



**Mémoire du *Chantier Habitation* - Solidarité Ahuntsic aux travaux de la
Commission de révision permanente des programmes**

Déposé auprès de madame Marie Montpetit, députée de Crémazie Octobre 2014

**MAINTENONS LE PROGRAMME ACCÈS-LOGIS AFIN DE POURSUIVRE LE
DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET ÉCONOMIQUE D'AHUNTSIC ET SOUTENIR LES
MÉNAGES MAL-LOGÉS DU QUARTIER**

L'utilisation du masculin dans ce document demeure générique et s'applique aux personnes des deux sexes.

Objet du mémoire

Le présent mémoire est élaboré par le *Chantier Habitation*, une structure mise en place et soutenue par Solidarité Ahuntsic pour réaliser les cibles qui lui ont été confiées dans le cadre du plan stratégique de développement social 2009-2019. Du quartier Ahuntsic à Montréal.

Il a pour objet de contribuer aux travaux de la Commission de la révision permanente des programmes instituée en juin 2014 par le gouvernement du Québec et porte particulièrement sur le programme Accès-Logis.

À propos de Solidarité Ahuntsic et du *Chantier Habitation*

Solidarité Ahuntsic est une table intersectorielle et multi-réseaux qui rassemble le réseau communautaire, les partenaires institutionnels et les élus locaux ainsi que des citoyens autour de projets collectifs de développement social et communautaire du quartier Ahuntsic à Montréal.

Le *Chantier Habitation* est constitué d'une trentaine de membres (Liste ci-annexée) qui oeuvrent ou qui aident à la réalisation de 1000 unités de logements sociaux dans le quartier en respectant quatre principes directeurs :

- Un développement qui s'inscrit dans des cadres de mixité sociale.
- Un développement diversifié respectant l'intégration urbaine et architecturale.
- Le maintien des interventions dans les secteurs de pauvreté déjà identifiés.
- L'identification des clientèles et des besoins à prioriser en partenariat avec les institutions et les organismes du milieu.¹

Les besoins impérieux en logements sociaux à Montréal et dans Ahuntsic

Plusieurs sources indiquent la nécessité de développer des habitations sociales et communautaires sur tout le territoire d'Ahuntsic et à Montréal, car les besoins sont très importants pour les ménages à faible revenu. Nous en citons trois :

1. *Apprécier les contextes démographiques et socio-sanitaires en lien avec l'habitat* : Un document élaboré par M. Gilbert Filion, conseiller cadre à la **Direction locale de santé publique et du développement des communautés** (DSP) du Centre de santé et des services sociaux d'Ahuntsic et Montréal Nord. Ce document² a été exposé lors d'une assemblée publique organisée le 2 février 2013 par Solidarité Ahuntsic sur le logement social. Il est ainsi établi que :
 - L'accès économique au logement est plus difficile pour les ménages à revenu modeste.
 - Il y a une pénurie de logements pour les grandes familles et une discrimination d'accès pour les grandes familles et les personnes immigrantes.
 - Il y a un besoin pour des logements adaptés en contexte de vieillissement de la population.
 - Le vieillissement du parc de logements locatifs va accroître le nombre de logements insalubres et aura un impact certain sur la santé des personnes en situation de vulnérabilité.
2. Selon le **FRAPRU**³, 284 370 ménages locataires montréalais, soit 39,4% d'entre eux consacraient plus de 30% de leur revenu en loyer. Ces données s'appuient sur le dernier recensement de 2011 fait par Statistique Canada. Dans la province du Québec, ce sont 479 750 ménages locataires qui consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer, dont 227 835 qui paient plus de 50%. Au Québec, c'est dans la région

¹Voir : http://solidariteahuntsic.org/dev/images/Plaidoyer_pour_le_logement_social.pdf

² Voir : http://solidariteahuntsic.org/images/Logement_social_Ahuntsic_24-10-2012.pdf

³ Voir : http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2014/09/Dossier-noir-2014VF_web.pdf

de Montréal où le pourcentage de ménages consacrant plus de 30% de leur revenu en loyer est le plus élevé. Les données du dernier recensement de Statistique Canada publiées par le FRAPRU à l'automne 2014 corroborent une des conclusions de la DSP du CSSS-AMN selon laquelle l'accès économique au logement devient de plus en plus difficile. En effet, en 2011, le revenu médian des ménages locataires au Québec était de 32 118\$, soit une croissance de 9,2% par rapport à 2006 où il était de 29 416\$. Pendant la même période, le loyer médian est passé de 566\$ à 643\$ soit une hausse de 13,6%. De ce fait, à l'heure actuelle, le coût du loyer médian croît plus vite que le revenu des ménages locataires.

