



**A.P.E.L.**  
ASSOCIATION DE PROMOTION  
ET D'ÉDUCATION EN LOGEMENT

# LE LOGEMENT LOCATIF DANS LA MRC DE DEUX-MONTAGNES ET PARTIE SUD DE LA MRC DE MIRABEL

(RAPPORT DE RECHERCHE-ACTION)

Novembre 2009



Serge Gilbert

LE LOGEMENT LOCATIF  
DANS LA MRC DE DEUX-MONTAGNES  
ET PARTIE SUD DE LA MRC DE MIRABEL

(RAPPORT DE RECHERCHE-ACTION)

Association de promotion et d'éducation en logement  
Novembre 2009



# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	7
<b>I- LA RECHERCHE-ACTION .....</b>	<b>9</b>
1.1- HYPOTHÈSE DE DÉPART .....	9
1.2- MÉTHODOLOGIE ET ÉCHANTILLONNAGE .....	9
1.3- LES VISÉES DES QUESTIONNAIRES DE RECUEIL .....	10
<b>II- PROFIL DES PERSONNES EN RECHERCHE DE LOGEMENT.....</b>	<b>11</b>
II.1- LES DONNÉES DE LA RECHERCHE-ACTION .....	11
2.1.1- <i>Groupes d'âges</i> .....	11
2.1.2- <i>Situation familiale</i> .....	12
2.1.3- <i>Situation socioéconomique</i> .....	13
2.1.3.1 Source de revenu .....	13
2.1.3.2 Le revenu familial.....	13
2.1.4- <i>Les besoins en logement</i> .....	15
2.1.5- <i>Part du budget consacré au logement (taux d'effort)</i> .....	15
2.1.6- <i>Difficultés rencontrées dans la recherche de logement</i> .....	16
II.2- COMMENTAIRE .....	17
<b>III- LE TERRITOIRE D'A.P.E.L. ....</b>	<b>18</b>
III-1 PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIOÉCONOMIQUE.....	19
3.1.1 <i>Les données</i> .....	19
3.1.1.1 Profil de la MRC de Deux-Montagnes .....	20
3.1.1.1.1 Répartition de la population selon les municipalités .....	20
3.1.1.1.2 Répartition en pourcentage des populations de la MRC de Deux-Montagnes.....	21
3.1.1.2 Profil de la MRC de Mirabel.....	24
III.2- COMMENTAIRE .....	27
<b>IV- LE LOGEMENT LOCATIF DANS LE TERRITOIRE D'A.P.E.L. ....</b>	<b>28</b>
IV.1 LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS .....	29
IV.2 LE COÛT DES LOYERS DANS LE TERRITOIRE .....	31
IV.3 COMMENTAIRE: .....	32
<i>VERS UNE AUTRE CRISE D'IMPORTANCE</i> .....	32
<b>V- DES SOLUTIONS POSSIBLES .....</b>	<b>34</b>
V.1- LES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES DANS LE TERRITOIRE .....	35
V.2- LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL DANS LE TERRITOIRE.....	35
V.3- BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT .....	36
5.3.1 La coopérative d'habitation .....	38
5.3.2 L'OBNL en habitation.....	39
5.3.3 Difficultés rencontrées par les projets en habitation .....	40
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>41</b>
Quelques constats.....	41
<b>MÉMOIRE .....</b>	<b>43</b>
<b>POUR UN CODE DU LOGEMENT .....</b>	<b>43</b>
<b>2- LA SITUATION .....</b>	<b>45</b>
<b>3- POUR UN CODE DU LOGEMENT DANS LE TERRITOIRE DESSERVI .....</b>	<b>45</b>

