



Développer le site Louvain Est pour répondre aux besoins des locataires

Mémoire présenté par le Comité logement Ahuntsic-Cartierville
à l'Office de Consultation publique de Montréal

dans le cadre de la consultation sur le développement du site Louvain Est

6 mai 2021

Table des matières

1.	Présentation du Comité logement Ahuntsic Cartierville et de sa mission	3
2.	L'implication du CLAC dans le dossier du développement du terrain Louvain E.	4
3.	Quelques statistiques utiles pour mieux saisir les enjeux	5
4.	Le dossier noir du FRAPRU	5
5.	Les constats faits par le CLAC à partir des statistiques	6
6.	La position du CLAC relativement au développement du terrain Louvain	7
7.	Mixité sociale	7
8.	La transparence du travail du Comité de pilotage et du Bureau de travail partagé	8
9.	Oui à la densification et à un éco-quartier mais... ..	10
10.	Les recommandations du CLAC pour le développement du terrain Louvain.	10

Annexes :

Annexe 1 :	Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres Montréal (RMR) (SCHL)	12
Annexe 2 :	Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres-Montréal (RMR) (SCHL)	13
Annexe 3 :	Étude du RCLALQ portant sur le prix des logements printemps 2020	14-15
Annexe 4 :	Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres-Montréal (RMR) (SCHL)	16
Annexe 5 :	Dossier noir 2018 Logement et pauvreté à Ahuntsic-Cartierville-FRAPRU	17
Annexe 6 :	Dossier noir : Logement et pauvreté dans Ahuntsic Cartierville Étude nationale des ménages 2011	18-19
Annexe 7 :	OMHM Demandeur par territoire de résidence- Demandeurs inscrits-Territoire Ahuntsic-Cartierville en date du 28 janvier 2021	20
Annexe 8 :	Tract du comité logement Ahuntsic Cartierville	21

Développer le site Louvain pour répondre aux besoins des locataires

1. Présentation du Comité logement Ahuntsic Cartierville et de sa mission

Le Comité logement Ahuntsic Cartierville (CLAC) est un organisme de défense de droits des locataires fondé en 1988. Sa mission s'articule autour de différents axes :

- 1- Nous aidons les habitants démunis de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville à résoudre les problèmes qu'ils rencontrent relativement à leurs conditions de logement et de pauvreté.
- 2- Nous établissons, organisons et maintenons des processus d'éducation populaire et d'information quant aux droits et recours pouvant améliorer les conditions de logement.
- 3- Nous organisons des activités et des actions collectives visant à faire reconnaître le Droit au logement.
- 4- Nous offrons un service de soutien aux requérants et locataires de logements sociaux. À l'heure actuelle, nous travaillons à la mise sur pied d'une coopérative d'habitation, la Coopérative Famille Louvain, destinée aux familles, particulièrement celles qui ont besoin de logements comportant 3 chambres à coucher et plus.
- 5- Nous renseignons les locataires et les accompagnons dans le processus de défense de leurs droits.

Le CLAC est membre participant du Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (ci-après RCLALQ) qui réclame de meilleures protections juridiques pour protéger les locataires vivant dans des logements privés (meilleur contrôle des loyers) et pour protéger le parc de logements locatifs actuel.

Le CLAC est également membre participant du Front d'action populaire en réaménagement urbain (ci-après le FRAPRU).

Le FRAPRU estime qu'à lui seul le marché privé ne peut pas garantir le Droit au logement, tel que défini à l'article 11, alinéa 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC). Le Canada a adhéré au PIDESC le 19 mai 1976.

Cet article est à l'effet suivant : « les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. »

De ces engagements internationaux découlent les obligations des différents paliers de gouvernements de financer la construction de logements sociaux et communautaires. Leur exploitation ne vise pas la recherche de profits mais à garantir ce droit fondamental, en tenant compte de la capacité de payer des ménages locataires.

Le CLAC est d'avis que la Ville de Montréal doit faire sa part pour voir au respect de ce droit fondamental. Possédant un terrain qui ne sert plus, la réaffectation de celui-ci, en accordant une priorité au développement du lo-

gement social, permet la mise en œuvre de nos obligations internationales incluses dans ce traité. La création d'une fiducie d'utilité sociale (patrimoine distinct inaliénable), solution mise de l'avant par le Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic s'avère une idée innovatrice qui doit être retenue et privilégiée.

Une fiducie permettrait non seulement de construire du logement social mais également de développer un pôle alimentaire et des entreprises d'économie sociale. Mais surtout, elle permettrait d'éviter le phénomène de spéculation immobilière qui a court en ce moment à Montréal et qui met particulièrement à mal, en ce moment, le Droit au logement. Elle éviterait la privatisation du terrain qui, selon nous, doit continuer d'appartenir à la collectivité.

Selon le CLAC, l'élaboration de projets de logements sociaux et communautaires qui impliquent les citoyens dès leur début comme les coopératives d'habitation ou les OBNL, permettent de créer des milieux de vie sains correspondant à leurs besoins. Ils créent également un sentiment d'appartenance vis à vis la communauté et génèrent des liens sociaux qui brisent l'isolement des personnes dites vulnérables. Ce sont des actions qui permettent de réduire les inégalités sociales à moyen et long terme. Le CLAC est d'avis que ce sont ces types de projets d'habitation, à l'aide du programme AccèsLogis et de tout programme similaire, qui doivent être privilégiés et développés. Ils peuvent se réaliser en différentes phases. À l'heure actuelle, à Montréal, acheter des terrains ou des immeubles pour développer des projets de logements sociaux s'avère difficile à cause de leur rareté et de la spéculation immobilière.

2. L'implication du CLAC dans le dossier du développement du terrain Louvain E.

Depuis 2015, les membres du CLAC se mobilisent pour que le terrain Louvain, qui appartient à la Ville de Montréal, soit développé à des fins d'utilité sociale. Nous parlions, à l'époque, d'une fiducie foncière et communautaire mais l'idée est la même. Les besoins en logement social sont criants à l'heure actuelle. Le CLAC souhaite également que le terrain accueille une école, un CPE, des projets d'économie sociale, des commerces de proximité, etc.

Bien que le travail collectif derrière le développement du terrain Louvain ait débuté lors d'une charrette citoyenne en 2012, nous sommes d'avis que ce sont les actions menées par le CLAC et ses membres, à compter de 2015, qui ont grandement contribuées à mettre de la pression pour que soit développé rapidement ce terrain public.

Au cours des dernières années, nous avons organisé deux marches locales, une assemblée publique en collaboration avec d'autres organismes du quartier. Les événements ont d'ailleurs été couverts par les médias locaux. Lors des dernières élections municipales, nos membres ont interpellé les candidats électoraux municipaux, leur faisant part des besoins pressant des citoyens en logement social et leur demandant s'engager à en développer sur ce site.

Nous avons mobilisé nos membres plusieurs fois pour poser des questions aux conseils d'arrondissement relativement à l'échéancier de développement du terrain Louvain. Nous avons même fait des interventions à l'Hôtel de Ville de Montréal pour demander la création d'une fiducie d'utilité sociale. Nous demandons notamment que les

élu(e)s appuient le projet de coopérative pour la famille que nous souhaitons mettre sur pied, la Coopérative Famille Louvain. Ce projet est né à la suite de la mobilisation de plus de 150 personnes, dont 100 familles qui étaient présentes lors d'une assemblée publique. Elles ont exprimé le besoin de développer des logements pour les familles, particulièrement des 5 ½ et des 6 ½ pour loger adéquatement tous les membres de leur ménage.

3. Quelques statistiques utiles pour mieux saisir les enjeux

Montréal vit une crise du logement, particulièrement, une crise du logement abordable. L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville n'y échappe pas et la situation est alarmante.

Selon les données publiées par la Société canadienne d'hypothèque et de logement, (SCHL), en octobre 2020, le taux d'inoccupation des logements dans Ahuntsic-Cartierville était de 1,2%. On estime que le marché est équilibré quand ce taux est supérieur à 3%. Il était de 1,6% pour les studios, 1,3% pour les logements comportant une chambre à coucher, 1% pour les logements comportant deux chambres à coucher. Les données ne sont pas disponibles pour les logements comportant 3 chambres à coucher et plus (Voir annexe 1)

Selon la SCHL, dans Ahuntsic-Cartierville, le prix des studios, entre octobre 2019 et octobre 2020 a cru de 5,6%. Ce pourcentage, pour la même période de référence, est de 5,7% pour les logements comportant une chambre à coucher, 4,9% pour les chambres comportant deux chambres à coucher. Les données ne sont pas disponibles pour les logements comportant trois chambres à coucher mais nous pouvons déduire qu'il a cru. (Voir annexe 2)

Une étude récente faite par le RCLALQ à partir des annonces publiées sur Kijiji au printemps 2020 révélait que le loyer moyen, dans Ahuntsic-Cartierville, était de 687\$ pour un studio, 833\$ pour un logement comportant une chambre à coucher, 1123\$ pour un logement comportant deux chambres à coucher et 1527\$ pour un logement comportant trois chambres à coucher. (Voir annexe 3)

Selon la SCHL, en octobre 2020, le loyer moyen d'initiative privé, dans Ahuntsic, était de 530\$ pour un studio, 713\$ pour un logement ayant une chambre à coucher, 810\$ pour les logements comportant deux chambres à coucher et 1107\$ pour les trois chambres à coucher et plus. (Voir annexe 4)

L'écart entre ces deux études s'explique par le fait que les l'étude de la SCHL tient compte du prix des loyers de locataires qui occupent leur logement depuis une ou plusieurs années, ce qui fait baisser les prix moyen des loyers. Cependant, les deux études révèlent une hausse importante du coût des logements.

