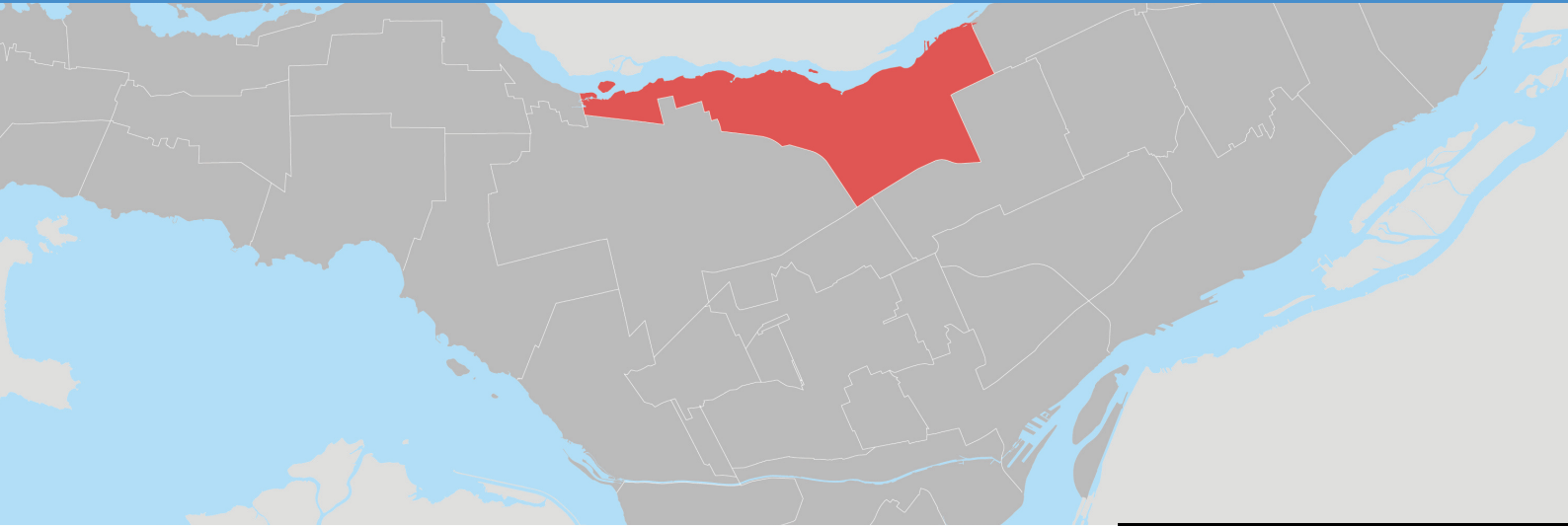


AHUNSTIC-CARTIERVILLE

FICHE INFORMATIVE SUR LA SITUATION DU LOGEMENT



PORTRAIT DE L'ARRONDISSEMENT

PORTRAIT GÉNÉRAL

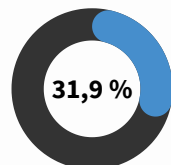
L'arrondissement est caractérisé par une plus forte proportion des enfants de 0 à 14 ans et des aînés de 65 ans et plus, comparativement à l'île de Montréal. La proportion d'immigrants y est supérieure à l'île, on parle de 40,4% de la population de l'arrondissement qui est né à l'extérieur du Canada. Plus d'un ménage sur dix dans l'arrondissement est logé dans un logement de taille insuffisante. Cette proportion grimpe à 27,1% lorsqu'il est question des ménages locataires dont le principal soutien financier est issu de l'immigration récente. En plus de logements trop petits, des enjeux d'insalubrité ont été documentés. Selon un sondage de la Direction régionale de la santé publique, 9,2% des locataires rapportent la présence de coquerelles dans leur logement (4,5% à Montréal).

Les besoins en logements sociaux sont criants dans un arrondissement où près du tiers des locataires doivent réserver 30% ou plus de leur revenu pour se loger. On constate un phénomène d'embourgeoisement et de hausse constante du prix des loyers. La moyenne des loyers offerts sur Kijiji, déterminée par une enquête du RCLALQ, est de 1134\$/mois, tout simplement impossible à défrayer pour les locataires les plus pauvres de l'arrondissement.