<b>4- QUELQUES PROPOSITIONS .....</b>	<b>45</b>
<b>5- CONCLUSION .....</b>	<b>46</b>
<b>ANNEXE .....</b>	<b>48</b>
LES PROGRAMMES DU QUÉBEC .....	49
1- <i>Le Programme de supplément au loyer (PSL)</i> .....	49
Définition et objectifs du programme.....	49
Gestion du programme .....	49
À qui s'adresse ce programme? .....	49
Aide offerte .....	49
Coût du loyer .....	49
Contribution de la Communauté métropolitaine de Montréal .....	50
2- <i>Le programme AccèsLogis Québec</i> .....	51
Définition et objectif du programme .....	51
Gestion du programme .....	51
Aide offerte .....	51
Coût du loyer .....	51
3- <i>Le programme Logement abordable Québec - Volet social et communautaire</i> .....	52
Définition et objectifs du programme.....	52
Gestion du programme .....	52
Aide offerte .....	52
Coût du loyer .....	52
Contribution de la CMM .....	52
4- <i>Le programme Logement abordable Québec - Volet privé</i> .....	53
Définition et objectifs du programme.....	53
Gestion du programme .....	53
Aide offerte .....	53
Coût du loyer .....	53
Contribution de la Communauté Métropolitaine de Montréal .....	53
LES PROGRAMMES DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL .....	54
1- <i>Le Programme de financement initial</i> .....	54
Qu'est-ce que le Programme de financement initial? .....	54
Quels types de projets d'habitation sont admissibles? .....	54
Qui est admissible? .....	54
Quelles activités sont admissibles? .....	55
Quelles dépenses ne sont pas admissibles? .....	55
Quel est le montant maximal de financement? .....	55
Comment sera déterminé le montant du financement? .....	55
Quelles sont les conditions du financement? .....	56
Les bénéficiaires du financement initial sont admissibles à d'autres outils de la SCHL? .....	56
2- <i>Financement pour la préparation de projets</i> .....	56
Qu'est-ce que le Programme de financement pour la préparation des projets? .....	56
Quel est le montant maximum d'un prêt FPP? .....	57
Qui est admissible au financement? .....	57
Quels sont les critères de financement? .....	58
À quelles activités peuvent servir les fonds? .....	58
Quelles sont les exigences relatives au remboursement du prêt? .....	58
3- <i>Programme d'aide à la remise en état des logements locatifs – PAREL locatif</i> .....	60
Qui est admissible? .....	60
Propriétés admissibles .....	60
Réparations admissibles .....	60
Aide financière .....	60
4- <i>Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL conversion</i> .....	61
Qui est admissible? .....	61
Travaux admissibles .....	61
Aide financière .....	61
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>63</b>

## Introduction

Depuis quelques années, il est de réception presque commune, dans les milieux communautaires, que le Québec connaît une crise du logement. Effectivement, durant l'année 2002, une crise sans précédent a frappé le Québec, forçant de nombreuses municipalités à mettre en place des mesures d'urgence afin de venir en aide aux personnes et aux familles incapables de se trouver un logement. Qui ne se souvient pas des scènes dramatiques que la télévision et les journaux, dans le temps, nous ont présentées durant les semaines qui ont précédé et suivi la période des déménagements?

Dans notre région, la situation avait donné lieu à une mobilisation importante et nécessité la création d'une coalition, **Urgence Logement**, dont le but était de voir à la relocalisation de personnes et familles à la rue. C'est d'ailleurs de cette coalition qu'est née, quelque temps après, en 2005, l'**Association de promotion et d'éducation en logement**.

Sept ans plus tard, alors que les taux d'inoccupation semblent vouloir revenir à la normale, nous pouvons faire lecture de certains changements dans la situation du logement, tant dans la province entière que dans notre région.

Si donc, de nos jours, une crise du logement semble encore latente, apparemment elle ne revêt plus les mêmes formes et ne crée plus les mêmes situations qui avaient commandé les actions urgentes que nous avons connues en 2002. À première vue, la crise du logement paraîtrait moins liée à l'indisponibilité de logements locatifs qu'à d'autres facteurs qui étaient moins présents à l'époque.

Dans ce contexte, plusieurs questions émergent de l'analyse préliminaire que nous pouvons faire de la situation. Par exemple, y a-t-il encore une crise du logement dans notre région? Quelle forme revêt-elle si tant elle existe? Quelles solutions sont envisageables afin de l'endiguer? Quelles pistes d'action devons-nous privilégier pour corriger la situation, prévenir une autre crise potentielle et répondre aux besoins des personnes et familles en recherche de logement?