4. Le dossier noir du FRAPRU

Selon le dossier noir publié par le FRAPRU élaboré à partir des données recueillies lors du dernier recensement de Statistique Canada (2016), l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville comportait 35 855 ménages locataires. Leur revenu médian était de 38 690\$ versus 82 106\$ pour les ménages de propriétaire. (Voir annexe 5)

En 2016, 12 170 ménages locataires de l'arrondissement, soit 34%, consacraient 30% et plus de leur revenu aux dépenses du logement soit environ un ménage locataire sur trois. On estime qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30% de son revenu aux dépenses du logement. Autrement, la satisfaction d'autres besoins essentiels comme se nourrir est compromise. (Voir annexe 5)

Parmi les ménages locataires dont le principal soutien financier est issu de l'immigration récente, 36,3% vivaient dans un logement de taille insuffisante. 31,9% manquait une chambre à coucher, 4,4% manquaient deux chambres à coucher. (Voir annexe 5)

Selon le dossier noir du FRAPRU publié en 2014, il y avait dans Ahuntsic-Cartierville, à la fin de 2014, 4146 logements sociaux (6,2 de pourcentage par rapport à l'ensemble du parc de logement locatifs) De ce nombre, 2139 (6,2%) étaient des HLM ou autres logements publics (6,2%), 697 des coopératives d'habitation (2,0%) et 1310 (3,8%) des OBNL. (Voir annexe 6)

Selon l'Office municipale d'habitation de Montréal, 1739 ménages de locataires admissibles à un logement à loyer modique sont en attente. 1197 sont sur les listes pour des logements destinés aux familles, 542 recherchent des logements destinés aux ménages de 55 et plus. (Voir annexe 7)

Parmi les ménages en attente pour des logements destinés aux familles, 392 sont admissibles à un logement ayant une chambre à coucher, 244 pour un logement ayant deux chambres à coucher, 284 pour un logement ayant trois chambres à coucher et 188 pour un logement de quatre chambres à coucher (Voir annexe 7)

Selon les données colligées par le CLAC, à partir de demandes d'accès à l'information, au cours de la période 2009-2018, sont apparus, dans Ahuntsic-Cartierville 1054 condominiums, soit 969 nouvelles unités construites et 85 résultant d'une conversion. Au cours de cette même période, le nombre de logements locatifs privés aurait augmenté de seulement 131. Trois cent quarante unités de logements sociaux avaient été construites dans l'arrondissement (198 à Ahuntsic et 142 à Cartierville) entre 2009 et 2018. Il est à noter que d'autres unités de logements sociaux étaient en voie de réalisation au moment où les données ont été colligées.

5. Les constats faits par le CLAC à partir des statistiques

Il y a un manque de logements locatifs à Montréal et dans Ahuntsic-Cartierville.

La pénurie de logements entraîne une hausse importante du prix des loyers. La montée des prix des loyers est probablement plus importante que la hausse des revenus des ménages des locataires.

Le marché privé, à l'heure actuel, ne permet pas de garantir le Droit au logement.

Outre les HLM, il y a beaucoup plus de logements sociaux sous la forme d'OBNL que de coopératives d'habitation dans l'arrondissement. Or, des groupes de citoyens souhaitent mettre sur pied ce type de tenure de logement social (deux noyaux de membres fondateurs citoyens veulent établir une coopérative sur le terrain Louvain) et il est nécessaire d'appuyer ces démarches pour qu'elles voient le jour sur le terrain Louvain.

Entre 2009 et 2018, on peut affirmer que la proportion de condos qui se sont construits dans l'arrondissement est trois fois plus grande que le nombre de logements sociaux et que très peu de logements locatifs privés ont été réalisés.

Il y a un besoin important de logements sociaux comportant 3 et 4 chambres à coucher à bas loyer. Ce besoin semble être particulièrement important pour les familles issues de l'immigration récente.

6. La position du CLAC relativement au développement du terrain Louvain

Relativement au développement du terrain Louvain, le Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic (table de quartier) prône la création d'une fiducie d'utilité sociale sur le terrain et le développement d'un éco-quartier.

Le projet mis de l'avant par la Ville de Montréal et le Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic (Bureau de projet partagé Louvain Est) prévoit la construction d'un minimum de 50% de logements sociaux. Selon la documentation fournie à l'OCPM, ce sont entre 800 et 1000 unités d'habitation qui seraient construites.

L'information fournie lors de la consultation publique nous indique que les autres projets d'habitation sont désignés sous le vocable de logement abordable. Une diversité de projets pourrait être développée comme une coopérative de condominiums ou encore du logement locatif privé.

Les membres du CLAC appuient l'idée mise de l'avant par le Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic de créer une fiducie d'utilité sociale et un éco-quartier. Nous saluons leur volonté de faire une place importante au logement social.

7. Mixité sociale

Des craintes ont été exprimées par certains citoyens à l'effet qu'il faut éviter les ghettos de pauvres et la criminalité. Pour nous, ces craintes ne sont pas fondées. À titre d'exemple, les coopératives d'habitation, comme la Coopérative Famille Louvain, sont des projets qui recherchent des membres aux compétences diverses afin d'assurer le bon fonctionnement et une saine gestion. La grande majorité des membres fondateurs de ce projet sont actifs sur le marché du travail.

Dans les derniers projets de logements sociaux développés grâce à AccèsLogis, la moitié des logements est réservée à des ménages à faible revenu leur permettant de payer 25% de leur revenu au loyer. L'autre moitié paie un prix

de loyer légèrement en dessous du prix du marché (entre 75 et 95% du loyer médian). S'il est vrai que la proportion de logements subventionnée peut maintenant aller jusqu'à 80%, il est possible d'élaborer des projets dans le programme AccèsLogis comportant de la mixité sociale car les promoteurs de projets peuvent déterminer le nombre de logements subventionnés qu'ils souhaitent avoir (minimum de 50%). La fiducie d'utilité sociale pourrait également se doter d'outils pour s'assurer qu'il y ait de la mixité sociale dans les projets de logements sociaux et communautaires.

Généralement, dans les projets AccèsLogis, un ménage sur deux est à faible revenu et bénéficie d'une subvention lui permettant de payer son loyer. Les autres ménages appartiennent à différentes classes sociales.

Il est important de réaffirmer que le programme actuel (AccèsLogis) qui permet de développer du logement social et communautaire, favorise la mixité sociale.

En pleine pénurie de logements locatifs et crise du logement à bas loyer pourquoi vouloir inclure des projets d'accession à la propriété privée sur un terrain public? Il est préférable, selon le CLAC, de se doter d'un patrimoine collectif d'habitation qui pourra servir à plusieurs générations. Nous souhaitons également ajouter que, malgré les précisions apportées lors de période de questions préparatoire à cette consultation publique, le vocable «logement abordable» doit être beaucoup mieux défini. Ces logements abordables qui prendront la forme soit de logements locatifs ou d'accession à la propriété seront abordables pour qui? Quels types de ménages cherche-t-on à attirer sur le terrain? Si le prix des loyers des projets d'habitation abordables correspondent à ceux du marché privé actuel d'habitation, que ce soit pour la location ou encore l'achat d'une copropriété, nous sommes d'avis qu'ils ne seront pas accessibles financièrement pour la grande majorité des ménages locataires de l'arrondissement.

De ce fait, le nombre de logements sociaux et communautaires prévus sur ce terrain public n'est pas suffisant compte tenu des besoins actuels. La notion de logement abordable doit être beaucoup mieux définie et il est nécessaire d'établir quels seraient les coûts de location ou d'achat prévus des unités d'habitation. Compte tenu de la crise du logement actuelle, de la rareté des terrains et des besoins importants en logement social, la construction de condos sur le terrain Louvain n'est pas à privilégier. Il se construit, dans l'arrondissement, suffisamment d'unités de copropriété divise.

