



Association étudiante de l'Université McGill

Située sur les territoires traditionnels des collectivités Haudenosaunee et Anishinaabe.

Students' Society of McGill University

Located on Haudenosaunee and Anishinaabe, traditional territories.

(514) 398-6800 | ssmu.ca | 3600 rue McTavish, Suite 1200, Montréal, QC, H3A 0G3

Plan sur les logements abordables pour la communauté étudiante

Adopté par le conseil législatif : 2020/04/02

Date d'expiration : 2025/05/01

[Lien vers la motion](#)

Ce plan offre des conseils à l'exécutif de l'AEUM, au comité chargé de logements étudiants abordables et aux membres du corps étudiant vivant dans des coopératives étudiantes de l'AEUM sur la façon de renforcer les capacités et de travailler à la création d'un marché du logement abordable pour la communauté étudiante de McGill. Le plan vise à fixer des objectifs gérables dans les domaines sur lesquels le comité chargé de logements étudiants abordables a été mandaté pour travailler au cours de l'année universitaire 2019-2020.

1. Déclaration de principes

Les mouvements de logements communautaires sont, en raison de leur nature même, radicaux. Ils visent à décommodifier un marché et à remettre en question l'hypothèse selon laquelle avoir un toit au-dessus de sa tête est un privilège. Ils reprennent le pouvoir des spéculateurs et des développeurs commerciaux qui veulent se concentrer sur la « prochaine grande chose », plutôt que sur la sécurité d'avoir un espace de vie. Ce n'est qu'en récupérant des espaces communautaires qu'une population peut espérer donner la priorité aux besoins de base plutôt qu'à la recherche de capitaux.

En éduquant les membres du corps étudiant sur leurs droits au logement, nous sommes en mesure de guider une population vulnérable à travers les dangers des pratiques d'exploitation des propriétaires que nous observons dans notre propre ville. Le logement abordable offre aux membres du corps étudiant la tranquillité d'esprit de travailler sur d'autres projets sans être stressé par le loyer, et garantit que ceux qui le souhaitent pourront vivre dans le même espace pendant plus d'un an. Grâce à ce changement, nous assistons à un plus grand sens du communautaire et des activités communautaires, comme on l'a vu avec nos voisins de la communauté de Milton-Parc. Un grand nombre de membres du corps étudiant quittent leur domicile lorsqu'ils entrent à l'université, et la question de l'accès à l'éducation est indissociable de celle du logement abordable. Bien que l'on puisse soutenir que l'Université a la responsabilité de protéger sa communauté étudiante contre les mauvais propriétaires, leur décision de retirer le soutien institutionnel du logement étudiant, créant



Association étudiante de l'Université McGill

Située sur les territoires traditionnels des collectivités Haudenosaunee et Anishinaabe.

Students' Society of McGill University

Located on Haudenosaunee and Anishinaabe, traditional territories.

(514) 398-6800 | ssmu.ca | 3600 rue McTavish, Suite 1200, Montréal, QC, H3A 0G3

ainsi un loyer plus élevé pour les membres du corps étudiant en résidence, indique que nous devons aborder cette question nous-mêmes.

Par conséquent, le comité chargé de logements étudiants abordables sert cet objectif de les aider à naviguer dans ce paysage. Comme d'autres comités du logement, il est conçu pour éduquer et défendre ses membres en matière d'exploitation et pour soutenir ses membres. Bien que le comité chargé de logements étudiants abordables ne dispose pas de toutes les structures démocratiques d'un comité du logement communautaire, on peut espérer que ses membres prennent au sérieux le devoir de consulter le corps étudiant sur leurs besoins en matière de logement. En particulier, les populations qui se situent à l'intersection de la précarité du logement et des diverses formes de discrimination auxquelles les membres sont soumis devraient être activement recherchées lors de la consultation des membres du corps étudiant de premier cycle sur les nouvelles orientations du logement abordable.

2. Démocratie directe — Une AGA du logement

Au cours de l'année universitaire 2019-2020, une assemblée publique a été organisée pour évaluer les besoins des membres du corps étudiant en ce qui concerne le projet UTILE. Le comité 2020-2021 a le devoir d'informer les membres du corps étudiant sur la situation actuelle du logement et sur ce qui est fait à ce sujet. Bref, il a besoin de faire connaître son existence.