Pour tenter de répondre à ces questions et clarifier la situation, l'Association de promotion et d'éducation en logement s'est engagée dans une recherche-action qui a mis à contribution les personnes les plus susceptibles d'être victimes d'une crise du logement. Nous en profitons pour les remercier ainsi que les organismes qui y ont généreusement collaboré. La recherche a été complétée avec une cueillette d'informations statistiques.

Nous situons cette démarche dans le prolongement de deux recherches qui ont été faites pour A.P.E.L., l'une au cours de l'été 2006 qui traçait un «portrait global du logement de la MRC de Deux-Montagnes et de Mirabel<sup>1</sup>» et l'autre qui s'est étendue du mois de mars au mois d'août 2006 sur le profil des personnes en recherche de logement<sup>2</sup>. Nous considérons notre recherche-action et ces deux précédentes recherches comme complémentaires.

---

<sup>1</sup> Dudek, Magdalena, Portrait global du logement de la MRC de Deux-Montagnes et de Mirabel, document non relié, Saint-Eustache, 2006, 48 p.

<sup>2</sup> Deschênes, Nancy, Résultats d'étude – A.P.E.L., profil des personnes en recherche de logement, manuscrit, Saint-Eustache, 11 octobre 2006, 8 p.



# I- LA RECHERCHE-ACTION

## 1.1- Hypothèse de départ

Les principaux objectifs de cette recherche-action étaient de documenter la situation réelle du logement locatif dans la région desservie par A.P.E.L., d'en dégager les éléments de crise s'il y a lieu, de préciser les contours de celle-ci et de faire l'inventaire des solutions pouvant conduire à son éventuelle résorption.

Afin d'orienter notre travail, nous avons formulé l'hypothèse que la situation actuelle du logement locatif est liée à la difficulté pour les personnes et familles à faible revenu de trouver un logement adéquat qui répond à leurs capacités financières à cause de l'indisponibilité de logements abordables<sup>3</sup>.

Au cours de la démarche, nous nous sommes appliqué à vérifier cette hypothèse, à en dégager les éléments pertinents pouvant la confirmer ou l'infirmer.

## 1.2- Méthodologie et échantillonnage

Ne disposant que de peu de ressources et de peu de moyens, nous nous sommes contenté d'une formule méthodologique cohérente avec le temps et les moyens qui étaient nôtres. Ainsi, dans un premier temps, nous avons procédé par ateliers (type focus groups) avec des usagers d'organismes communautaires de la région, sélectionnés en raison de démarches de recherche de logement effectuées récemment ou en voie d'être effectuées. D'autres participants issus de la population qui étaient dans la même situation se sont joints à notre démarche par la suite. Il nous semblait que toutes ces personnes pouvaient nous donner un portrait assez pertinent de la situation en fonction de ce qu'elles avaient expérimenté dans leur recherche de logement. Nous avons, malheureusement, dû travailler avec un échantillonnage restreint (97 personnes : 89 femmes et 8 hommes) que nous avons

---

<sup>3</sup> Selon les normes de SCHL, un logement abordable est défini comme un logement pour lequel le ménage y consacre moins de 30% de son revenu avant impôt. Les frais de logement comprennent, dans le cas des locataires, le loyer et les coûts de l'électricité, du combustible, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

estimé représentatif de la clientèle de la région par leur situation socioéconomique, ce qui s'est confirmé par la suite. Nous avons rencontré des hommes, des femmes, des usagers, des bénévoles et des intervenants régulièrement confrontés avec les diverses problématiques du logement locatif dans le territoire de la MRC de Deux-Montagnes et la partie sud de la MRC de Mirabel. Ont participé aux rencontres des citoyennes et citoyens sans attache avec un organisme communautaire quelconque, des usagers et des intervenants de 3 organismes de Saint-Eustache, d'un organisme de Pointe-Calumet et d'un organisme desservant toute la région.

Dans un deuxième temps, nous avons consulté des documents de la Société d'habitation du Québec (SHQ), du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), les statistiques de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), de Statistiques Canada et de l'Institut de la statistique du Québec, entre autres. La cueillette d'information effectuée à travers ces sources nous a permis de valider l'information recueillie dans les interviews. Elle nous permettra aussi de dresser l'état de la situation du logement locatif dans notre région.