Ce qui serait socialement inacceptable pour le CLAC, c'est la privatisation partielle ou complète du site Louvain, de permettre le développement de logement privé et de condominiums hors de prix pour la majorité des ménages de locataires qui avait, selon le recensement de 2016, un revenu médian de 35 855\$

8. La transparence du travail du Comité de pilotage et du Bureau de travail partagé

Le CLAC salue le travail mené par la Ville de Montréal et les membres du Comité de pilotage pour que la population d'Ahuntsic participe à l'élaboration de l'éco-quartier qu'ils souhaitent développer sur le terrain Louvain.

Plusieurs rencontres de consultation portant sur différents sujets, dont notamment la fiducie d'utilité sociale, ont été organisées. Il est indéniable que le souci d'impliquer la population du quartier dans le développement du terrain est présent.

Cependant, les personnes qui prendront des décisions relativement au développement de ce terrain doivent être imputables politiquement de leurs choix.

Le comité de pilotage, bien qu'il soit composé de personnes qui ont à cœur le développement social du quartier, est-il représentatif de la population d'Ahuntsic?

Soulignons que ces membres n'ont pas été élus par la population. Ils ont été choisis par le CA de la table de quartier sur la base de leur compétence. Nous observons qu'il n'y a pas de personne à faible revenu qui siège sur le comité de pilotage ni de personnes faisant partie de minorités dites visibles.

De plus, les personnes membres du comité de pilotage ont signé des ententes de confidentialité avec la Ville de Montréal. De ce fait, l'information rendue publique est filtrée. Lorsqu'on pose des questions aux élus lors des conseils d'arrondissement sur le développement du terrain Louvain, ils nous renvoient aux membres du Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic. Or, les membres du Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic ont signé des ententes de confidentialité et ne peuvent pas tout dire.

Malgré le fait que le CLAC travaille avec des citoyens du quartier pour mettre sur pied une coopérative d'habitation depuis 2015, il n'y a aucune garantie que le projet de la Coopérative Famille Louvain sera choisi, surtout que certaines réserves ont été soulevées publiquement par rapport au modèle coopératif. Rappelons que ce type de projet de logement social permet aux citoyens locataires d'être actifs dans la gestion de leur habitat et que les membres fondateurs de la Coopérative Famille Louvain sont représentatifs de la population du quartier. Nous retrouvons, dans la Coopérative Famille Louvain, des hommes, des femmes, des personnes avec un handicap, des personnes issues de l'immigration provenant de différents pays, des personnes nées au Québec, etc.

Le CLAC ne sait toujours pas sur quels critères se baseront les décideurs quand aux choix des projets de logements sociaux qui se feront sur le terrain par cette instance hybride composée de la Ville et du comité de pilotage. Comment savoir qui, nommément, prendra les décisions? Dans ces circonstances, comment être certain que les personnes qui seront appelées à prendre des décisions relativement au terrain Louvain ou encore à donner leur opinion seront impartiales et imputables? S'agissant d'un terrain public, ces questions demeurent fondamentales.

Le CLAC reconnaît que la manière de développer le terrain Louvain est innovatrice. Il est cependant nécessaire que les critères pour la sélection des projets d'habitation, particulièrement le logement social, soient connus à l'avance. Il faut s'assurer que le processus menant au développement du terrain soit complètement transparent donc les citoyens doivent pouvoir obtenir rapidement des réponses à leurs questions. Nous exprimons le souhait qu'il y ait des mesures pour éviter les conflits d'intérêt dans les choix de projets d'habitation et que les décideurs

soient connus et politiquement imputables. Nous pensons que l'ancienneté des projets et tout le travail accompli par les citoyens qui se sont mobilisés depuis des années en faveur du logement social et qui ont à cœur le développement social du quartier doit être appréciée à sa juste valeur. Les projets élaborés par les organismes du quartier ou les citoyens depuis plusieurs années ne doivent pas être écartés au profit d'autres projets qui surgissent, maintenant que les intentions de la ville de Montréal sont claires face au développement de ce terrain.

9. Oui à la densification et à un éco-quartier mais...

Le CLAC est d'accord avec cette volonté de développer, sur le terrain Louvain, un éco-quartier qui favorise les déplacements actifs (marche, bicyclette, etc) et réduit le nombre de place de stationnement prévus pour les automobiles.

Un effort collectif doit être fait pour lutter contre les changements climatiques et le terrain est situé à proximité du métro Sauvé.

Nous ne nous opposons pas à la densification du terrain. Toutefois, nous croyons que cette densification doit être faite à échelle humaine. Concrètement, cela signifie que les immeubles ne devraient pas dépasser six étages. Les logements devraient être suffisamment grands et leurs habitants devraient avoir accès facilement à des espaces verts situés à proximité de leur domicile ou encore à des salles communautaires.

Nous concevons difficilement que des projets destinés à des familles puissent prendre la forme d'édifices plus hauts. Consultés sur cet enjeu, les membres fondateurs de la Coopérative Famille Louvain ont exprimé leur volonté de vivre dans un immeuble qui n'aurait pas plus de six étages. Pour nous, il ne faut pas favoriser la qualité des unités d'habitation au détriment de la qualité. S'il faut réduire le nombre de logements à être construits sur ce terrain, le choix est facile, il faut réduire le nombre de logements abordables et favoriser le logement social.

La pandémie de Covid-19 que nous avons vécue fait également ressortir les besoins que les personnes et les familles éprouvent en terme d'espace d'où le principe que cette densification se fasse à échelle humaine et que les futurs habitants de cet éco-quartier soient impliqués dans les choix qui seront faits.

Le CLAC appuie le principe de mettre sur pied un éco-quartier. Cependant, les exigences qui pourraient en découler ne doivent pas avoir pour effet de retarder ou de compromettre la réalisation d'unités de logements sociaux et communautaires développés sur ce site à l'aide du programme gouvernemental AccèsLogis ou d'autres programmes gouvernementaux.

10. Les recommandations du CLAC pour le développement du terrain Louvain

1. Augmenter la proportion de logements sociaux et communautaires prévus sur le terrain car le minimum de 50 % est insuffisant compte tenu des besoins en logements sociaux et communautaires.

2. Mieux définir la notion de logement abordable. pour que les citoyens sachent exactement ce qui en découle en mentionnant notamment quels seraient les coûts de location ou d'achat pour ces habitations.
3. Permettre la densification de l'habitation sur le terrain pour développer du logement social et communautaire en autant que cette densification se fasse à dimension humaine mais surtout s'assurer que les citoyens impliqués dans le développement de logements sociaux et communautaires soient partie prenante aux décisions.
4. Que l'OCPM recommande que le Bureau de projets partagés tienne compte formellement du travail accompli par les membres du CLAC qui depuis 2015 revendique du logement social sur le terrain Louvain. De ce fait, qu'il reconnaisse, compte tenu des besoins de grands logements sociaux pour les familles dans le quartier, la pertinence de la Coopérative Famille Louvain fondée par des citoyens et citoyennes du quartier.
5. Que l'OCPM reconnaisse la nécessité de construire des coopératives d'habitation sur ce site, ainsi que d'autres types de logements sociaux et communautaires qui répondant également à des besoins importants dans la communauté.
6. Recommander que les critères pour la sélection des projets d'habitation pour le terrain Louvain, particulièrement le logement social, soient connus à l'avance.
7. Recommander que le processus menant au développement du terrain soit complètement transparent, qu'il y ait des mesures pour éviter les conflits d'intérêt dans les choix de projets d'habitation retenus et que les décideurs soient politiquement et publiquement imputables.
8. Recommander de mettre sur pied une fiducie d'utilité sociale pour éviter toute forme de spéculation immobilière sur ce terrain.

