



**Table de concertation
communautaire Mirabelloise**

Mémoire de la

Table de concertation communautaire Mirabelloise

LOGEMENT SOCIAL

Septembre 2016

Table de concertation communautaire Mirabelloise
CP 3393 succ. Ste-Scholastique, Mirabel, QC, J7N1S0
Téléphone : (450) 848-6059
direction@tccdmirabel.com
www.tccdmirabel.com

Chaque fois que l'on refuse [d'investir] 1 milliard pour le logement, c'est 10 milliards que l'on prépare pour les tribunaux, les prisons, les asiles de fous.

Abbé Pierre (1912-2007)

Comité de rédaction

Anick Lorrain, directrice Table de Concertation communautaire Mirabelloise
Sylvie Taillefer, chargée de projet Table de concertation communautaire Mirabelloise

Table des matières

PRÉSENTATION	4
OBJECTIF DU MÉMOIRE	5
PORTRAIT DE NOS CITOYENS VULNÉRABLES	5
POURQUOI SUPPORTER LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE ? .	6
LES RETOMBÉES COLLECTIVES DE L’HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE	6
LES RETOMBÉES CITOYENNES DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE	7
L’ENGAGEMENT MUNICIPAL	7
L’IMPORTANCE D’UN OFFICE MUNICIPAL D’HABITATION (OMH) MIRABELLOISE	8
RECOMMANDATIONS	9
MEMBRES DU COMITÉ PAUVRETÉ-LOGEMENT-ITINÉRANCE	11

PRÉSENTATION

La Table de concertation communautaire mirabelloise est un regroupement intersectoriel d'organismes locaux qui a pour mandat de promouvoir le développement des actions communautaires, de concerter et mobiliser les différents intervenants du milieu afin de promouvoir et soutenir le développement et le potentiel des individus qui le compose.

Il nous semble important de statuer que pour les membres de la TCCM, la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale passe par le développement de la communauté visant avant tout à la mise en place de conditions favorisant le développement des individus et des collectivités. Nous prônons donc une approche globale et concertée qui exige l'implication de tous. Nous insistons sur la valorisation du potentiel des individus et des collectivités, ce dernier permettant d'établir des liens, de renforcer le tissu social afin d'assurer la continuité dans le développement d'une culture d'entraide.

Reconnue comme l'organisme structurant la concertation au sein de la communauté mirabelloise, la TCCM coordonne le comité Pauvreté-Logement-Itinérance (PLI) de la MRC de Mirabel. La mission de ce comité est de favoriser la promotion du logement social et communautaire sous toutes ses formes. Son travail vise à :

- Comprendre les enjeux liés à l'habitation pour partager les préoccupations des différents organismes, institutions et citoyens du territoire;
- Promouvoir et faire progresser la cause du logement social et communautaire;
- Jouer un rôle de vigile en matière d'habitation.

OBJECTIF DU MÉMOIRE

Le présent document est le fruit d'un travail collectif et concerté. Il se veut un outil de sensibilisation auprès des élus, des décideurs et de la population concernant l'importance de soutenir la construction de logements sociaux et communautaires sur le territoire de Mirabel.

La situation du logement est en constante évolution. Il semble important de s'adapter aux tendances générales qui se dessinent pour notre région : vieillissement de la population, urbanisation de certains secteurs et dévitalisation de d'autres, explosion démographique, manque de logements locatifs, développement du phénomène de l'itinérance, etc.

Par le présent écrit, nous entendons donc diffuser des solutions et émettre des recommandations concrètes qui permettront de faciliter la vie des locataires et d'améliorer la qualité de vie de la population du territoire.

PORTRAIT DE NOS CITOYENS VULNÉRABLES

10% de la population, soit 4650 citoyens, du territoire vivent en situation de pauvreté ou à risque de pauvreté.¹

Au niveau du logement, 4771 logements étaient habités par des locataires et on ne compte que 3,8% de ces logements qualifiés comme sociaux et communautaires.²

On note principalement deux problématiques liées au logement :

- Le manque de disponibilité de logements locatifs;
- L'accessibilité financière au logement qui se manifeste par un pourcentage élevé des ménages qui doivent consacrer plus de 30% de leur revenu pour se loger.