3. Selon les données fournies par l'**Office municipal d'habitation de Montréal**, en date du 31 août 2014, 23 191 ménages étaient en attente d'un logement à loyer modique. En 2013, 1674 ménages étaient inscrits sur les listes d'attente pour un HLM dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Le logement social : une réponse aux besoins exprimés par la population du quartier.

Constatant le besoin de la population d'avoir un logement de qualité correspondant à la capacité de payer des ménages locataires, la mise sur pied de projets de logements sociaux a été identifiée comme étant une solution valable s'inscrivant dans une perspective de développement économique, social et durable. Plusieurs groupes communautaires promoteurs de logement social sont associés aux Groupes de Ressources Techniques montréalais et siègent au Chantier Habitation dans l'espoir que le projet qu'ils sont en train d'élaborer avec des citoyens du quartier voient enfin le jour.

Le potentiel de développement d'unités de logements sociaux dans le quartier est réel. Certains projets qui sont en ce comment à l'étude au niveau de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, prévoient l'inclusion d'une soixantaine d'unités de logements sociaux qui serait réalisée grâce au programme Accès-Logis.

Ajoutons que, sur l'ancien terrain appartenant au Ministère des Transports, vendu à un promoteur immobilier privé, plusieurs unités de logements sociaux pourraient être construites suite aux consultations menées par l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville dans le cadre d'un plan particulier d'urbanisme. Pour ce faire, le Gouvernement du Québec devra, par une loi, donner les pouvoirs requis à la ville de Montréal pour qu'elle puisse forcer l'inclusion obligatoire⁴ de logements sociaux. Le Gouvernement du Québec devra également poursuivre le financement du logement social par le programme actuel d'Accès-Logis afin de respecter les volontés exprimées par les citoyens du quartier qui veulent que les développements immobiliers profitent à tous et à toutes.

Finalement, soulignons que le terrain Louvain appartenant actuellement à la Ville de Montréal est un des derniers grands espaces publics de l'arrondissement qui a un potentiel important de développement d'unités de logements sociaux. Lors de la charrette citoyenne qui a été menée afin de déterminer ce que la communauté souhaite développer sur ce grand espace, le développement d'unités de logements sociaux a été identifié comme étant un des projets devant être mis de l'avant.

Le programme Accès-Logis est un outil de développement économique et social que la communauté souhaite utiliser pour répondre aux besoins des mal-logés du quartier et favoriser la mixité sociale. Effectivement, selon les Groupes de Ressources Techniques, la moitié des locataires paient un loyer qui correspond à 25% des revenus de leur ménage, alors que l'autre moitié paye un loyer légèrement en dessous du prix courant privé. Sans cet outil, l'objectif fixé de construire 1000 unités de logements sociaux et communautaires avant 2019 ne pourra pas être atteint.

⁴ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf

Le logement social développé grâce à Accès-Logis permet de supporter les initiatives des citoyens engagés dans leur communauté

Les projets de logements sociaux développés dans des quartiers urbains, des villages, etc. constituent des partenariats entre les citoyens engagés dans le développement social de leur quartier, les organismes communautaires, les institutions publiques telles que les CSSS, les arrondissements, les villes et l'État. Les projets élaborés sont innovateurs et développés à partir d'idées conceptualisées par des personnes souhaitant être impliquées dans la création de solutions aux problèmes qu'ils rencontrent.

Déplorant la quasi-absence de disponibilité de services socioprofessionnels pour les enfants adultes ayant un trouble du spectre de l'autisme sans déficience intellectuelle (TSASDI) et inquiets pour leur avenir, de nombreux parents et proches aidants du quartier et de la région de Montréal se réunissent depuis plus de deux ans pour évaluer comment ils peuvent venir en aide à ces personnes adultes, de plus en plus abandonnées par le système de santé, en développant des services dont ils ont un urgent besoin, notamment en matière d'habitation. C'est de là qu'est né *l'Archipel de l'Avenir*, un organisme communautaire émergent, dont la mission est de développer et gérer des projets d'habitation à loyer abordable pour des adultes ayant un trouble du spectre de l'autisme sans déficience intellectuelle en leur offrant, ainsi qu'à leurs familles, une gamme de services de soutien communautaire pour favoriser à long terme leur autonomie, leur maintien réussi en logement et leur participation sociale.