:

Annexe 1 : Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres Montréal (RMR) (SCHL)

1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres - Montréal (RMR)

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.19	oct.20	oct.19	oct.20	oct.19	oct.20	oct.19	oct.20	oct.19	oct.20
Zone 1 - Centre-ville de Montréal/Île-des-Soeurs	1,4	10,9	2,3	9,0	2,8	11,6			2,6	10,2
Zone 2 - Sud-Ouest/Verdun	0,7	0,9	0,3	2,5	0,2		0,1		0,3	2,7
Zone 3 - LaSalle	1,2		1,1	1,2	0,5		0,7		0,8	
Zone 4 - N.-D.-de-Grâce/Ct-St-Luc etc.	1,4	2,5	2,0	3,6	3,5	3,1	0,9	2,0	2,5	3,1
Zone 5 - Ct-des-Neiges/Mt-Royal/Outremont	2,2	5,0	1,8	3,6		4,5	1,0		1,7	4,7
Zone 6 - Plateau-Mont-Royal		6,6	1,2	3,8	0,7	1,4	0,3			4,3
Zone 7 - Villieray/St-Michel/Pe-Extension	1,9	3,0	0,9	1,3				0,2	1,0	
Zone 8 - Hochelaga-Maisonnette			0,3			1,5	0,1			3,2
Zone 9 - Rosemont/La Petite-Patrie		2,5	0,6				0,1	0,0	1,3	3,3
Zone 10 - Anjou/Saint-Léonard		0,1		0,9	0,2	0,2	0,0			
Zone 11 - Montréal-Nord	0,4	1,4		1,0		0,4	0,2	0,1		0,6
Zone 12 - Ahuntsic/Carterville	1,0	1,6		1,3	0,3	1,0				1,2
Zone 13 - Saint-Laurent	2,6	1,7	3,6	4,5	1,9	2,6			3,2	4,7
Zone 14 - Dorval/Lachine/Saint-Pierre	3,3	3,6	4,3	3,0	1,7	2,4	1,4		2,5	2,7
Zone 15 - Baie-d'Urfe/Beaconsfield etc.	2,4			2,0	0,9	2,4	1,5	2,4	1,3	2,3
Zone 16 - Sainte-Geneviève/Senneville etc.	2,2	2,3	1,9	1,7	2,2	2,5	0,6	1,1	1,9	2,1
Zone 17 - Mercier			1,3			0,8		0,2		
Zone 18 - Pipaux-Tremblay/Montréal-E etc.	0,2		0,7	1,9	2,2	1,3	1,1		1,8	1,9
Île-de-Montréal (zones 1-18)	3,3	5,1	1,5	3,3	1,5	2,5	0,8	3,6	1,6	3,2
Zone 19 - Chomedey/Sainte-Dorothée		3,5	5,4	2,9		2,5	1,5	1,2	2,4	2,5
Zone 20 - Laval-des-Rapides					0,2	0,5	0,2		0,7	
Zone 21 - Pont-Viau	0,0	4,7	1,9	5,2	0,5	0,7	0,7	0,4	0,8	1,7
Zone 22 - St-Francois/St-Vincent/Duvermay	1,5	1,5	1,6	5,0	0,5	2,4			0,8	2,8
Zone 23 - Vimont/Auteuil	0,0	0,0		2,4		0,7	0,0	0,7		1,0
Zone 24 - Laval-Ouest/Fabreville/Ste-Rose			0,0		0,8		0,0		0,8	
Laval (zones 19-24)		3,4	3,3	3,5	1,0	1,7	0,7	0,9	1,5	2,0
Zone 25 - Mirabel/Oka/Pointe-Calumet etc.	0,0	0,0	0,5	0,2	1,2	0,7	0,1	0,2	0,8	0,5
Zone 26 - Blainville/Ste-Thérèse etc.	0,0	0,7		1,5	1,1	0,7		0,3	1,2	0,7
Zone 27 - Mascouche/Terrebonne etc.	0,0		0,2	0,2	0,1	0,6	0,2	0,1	0,4	0,4
Zone 28 - L'Assomption/Lavaltrie etc.	1,4	0,0	0,7			0,8	0,3			1,3
Zone 29 - St-Jérôme/Oron/St-Colomban etc.						0,1	0,0		0,9	1,1
Zone 30 - Saint-Léonard (V)										
Mascouche/Terrebonne/Saint-Léonard etc. (zones 27-30)	0,0		0,1	0,1	0,5	0,5	0,2	0,2	0,3	0,9
Rive-Nord (zones 25-29-30)		1,1	1,3	1,6	0,9	0,6	0,4	0,9	0,8	0,8
Laval/Rive-Nord (zones 19-29-30)	2,4	2,2	2,1	2,4	0,9	1,0	0,4	0,9	1,1	1,3
Zone 31 - Longueuil		1,3	1,9	1,4			0,3	1,0	1,5	1,4
Zone 32 - Beauharnois/Brossard etc.	0,5	1,8	1,4	1,4	2,5	1,9	0,8		1,9	1,5
Zone 33 - Beauharnois/La Prairie/L'Assy etc.	1,9	0,0	1,2	1,3	0,9	0,7		0,4	1,1	0,7
Zone 34 - Beloeil/McMasterville etc.	0,0	0,0	0,8	0,3	1,5	0,2	0,3		1,2	0,1
Zone 35 - Carignan/Chambly/St-Mathias etc.	0,0		0,0	0,2	0,0	0,0	0,6		0,1	0,0
Zone 36 - Saint-Jean		5,1	0,1	0,2	1,1	1,2		0,1	1,2	0,9
Zone 37 - Iberville					0,7	0,3		0,0	0,8	0,3
Zone 38 - Saint-Luc								0,0		0,7
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)		4,1	0,2	0,2	0,9	0,9	1,4	0,4	1,0	0,6
Rive-Sud (zones 30-34-36-38)	1,5	2,0	1,4	1,2	1,5	1,2	0,8	0,6	1,3	1,1
Zone 35 - N.-D.-de-L'Île-Perrot/Pincourt etc.	7,5	0,0	5,3	0,0	1,6	0,5	0,0	0,0	2,1	0,3
Banlieue (zones 19-39)	2,0	2,0	1,8	1,8	1,2	1,1	0,6	0,8	1,2	1,2
Montréal (RMR)	3,2	4,8	1,6	3,1	1,4	2,1	0,7	2,6	1,5	2,7

Annexe 2 : Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres-Montréal (RMR) (SCHL)

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres - Montréal (RMR)

