



Recommandations du milieu communautaire en faveur du développement de logements sociaux et abordables



Corporation de développement communautaire de Mirabel

www.cdcdemirabel.com | info@cdcdemirabel.com | 450 848-6059

Janvier 2024

Corporation de développement communautaire de Mirabel

Téléphone : (450) 848-6059

info@cdcdemirabel.com

www.cdcdemirabel.com

Rédaction

Anick Lorrain, directrice CDC de Mirabel

Révision

Sandra Lebouché, Isabelle Paquette et Sabrina Petit, CDC de Mirabel

*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)

Table des matières

Présentation	4
Introduction et mise en contexte.....	5
Démarche de consultation	5
Pourquoi supporter le développement du logement social et abordable à Mirabel?	6
Les recommandations du milieu communautaire de Mirabel	7
Pour le gouvernement fédéral	7
Pour le gouvernement provincial	8
Pour le gouvernement municipal	9
Bibliographie	10
Liste des organismes et partenaires consultés	11

Présentation

La Corporation de développement communautaire (CDC) de Mirabel a pour mission de regrouper les organismes communautaires et d'économie sociale œuvrant dans différents secteurs d'activités en vue d'initier, de favoriser, de soutenir et de renforcer le développement communautaire et social de Mirabel.

Elle s'assure que ses membres participent activement et de façon concertée au développement socioéconomique de leur milieu, dans l'optique d'améliorer la qualité de vie des personnes qui y vivent. Pour ce faire, elle développe des projets structurants à vocation sociale, en partenariat avec les municipalités, les citoyens, ainsi que l'ensemble des acteurs du milieu.

Les volets d'actions sont :

- Concerner entre organismes pour favoriser la vie associative
- Agir comme catalyseur des partenaires et projets du milieu
- Informer sur différents enjeux locaux, régionaux et nationaux en lien avec le communautaire
- Offrir de la formation à ses organismes membres
- Soutenir ses membres en proposant des services adaptés à leurs besoins
- Participer à l'économie sociale et solidaire
- Consolider le développement sociocommunautaire de son territoire
- Promouvoir l'action communautaire autonome
- Représenter ses membres en siégeant sur diverses instances
- Travailler en partenariat avec des acteurs politiques, institutionnels et socioéconomiques
- Identifier et analyser les diverses problématiques sociales

La CDC de Mirabel est connectée sur les réalités de son territoire. Elle connaît les organismes locaux et peut aider à cibler leurs besoins et leurs intérêts pour mieux les rejoindre. Elle est concertée à travers son milieu, permettant la réflexion collective pour générer des solutions en étant la seule à favoriser la concertation entre les divers organismes du milieu communautaire dans Mirabel.

Au mois de janvier 2024, la CDC de Mirabel compte 30 membres, qui sont listés [sur son site internet](#).

Introduction et mise en contexte

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 travailler de concert pour le développement de mesures structurantes afin de développer et soutenir le droit fondamental au logement.

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 dévitalisations 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.

Avec ce mémoire, la CDC de Mirabel désire mettre en lumière les diverses recommandations et études faites par la société civile. La roue n'est pas réinventée, au contraire, elle est mise en lumière et actualisée, pour permettre un plan de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale efficace et efficient.

Démarche de consultation

La CDC de Mirabel a consulté 13 organismes communautaires et 2 partenaires institutionnels lors d'une rencontre au mois de novembre 2023.

Les personnes consultées se sont penchées sur la question suivante : quelles sont nos recommandations pour améliorer le développement et le soutien pour le droit au logement ?

À la suite de cet exercice de réflexion, la CDC de Mirabel a formulé 18 recommandations adressées aux trois paliers gouvernementaux, qui se retrouvent dans les prochaines pages de ce document.

Pourquoi supporter le développement du logement social et abordable à Mirabel?

Les arguments en faveur du développement de logements sociaux et abordables sont très nombreux. Ne serait-ce que son impact sur la qualité de vie et la santé, l'incapacité de se loger adéquatement entraîne des conséquences importantes sur la santé financière, physique et mentale des ménages. Le Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides (CISSS) a produit un [Portrait du logement social et communautaire dans les Laurentides : Identification de pistes d'action pour un travail collectif](#), qui résume ces différents constats.

L'expression *coût abordable*, dans le langage courant, est utilisée de multiples façons. Pour les uns, il s'agit d'un coût avantageux, pour les autres, d'un coût accessible à certaines clientèles.

En réalité, la notion de coût abordable, tout comme celle de logement abordable, est une notion toute relative : ce qui représente un coût abordable pour un individu ou un ménage ne l'est pas forcément pour un autre. Aux fins d'une stratégie d'inclusion, un logement est considéré comme abordable lorsque les frais pour son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépassent pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut.

Cette définition est largement utilisée au sein d'administrations publiques au Canada et aux États-Unis. Elle doit évidemment être interprétée en tenant compte de plusieurs facteurs. D'une part, un logement doit répondre convenablement aux besoins d'un ménage, notamment en matière de superficie. D'autre part, ce logement doit également être localisé adéquatement, à distance raisonnable des emplois, des services et du transport en commun : un logement abordable ne l'est pas vraiment, en réalité, si sa localisation induit des coûts de transport élevés.¹

Selon le recensement 2021 de Statistiques Canada, le nombre des ménages locataires de Mirabel qui consacrent 30 % de leur revenu aux dépenses pour le logement est de 2015 ménages, soit près de 24% de la population et le nombre de ménages propriétaires dans la même situation est de 1470, soit un peu plus de 8%.

