

Nouveaux Cahiers du socialisme

L'écoquartier Louvain Est Un projet citoyen en marche

Ghislaine Raymond

Nouveaux
Cahiers du
socialisme

Numéro 27, hiver 2022

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/98315ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Collectif d'analyse politique

ISSN

1918-4662 (imprimé)

1918-4670 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Raymond, G. (2022). L'écoquartier Louvain Est : un projet citoyen en marche. *Nouveaux Cahiers du socialisme*, (27), 194–201.

L'écoquartier Louvain Est : un projet citoyen en marche

Ghislaine Raymond¹

Membre du comité de pilotage Louvain Est de Solidarité Ahuntsic

Le projet de développement du site Louvain Est est un projet de revitalisation urbaine intégrée dont la planification se fait conjointement par Solidarité Ahuntsic, la Table de quartier, la Ville de Montréal et l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Le projet vise le développement du site Louvain Est, une ancienne fourrière municipale de 7,7 hectares dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. L'aménagement de ce quartier solidaire et exemplaire s'inscrit en réponse aux défis identifiés comme prioritaires par la communauté locale : l'abordabilité du logement, la sécurité alimentaire et les changements climatiques.

Louvain Est, là où besoins, opportunité et engagement citoyen sont la bougie d'allumage. Là où savoir-faire, expertises et apprentissages se conjuguent en une même démarche. Et là où une proposition innovante, de sa conception à sa planification, à la définition de son mode de gouvernance, conduit à une phase de déconstruction, de développement et de postdéveloppement où abordabilité de l'habitation rime avec développement écologique pérenne d'un écoquartier.

Objectifs de l'écoquartier

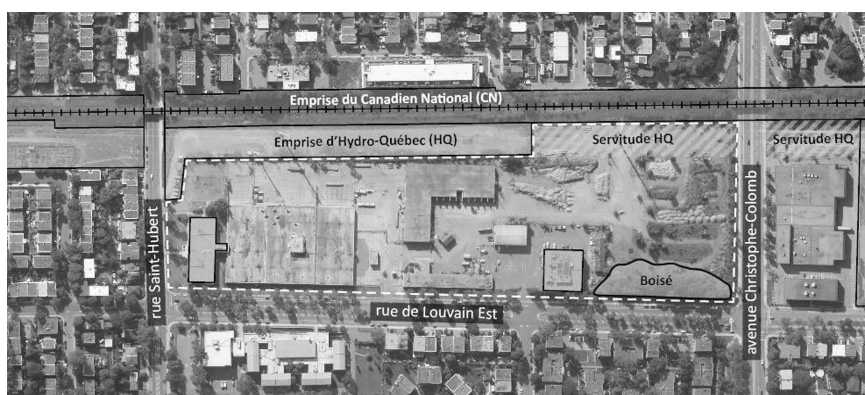
Le but du projet est de créer un milieu de vie attractif et résistant face aux défis sociaux, économiques et environnementaux qui touchent la communauté locale d'Ahuntsic. Pour y parvenir, il nous faut dans un premier temps *lutter contre la pauvreté et l'exclusion*. Pour ce faire, une offre de logements 100 % abordables et pérennes est au cœur de la démarche de cet écoquartier. De plus, des installations publiques et communautaires sont intégrées au projet.

¹ Ghislaine Raymond est une retraitée de l'enseignement résidente du quartier Ahuntsic à Montréal.

Du même souffle, il s'agit de créer un *milieu de vie qui accroît la résilience de la communauté face aux changements climatiques*. Ainsi, nous recherchons une haute performance énergétique des bâtiments, une gestion durable des eaux de ruissellement, une stratégie de mobilité active durable et la préservation de deux bâtiments sur le site.

Le secteur étant considéré comme un désert alimentaire, il est nécessaire de mettre en place un réseau alimentaire de proximité reposant sur un modèle de production et de consommation en circuit court, supporté par des actions locales d'agriculture urbaine.