### 1.3- Les visées des questionnaires de recueil

Les participants ont été rencontrés à au moins deux reprises à l'aide de questionnaires.

Le premier questionnaire comportait quatre (4) volets : identification des participants (groupe d'âge, situation familiale), situation socio-économique (revenus et sources de revenus), besoins en logement (type, coût souhaité, budget consacré actuellement au logement), problèmes et difficultés rencontrés. Cette partie de la démarche nous a servi à établir le profil des personnes en recherche de logement et, en interprétant les données, à commencer à vérifier notre hypothèse de départ.

Le second questionnaire comportait des questions ouvertes et avait pour but d'explorer des pistes de solution proposées par les participants pour résorber une possible crise du logement.

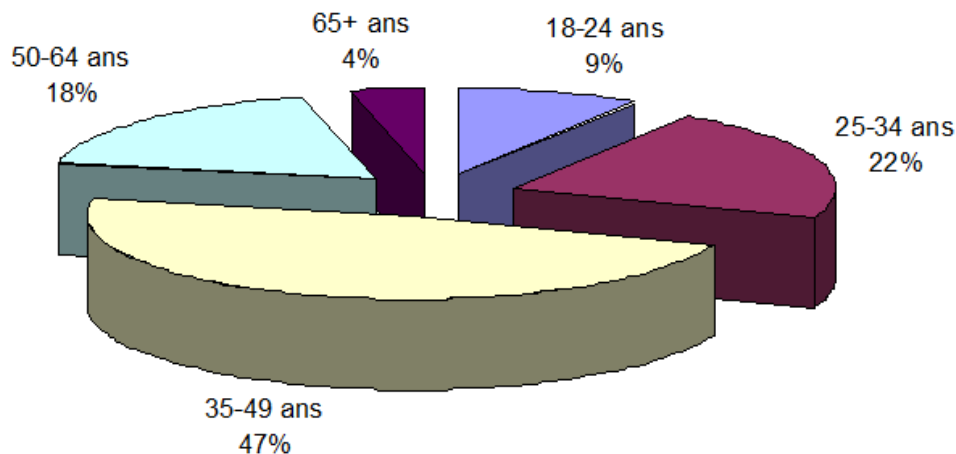
## II- PROFIL DES PERSONNES EN RECHERCHE DE LOGEMENT

### II.1 Les données de la recherche-action

Les données compilées à l'aide du premier questionnaire soumis aux participants aux ateliers nous permettent de dresser le profil des personnes en recherche de logement en tenant compte de leur groupe d'âge, de leur situation familiale, de leur situation socio-économique, de leurs besoins en logement, de leur taux d'effort<sup>4</sup> et des difficultés rencontrées dans leur recherche de logement.

#### 2.1.1. Groupes d'âges

Selon leur groupe d'âge, les participants se distribuaient de cette façon :



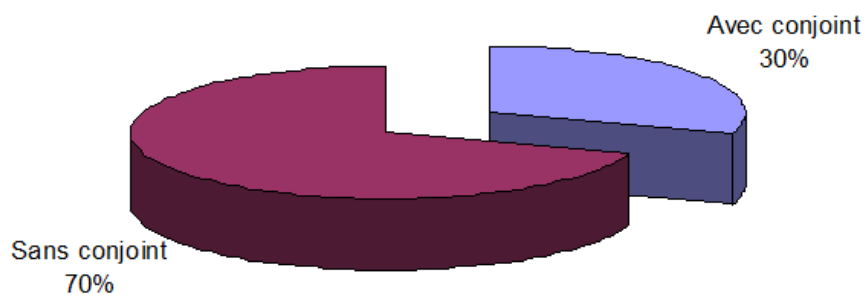
Graphique 1 - Répartition des participantEs selon le groupe d'âge

<sup>4</sup>

Le taux d'effort représente le ratio entre les coûts du logement et le revenu brut du ménage. La SCHL considère qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30% de son revenu brut aux coûts liés au logement, c'est-à-dire le loyer, les paiements relatifs à l'électricité, au chauffage, à l'eau et aux autres services municipaux.