Ces parents ou proches aidants de ces enfants adultes sont de plus en plus préoccupés par leur vie future au point de vue du logement, du travail, de leur stabilité financière, de leurs interactions sociales et du maintien de leur santé physique et mentale. Pour le moment ces fils et ces filles dépendent de l'aide de leurs parents, à différents degrés, en tous ces domaines. Tous rencontrent à divers degrés des problèmes au niveau de l'emploi et de la recherche d'un logement abordable. De par leurs caractéristiques autistiques, ils sont beaucoup plus susceptibles de se retrouver isolés et démunis financièrement que les autres individus, en général.

Cinq parents travaillent bénévolement et assidûment à cette cause. D'autres parents, proches aidants ou autres ressources bénévoles se joignent régulièrement aux réunions et activités. Ils forment un groupe structuré, travaillant et volontaire. Les parents de ces enfants se sentent pris au piège par leur condition d'êtres humains mortels et vulnérables. Ils réalisent qu'ils doivent prendre la situation en mains, car aucun autre service, du genre de celui que nous voulons instaurer, n'existe ailleurs.

Sans ces programmes, le projet ne pourra pas se concrétiser. L'avenir sera incertain pour ces adultes autistes. Il est clair que sans services résidentiels adéquats, ces personnes se dirigent tout droit vers l'itinérance, des problématiques sévères de santé mentale voire des états suicidaires compte tenu des troubles anxieux associés à leur handicap. Il serait donc extrêmement déplorable et dommageable de mettre fin au programme Accès-Logis non seulement pour *L'Archipel de l'Avenir* mais pour tous les projets initiés par des groupes de citoyens et citoyennes impliqués bénévolement dans leur milieu, dont tous les efforts auront été vains.

Les investissements publics dans le logement social donnent d'excellents résultats

Nous souhaitons également souligner que les investissements publics dans le logement social entraînent des retombées économiques et sociales très importantes dont doit tenir compte la Commission de la révision permanente des programmes.

Dans un premier temps, mentionnons que les interventions de la SHQ engendrent des retombées économiques importantes, que ce soit dans les milieux ruraux ou urbains. Les investissements dans le logement social et communautaire contribuent à la création d'emplois. Les dépenses de la SHQ génèrent des dépenses totales de 1,4 milliard de dollars. Tel que le souligne une étude publiée en 2011, pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,3 millions de dollars ont été injectés dans l'économie québécoise. Sur

le plan de la valeur ajoutée soit la création de la richesse, les retombées sont estimées à 1,027 milliards de dollars.⁵

Les retombées de tels investissements ne sont pas seulement économiques. Agir dans le domaine de l'habitation s'avère un investissement plutôt qu'une dépense.

Soutenir les ménages à faible et modeste revenu pour les aider à payer leur loyer par un supplément au loyer leur permet de consacrer davantage de ressources à d'autres besoins qui sont essentiels comme se nourrir, s'habiller, etc. Cela permet de réduire les inégalités sociales et la pauvreté.

Dans le supplément d'étude sur les impacts sociaux des activités de la SHQ, il est clairement mentionné que l'accès à un logement abordable, adéquat et stable permet aux personnes de réunir les conditions requises pour leur réinsertion professionnelle. En effet, selon cette étude, la proportion des ménages qui ont le travail pour principale source de revenus lorsqu'ils vivent pendant un an dans un logement bénéficiant d'un supplément au loyer augmente de 33% à 37%. Le fait de demeurer dans un logement bénéficiant d'un supplément au loyer incite les gens à travailler et à être moins dépendants de l'État.

Toujours selon cette étude, on considère que pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale, l'accès à des logements stables correspondant à leurs besoins permet d'éviter que l'on ait recours à des ressources publiques. La société québécoise réalise des économies estimées à 9 millions de dollars, car les personnes atteintes de ce type de problèmes sont moins nombreuses à devenir itinérantes. Le nombre d'hospitalisations ainsi que le recours moins fréquent à d'autres services comme la police ou les tribunaux diminuent.