La contribution au *développement d'une citoyenneté active* qui a cours depuis l'amorce de la planification du projet constitue l'élément moteur indispensable à la réussite de ce projet.



Site Louvain Est et ses abords

Source : Redéveloppement du site Louvain Est. Assemblée publique – Plan d'ensemble préliminaire, 17 octobre 2019, p. 3.

Composantes et caractéristiques

Le site Louvain se veut un milieu de vie complet comportant une diversité de fonctions et de services qui répondent aux besoins du secteur. Le programme du site, issu d'un processus de consultation dans le quartier, se déploie ainsi :

- 800 à 1000 logements 100 % abordables ;
- des infrastructures sociocommunautaires : une école primaire, un centre de la petite-enfance (CPE), une bibliothèque tiers lieu et un centre communautaire ;
- plus de 20 % du site consacré à des places et à des parcs ;
- un pôle alimentaire pour favoriser l'accès à des aliments de qualité à prix abordable et la création d'emplois et des possibilités d'insertion professionnelle sur le site ;

- une offre commerciale de proximité, principalement par des entreprises d'économie sociale, au rez-de-chaussée de certains immeubles.

La bougie d'allumage

La mobilisation citoyenne prend forme dès 2007 dans le quartier Saint-Sulpice alors que s'amorce un travail collectif visant à poursuivre le travail coopératif qui a cours dans ce quartier depuis 1950². S'appuyant sur cet héritage, une trajectoire nouvelle complémentaire pour la reconversion du site Louvain se dessine. Une charrette³ citoyenne se tient en 2012,⁴ mais ne réussit pas à convaincre les élus locaux de donner suite à la proposition d'agir sur la friche urbaine peu utilisée de la cour de voirie.

Le Chantier Habitation de Solidarité Ahuntsic prend alors le relais. De 2009 à 2017, ses travaux contribuent à préciser et à documenter les besoins croissants de logements communautaires dans le quartier⁵. Il faudra toutefois attendre un changement d'élu-es au conseil municipal de la Ville de Montréal pour que le projet Louvain Est prenne son envol. C'est ce que permet l'équipe de Projet Montréal aux commandes de la ville depuis 2017.

Solidarité Ahuntsic met sur pied le comité de pilotage pour le réaménagement du site Louvain Est dès 2018. Composé majoritairement de bénévoles du quartier, le comité constitue le promoteur de la mise à jour de la vision et de la programmation de la proposition citoyenne initiale. Il devient aussi le relais des citoyens et des organismes communautaires du quartier auprès des représentantes et représentants de l'arrondissement et de la ville centre.

Cette équipe composée de huit membres et d'une coordonnatrice⁶ se distingue par le processus d'autoformation continue qu'elle met en place conjointement avec l'équipe du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal dédiée au projet. Des ressources externes sollicitées par le comité (analyste-conseil en habitation, en agriculture urbaine, en écologie urbaine, juriste, conseillers financiers) ont contribué à parfaire leurs connaissances. Les apprentissages réalisés permettent que

2 Société d'histoire Ahuntsic-Cartierville, *Les Cahiers du Domaine Saint-Sulpice*, <www.lashac.com/les-cahiers-du-domaine.html>.

3 NDLR. La charrette est un mécanisme de participation publique, un exercice de remue-ménages auquel participent plusieurs équipes d'horizons divers et représentant différents intérêts (citoyens, gens d'affaires, urbanistes, architectes, chercheurs, etc.) et qui mise sur la synergie entre les équipes pour parvenir à une solution intégrée. Voir : <www.mamh.gouv.qc.ca/municipalite-durable/entreprendre-une-demarche/participation-publique/dispositifs-de-participation/implication-et-collaboration/>.