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total											
	oct.18 à oct.19	oct.19 à oct.20																		
Zone 1 - Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs	5,1	b	3,5	c	4,7	c	3,3	b	3,6	c	++	2,2	b	++	4,6	b	2,6	b		
Zone 2 - Sud-Ouest/Verdun	**	**	**	**	**	**	7,3	b	4,2	c	3,9	d	++	++	++	3,8	d	5,7	c	
Zone 3 - LaSalle	**	**	**	**	**	**	5,9	d	5,1	d	**	**	++	++	++	4,6	d	5,3	d	
Zone 4 - N.-D.-de-Grâce/Ct-St-Luc etc.	4,0	c	5,4	b	2,0	c	5,6	b	2,8	c	3,9	c	**	**	++	2,7	c	4,2	b	
Zone 5 - Ct-des-Neiges/Mt-Royal/Outremont	3,4	d	5,0	d	3,6	c	4,1	c	3,1	c	3,4	c	3,1	d	++	3,3	c	3,4	c	
Zone 6 - Plateau-Mont-Royal	5,4	d	5,3	c	5,1	c	5,3	c	5,5	c	3,9	d	**	**	++	5,6	c	4,6	c	
Zone 7 - Villiers/St-Michel/Pc-Extension	4,7	d	4,5	d	5,4	c	5,2	d	5,3	d	4,1	d	++	++	6,0	d	4,6	c	5,6	c
Zone 8 - Hochelaga-Maisonneuve	5,1	d	**	**	3,6	d	**	**	5,8	d	**	**	**	**	++	4,9	d	**	**	
Zone 9 - Rosemont/La Petite-Patrie	3,8	d	7,3	c	5,6	b	3,4	d	3,7	c	3,8	c	2,1	c	2,8	b	4,5	c	4,5	b
Zone 10 - Anjou/Saint-Léonard	++	**	**	**	**	**	4,6	c	2,6	c	3,1	d	**	**	++	4,0	d	3,8	d	
Zone 11 - Montréal-Nord	**	**	**	**	3,1	d	4,5	c	2,0	c	3,7	d	++	++	++	2,7	c	4,1	c	
Zone 12 - Ahuntsic/Carlierville	3,3	d	5,6	d	2,6	c	5,7	c	2,4	c	4,9	d	++	++	++	3,0	b	5,1	c	
Zone 13 - Saint-Laurent	**	**	4,4	c	3,7	b	4,1	b	4,0	c	2,6	c	4,3	d	2,4	c	3,9	b	3,3	c
Zone 14 - Dorval/Lachine/Saint-Pierre	**	**	5,8	c	2,8	c	6,2	c	2,2	c	5,5	c	3,7	d	**	2,4	c	5,9	b	
Zone 15 - Baie-d'Urfe/Beaconsfield etc.	3,8	d	**	**	**	**	**	**	2,5	c	3,1	c	++	++	++	1,6	c	3,9	c	
Zone 16 - Sainte-Genève/Senneville etc.	3,5	c	4,0	c	3,6	c	3,9	c	3,8	c	2,6	c	++	++	++	3,5	c	3,0	c	
Zone 17 - Mercier	++	**	2,0	c	3,5	d	2,4	c	**	**	3,2	d	**	**	**	3,0	d	3,0	d	
Zone 18 - Pte-aux-Trembles/Montréal-E etc.	++	**	**	**	3,0	c	++	++	1,6	c	3,6	c	1,2	d	3,0	d	1,2	d	**	**
Île-de-Montréal (zones 1-18)	4,3	b	5,6	b	4,0	b	5,0	a	3,6	b	3,8	b	3,4	c	2,1	c	3,9	a	4,6	a
Zone 19 - Chomedey/Sainte-Dorothée	2,6	b	4,8	d	3,6	c	3,4	d	1,4	a	3,1	d	1,6	b	3,4	d	2,0	b	2,6	c
Zone 20 - Laval-des-Rapides	**	**	2,9	c	1,7	c	1,8	c	3,7	d	++	++	++	++	++	2,9	b	++	++	
Zone 21 - Pont-Viau	++	**	3,7	c	1,7	b	5,2	b	1,7	c	4,9	b	3,3	d	**	1,6	c	4,4	b	
Zone 22 - St-François/St-Vincent/Duverney	4,2	d	**	**	**	**	5,5	d	2,8	c	3,1	d	1,2	d	**	2,8	b	3,6	d	
Zone 23 - Vimont/Auteuil	**	**	**	**	**	**	++	++	2,4	c	2,6	c	++	++	3,3	d	2,4	c	2,3	b
Zone 24 - Laval-Ouest/Fabreville/Ste-Rose	**	++	**	**	5,7	b	++	++	2,9	c	1,6	c	2,8	c	++	2,7	c	1,8	c	
Laval (zones 19-24)	1,9	c	3,5	c	2,7	a	2,9	b	2,4	a	2,2	b	2,0	c	2,6	c	2,4	a	2,2	b
Zone 25 - Mirabel/Oka/Pointe-Calumet etc.	++	++	**	**	5,0	d	**	**	++	++	3,6	d	**	**	2,8	c	3,1	d	**	**
Zone 26 - Blainville/Ste-Thérèse etc.	++	**	**	**	1,2	d	2,9	c	**	**	3,4	d	1,1	d	5,6	d	2,4	c	3,6	c
Zone 27 - Mascouche/Terrebonne etc.	++	**	**	**	2,6	c	4,0	c	2,2	b	3,3	d	0,7	b	**	2,2	b	3,7	c	**
Zone 28 - L'Assomption/Lavalrie etc.	3,3	d	3,1	d	**	**	++	++	4,8	d	++	++	3,2	d	++	3,9	d	++	++	
Zone 29 - St-Jérôme/Gore/St-Colomban etc.	**	**	**	**	**	**	3,4	d	4,6	d	**	**	2,3	c	2,4	b	4,3	d	2,4	c
Zone 39 - Saint-Léonard/Laurentides (V)	**	**	**	**	**	**	++	++	++	++	**	**	++	++	++	++	**	**	**	**
Mascouche/Terrebonne/Saint-Lin/Laurentides etc. (zones 27-39)	++	**	**	**	2,7	c	3,8	c	1,5	c	3,7	d	++	++	**	1,6	c	4,0	c	**
Rive-Nord (zones 25-29,39)	**	3,4	d	2,3	b	2,9	b	2,9	b	2,9	b	2,7	b	4,5	c	3,1	c	3,0	a	**
Laval/Rive-Nord (zones 19-29,39)	1,7	c	3,5	c	2,5	a	2,9	b	2,7	b	2,6	a	2,4	b	3,7	c	2,8	a	2,7	a
Zone 30 - Longueuil	2,5	c	3,7	c	3,0	c	3,8	b	2,0	b	3,5	b	1,6	c	3,9	d	2,2	b	3,9	b
Zone 31 - Boucherville/Brossard etc.	++	**	5,4	d	1,4	d	**	**	2,3	c	2,7	c	3,4	d	++	++	1,4	d	3,2	d
Zone 32 - Beauharnois/La Prairie/Lévy etc.	4,1	d	2,7	c	2,8	c	3,7	c	2,7	c	3,8	d	2,6	c	++	3,1	d	2,4	b	**
Zone 33 - Beloeil/Mt-Steeville etc.	**	**	**	**	1,9	c	5,0	c	2,9	b	2,9	c	3,4	d	++	2,6	b	3,4	c	**
Zone 34 - Carignan/Chambly/St-Mathias etc.	**	**	**	**	2,8	c	4,5	d	4,0	d	3,7	d	1,6	c	**	3,7	c	3,5	d	**
Zone 36 - Saint-Jean	4,3	d	3,2	d	**	**	3,6	c	1,5	d	3,3	d	1,4	d	**	1,8	c	3,8	c	**
Zone 37 - Iberville	**	**	**	**	**	**	++	++	++	++	3,1	d	**	**	++	++	++	3,0	c	**
Zone 38 - Saint-Luc	**	**	**	**	**	**	**	**	1,3	d	**	**	**	**	3,0	c	2,1	c	2,4	c
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)	4,2	d	3,1	d	**	**	3,5	c	1,3	d	3,2	d	2,4	c	**	2,0	c	3,5	c	**
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)	3,2	c	4,0	c	2,3	b	**	**	2,2	b	3,2	b	2,4	b	2,0	c	2,2	a	3,4	b
Zone 35 - N.-D.-de-Lille-Perrot/Pincourt etc.	**	**	**	**	**	**	**	**	4,7	d	3,0	c	3,7	d	++	4,2	c	2,4	c	**
Banlieue (zones 19-39)	2,6	b	3,7	b	2,4	a	3,2	b	2,5	a	2,9	a	2,4	a	2,9	b	2,6	a	3,0	b
Montréal (RMR)	4,1	b	5,4	b	3,7	a	4,6	a	3,4	a	3,6	a	3,1	b	2,4	c	3,6	a	4,2	a

Indicateurs de qualité

a – Excellent b – Très bien c – Bien d – Faible (à utiliser avec prudence)

** – Données supprimées

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

ANNEXE I - RMR et zones SCHL

Tableau 3 - Loyer moyen des logements à louer pour la RMR de Montréal sur Kijiji, par quartier (zone SCHL) et taille du logement et écart (en %) avec le loyer moyen de la SCHL

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Montréal (1-39)	896 \$	1068 \$	1212 \$	1494 \$	1202 \$
<i>Écart SCHL</i>	37 %	42 %	42 %	40 %	43 %
Île de Montréal (1-18)	831 \$	1005 \$	1264 \$	1587 \$	1221 \$
<i>Écart SCHL</i>	26 %	32 %	46 %	41 %	44 %
Centre-ville (1)	1184 \$	1535 \$	1802 \$	1820 \$	1536 \$
<i>Écart SCHL</i>	30 %	32 %	15 %	11 %	25 %
Sud-Ouest et Verdun (2)	1130 \$	1331 \$	1480 \$	1547 \$	1411 \$
<i>Écart SCHL</i>	77 %	68 %	80 %	54 %	73 %
LaSalle (3)	671 \$	830 \$	1197 \$	1455 \$	1129 \$
<i>Écart SCHL</i>	41 %	18 %	46 %	30 %	32 %
NDG / Côte St-Luc (4)	811 \$	1037 \$	1409 \$	1824 \$	1339 \$
<i>Écart SCHL</i>	27 %	24 %	27 %	33 %	38 %
CDN / Mont-Royal / Outremont (5)	840 \$	1121 \$	1454 \$	1900 \$	1365 \$
<i>Écart SCHL</i>	36 %	39 %	40 %	41 %	47 %
Plateau Mont-Royal (6)	949 \$	1244 \$	1563 \$	1766 \$	1383 \$
<i>Écart SCHL</i>	27 %	37 %	51 %	10 %	38 %
Villeray / St-Michel / Parc-Extension (7)	778 \$	951 \$	1147 \$	1509 \$	1121 \$
<i>Écart SCHL</i>	45 %	57 %	50 %	NA	54 %
Hochelaga-Maisonneuve (8)	931 \$	1084 \$	1298 \$	1580 \$	1242 \$
<i>Écart SCHL</i>	63 %	65 %	65 %	57 %	65 %

6

Annexe 3 : Étude du RCLALQ portant sur le prix des logements printemps 2020 - P.2

Rosemont /Petite-Patrie (9)	790 \$	982 \$	1260 \$	1630 \$	1184 \$
<i>Écart SCHL</i>	31 %	49 %	60 %	36 %	55 %
Anjou / St-Léonard (10)	691 \$	793 \$	978 \$	1366 \$	1041 \$
<i>Écart SCHL</i>	34 %	29 %	28 %	40 %	35 %
Montréal-Nord (11)	672 \$	770 \$	899 \$	1180 \$	913 \$
<i>Écart SCHL</i>	25 %	23 %	32 %	26 %	31 %
Ahuntsic-Cartierville (12)	687 \$	833 \$	1123 \$	1527 \$	1062 \$
<i>Écart SCHL</i>	37 %	27 %	40 %	38 %	41 %
Saint-Laurent (13)	780 \$	1056 \$	1427 \$	1711 \$	1324 \$
<i>Écart SCHL</i>	22 %	41 %	59 %	77 %	57 %
Mercier (17)	721 \$	834 \$	998 \$	1278 \$	1004 \$
<i>Écart SCHL</i>	21 %	29 %	32 %	27 %	30 %
Pointe-aux-Trembles / Est de l'Île (18)	742 \$	746 \$	914 \$	1238 \$	944 \$
<i>Écart SCHL</i>	31 %	17 %	25 %	45 %	30 %
Laval (19-24)	764 \$	874 \$	1084 \$	1434 \$	1119 \$
<i>Écart SCHL</i>	21 %	16 %	30 %	48 %	35 %
Longueuil (30)	648 \$	796 \$	955 \$	1238 \$	971 \$
<i>Écart SCHL</i>	18 %	11 %	15 %	37 %	21 %
Beauharnois / La Prairie (32)	716 \$	844 \$	1 052 \$	1 265 \$	1 072 \$
<i>Écart SCHL</i>	11 %	12 %	22 %	32 %	24 %
Rive-Nord (25-29, 39)	649 \$	755 \$	942 \$	1281 \$	983 \$
<i>Écart SCHL</i>	15 %	10 %	17 %	31 %	20 %
Rive-Sud (30-34, 36-38)	637 \$	796 \$	969 \$	1229 \$	996 \$
<i>Écart SCHL</i>	15 %	11 %	15 %	34 %	21 %