¹ Portrait de la sécurité alimentaire Tous à Table! 2014, TCCM, p.16.

² Recensement logement social, communautaire et abordable dans les Laurentides, CRDSL, 2014, p. 82

POURQUOI SUPPORTER LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE ?

La qualité du logement locatif a des répercussions sur de nombreux aspects de la vie, par exemple l'emploi. En effet, pour avoir un bon bassin de recrutement de main-d'œuvre pour tous les types d'emploi, il est essentiel d'avoir un parc locatif qui correspond aux besoins des différents travailleurs tant en termes de nombre de logements que de coûts des loyers.³

La question du logement est fondamentale lorsqu'on veut aider les personnes à sortir de leur situation de pauvreté, ou, à tout le moins, leur permettre de mieux vivre. De plus, selon la SCHL, être logé adéquatement augmente les chances d'obtenir de bons résultats scolaires, d'acquérir de nouvelles compétences et de trouver un emploi.⁴

L'accès à un logement adéquat comme déterminant majeur de la santé est bien documenté. Ainsi, l'incapacité de se loger a des conséquences importantes sur la santé financière, physique et mentale des ménages en comprimant les autres dépenses courantes : alimentation, médication, transport, chauffage, etc.

LES RETOMBÉES COLLECTIVES DE L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

Les recherches le démontrent : investir dans le logement social et communautaire est un outil majeur de développement social, territorial et économique.⁵

Au niveau des collectivités, l'habitation sociale et communautaire peut servir de locomotive à un processus de revitalisation sociale et économique. Elle apparaît dès lors comme la principale source d'accroissement du parc locatif destiné aux ménages à faibles et modestes revenus.

L'offre de logements adéquats favorise la cohabitation interculturelle, intergénérationnelle, renforce le tissu social en augmentant la cohésion et le sentiment de sécurité.

Le logement social et communautaire contribue à la prospérité d'une municipalité non seulement en freinant l'exode, mais aussi en augmentant le pouvoir d'attraction de

³ Site web : <http://www.cpha.ca/fr/programs/social-determinants/frontlinehealth/sdh.aspx> consulté en septembre 2016

⁴ Recensement logement social, communautaire, abordable Laurentides, CRDSL, 2014, p.9

⁵ Société d'habitation du Québec (2013). Étude sur les impacts sociaux des activités de la société d'habitation, 190p.

nouveaux résidents. Se doter de logements abordables, c'est aussi élargir l'assiette fiscale et rentabiliser les infrastructures.

Ainsi, le logement social et communautaire est reconnu comme partie prenante du développement local et des services de base à offrir à la population.

LES RETOMBÉES CITOYENNES DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

De manière générale, le logement social et communautaire contribue à réduire la pauvreté des ménages à faible ou modeste revenu et des ménages vulnérables.⁶

Concrètement, l'accès à un logement social et/ou communautaire permet aux individus :

- D'augmenter le revenu disponible pour les ménages;
- Brise le cercle de la pauvreté;
- Favorise l'intégration sociale;
- Permet une meilleure santé physique et mentale;
- Permet le maintien à l'emploi;
- Assure une meilleure performance scolaire;
- Améliore la qualité de vie;
- Augmente la participation citoyenne.

L'ENGAGEMENT MUNICIPAL

Pour des raisons de faible ou modeste revenu, parce qu'ils ont des besoins spécifiques ou sont particulièrement vulnérables, plusieurs ménages, jeunes et/ou personnes exclues au crédit traditionnel, n'ont pas accès à un logement adéquat, c'est-à-dire convenable et abordable sur le libre marché du logement privé.

Pour offrir une alternative au logement privé à but lucratif, la ville de Mirabel doit soutenir le logement social, de propriété publique (HLM) et l'habitation communautaire de propriété collective privée (coopérative, OSNL d'habitation). Les besoins en logements non résolus appellent une intervention municipale.