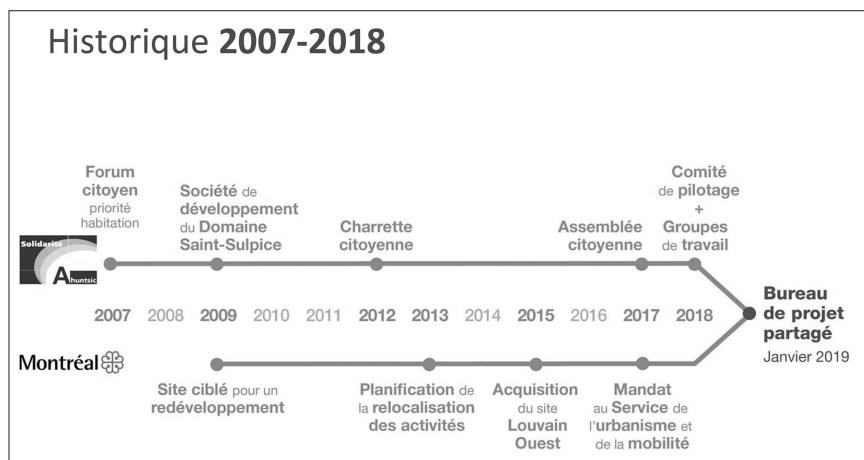
4 Douglas Alford et groupe CDH, *Le site Louvain en devenir. Rapport de planification participative d'un milieu de vie solidaire et durable*, septembre 2012.

5 Solidarité Ahuntsic, Chantier Habitation, *Recommandation 2016 et mise à jour de la recommandation 2019*, <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-13-2_recommandation_sitelouvain_sa_2016.pdf> et <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-13-2-1_recommandation_sitelouvain_sa_2019.pdf>.

6 La coordonnatrice est en partie rémunérée (20 heures par semaine).

la créativité et les propositions soumises soient étoffées et que l'équipe participe pleinement aux délibérations et aux travaux de planification du projet.

En témoignent les travaux des groupes de travail citoyens⁷, les consultations publiques en assemblée sur un projet de plan d'ensemble préliminaire⁸, les rencontres thématiques du Bureau de projet partagé, les travaux d'une dizaine de stagiaires chercheuses et chercheurs de la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal (2019-2021)⁹, la consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)¹⁰ pour valider le projet d'écoquartier et les modifications réglementaires nécessaires à la réalisation du projet.



Source : Redéveloppement du site Louvain Est. Soirée publique d'information, 19 juin 2019, <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-13-4_soiree_publique_dinformation_sitelouvain_bpp_juin2019.pdf>

7 Comité de pilotage, *Site Louvain Est : une démarche citoyenne. Rapport synthèse des travaux des groupes de citoyens. Hiver et printemps 2019*, juin 2019.

8 Redéveloppement du site Louvain Est. Soirée publique d'information, 19 juin 2019, <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-13-4_soiree_publique_dinformation_sitelouvain_bpp_juin2019.pdf> et Redéveloppement du site Louvain Est. Assemblée publique - Plan d'ensemble préliminaire, 17 octobre 2019, <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-13-5_presentation_assemblee_publique_bpp_octobre2019.pdf>.

9 OCPM, Liste de documentation du site Louvain Est, <<https://ocpm.qc.ca/fr/louvain-est/documentation#5>>.

10 Bureau de projet partagé Louvain Est, *Document d'information. Écoquartier Louvain Est*, février 2021, <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-1-1_louvaindocumentinfo_20210329_pourimpression.pdf>.

Gouvernance du projet

La planification du projet est pilotée par un Bureau de projet partagé (BPP) réunissant des représentantes et représentants de la Ville de Montréal, de l'arrondissement d'Achimsic-Cartierville et de Solidarité Achimsic. Plutôt que d'être simplement consultés, les citoyens et les citoyennes ont un rôle actif à jouer dans la planification du projet afin d'assurer une vision commune qui guidera le développement du secteur. Cette gouvernance partagée constitue un projet-pilote qui a le potentiel de devenir un modèle en matière de démocratie participative dans les projets urbains.