Annexe 4 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres- Montréal (RMR) (SCHL)

1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres - Montréal (RMR)

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total												
	oct.19	oct.20	oct.19	oct.20	oct.19	oct.20	oct.19	oct.20	oct.19	oct.20											
Zone 1 - Centre-ville de Montréal/Île-des-Soeurs	911	a	965	a	1 171	a	1 216	a	1 565	b	1 590	b	1 644	c	1 766	b	1 230	a	1 278	a	4%
Zone 2 - Sud-Ouest/Verdun	637	c	743	d	782	b	845	c	810	b	917	c	1 010	b	**		808	b	924	c	14%
Zone 3 - LaSalle	498	c	**		710	b	711	b	825	c	862	b	1 116	c	1 189	b	856	b	889	b	4%
Zone 4 - N.-D.-de-Grâce/Ct-St-Luc etc.	639	a	662	a	839	a	881	a	1 115	b	1 195	b	1 370	c	1 269	c	974	a	1 023	a	5%
Zone 5 - Ct-des-Neiges/Mt-Royal/Outremont	619	a	687	a	807	a	848	a	1 047	a	1 084	a	1 353	b	1 258	b	932	a	969	a	4%
Zone 6 - Plateau-Mont-Royal	747	a	781	a	909	a	1 025	b	1 036	b	1 091	b	1 601	c	1 628	c	1 005	a	1 040	a	3%
Zone 7 - Villiers/St-Michel/PC-Extension	537	a	585	b	607	a	665	b	756	b	713	b	**		941	c	723	b	734	b	2%
Zone 8 - Hochelaga-Maisonneuve	572	b	688	c	659	b	753	b	785	b	876	b	994	b	1 028	b	752	b	826	b	10%
Zone 9 - Rosemont/La Petite-Patrie	603	b	642	b	661	b	726	b	791	b	864	b	1 195	c	1 409	d	766	b	832	b	9%
Zone 10 - Anjou/Saint-Léonard	515	b	520	c	611	b	703	a	765	b	781	a	975	b	997	b	770	b	830	a	8%
Zone 11 - Montréal-Nord	538	a	543	a	627	a	647	b	684	a	699	a	936	c	**		696	a	733	b	5%
Zone 12 - Ahuntsic/Cartierville	502	a	530	a	656	a	713	a	800	b	810	b	1 106	c	1 107	d	752	a	775	a	3%
Zone 13 - Saint-Laurent	639	a	657	a	750	a	783	a	889	a	908	a	967	a	1 046	a	837	a	870	a	4%
Zone 14 - Dorval/Lachine/Saint-Pierre	583	a	609	a	684	a	724	a	791	a	832	a	971	b	1 126	b	773	a	827	a	7%
Zone 15 - Baie-d'Urfe/Beaconsfield etc.	685	a	834	b	1 012	b	1 155	b	1 203	b	1 333	a	1 295	d	1 458	c	1 123	b	1 264	a	13%
Zone 16 - Sainte-Geneviève/Senneville etc.	581	a	612	a	744	a	756	a	843	a	866	a	1 025	b	1 044	b	821	a	837	a	2%
Zone 17 - Mercier	600	b	610	b	647	a	654	b	757	a	808	b	1 020	d	1 047	d	773	b	791	b	2%
Zone 18 - Pte-aux-Trembles/Montréal-E etc.	551	b	601	c	639	a	654	a	732	a	769	a	851	a	893	b	732	a	766	a	5%
Île-de-Montréal (zones 1-18)	660	a	710	a	761	a	819	a	867	a	907	a	1 129	a	1 155	a	846	a	893	a	6%
Zone 19 - Chomedey/Sainte-Dorothée	640	a	652	b	827	b	920	a	948	c	1 045	b	1 174	b	1 268	b	943	c	1 033	a	10%
Zone 20 - Laval-des-Rapides	589	b	591	b	650	a	690	b	743	a	763	a	869	b	880	b	730	a	756	a	4%
Zone 21 - Pont-Viau	783	a	752	a	843	a	999	a	759	b	856	b	801	a	841	a	789	a	874	a	11%
Zone 22 - St-François/St-Vincent/Duvernay	538	a	576	a	685	a	811	a	726	a	799	a	825	b	835	c	721	a	801	a	11%
Zone 23 - Vimont/Auteuil	490	b	505	b	758	c	811	b	848	b	867	a	1 001	b	964	b	847	b	873	a	3%
Zone 24 - Laval-Ouest/Fabreville/Ste-Rose	577	a	620	a	668	a	947	d	820	a	937	c	943	a	1 118	c	817	a	954	c	17%
Laval (zones 19-24)	631	a	641	a	752	a	867	a	835	b	902	a	970	a	1 036	a	831	b	905	a	9%
Zone 25 - Mirabel/Cska/Pointe-Calumet etc.	542	b	563	b	721	b	750	a	807	b	880	a	988	a	1 076	b	837	a	910	a	9%
Zone 26 - Blainville/Ste-Thérèse etc.	669	d	690	b	769	b	822	b	852	b	923	a	1 120	b	1 110	b	888	a	957	a	8%
Zone 27 - Mascouche/Terrebonne etc.	552	b	612	c	765	a	787	a	875	a	930	a	1 113	b	1 243	b	878	a	960	a	9%
Zone 28 - L'Assomption/Lavalrie etc.	567	a	595	a	636	a	710	b	773	b	831	a	892	b	940	b	773	a	829	a	7%
Zone 29 - St-Jérôme/Gore/St-Colomban etc.	551	b	564	b	627	a	655	a	731	b	787	b	925	b	931	b	757	a	774	a	2%
Zone 30 - Saint-Léonard (V)	**	**	**	**	**	**	492	c	686	b	743	c	736	c	935	d	680	b	734	c	8%
Mascouche/Terrebonne/Saint-Lin-Laurentides etc. (zones 27,30)	552	b	557	d	753	a	758	a	837	a	897	a	1 059	b	1 205	b	847	a	926	a	9%
Rive-Nord (zones 25-29,30)	563	a	593	a	686	a	718	a	805	a	869	a	974	a	1 053	a	822	a	860	a	7%
Laval/Rive-Nord (zones 19-29,30)	594	a	616	a	712	a	776	a	817	a	882	a	973	a	1 049	a	825	a	889	a	8%
Zone 30 - Longueuil	551	b	592	a	715	a	766	a	830	a	882	a	907	b	967	b	801	a	852	a	6%
Zone 31 - Boucheville/Brossard etc.	580	b	603	b	797	b	832	a	904	b	1 010	b	1 081	b	1 219	a	907	a	1 001	a	10%
Zone 32 - Beauharnois/La Prairie/Léry etc.	646	c	571	a	751	b	761	a	862	a	936	a	958	b	1 037	a	862	a	925	a	7%
Zone 33 - Beloeil/McMasterville etc.	547	b	664	c	765	c	812	b	874	b	964	b	917	b	913	b	856	b	930	a	9%
Zone 34 - Carignan/Chambly/St-Mathias etc.	**	**	**	**	634	b	772	c	873	a	966	b	899	b	1 013	c	836	a	943	b	13%
Zone 36 - Saint-Jean	505	a	543	b	612	a	609	a	735	a	729	a	765	a	805	b	706	a	719	a	2%
Zone 37 - Iberville	**	**	**	**	**	**	546	c	693	b	748	a	766	b	809	b	687	b	741	a	8%
Zone 38 - Saint-Luc	**	**	**	**	**	**	**	**	817	b	861	b	894	a	827	b	808	a	840	a	4%
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)	529	b	575	b	604	a	605	a	742	a	752	a	774	a	811	a	719	a	740	a	3%
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)	556	a	594	a	719	a	764	a	840	a	906	a	919	a	999	a	821	a	886	a	8%
Zone 35 - N.-D.-de-Île-Perrot/Pincourt etc.	759	c	566	b	885	b	652	b	940	a	947	a	934	a	1 000	b	926	a	918	a	-1%
Banlieue (zones 19-39)	576	a	603	a	718	a	769	a	830	a	894	a	948	a	1 025	a	825	a	888	a	8%
Montréal (RMR)	655	a	702	a	754	a	810	a	855	a	903	a	1 070	a	1 112	a	841	a	891	a	6%

Indicateurs de qualité

a - Excellent b - Très bien c - Bien d - Faible (à utiliser avec prudence)

** - Données supprimées

++ - La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.