Quant au taux d'inoccupation des logements à Mirabel, la SCHL² indique qu'il était de 0.2% en octobre 2023, ce qui est extrêmement préoccupant, un taux d'inoccupation d'environ 3% est souvent considéré comme un équilibre entre l'offre et la demande sur le marché du logement. Les intervenants sur le terrain estiment qu'il y a un manque à gagner de plus de 300 logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins de la population, surtout pour les personnes âgées, les parents monoparentaux ainsi que les hommes seuls.

¹https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf; Stratégie d'inclusion de logements abordables, Ville de Montréal, 2015, p.2

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-centres-urbains-taux-dinoccupation>

Les recommandations du milieu communautaire de Mirabel

Pour le gouvernement fédéral

- Fixation des loyers et des taux d'intérêt plus raisonnables et abordables pour toutes les classes sociales
- Réaffecter toutes les sommes prévues pour le logement abordable dans sa Stratégie nationale sur le logement pour le logement social
- Prévoir du nouveau financement récurrent et prévisible pour l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL)
- Lancer un programme d'acquisition et de rénovation d'immeubles locatifs à des fins de logement social avec des subventions suffisantes pour garantir le retour et maintien dans les lieux des locataires, quel que soit leur revenu
- Investir un minimum de 3 milliards \$ par année dans la réalisation de logements sociaux, autant sous forme de logements publics à loyer modique que de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation
- Augmenter les subventions pour les organismes en itinérance et défense de droits
- Dépôt de loi sur le logement pour donner un droit fondamental au logement

Pour le gouvernement provincial

- Financer adéquatement un programme spécifiquement dédié au logement social, un programme pérenne qui permet de développer différents types d'habitations sociales (OBNL, COOP, HLM ...) et en nombre suffisant, de façon urgente
- Adopter une politique globale en habitation, basée sur la reconnaissance du droit au logement, la protection des locataires et le développement rapide de logements sociaux :
 - Donner des définitions claires aux termes logements communautaires, abordables et sociaux
 - Fixation des prix des matériaux de construction
 - Revoir les droits des locataires et des propriétaires
- Créer et maintenir à jour un registre des prix des loyers
- Augmenter les subventions pour les organismes en itinérance et défense de droits
- Faciliter l'accès des jeunes à une première propriété :
 - Revoir le pourcentage de mise de fonds à la baisse
 - Permettre de financer la mise de fonds à même le prêt hypothécaire
 - Réduire les taux d'intérêt pour les premières années
 - Rehausser le crédit d'impôt

Pour le gouvernement municipal

- Adopter un règlement municipal d'inclusion :
 - Adopter un règlement d'inclusion d'unités abordables pour les futurs projets de construction résidentielle
- Adopter une politique municipale³ pour le développement du logement social :
 - Assurer une mixité de produits résidentiels (locatif, unifamiliale, jumelées, intergénérationnelle, etc.) lors de la planification de chaque grand site
 - Assurer la cession 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
 - Favoriser les partenariats public-privé dans la construction ou la rénovation de logements abordables
- Soutenir et faire la promotion des initiatives alternatives en logements abordables (Coopératives, maisons intergénérationnelles, etc.)
- Faire des pressions auprès de la Société d'Habitation du Québec, afin qu'elle diminue les exigences pour la location et l'occupation des HLM et de l'attribution des PSL
- Assouplir les règlements municipaux, afin de permettre des zones de maisons mobiles, des mini maisons ou des maisons "container"
- Mettre sur pied un fonds d'urgence en logement : 25 cents par habitant. Le fonds pourra servir à financer les organismes qui travaillent dans le maintien en logement par exemple.

³ Pour plus d'information sur cette proposition : <https://www.cdcdemirabel.com/wp-content/uploads/2019/01/vers-une-politique-en-logement-abordable-%C3%A0-Mirabel.pdf>

Bibliographie

Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation, Société canadienne de l'habitation et du logement (SCHL), 2023

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-centres-urbains-taux-dinoccupation>

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

<https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/08/MemoireComitepermanentdesFinances-aout2023.pdf>

<https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023.pdf?fbclid=IwAR2AeVoZv0ICjsI5FmKBJ1wGZ-aYOJe5Qr-MmAuCexa-H8tRj-Eng1Fl4ek>

Portrait du logement social et communautaire dans les Laurentides : Identification de pistes d'action pour un travail collectif, 2023

http://www.cdcdemirabel.com/wp-content/uploads/2023/11/RAP_Resume-Projet_-portrait-log.-soc-commun-20231116.pdf

Stratégie d'inclusion de logements abordables, Ville de Montréal, 2015

https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf

Vers une politique en logement abordable à Mirabel, Table de concertation communautaire Mirabelloise, 2019

<https://www.cdcdemirabel.com/wp-content/uploads/2019/01/vers-une-politique-en-logement-abordable-%C3%A0-Mirabel.pdf>

Liste des organismes et partenaires consultés

ABL Immigration
Association coopérative d'économie familiale (ACEF)
Carrefour Jeunesse-Emploi Mirabel
Centre d'Action bénévole de St-Jérôme
Centre de femmes Liber 'Elles
Centre d'hébergement multiservice de Mirabel
Centre Marie-Ève
Centre Tous à table
Comité de mise en valeur de Ste-Scholastique
Le lien de la rue de Mirabel
Maison des Jeunes de Mirabel
Maison de la Famille de Mirabel
Office Municipal d'habitation de Mirabel
Vigil'Ange

Ville de Mirabel

Développement social Laurentides

Centraide Laurentides