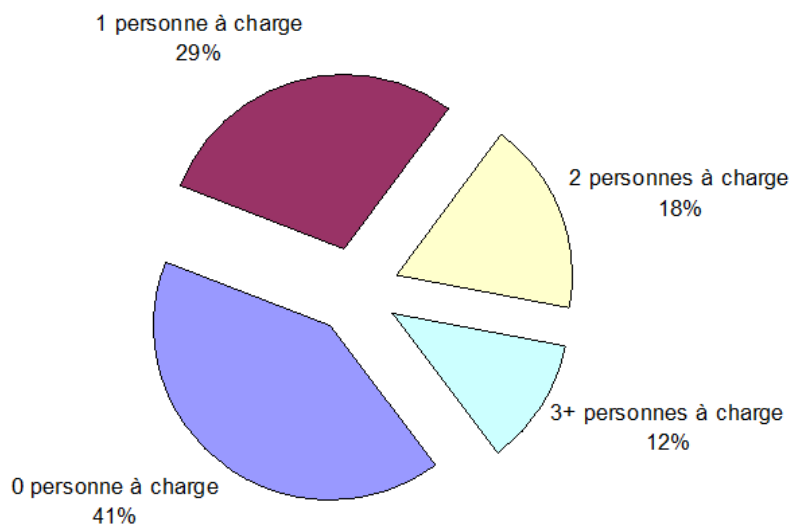
## 2.1.2 Situation familiale

### 1- Personnes vivant avec un conjoint ou sans conjoint



Graphique 2 - Répartition des participantEs selon l'état matrimonial

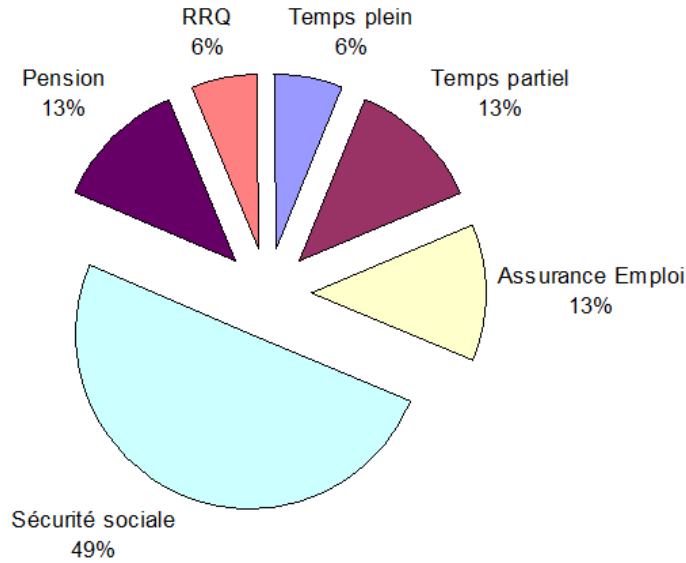
### 2- Ayant des personnes à charge



Graphique 3 - Répartition des participantEs selon les responsabilités parentales

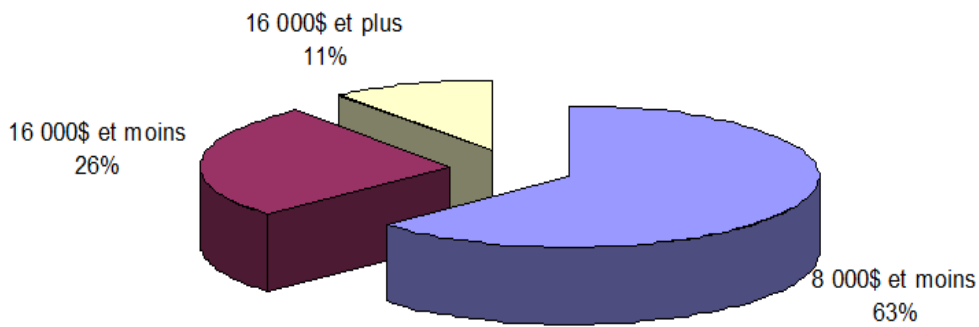
## 2.1.3 Situation économique

### 2.1.3.1 Source de revenu



Graphique 4 - Répartition des participantEs selon les sources de revenu

### 2.1.3.2 Le revenu familial



Graphique 5 - Répartition des participantEs selon le revenu

Ces dernières données sont confirmées par les statistiques disponibles sur la situation des personnes et familles à faible revenu<sup>5</sup> des MRC de Deux-Montagnes et de Mirabel. Les tableaux suivants présentent,