Dossier noir 2018

Logement et pauvreté à Ahunatic-Cartierville^{1 & 2}

Évolution du nombre et du pourcentage de ménages locataires et propriétaires, entre 2011 et 2016

	2011		2016	
	Nombre	%	Nombre	%
Logements loués			35 855	60,8%
Logements possédés			23 135	39,2%
Nombre total			58 985	100,0%

Revenus et loyers médians des ménages locataires et propriétaires, en 2011 et 2016

	Année	Revenu médian		Loyer médian		IPC* prov. de Qc
		\$	%	\$	%	
Ménages locataires	2011					8,6%
	2016	38 690 \$		715 \$		
Ménages propriétaires	2011					
	2016	82 106 \$		1 115 \$		

* IPC: Indice des prix à la consommation.

Pourcentage de ménages locataires et propriétaires consacrant plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement, en 2011 et en 2016

	Année	Nombre total de ménages	Payent 30% et plus	
			nombre	%
Ménages locataires	2011			
	2016	35 830	12 170	34,0%
	% d'augm.			
Ménages propriétaires	2011			
	2016	23 120	4 650	20,1%
	% d'augm.			

Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 50% et 80% du revenu en loyer, en 2011 et en 2016

Année	Nombre de ménages locataires	Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
		Nombre	%	Nombre	%
2011					
2016	35 830	5 745	16,0%	2 500	7,0%
% de variation					

Annexe 6 : Dossier noir du FRAPRU : Logement et pauvreté dans Ahuntsic Cartierville Étude nationale des ménages 2011



Front d'action populaire en réaménagement urbain
1433 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0R5 | Tél. : 514 522-1010
Télec. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

DOSSIER NOIR LOGEMENT ET PAUVRETÉ DANS AHUNTSIC-CARTIERVILLE^{1,2}

Évolution du nombre et du pourcentage de ménages locataires et propriétaires, en 2011

	2011		2006*	
	Nombre	%	Nombre	%
Logements loués	34 755	61,3 %	35 275	61,3 %
Logements possédés	22 175	38,7 %	22 260	38,7 %
Nombre total	56 935	100,0%	57 535	100,0%

Revenus et loyers médians des ménages locataires, en 2006 et 2011

Année	Revenu médian		IPC RMR de Mo	Loyer médian
	\$	%		
2011	33 321 \$	14,4 %	8,7 %	645 \$
2006	29 130 \$			n.d.

*IPC : indice des prix à la consommation.

¹ Sauf indication contraire, ces données proviennent de Statistique Canada (Recensement de 2006 et Enquête nationale sur les ménages de 2011). Mise en garde — Notez que les données du Recensement de 2006 et celles de l'Enquête nationale sur les ménages de 2011 n'ont pas été recueillies de la même manière; dans le premier cas, la réponse au questionnaire était obligatoire; dans l'autre cas, elle était volontaire.

² Pour ce territoire, le taux global de non réponse (TGN) à l'Enquête nationale sur les ménages de 2011 est de 19,2 %.

Page 1 sur 4

Dossier noir 2014 : Logement et pauvreté dans Ahuntsic-Cartierville — Enquête nationale sur les ménages 2011

(suite)

Nombre et pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30 % et 50 % et 80 % du revenu en loyer, en 2006 et en 2011

Année	Nombre de ménages locataires	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus	
		Nombre	%	Nombre	%
2011	34 755	12 755	36,7 %	6535	18,8 %
2006	35 275	12 985	36,8 %	6200	17,8 %
2001	n.d.	n.d.	35,0 %	n.d.	17,7 %

Nombre et pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, selon le GENRE DE MÉNAGE, en 2011

Genre de ménage	Nombre total	Revenu médian	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus	
			nombre	%	nombre	%
Fam. mono.	4075	30 372 \$	1235	30,3 %	615	15,1 %
Pers. seule	17 090	22 285 \$	8170	47,8 %	4340	25,4 %
Couples avec enfants	6490	48 874 \$	1595	24,6 %	615	9,5 %
Couples se enfants	4975	46 787 \$	1050	21,1 %	570	11,5 %

Nombre et pourcentage des ménages locataires habitant dans un logement de taille insuffisante, en 2011

	Ensemble des ménages	
	Nombre	%
Taille insuffisante	5215	15,0%

Nombre et pourcentage des ménages locataires dont le logement a besoin de réparations majeures, en 2011

	Nombre	%
Réparations majeures	2715	7,7 %

Annexe 6 : Dossier noir du FRAPRU : Logement et pauvreté dans Ahuntsic Cartierville Étude nationale des ménages 2011 - suite

Dossier noir 2014 : Logement et pauvreté dans Ahuntsic-Cartierville — Enquête nationale sur les ménages 2011

(suite)

aux de logements inoccupés — Automne 2013 à automne 2016 — Ahuntsic-Cartierville (zone 12 de la RMR de Montréal)

Typologie	2013	2014	2015	2016
Tous les logements	4,5 %	2,7 %	3,8 %	4,3 %
Studios	n.d.	3,9 %	n.d.	n.d.
1 c.c.	5,0 %	3,2 %	4,5 %	n.d.
2 c.c.	2,9 %	n.d.	n.d.	2,1 %
3 c.c. et plus	n.d.	0,2 %	0,3 %	0,3 %

Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2013 à automne 2016

Mises en chantier de logements – 2012 à 2016 — Ahuntsic-Cartierville

Genre de logements	2012	2013	2014	2015	2016 10 mois
Locatifs privés et coopératifs	0	0	95	35	0
Condominiums	235	252	64	32	195

Source : Profil économique, Ville de Montréal, arrondissement Ahuntsic-Cartierville, octobre 2014 et Mises en chantier résidentielles, Agglomération de Montréal, Bilan 2014, février 2015 et SCHL, Actualités Habitatation, janvier et octobre 2016.

Payer moyen – Île de Montréal – automne 2000 à automne 2016

Typologie	2006	2010	2016	Hausse 2000-2006 %	Hausse 2010-2016 %
Studios	409 \$	431 \$	509 \$	5,4 %	18,1 %
1 c.c.	493 \$	531 \$	611 \$	7,7 %	15,1 %
2 c.c.	583 \$	635 \$	720 \$ (2015)	8,9 %	13,3 % (2015)
3 c.c. et plus	678 \$ (2004)	831 \$	1 041 \$	22,6 %	25,3 %

Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automnes 2000 à 2016

Dossier noir 2014 : Logement et pauvreté dans Ahuntsic-Cartierville — Enquête nationale sur les ménages 2011

(suite)

Nombre de logements sociaux et pourcentage sur l'ensemble des logements locatifs – arrondissement Ahuntsic-Cartierville (à la fin de 2014)

HLM et autres logements publics		Coops		OSBL		Total	
Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2 139	6,2 %	697	2,0 %	1 310	3,8 %	4 146	11,9 %

Source : Ville de Montréal, Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, octobre 2015

Ménages sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville – novembre 2016

Nombre	1 901
--------	-------

Source : Office municipal d'habitation de Montréal, Demandeurs par territoire de résidence, 30 novembre 2016.

Annexe 7 : OMHM Demandeur par territoire de résidence-Demandeurs inscrits-Territoire Ahuntsic-Cartierville en date du 28 janvier 2021

O.M.H.M.