Le comité chargé de logements étudiants abordables tiendra une assemblée générale annuelle à compter de l'année scolaire 2021-2022. Après s'être fait connaître, le comité doit informer les locataires potentiels de la coopérative étudiante et les autres membres intéressés sur 1) l'état du partenariat de l'AEUM avec des entités externes qui travaillent sur le logement, telles que UTILE, le Comité citoyen de Milton Parc et le gouvernement du Canada; 2) les résultats/livrables découlant de ces partenariats; 3) les droits légaux des locataires et les pratiques communes adoptées sur le dos des membres du corps étudiant telles que, mais sans s'y limiter, les hausses de loyer supérieures au montant maximum, l'insistance sur les dépôts de garantie illégaux et la négligence des unités qui ont grandement besoin de réparation; et 4) toutes les activités, grèves de locataires ou autres programmes que le comité a prévus pour le reste de l'année. La présentation de ces dossiers permettra aux membres du corps étudiant de s'impliquer dans les travaux du comité à un niveau plus significatif. Il est recommandé que l'AGA du comité se tienne à la fin de février, car les renouvellements de baux pour les étudiants commencent souvent au début de mars.

L'AGA devrait être le principal instrument pour diriger les travaux du comité chargé de logements étudiants abordables, car c'est un espace pour discuter des principales questions et aspirations du corps étudiant en matière de logement. D'ici 2023-2024, le comité chargé de logements étudiants



Association étudiante de l'Université McGill

Située sur les territoires traditionnels des collectivités Haudenosaunee et Anishinaabe.

Students' Society of McGill University

Located on Haudenosaunee and Anishinaabe, traditional territories.

(514) 398-6800 | ssmu.ca | 3600 rue McTavish, Suite 1200, Montréal, QC, H3A 0G3

abordable devrait coparrainer cet événement avec les services d'hébergement et d'accueil étudiant (Student Housing and Hospitality Services ou SHHS) ou le conseil interrésidence, avec lequel le comité devrait viser à établir une relation solide compte tenu du chevauchement des populations concernées.

3. Consultation des partenaires communautaires

Lorsqu'elle travaille sur le logement abordable pour les membres du corps étudiant, l'AEUM doit faire preuve de créativité dans ses partenariats; il n'est pas toujours évident de savoir quelles organisations, groupes étudiants ou autres, ont une expertise importante à offrir en matière de logement abordable. Le comité devrait, au cours de ses cinq (5) premières années, viser à une plus grande représentation de cette diversité d'expertise dans ses structures de vote par le biais de places réservées aux groupes qui souhaitent occuper un rôle clé dans ce dossier. L'AEUM doit comprendre, cependant, que les organisations communautaires sont elles-mêmes incroyablement occupées, travaillant souvent sur la capacité avec peu de ressources, et ne devraient donc pas être contactées sans cesse si elles sont trop occupées par leurs propres projets. Les groupes qui ont été impliqués dans les premières étapes du travail de l'AEUM sur le logement abordable, qui offrent des avenues prometteuses pour la co-création dans un proche avenir, sont :

3.1 Le Comité citoyen de Milton Parc (CPPM)

Les résidents de Milton-Parc ont d'abord travaillé vers une cohésion à large spectre à la fin des années 1960, en tant que pairs travaillant sur un énorme mouvement anti-embourgeoisement pour sauver leur quartier. Par l'entremise du Comité citoyen, les résidents ont utilisé diverses tactiques pour prendre des mesures contre Concordia Estates Ltd., un groupe de spéculateurs qui voulaient construire des gratte-ciel. Ils ont pu retirer six blocs de terrain du marché privé — ces blocs appartiennent maintenant aux résidents qui forment la Communauté Milton Parc (CMP), l'entité juridique responsable de la gestion des propriétés et de la planification de l'avenir de l'organisation.

Une bonne partie des connaissances institutionnelles se trouve au sein du CPPM, et ces connaissances devraient être mises à profit pour comprendre comment le logement contrôlé par les citoyens peut fonctionner. De nombreux membres du conseil d'administration du CPPM connaissent bien la structure du CMP et sont des membres actifs des coopératives résidentes. Une collaboration fructueuse avec le CPPM pourrait consister à inviter des conférenciers invités à faire une présentation à l'AGA sur le logement de l'AEUM (d'ici 2023), à participer activement à l'objectif de Milton-Parc de sécuriser les bâtiments Royal Victoria et Hôtel-Dieu pour des logements publics abordables (en cours par l'entremise du coordonnateur des affaires communautaires) et à inviter les membres du CPPM



Association étudiante de l'Université McGill

Située sur les territoires traditionnels des collectivités Haudenosaunee et Anishinaabe.

Students' Society of McGill University

Located on Haudenosaunee and Anishinaabe, traditional territories.

(514) 398-6800 | ssmu.ca | 3600 rue McTavish, Suite 1200, Montréal, QC, H3A 0G3

désireux de consulter sur la façon d'optimiser la participation démocratique des membres du corps étudiant résidents aux décisions de l'AEUM sur les projets de logement.