Les partenaires du projet travaillent également au développement d'une structure innovante de gouvernance permanente du site afin de protéger et de soutenir à long terme la mission sociale et environnementale du projet. Le comité de pilotage propose en ce sens de créer une fiducie foncière d'utilité sociale (FUS) dont la mission sera de mettre en valeur le site et d'assurer la pérennité de la mission de l'écoquartier.

Une fiducie d'utilité sociale, une proposition citoyenne à valider

Construire un quartier complet à échelle humaine qui garantit l'abordabilité des logements de manière pérenne n'est pas une manière de faire de l'administration municipale. Bien que certaines expériences existent tels les Ateliers Rosemont, la Ville favorise l'instauration de certaines composantes sociocommunautaires, mais un écoquartier comme celui de Louvain Est constitue une première en la matière.

La fiducie foncière d'utilité sociale (FUS)¹¹, privilégiée par l'équipe de Solidarité Achimsic, permettra de garantir la pérennité de cette zone « hors spéculation immobilière ». Ainsi, la fiducie est propriétaire du tréfonds à perpétuité, ce qui empêche la spéculation immobilière et la vente du terrain à des promoteurs privés. Les promoteurs disposent d'un droit superficiaire¹² et doivent payer une rente à la FUS pour l'usage du terrain. L'abordabilité du terrain permet que les coûts pour les promoteurs soient moindres que s'ils étaient détenteurs à la fois du terrain et du bâtiment.

La FUS n'est pas un objectif en soi, mais elle est l'outil juridique le mieux adapté pour faire vivre la vision et les valeurs de l'écoquartier que l'on veut créer. Elle est au service de cette vision et de son intérêt collectif. En ce sens, elle est l'instrument juridique et organisationnel qui lie les divers projets et qui soutient le vivre ensemble, la mutualisation et l'animation de l'écoquartier.

11 Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS), *Les fiducies d'utilité sociale*, 2021, <https://bit.ly/Fiche_FUS>.

12 Le bâtiment appartient au promoteur. Tréfoncier et superficiaire sont liés de façon permanente par un acte notarié.

Cette entreprise immobilière d'économie sociale se donne à moyen et très long terme les capacités organisationnelles et financières pour garantir la conservation de son parc de logements abordables et son autodéveloppement. Un conseil des fiduciaires, administrateur de la FUS, est dédié à la préservation de la mission de la fiducie et doit rendre compte aux bénéficiaires.

« La charte de l'écoquartier en élaboration sera l'ossature qui soutiendra le déploiement de la vie, du développement et du vivre ensemble à Louvain Est. Telle une feuille de route vers un avenir teinté aux valeurs de la collectivité, la charte stimulera l'engagement, le maintien et le legs d'un mode de vie basé sur le respect des piliers du développement durable – social, environnemental et économique¹³ ».

Un plan d'affaires justifiant la viabilité financière de cette proposition innovante est en voie d'être complété, tout comme l'acte juridique qui l'accompagne. Ils permettront de sceller l'entente à convenir entre la Ville et la FUS.

Principales réussites du projet Louvain Est

Solidarité Ahuntsic, par la voie de son comité de pilotage Louvain Est, a réussi un exploit, soit le passage du statut de quémandeur (2012-2017) à celui de partenaire au sein du Bureau de projet partagé (2019). Plutôt que d'être la composante qui valide l'acceptabilité sociale du projet, nous avons obtenu que la démarche citoyenne initiale soit intégrée au sein de l'équipe tripartite du Bureau de projet partagé et que nous y participions activement.

Le BPP a pu convenir d'une vision et d'un programme qui prolonge la démarche à laquelle des groupes citoyens ont travaillé en amont. Les divers financements obtenus¹⁴ depuis 2018 en soutien aux travaux du comité de pilotage ont rendu possible l'embauche d'une coordonnatrice et de consultants, ce qui a ainsi permis aux membres du comité de participer, bien outillés, aux tables de travail du BPP.

