1800, rue Yvette Brillon	85	Tout public
Coop d'habitation (multiples organismes)		504	Tout public
Office municipal d'habitation de Montréal (HLM)		1149	Tout public
Autres logements publics non HLM		204	Tout public
Total		3033	