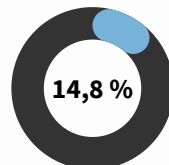
MÉNAGES LOCATAIRES EN CHIFFRES



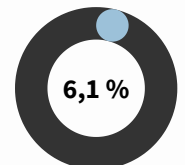
61,9% des ménages sont locataires



Ménages locataires consacrant plus de 30% de leur revenu au logement



Ménages locataires consacrant plus de 50% de leur revenu au logement



Ménages locataires consacrant plus de 80% de leur revenu au logement



Logements de taille insuffisante: 10,5%



Logement nécessitant des réparations majeures: 6,5%



Familles monoparentales: 20,3%

**LE 7
NOVEMBRE,
JE VOTE
LOGEMENT!**

APERÇU

POPULATION: 134 000

DENSITÉ: 5 517 HAB./KM²

REVENU MOYEN DES

MÉNAGES: 62 470\$

PORTRAIT DES OSBL-H DE L'ARRONDISSEMENT



OSBL-H ET NOMBRE DE LOGEMENTS

- ASSOCIATION I.R.I.S. | 35
- BRIN D'ELLES | 22
- HABITATIONS À CIEL OUVERT | 24
- HABITATIONS HÉLÈNE DESPORTES | 56
- HABITATIONS COMMUNAUTAIRES SOCAM | 271
- RÉSIDENCE COMMUNAUTAIRE AHUNSTIC | 55
- HABITATIONS VIA-TRAVAIL | 28
- LOGIS - RAP | 11
- MAISON CACI | 119
- MAISON L'ÉCLAIRCIE DE MONTRÉAL | 42
- RESSOURCES HABITATION DE L'OUEST | 187
- OBNL MON TOIT, MON CARTIER | 14
- QUARTIER DES GÉNÉRATIONS | 40
- RÉVANOUS | 79



ENJEUX: EMBOURGEOISEMENT ET REM



En 2022 ou 2023, un Réseau express métropolitain (REM) sera mis en service dont une gare se situera au sud du quartier Ahuntsic. Si le REM peut être synonyme de mobilité accrue et d'une meilleure qualité de vie pour la population d'Ahuntsic-Cartierville, des acteurs du milieu craignent les effets de ce dernier sur la gentrification du secteur. En effet, l'expérience nous démontre que la présence d'infrastructures de transport en commun a tendance à faire une pression à la hausse sur les loyers environnants, à déplacer les populations locales plus pauvres et à transformer le tissu social. D'ailleurs, c'est un mouvement qui est déjà entamé: entre 2009 et 2018, des données recueillies par le CLAC nous informent qu'il y a eu 1054 nouveaux condos dans l'arrondissement, alors que seuls 153 logements sociaux ont été construits.

Un autre enjeu de taille pour l'arrondissement est le développement du site Louvain-Est. On planifie d'y construire un éco-quartier avec plus de 1000 logements dont une proportion est réservée aux logements sociaux. La gouvernance partagée entre la Ville de Montréal, l'arrondissement et la table de concertation Solidarité Ahuntsic se veut un modèle de démocratie participative. La proportion des logements sociaux qui se trouveront dans l'éco-quartier en plus des questions de mixité sociale sont des éléments à surveiller. Les réflexions concernant la mixité sociale et un nombre suffisant de logements sociaux sont importantes pour assurer qu'un tel projet réponde aux réels besoins de la population locale.

MONTRÉAL EN MAL DE LOGEMENTS

Montréal est le théâtre depuis plusieurs années d'une augmentation des loyers. La Région Métropolitaine de Montréal est en effet la région du Québec où le loyer moyen a le plus augmenté (4,2 % pour la RMR, 4,6 % pour l'île de Montréal), la plus forte depuis 2003. Dans certains arrondissements de Montréal, les hausses sont telles (jusqu'à 17,9 % dans Verdun) qu'elles mettent en péril la capacité des locataires à s'acquitter de leurs loyers. Près de 87 000 ménages consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement, et près de 42 000 de ces ménages doivent consacrer 80 % pour se loger. Pour les 20 % des locataires les moins fortunés, un loyer abordable devrait être au maximum de 625 \$: en 2021, les enquêtes soulignent que la moyenne des loyers des logements disponibles à Montréal est de 1310 \$ par mois. Dans ce contexte, Montréal court le risque de perdre des pans entiers de sa population : non seulement les plus de 23 000 ménages à faibles revenus qui attendent un logement social, mais aussi les personnes à revenus modestes pour qui le logement privé devient inabordable, ou encore les familles puisque les logements de trois chambres et plus sont excessivement rares. Alors que le logement social et communautaire offre une des solutions à cette crise, celui-ci ne représente que 11,5 % du parc locatif.