Un plan d'ensemble et des modifications règlementaires soumis à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en avril 2021 ont été validés par la communauté. Plus de 2300 personnes, issues majoritairement du quartier, ont participé à cette consultation publique. Les conclusions élogieuses des commissaires de l'OCPM en témoignent :

Le plan d'ensemble produit par le Bureau de projet partagé et la documentation abondante qui l'accompagne reflètent la volonté des parties prenantes de créer un écoquartier modèle. La commission salue le travail exceptionnel des

¹³ Infolettre de décembre 2021 du comité de pilotage, <www.solidariteahuntsic.org/images/Louvain/Infolettre_Louvain_Decembre_2021.pdf>.

¹⁴ Solidarité Ahuntsic, « Des appuis de taille pour Solidarité Ahuntsic et le développement du site Louvain Est », communiqué, *Journal des voisins*, 8 décembre 2021.

personnes et organismes qui, depuis dix ans, travaillent à l'élaboration du projet d'occupation du site Louvain Est. Il s'agit d'un travail colossal de conception, de concertation, d'éducation citoyenne et de résolution de problèmes. Il faut les remercier et les reconnaître en tant qu'idéateurs de l'écoquartier Louvain Est ¹⁵.

En septembre 2021, le Conseil municipal de Montréal a adopté la modification de zonage. Le financement pour réaliser la déconstruction et la décontamination du site sera attribué prochainement.

L'option d'une fiducie d'utilité sociale est en discussion au sein du BPP et une décision favorable, souhaitons-le, sera prise à l'automne 2022 afin que la construction puisse démarrer dès 2024. Le comité de pilotage Louvain Est de Solidarité Ahuntsic pourra alors passer le flambeau aux fiduciaires de la FUS et à l'équipe qui procédera à la première phase de développement du projet (2024-2027). L'écoquartier Louvain Est doit être complété d'ici 2033.

Ce projet exemplaire présente de nombreuses innovations qui feront l'objet d'activités de transfert des connaissances au bénéfice des collectivités tant dans la région métropolitaine qu'au Québec et au-delà.

Le financement des logements sociaux communautaires, un obstacle de taille

Depuis l'arrivée au pouvoir de la Coalition avenir Québec en 2018, le gouvernement ne permet pas un financement récurrent pour la construction de logements sociaux communautaires. Les logements déjà acceptés tardent à sortir de terre, en raison d'un financement insuffisant en cette période de flambée des prix des matériaux de construction. Le programme provincial AccèsLogis est en panne et malgré les milliards de dollars consentis au logement abordable par le gouvernement fédéral, il n'y a que 500 logements sociaux communautaires par an qui sont prévus par le gouvernement provincial d'ici 2028 ¹⁶. La construction de logements communautaires abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes est un enjeu incontournable pour la réalisation de l'écoquartier Louvain Est. Nous devons nous y impliquer, car les promoteurs de projets en habitation communautaires qu'ils soient coopératifs, à but non lucratif ou public auront besoin des efforts concertés de toutes et tous pour qu'adviennent leurs projets d'habitation.

¹⁵ OCPM, *Rapport de consultation publique Site Louvain Est*, 28 juillet 2021 <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/PT12/rapport_final_louvain_est.pdf>.

¹⁶ Société d'habitation du Québec, *Investissements majeurs dans le logement social et abordable au Québec*, communiqué, 22 novembre 2021, <www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/investissements-majeurs-dans-le-logement-social-et-abordable-au-quebec-36367>.

Les défis

En cette dernière étape de planification, les défis à relever par le comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic sont nombreux. Ses travaux, bien que peu visibles sur la place publique, demandent un travail important, patient et engagé des membres, qui doivent monter des dossiers, se préparer entre eux et proposer des avenues pour préserver et faire avancer le projet d'écoquartier tel que souhaité au sein du Bureau de projet partagé.

Somme toute, c'est faire équipe entre nous, avec la communauté et nos partenaires de l'arrondissement et de la ville centre pour que cet ambitieux projet d'écoquartier Louvain Est se concrétise.