3.2 La Clinique d'information juridique à McGill (CIJM)

La CIJM fournit aux membres du corps étudiant de McGill et à d'autres des informations sur les droits des locataires, entre autres. En tant que tels, les membres de la clinique sont particulièrement bien placés pour comprendre les problèmes communs auxquels est confrontée la communauté étudiante avec des propriétaires abusifs et les lacunes communes dans l'information.

La collaboration avec la CIJM pourrait se traduire par une visite annuelle avant l'AGA pour comprendre la meilleure façon de communiquer des informations sur le logement aux membres du corps étudiant (en cours) et une invitation au dialogue au début de l'année, avant que la CIJM n'atteigne sa capacité avec d'autres projets, pour travailler sur un événement ou un projet lié aux droits au logement (à partir de 2022).

3.3 The Housing and Job Resource Centre at Concordia (HOJO) (Le Centre de ressources sur le logement et l'emploi de Concordia) (HOJO) :

Comme la CIJM, HOJO répond à de nombreuses questions sur les droits et les responsabilités en matière de logement. Bien qu'ils aient l'avantage unique de se spécialiser dans ce domaine, ils sont localisés à la population de Concordia et ont donc moins d'expertise pour faire face aux réalités des membres du corps étudiant vivant à Milton Parc et sur le Plateau Mont-Royal, des zones de densité particulièrement élevée de membres du corps étudiant de McGill. Néanmoins, HOJO organise des ateliers d'information pour traiter généralement des droits des locataires, et ces événements peuvent être diffusés auprès du corps étudiant et soutenus par le comité.

En supposant qu'une construction de l'AEUM commence en 2020, HOJO devrait être consulté à partir de 2024, alors que le projet approche de son achèvement, pour planifier l'introduction d'une première vague de membres du corps étudiant. Ayant de l'expérience avec sa propre coopérative étudiante Woodnote, HOJO est idéalement placé pour comprendre les défis majeurs qui existent lorsqu'une association étudiante ou ses partenaires gèrent des propriétés au nom de leurs membres.



Association étudiante de l'Université McGill

Située sur les territoires traditionnels des collectivités Haudenosaunee et Anishinaabe.

Students' Society of McGill University

Located on Haudenosaunee and Anishinaabe, traditional territories.

(514) 398-6800 | ssmu.ca | 3600 rue McTavish, Suite 1200, Montréal, QC, H3A 0G3

3.4 L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)

À partir de 2012, le mouvement étudiant s'est concentré sur le logement abordable, comme mentionné ci-dessus. L'incarnation de cette orientation est UTILE, un organisme à but non lucratif fondé par d'anciens membres d'associations étudiantes à travers le Québec. UTILE vise à construire et à gérer des complexes de logements abordables pour les membres de corps étudiants qui étudient au Québec, en obtenant des salaires sous forme de frais de service lors de la construction d'une propriété. En tant qu'organisme à but non lucratif, il est interdit au groupe de conserver des bénéfices supplémentaires supérieurs à ses salaires fixes, mais il doit réinvestir le loyer dans son projet. Bien que cela puisse prendre un certain nombre de formes, le modèle UTILE consiste à investir les bénéfices dans un fonds pour le logement abordable, le Fonds CLÉ, qui est utilisé pour financer les futures constructions. Autrement dit, chaque appartement construit avec UTILE facilite le financement d'une future construction.

UTILE aide également à maintenir une plate-forme en ligne centralisée avec des informations sur le logement étudiant appelé <http://lappart.info/>. L'exécutif de l'AEUM, et en particulier la vice-présidence (affaires internes) ou une délégation, devrait viser à ce que ce site web devienne de notoriété publique pour le corps étudiant de McGill. Cela peut se faire par la création d'une section de ressources « logement » sur le site web de l'AEUM (d'ici 2022) et en tirant parti des partenariats avec les SHHS pour créer une section similaire sur une page web de l'Université McGill (d'ici 2025).

Si des frais de logement étudiant abordable de l'AEUM sont adoptés, une relation avec UTILE devient évidente. Le conseil législatif a exprimé son souhait en janvier 2020 que la première construction de logements étudiants soit en partenariat avec UTILE, facilitée par la vice-présidence (affaires externes). Un cadre pour la liste de conditions, présentée avec la question référendaire, décrit les priorités exprimées par les membres du corps étudiant de McGill à l'Hôtel de ville en janvier, dans le sondage UTILE de 2017 et par le biais d'un sondage qualitatif en ligne en 2019. Tout au long de la construction, le comité chargé de logements étudiants abordables devrait être engagé dans une consultation active avec UTILE et les membres du corps étudiant concernant l'interprétation et la mise en œuvre des engagements décrits dans la liste de conditions (2020 à 2025) et devrait utiliser l'AGA du logement à cet effet. Le cas échéant, d'autres groupes à but non lucratif œuvrant en faveur du logement étudiant abordable pourraient également être sollicités pour des partenariats en matière de consultation ou de construction.