<sup>5</sup> La mesure du faible revenu (MFR) est basée sur 50% du revenu familial médian québécois après impôt. Le revenu médian est ajusté en fonction de la taille de la famille. À ne pas confondre avec le seuil de

pour les 2 MRC, le taux de faible revenu, le revenu médian et le nombre de familles vivant avec un faible revenu tel que défini par Statistique Canada. Ces statistiques sont celles de **2006**.

MRC de Deux-Montagnes	Taux de faible revenu	Revenu médian <sup>6</sup>	Nb de familles
<b>Famille comptant un couple</b>	<b>3,9%</b>		<b>890</b>
Sans enfants	4,5%	13 300\$	460
Avec 1 enfant	3,4%	15 700\$	180
Avec 2 enfants	2,9%	18 700\$	150
Avec 3 enfants et plus	5,1%	25 900\$	100
<b>Famille monoparentale</b>	<b>20,6%</b>		<b>790</b>
Avec 1 enfant	19,1%	13 500\$	460
Avec 2 enfants	20,9%	17 100\$	230
Avec 3 enfants et plus	30,3%	20 700\$	100
Personne hors famille <sup>7</sup> à faible revenu	19,6%	8 400\$	2490

Tableau 1 - Revenus médians des familles vivant avec un TFR et nombre de ces familles pour la MRC Deux-Montagnes

MRC de Mirabel	Taux de faible revenu	Revenu médian	Nb de familles
<b>Famille comptant un couple</b>	<b>3,9%</b>		<b>360</b>
Sans enfants	5,6%	14 000\$	210
Avec 1 enfant	2,8%	16 800\$	60
Avec 2 enfants	2,4%	21 200\$	60
Avec 3 enfants et plus	3,4%	25 500\$	30
<b>Famille monoparentale</b>	<b>18,4%</b>		<b>260</b>
Avec 1 enfant	16,7%	14 000\$	130
Avec 2 enfants	18,4%	18 200\$	90
Avec 3 enfants et plus	26,7%	22 200\$	40
Personne hors famille à faible revenu	20,5%	8 600\$	870

Tableau 2 - Revenus médians des familles vivant selon le TFR et nombre de ces familles pour la MRC de Mirabel

faible revenu (SFR) : niveau de revenu selon lequel une famille ou une personne hors famille consacre 20% de plus que la moyenne générale à la nourriture, au logement et à l'habillement.

<sup>6</sup> Revenu médian : valeur centrale séparant en deux parties égales la répartition par tranches de revenu d'un groupe donné de ménages, la première partie regroupe les unités ayant un revenu inférieur à la médiane, et la seconde, les unités ayant un revenu supérieur à la médiane. (Statistique Canada, dictionnaire du recensement de 2001)

<sup>7</sup> Personne n'appartenant pas à une famille comptant un couple ou à une famille monoparentale – donc personne seule.

## 2.1.4 Les besoins en logement (participants de la recherche-action)

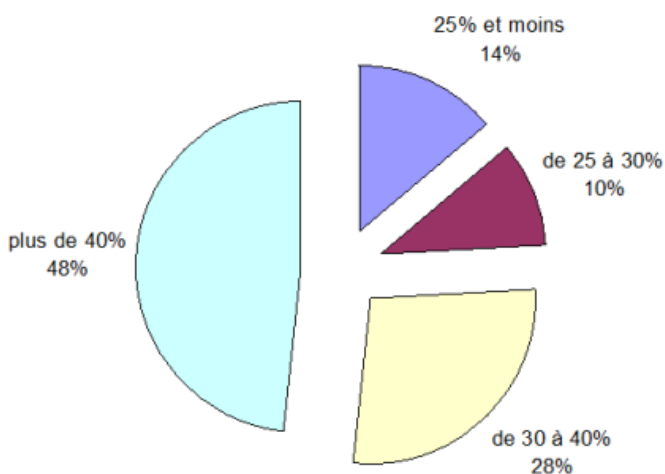
Au chapitre de la recherche de logement, les participants avaient des besoins différents, à cause de la composition de la famille et par rapport à la situation géographique. Les personnes seules avaient un souci pour le transport (39%), les parents souhaitaient être localisés près d'une école (42%) et certains participants cherchaient un logement près de tous les services (école, pharmacie, transport) (19%).