DEMANDEUR PAR TERRITOIRE DE RÉSIDENCE - Demandeurs inscrits

Succursale		OMH de Montréal																	
Territoire	F-Familiale											P-Pensionnée				Total			
	1cc	1cc_H	2cc	2cc_H	3cc	3cc_H	4cc	4cc_H	5cc	6cc	7cc	Total	1cc	1cc_H	2cc		2cc_H	Total	
E / Anjou	73		39	1	68		58		11	4		254	123	1	3		127	381	
E / Le Plateau-Mont-Royal	327	1	52	1	28		13		1	2	1	426	376		14		390	816	
E / Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	614	4	113	1	123	1	104		43	9	4	1016	667	2	17	1	687	1703	
E / Montréal-Est	23	1	4		5		5					38	15				15	53	
E / Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-T.	190	1	46		59		50		17	9		372	227	2	4		233	605	
E / Ville-Marie	723	3	91		80		39		11	3	2	952	562	2	18		582	1534	
Hors CMM	23				1		2					26	20				20	46	
N / Ahuntsic-Cartierville	1	392	2	244	2	284		188		60	16	8	1197	510	2	29	1	542	1739
N / Baie D'Urfé	1											1	1				1	2	
N / Beaconsfield	3		1		1							5	5				5	10	
N / Dollard-des-Ormeaux	31		11		18		13		9	3	3	88	47		2		49	137	
N / Dorval	22		6		8		5					41	50				50	91	
N / Kirkland			1		1							2	16				16	18	
N / L'Île-Bizard-Sainte-Genève	14		8		2		5		4			33	21				21	54	
N / Montréal-Nord	265	3	148	3	221		203		82	17	6	948	450	1	25	1	477	1425	
N / Pierrefonds-Roxboro	76		31		55		40		13	8		223	102		9		111	334	
N / Pointe-Claire	17		4		4		2		1	1		29	46		1		47	76	
N / Rosemont-La Petite-Patrie	531	1	148	1	151	1	88		33	11	2	967	774	2	31		807	1774	
N / Saint-Laurent	1	170	1	172	1	245		203	79	24	10	906	267		54		321	1227	
N / Saint-Léonard	149		133		238		173		67	15	1	776	211		31		242	1018	
N / Sainte-Anne-de-Bellevue	1		1									2	8				8	10	
N / Senneville													1				1	1	
N / Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	585	1	383	3	562		352	1	137	30	9	2063	846	1	61		908	2971	
Rive-nord	1	127	1	57		71		34	2	23	3	320	199		11		210	530	

Annexe 8 : Tract du comité logement Ahuntsic Cartierville.

L'implication du Comité logement



Le Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC) s'implique dans la démarche citoyenne de Solidarité Ahuntsic en ayant comme préoccupation les besoins des locataires à faibles et modestes revenus de l'Arrondissement. Depuis l'automne 2014, le CLAC a organisé plusieurs activités de sensibilisation et de mobilisation à propos du site Louvain : deux marches dans le quartier; des interventions auprès des élu-e-s municipaux, une assemblée publique où 150 personnes sont venues appuyer notre projet de Coopérative d'habitation pour familles qui viendrait le jour sur le site Louvain Est.

Le site Louvain est un des rares grands terrains publics encore à développer à Montréal. D'où l'importance de le protéger des forces du marché immobilier et de la spéculation. L'expérience des dernières années démontre qu'il est très difficile de développer du logement social sur des terrains privés et même publics. La politique d'inclusion de logements sociaux sur des sites privés ne permet pas de combler l'écart flagrant entre le développement sans limite de condominiums et le peu de construction de logements sociaux. Le site Louvain est une opportunité que nous ne pouvons pas laisser passer. Le sort de nombreux locataires en dépend. En ce sens, le CLAC considère que sur un terrain public, comme le site Louvain, il doit se développer plus de 50% de logements sociaux et que la gestion du site soit pris en charge par la communauté par l'entremise d'une fiducie d'utilité sociale.



**J'appuie
les revendications du CLAC
Je veux m'impliquer**

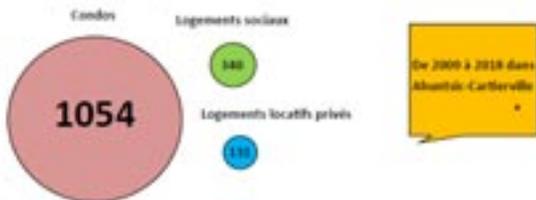


**Comité logement
Ahuntsic-Cartierville**

514-331-1773

Le marché privé de l'habitation à Ahuntsic-Cartierville menace les droits des locataires

Le tiers des ménages locataires paient 30% et plus de leurs revenus pour le loyer et la moitié (5 745 ménages) d'entre eux 50% et plus. Plus du tiers des locataires issus de l'immigration récente vivent dans des logements dont la taille est insuffisante. Un locataire sur deux qui nous consulte a des problèmes attribuables à l'état du logement. La question de la salubrité est un problème majeur. De plus en plus de locataires subissent des pressions de toutes sortes pour augmenter abusivement le prix du loyer. Le scénario du nouveau propriétaire qui tente de déloger des locataires établis depuis plusieurs années par une hausse de loyer abusive, une reprise de logement de mauvaise foi ou des procédures de travaux majeurs douteuses, est de plus en plus fréquent. De nombreux locataires nous contactent découragés de ne pas trouver un logement correspondant à leurs moyens.



Un criant besoin de logements sociaux

Face à l'incapacité du marché privé à loger convenablement les ménages à faibles et modestes revenus, il y a une urgence sociale d'augmenter significativement la réalisation de logements sociaux.

Un nombre grandissant de locataires assistent à nos ateliers d'information sur le logement social (trois fois plus qu'en dernier). Les listes d'attente pour obtenir un logement social dans l'Arrondissement ne cessent de croître. Près de 2 000 ménages sont en attente d'un HLM dans Ahuntsic-Cartierville.

Pour le quartier Ahuntsic, les intervenants en habitation ont identifié un besoin de 1 000 logements sociaux pour la période 2009-2019. De 2009 à 2018, seulement 340 logements sociaux avaient été réalisés dans l'Arrondissement (138 Ahuntsic et 142 Cartierville). D'autres unités ont été construites en 2019 ou sont en voie d'être réalisées. L'objectif est loin d'avoir été atteint. Au cours de la période 2009-2018, dans Ahuntsic-Cartierville, sont apparus 1 054 condominiums soit 969 nouvelles unités construites et 85 résultant d'une conversion. Le logement locatif privé a vu son nombre augmenter de seulement 131.

* Des informations ont été obtenues auprès de Solidarité Ahuntsic, le CLAC Ahuntsic-Cartierville et l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Site Louvain Est:

Un terrain public pour répondre avant tout aux besoins des locataires dans Ahuntsic-Cartierville

Le terrain Louvain secteur Est, situé entre les rue St-Hubert et Christophe-Colomb, est le site de l'ancienne fourmière municipale dont les activités ont cessé en 2009. Ce terrain de 8 hectares (soit 77 000 mètres carrés) situé au cœur d'Ahuntsic est grand comme huit terrains de football américain. Ce terrain, propriété de la Ville de Montréal, pourrait accueillir entre 800 et 1000 logements.

Le site Louvain, c'est quoi?



**Comité logement
Ahuntsic-Cartierville**

500 logements sociaux sur Louvain Est, c'est insuffisant !

Le Bureau de projet partagé Louvain Est, composé de citoyens issus de la table de quartier Solidarité Ahuntsic, de représentants de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville, travaille à définir un développement du site Louvain Est approprié aux besoins de la communauté. Diverses activités ont eu lieu et se poursuivent pour inviter la population à s'exprimer sur le type de développement souhaité.

Lors d'une séance publique d'information, le 25 juin dernier, le Bureau de projet partagé avançait l'hypothèse de construire 50% de logements sociaux sur le site Louvain. Ce qui équivaut à un maximum de 500 logements. Pour le développement d'un terrain public, appartenant à la communauté, les membres du Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC) sont unanimes à exprimer haut et fort que ce pourcentage est insuffisant pour répondre aux besoins des locataires. Il faut reprendre le terrain perdu du faible développement de logements sociaux, depuis 10 ans.



Qu'est-ce que le logement abordable ?

L'hypothèse du Bureau de projet partagé Louvain Est prévoit également la réalisation de 30% de logements «abordables». Il est important de faire la distinction entre le terme «logement social» et «logement abordable». Dans le discours, on confond souvent les deux termes, alors qu'il y a une différence notable. Dans un projet de logement social et communautaire, la moitié des logements est réservée à des ménages à faible revenu leur permettant de payer 25% de leur revenu au loyer. L'autre moitié paie un prix de loyer légèrement en dessous du prix du marché. Tandis que le logement «abordable», s'adresse à des ménages locataires ou propriétaires ayant plus de moyens financiers. À Montréal, un logement «abordable» de deux chambres à coucher se loue à 1 085\$ ou s'achète à 280 000\$ (prix de 2018).

Urgence sociale! Logement social! C'est ce qui est acceptable

Selon plusieurs personnes mal informées, pour qu'il soit «acceptable socialement», le développement du site Louvain devrait favoriser la «mixité sociale». Il faut éviter les ghettos de pauvres et la criminalité, disent-elles en substance. Ce discours n'est pas fondé. À part le préjugé qu'il porte sur les personnes en situation de pauvreté, ce discours fait preuve d'une ignorance sur ce qu'est le logement social. Les projets actuels de logements sociaux (voir aussi le texte à gauche) du programme Accueillir permettent de réaliser des unités pour des locataires à faible revenu et aussi pour des ménages plus aisés. Ce qui serait socialement inacceptable, c'est la privatisation du site Louvain et de permettre le développement de logement privé et de condominiums hors de prix pour la majorité de la population.