Association étudiante de l'Université McGill

Située sur les territoires traditionnels des collectivités Haudenosaunee et Anishinaabe.

Students' Society of McGill University

Located on Haudenosaunee and Anishinaabe, traditional territories.

(514) 398-6800 | ssmu.ca | 3600 rue McTavish, Suite 1200, Montréal, QC, H3A 0G3

3.5 Autres

Des organismes communautaires tels que QPIRG, l'École d'urbanisme de McGill, CKUT, Project Genesis et ECOLE ont tous fait un travail important sur les questions liées à la pauvreté communautaire en ce qui concerne la marchandisation du logement. Bien qu'ils n'aient malheureusement pas participé aux étapes initiales de l'engagement en matière de logement de l'AEUM, ces groupes et d'autres devraient être invités à dialoguer avec le comité au début de chaque année s'ils ont intérêt à travailler sur des projets qui recoupent les objectifs du comité. En outre, l'École d'urbanisme conservera un siège sur le comité chargé de logements étudiants abordables, ce qui permettra à l'AEUM de tirer parti de la capacité de l'École à mener des études de faisabilité sous la forme de cours appliqués appelés Studios.

4. Plaidoyer et projets

4.1 Le projet UTILE

Dépendamment de l'adoption d'un droit de logement étudiant abordable, l'AEUM veillera à ce que les échéanciers du projet soient en harmonie avec nos procédures internes, qui établissent un maximum de cinq ans pour les redevances. Autrement dit, l'AEUM travaillera avec UTILE et des sources de financement pour s'assurer que les projets peuvent être financés et achevés dans un délai de cinq ans. Toutes les économies seront dépensées d'une manière compatible avec les processus démocratiques de l'AEUM : les projets seront décidés par le comité chargé de logements étudiants abordables et soumis au conseil législatif, qui se réserve le droit d'approuver ou d'annuler les décisions du comité chargé de logements étudiants abordables. Le conseil législatif ne se réserve toutefois pas le pouvoir de défier les accords contractuels, de sorte que toute décision de s'associer à UTILE sur une construction liera l'AEUM à la durée de l'accord à moins que les parties ne concluent une renégociation ou une annulation légale du contrat.

Comme mentionné à la section 3, un partenariat avec UTILE offre la possibilité d'utiliser les revenus du logement pour financer une construction future. Cinq (5) ans après le référendum initial, les frais seront doublement ajustés — à la hausse pour tenir compte de l'inflation, et à la baisse en fonction des revenus perçus sur les loyers des appartements. L'AEUM mènera ensuite une campagne référendaire de renouvellement dans le but de financer une deuxième construction avec UTILE et de poursuivre tout autre projet qui pourrait être réalisé avec des économies au cas où l'AEUM ou UTILE pourrait obtenir un financement supplémentaire de partenaires externes, au-delà de ce qui est prévu.



Association étudiante de l'Université McGill

Située sur les territoires traditionnels des collectivités Haudenosaunee et Anishinaabe.

Students' Society of McGill University

Located on Haudenosaunee and Anishinaabe, traditional territories.

(514) 398-6800 | ssmu.ca | 3600 rue McTavish, Suite 1200, Montréal, QC, H3A 0G3

4.2 Plaidoyer relatif à l'Hôtel-Dieu, au Royal Victoria et à l'Institut des Sourdes-muettes

L'AEUM reconnaît que les grandes conversions d'hôpitaux avec des restrictions de zonage incroyablement complexes ne sont pas des scénarios de gestion immobilière réalisables pour les premières phases d'une initiative de logement étudiant. Néanmoins, de nombreux groupes montréalais intéressés par le logement social ont exprimé le besoin de considérations de durabilité et de logement dans la transformation de ces propriétés. Ces mouvements sont actuellement soutenus par la Communauté Saint-Urbain et d'autres coalitions moins formelles. L'AEUM, par sa relation avec le Comité citoyen de Milton Parc, a été incluse dans ces délibérations.