La mise en place de conditions favorables à l'amélioration de la qualité de vie de l'ensemble des citoyens passe par une volonté politique municipale qui s'impose déjà

⁶ Table de concertation Habitation Beauport (2015). Le logement social/communautaire et son environnement à Beauport, 12p.

dans le développement économique, mais soit également agir de manière aussi forte dans le développement social. Le logement n'est pas strictement une responsabilité individuelle. La ville a le pouvoir et le devoir de banaliser le développement résidentiel et locatif. Comme acteurs de premier plan, les élus doivent s'assurer d'accorder une place aux acteurs préoccupés par le développement du logement social et communautaire.

L'IMPORTANCE D'UN OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION (OMH)

MIRABELLOISE

Le gouvernement du Québec a l'intention de réduire le nombre d'offices municipaux d'habitation en opérant des regroupements. Si les critères faisaient en sorte que l'OMH de Mirabel soit trop petit, qu'advierait-il ?

Il semble donc essentiel de rappeler qu'un OMH repose sur les affinités naturelles et territoriales. De plus, les services de proximité demeurent au cœur des interventions des responsables d'OMH. À Mirabel, la grandeur du territoire demeure, encore aujourd'hui, un obstacle pour les résidents les plus démunis et vulnérables. Qu'en sera-t-il en cas de regroupement ? L'OMH Mirabellois risque de perdre son autonomie comme ville émergente sur la Rive-Nord.

Un office d'habitation est le pivot d'un ensemble de partenariats motivé par la nécessité de mettre en œuvre des mesures considérant l'interaction de la personne et de son milieu de vie pour favoriser le développement des capacités individuelles et collectives à agir sur ce milieu. Ainsi, pour être à la hauteur de sa mission sociale, le maintien du modèle actuel demeure primordial.

En effet, tel que constitué, l'OMH de Mirabel constitue déjà un regroupement qui lui permet d'assurer une uniformité dans les services offerts principalement dans le cadre du volet soutien aux locataires. Il importe que les besoins particuliers des locataires soient reconnus dans leur spécificité sectorielle selon l'échelle du territoire de Mirabel.

Enfin, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il investira 1,5 million dans les infrastructures en logement abordable et quelque 570 millions afin de soutenir des projets de rénovations des structures déjà existantes. Si l'OMH Mirabellois est fusionné avec un organisme extérieur, il passera à côté de cet investissement.

RECOMMANDATIONS

LES AXES D'ACTION À PRIVILÉGIER

Pour la TCCM, agir au bon moment et de façon soutenue dès l'apparition des facteurs de risque d'instabilité résidentielle est la pierre angulaire de l'ensemble des actions. Si chaque personne peut se loger correctement, selon son budget et ses besoins, il lui sera plus facile de se sortir de sa situation de précarité. Les actions identifiées ci-dessous se fondent sur des solutions novatrices axées sur l'ouverture aux solutions hybrides et à la mixité des clientèles. Voici donc les axes d'intervention qui nous semblent importants de privilégier en ce qui concerne le logement.

1. Augmenter le nombre de logements abordables sur le territoire

Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), un logement est considéré abordable si les frais de logement représentent moins de 30% du revenu avant impôt du ménage qui l'occupe. Le logement abordable englobe les habitations produites tant par les secteurs publics, privés et sans but lucratif, sans distinction quant au mode d'occupation soit, logements locatifs, logements pour propriétaire occupant et coopérative d'occupation.

Selon les sources consultées (SHQ, CLD)⁷ le territoire de Mirabel serait déficitaire de quelque 300 logements abordables à Mirabel afin de répondre à la demande et d'alléger les listes d'attente de l'OMH. En 2006, 17 810 ménages mirabellois consacraient plus de 30% de leur revenu aux dépenses liées au logement.⁸ Rappelons qu'au total seulement 120 unités de logement abordable ont été recensées au 31 mars 2013.

La TCCM recommande donc de mettre en place de mesures municipales favorisant l'implantation de divers types de logements abordables. Voici quelques pistes de solutions :

- Assurer une mixité de produits résidentiels (locatif, unifamiliale, jumelées, intergénérationnelle, etc.) lors de la planification de chaque grand site.
- Mettre en place une politique de cessation de terrain aux promoteurs communautaires à des prix inférieurs au marché pour la réalisation de logements abordables.
- Exemption ou baisse de taxes pour une période définie pour les projets novateurs, par exemple conversion d'une maison unifamiliale en maison intergénérationnelle.