UNE SOLUTION AUX PROBLÈMES DU LOGEMENT: LES OSBL D'HABITATION

Les OSBL d'habitation sont une réponse incontournable aux problèmes auxquels font face les locataires montréalais pour se loger de façon convenable. Les OSBL d'habitation de Montréal rassemblent actuellement plus de 18 000 ménages à faible revenu aux profils variés (aînés, femmes, personnes à risque d'itinérance, vivant avec des troubles de santé mentale, etc.). La mission des OSBL d'habitation est d'offrir des logements stables, accessibles, abordables et sécuritaires, sous un mode de gestion démocratique où les locataires peuvent contribuer à leur environnement. Toutefois, le nombre actuel d'OSBL d'habitation ne répond pas aux besoins grandissants des ménages locataires montréalais. Des investissements financiers importants doivent être faits par les trois paliers de gouvernement pour que de nouveaux projets de développement immobilier sans but lucratif puissent voir le jour et répondre à une forte demande. La décentralisation du programme Accès Logis Montréal rend d'autant plus essentielle l'implication des élus municipaux montréalais dans le dossier de l'habitation.

SOURCES :

- Statistique Canada - Recensement 2016
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) - Enquête sur le prix des logements à louer: Les loyers explosent (2021)
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) - Dossier noir (2018)
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) - Rapport sur le marché locatif de 2020
- Centraide - Portraits des arrondissements (2020-2021)
- Ville de Montréal - Montréal en statistiques (2018)

NOS REVENDICATIONS

ENGAGEMENT À CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Pour contrer la crise du logement qui sévit à Montréal, une solution concrète est de construire de nouveaux logements sociaux et communautaires. Accroître le nombre de ces logements est une réponse aux besoins des personnes aux revenus les plus modestes et permet également de faire concurrence au marché privé et ralentir la spéculation immobilière. Si vous êtes élu.e, soutiendrez-vous le développement des logements sociaux et communautaires des façons suivantes: réserver les terrains nécessaires et aider les groupes intéressés à les acquérir, soutenir les demandes de financement des besoins communautaires des projets, demander un meilleur soutien financier pour le milieu de l'habitation montréalais et une planification s'échelonnant sur la durée du mandat municipal?

ENGAGEMENT À POURSUIVRE LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

En 2021, la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte, qui vise à assurer un développement urbain inclusif et diversifié en contraignant les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux et abordables dans leurs projets résidentiels. Ceci vise à répondre aux besoins des ménages locataires qui ont de plus en plus de mal à se loger. La FOHM soutient le RMM et croit même qu'il pourrait être bonifié, notamment en révisant son objectif de logements sociaux à la hausse et en s'assurant que les logements abordables soient réservés à long terme au public ciblé. Si vous êtes élu.e, comptez-vous vous assurer que le RMM soit appliqué et soutenir l'augmentation du pourcentage de logements sociaux à construire lors d'un nouveau projet immobilier?

OBTENIR UN STATUT FISCAL DIFFÉRENCIÉ POUR LES OSBL-H

Bien qu'opérant des immeubles de logements dans le cadre de programmes qui leur laisse une très faible marge de manœuvre financière, et s'adressant par nature à des locataires à faibles revenus, les OSBL d'habitation offrant du logement permanent sont actuellement taxées de la même manière que les immeubles privés : selon l'évaluation foncière, qui repose sur les principes de la spéculation du marché immobilier. Or, les OSBL-H constituent des actifs collectifs, dont nous devons ensemble garantir la pérennité. Afin de soutenir les organismes de logements sociaux et communautaires, nous demandons une fiscalité qui reconnaît le caractère non spéculatif de ces immeubles, tel que c'est le cas pour d'autres propriétés à but non-lucratif (ex. : CPE, églises). Cela nécessite une modification à la loi sur la fiscalité municipale : défendez-vous cette proposition ?

RÉDUCTION DES FRAIS DE PERMIS MUNICIPAUX POUR LES OSBL-H

Le parc immobilier des OSBL d'habitation de Montréal a maintenant plus de trois décennies. Les immeubles nécessitent régulièrement la réalisation de travaux majeurs ou mineurs pour lesquels sont requis plusieurs permis municipaux, tels que des permis de construction qui peuvent parfois s'élever à des milliers de dollars. Afin de soutenir le développement du logement social en réduisant certains coûts associés, la Ville de Montréal, qui perçoit ces permis, pourrait offrir un tarif préférentiel pour les OSBL d'habitation. Ceci est un moyen concret pour les élus municipaux de soutenir le milieu du logement. Si vous êtes élu.e, allez-vous soutenir cette proposition?



FOHM

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

2310, Boul. de Maisonneuve Est
Montréal (Québec) H2K 2E7
Tél.: 514 527-6668
Fax: 514 527-7388
Courriel: info@fohm.org
fohm.org