Les interventions publiques en matière de logement social et communautaire favorisent l'employabilité, la réinsertion sociale, augmentent le revenu disponible des ménages et contribuent à mettre en place des conditions favorables à l'éducation et à l'épanouissement personnel et social des gens dans leur milieu de vie.⁶ Une étude récente menée par l'Université Johns Hopkins corrobore les conclusions de l'étude menée par l'étude de la SHQ. On y mentionne que les aptitudes cognitives en lecture et en raisonnement mathématique des enfants sont affectées lorsque le ménage dont ils font partie consacre plus de 50% de ses revenus au paiement du loyer.⁷ Moins d'argent est disponible pour l'achat de livres, de matériel informatique ou autres ressources nécessaires au développement du potentiel académique des enfants.

Conclusion

Dans Ahuntsic, il y a un large consensus à l'effet que c'est toute la communauté qui bénéficie des investissements publics faits dans le logement social et communautaire, non seulement parce que l'élaboration des projets se fait en concertation avec les acteurs du milieu en fonction des besoins des résidents du quartier mais également parce qu'ils contribuent à réduire les inégalités économiques et sociales en créant des conditions qui sont plus favorables à l'épanouissement et l'intégration des personnes qui la composent.

C'est pourquoi nous demandons le maintien du programme actuel AccèsLogis, outil indispensable pour poursuivre le développement social et économique d'Ahuntsic et pour soutenir les ménages mal-logés voire même d'accroître de façon significative le nombre d'unités de logements sociaux et communautaires qui pourraient être construites grâce à ce programme.

⁵ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, Supplément Étude sur les impacts sociaux des activités de la SHQ, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022924.pdf>, p. 1

Composition du Chantier Habitation / Solidarité Ahuntsic

1. Arevalo, Miguel - Centre Scalabrini pour réfugiés et immigrants
2. Azzedine Achour - Solidarité Ahuntsic
3. Barhone, Mohammed - Repère
4. Boisclair, Michèle - Solidarité Ahuntsic
5. Bourget, Roch - Les Retrouvailles
6. Brousseau, Carole - CSSSAM-N
7. Desrochers, Pierre - Conseiller de la ville – district de St-Sulpice
8. Dubreuil, Pierre - Le Complexe du Domaine Saint-Sulpice Inc.
9. Forget, Réjean-Paul - Bureau de la députée fédérale d’Ahuntsic
10. Gosselin, Jean-François - CDEC Ahuntsic-Cartierville
11. Gravel, André - CSDM et Les Habitations Nicolas Viel
12. Haddad, Georges - GRT ROMEL
13. Hénault, Michel - Caisse Desjardins Domaine Saint-Sulpice
14. Kebaier, Sabeur - GRT ROMEL
15. Larouche, Guy - Direction locale de santé publique, CSSSAM-N
16. Lemaître-Auger, Gabriel - Résidence Rêvanous
17. Montambeault, Karina - Comité logement Ahuntsic-Cartierville
18. Marie Montpetit - Députée de Crémazie
19. Mourani, Maria - Députée fédérale d’Ahuntsic
20. Pagé, Lorraine - Conseillère de ville – district du Sault-au-Récollet
21. Pépin, Denis - Les habitations à ciel ouvert
22. Poënces, Erwan - GRT Bâtir son quartier
23. Poirier, Annie - Fondation Berthiaume-Du Tremblay
24. Rancourt, Huguette - Coopérative L’Étincelle
25. Remati, Amina - Pause-Famille
26. Renaud, Janine - Résidences communautaires d’Ahuntsic
27. Robert-Huot, Vincent - Groupe CDH (GRT)
28. Séguin, Lucie - Centre de santé et de services sociaux d’Ahuntsic et de Montréal-Nord
29. Sénécal, Paul - L’Archipel de l’avenir
30. St-Pierre, Christine - Députée de l’Acadie
31. Thuillier, Émilie - Conseillère de ville, district Ahuntsic
32. Tremblay, Roch - Société de développement Domaine Saint-Sulpice

Personnes- ressources conseils

33. Blais, Richard - Direction du développement du territoire – Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
34. Cyr, Bernard - Direction de l’habitation – Ville de Montréal