Dans le cadre d'un engagement en faveur d'un mouvement holistique vers des options de logement étudiant décommodifiées et abordables, le bureau de la vice-présidence (affaires externes) continuera de s'impliquer dans le plaidoyer visant à la propriété et à la gestion publiques des trois espaces hospitaliers vacants de l'Hôpital Hôtel-Dieu (y compris La Cité des Hospitalières), de l'Hôpital Royal Victoria et de l'Institut des Sourdes-muettes. L'AEUM reconnaît que les conversations entourant la conversion de ces espaces sont inextricablement liées, mais que chaque conversion doit tenir compte de ses réalités géographiques uniques. Par exemple, il est plus faisable d'intégrer des considérations pour la communauté des sans-abri dans la conversion de l'Hôtel-Dieu, alors que la conversion de Royal Victoria est moins accessible pour la communauté des sans-abri de Milton Parc.

Dans l'intérêt des membres du corps étudiant, le plaidoyer de l'AEUM inclura la promotion du logement intergénérationnel et de l'économie sociale dans ces espaces, de sorte que les activités des espaces puissent bénéficier au corps étudiant ainsi qu'à la communauté dans son ensemble. Il est certes difficile de déterminer le calendrier de ce plaidoyer, étant donné le degré de consultation requis par les meilleures pratiques municipales.

4.3 Plaidoyer de l'association des locataires

Il faut souligner que les constructions ne peuvent pas servir de solution magique à la crise du logement qui touche actuellement Montréal et sa communauté étudiante en particulier. Avec des taux d'inoccupation inférieurs à 3 % et de fréquentes hausses de prix, de « rénovictions » et autres pratiques de la part de propriétaires prédateurs, l'AEUM doit s'engager sérieusement à mobiliser ses membres au nom du logement abordable.

Le comité chargé de logements étudiants abordables, avec l'appui des bureaux des vice-présidences des affaires internes et externes, devrait s'efforcer de faire connaître aux membres les diverses



Association étudiante de l'Université McGill

Située sur les territoires traditionnels des collectivités Haudenosaunee et Anishinaabe.

Students' Society of McGill University

Located on Haudenosaunee and Anishinaabe, traditional territories.

(514) 398-6800 | ssmu.ca | 3600 rue McTavish, Suite 1200, Montréal, QC, H3A 0G3

méthodes de négociation des loyers avec les propriétaires et d'éducation des membres du corps étudiant locataires sur leurs droits en matière de logement. Cela doit être fait à la fois en ligne et en personne afin de saisir le degré de nuance nécessaire pour éduquer les locataires vulnérables sur leurs droits au logement. Pour faciliter cette campagne d'éducation, le comité chargé de logements étudiants abordables devrait s'efforcer de rendre visite aux membres du corps étudiant locataires dans les zones à forte densité, et en particulier à Milton Parc, pour les encourager à dialoguer avec leurs voisins afin qu'ils puissent se protéger les uns les autres des pratiques prédatrices des propriétaires.

En outre, le comité devrait s'efforcer de trouver des membres du corps étudiant intéressés à former des comités du logement au sein de chaque complexe d'appartements, dans le but de créer un comité des locataires du complexe d'appartements tous les deux (2) ans. Cette idée doit être mentionnée aux membres du corps étudiants lors des visites porte-à-porte, avec le partage des coordonnées des organisations lorsque le consentement a été donné. Ces comités seront alors en mesure de partager ces ressources entre eux, ce qui facilitera le travail des cadres et des membres du comité à l'avenir.

4.4 Projets avec la Communauté Milton Parc

Un engagement de l'AEUM envers des efforts significatifs d'établissement de relations avec la communauté résidente de Milton-Parc a commencé en 2008, et la stigmatisation autour de la présence de membres du corps étudiant dans le secteur commence à se dissiper peu à peu. Bien que l'intégration complète au sein des structures de gouvernance du projet Milton Parc soit irréaliste pour une population transitoire telle qu'un corps étudiant, le Comité citoyen de Milton Parc a récemment souhaité explorer la possibilité de négocier un projet conjoint avec l'AEUM et la fiducie immobilière au bénéfice de la communauté gérée par la société CMP.

Il est difficile de fixer un calendrier pour un tel projet, qui dépend fortement de la disponibilité des fonds, de la disponibilité d'un espace mûr pour un projet de logement et de la volonté politique des membres résidents de poursuivre une telle initiative. Néanmoins, compte tenu de la disponibilité d'un excédent dans le Fonds pour le logement étudiant abordable obtenu grâce à un financement externe supplémentaire, l'un des principaux objectifs du comité chargé de logement, en particulier par l'intermédiaire de la coordination des affaires communautaires, devrait être d'explorer l'utilisation de cet argent dans la co-crédation d'une initiative de logement intergénérationnel avec les membres résidents de Milton Parc par l'intermédiaire des organismes susmentionnés.