⁷ Profil socio-économique, CLD de Mirabel, 2014.

⁸ Recensement logement social, communautaire, abordable Laurentides, CRDSL, 2014, p.9

- Soutenir et optimiser l'utilisation des programmes de subvention en habitation pour les besoins des personnes âgées et des personnes handicapées physiques ou intellectuelles.
- Utiliser notre juste de part du fonds habitation de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) pour les projets de logements sociaux.

2. Augmenter l'accessibilité des habitations de loyer modique (HLM)

Pour une grande partie de la clientèle vulnérable ou à risque, il est compliqué d'avoir accès à un HLM. Les documents exigés sont difficiles à obtenir et les exigences pour l'occupation sont élevées.

Voici les pistes de solutions à évaluer :

- Poursuivre les démarches en partenariat avec la TCCM, afin d'obtenir plus de services des Centres d'Action Bénévole qui desservent Mirabel, notamment les services d'aide à la paperasse et la production des rapports d'impôts ;
- Faire des pressions auprès de la Société d'Habitation du Québec, afin qu'elle diminue les exigences pour l'occupation des HLM ;

3. Promouvoir le logement abordable

Loger adéquatement les clientèles vulnérables est la responsabilité de l'ensemble des acteurs de Mirabel, il est donc primordial de travailler de concert avec tous les intervenants vers un même objectif. Afin de promouvoir le logement abordable dans les prochaines années, l'enjeu est de faire reconnaître les diverses initiatives en logement social et abordable comme des incontournables dans la lutte contre la pauvreté. Pour ce faire, voici des actions qui peuvent être mises de l'avant par la municipalité :

- Favoriser les partenariats public-privé dans la construction ou la rénovation de logements abordables ;
- Travailler de concert avec les organismes communautaires, afin de créer les conditions gagnantes pour que les ménages soient capables de payer leur loyer à temps (recherche d'emploi, se nourrir adéquatement à moindres coûts, formations sur faire un budget et le respecter, etc.)
- Soutenir et faire la promotion des initiatives alternatives en logements abordables (Coopératives, maisons intergénérationnelles, etc.)

MEMBRES DU COMITÉ PAUVRETÉ-LOGEMENT-ITINÉRANCE

Association des maisons de jeunes de Mirabel/Travail de rue de Mirabel

Carrefour Jeunesse-emploi de Mirabel

Centraide Laurentides

Centre de dépannage de St-Janvier

Centre d'hébergement Multiservice de Mirabel

CISSS Laurentides / Deux-Montagnes

Conseil régional de développement social des Laurentides

Maison de la Famille de Mirabel

Moisson Laurentides

Office municipal d'habitation de Mirabel

Service des loisirs, de la culture et vie communautaire- Ville de Mirabel

Synopsis

- La qualité du logement locatif a des répercussions sur de nombreux aspects de la vie, par exemple l'emploi. En effet, pour avoir un bon bassin de recrutement de main-d'œuvre pour tous les types d'emploi, il est essentiel d'avoir un parc locatif qui correspond aux besoins des différents travailleurs tant en termes de nombre de logements que de coûts des loyers.
- Le logement social et communautaire contribue à la prospérité d'une municipalité non seulement en freinant l'exode, mais aussi en augmentant le pouvoir d'attraction de nouveaux résidents. Se doter de logements abordables, c'est aussi élargir l'assiette fiscale et rentabiliser les infrastructures.
- Le logement n'est pas strictement une responsabilité individuelle. La ville a le pouvoir et le devoir de banaliser le développement résidentiel et locatif. Comme acteurs de premier plan, les élus doivent s'assurer d'accorder une place aux acteurs préoccupés par le développement du logement social et communautaire.
- Il est important que l'OMH de Mirabel ne soit pas fusionné avec un office extérieur, afin de garder son autonomie et de faire valoir son intérêt à obtenir le financement du gouvernement fédéral afin de rénover et rentabiliser ses infrastructures.

LES AXES D'ACTION À PRIVILÉGIER

1. Augmenter le nombre de logements abordables sur le territoire
2. Augmenter l'accessibilité des habitations de loyer modique (HLM)
3. Promouvoir le logement abordable