Appartement de 3½ pièces	26%
Appartement de 4½ pièces	44%
Appartement de 5½ pièces	13%
Autre (appartement moins de 3½ ou plus de 5½)	17%

Tableau 3 - Pourcentages selon le type de logement recherché

## 2.1.5 Part du budget consacré au logement

Si l'on excepte les quelques participants qui ont eu la chance d'obtenir un logement en HLM, les autres devaient consacrer 30% et plus de leur revenu aux dépenses liées à leur logement.



Graphique 6 - Part du budget consacrée au logement

## 2.1.6 Difficultés rencontrées dans la recherche de logement

Au chapitre des difficultés rencontrées durant leur recherche de logement, les participants ont mentionné avoir éprouvé de nombreux problèmes allant de cas allégués de discrimination à des insultes à peine voilées à cause de leur situation socioéconomique. S'ils étaient effectivement documentés de façon rigoureuse, certains cas rapportés auraient pu faire l'objet de plaintes auprès de la Commission des droits de la personne. Hommes et femmes n'ont témoigné d'aucune différence notable dans les attitudes et les réactions rencontrées. Aucun problème ne semble donc lié spécifiquement au sexe de la personne en recherche de logement.

Ont trouvé un logement adéquat (c.a.d. qui répondrait à leurs besoins)	96%
Ont obtenu un logement	2%
Se sont fait refuser sans justification	37%
N'ont pas eu de rappel de la part du propriétaire	28%
Logement jugé trop cher	92%
Conditions jugées abusives	27%
Refus pour mauvais crédit	5%

Tableau 4 - Résultats de la recherche de logement tels que rapportés par les participantEs



## II.2- Commentaire

De l'analyse des données obtenues dans notre échantillonnage, il ressort les éléments suivants :

- la majorité des participants à la recherche-action dispose de revenus sous le seuil ou proche du seuil de la pauvreté<sup>8</sup> (26% vivent avec un revenu familial brut de 16 000\$ et moins, 63% avec un revenu familial brut de 8 000\$ et moins);
- une majorité doit prendre soin d'au moins une personne à charge;
- les besoins en logement sont variés, étant entendu qu'une personne vivant seule nécessite un logement de moins grande superficie qu'une famille avec des enfants;
- il existe, sur le marché, suffisamment de logements disponibles répondant aux besoins exprimés (96% des personnes disent avoir trouvé un logement adéquat);
- les coûts des logements semblent prohibitifs pour la très grande majorité, la part du budget consacré au logement dépassant déjà le taux d'effort acceptable en regard des barèmes de la SCHL pour 76% des participants à la recherche-action.

À la lumière de ces données, il nous est difficile d'affirmer que sévit, dans notre région, une réelle crise du logement. Par contre, notre hypothèse de départ selon laquelle la difficulté de trouver un logement pour les personnes et familles à faible revenu est plutôt liée à leurs capacités financières semble confirmée. En effet, pour 92% des personnes interviewées, le coût du logement est trop élevé. À cette difficulté financière, semble, par un nombre relativement significatif des participants (57%), se greffer une autre : une certaine approche des propriétaires qui laisse, selon eux, peu de place à de la souplesse ou à des négociations.

---

<sup>8</sup> « Québec a défini lui-même le niveau de ce seuil. De manière transitoire, il sera fixé à 10 800 \$ pour une personne seule, 15 500 \$ pour un couple sans enfant et une personne chef de famille monoparentale avec un enfant, et 18 200 \$ pour une personne chef de famille monoparentale avec deux enfants et un couple avec un enfant. Dans le cas d'une personne chef de famille monoparentale avec trois enfants ou plus comme dans celui d'un couple avec deux enfants, le seuil est de 22 000 \$. Pour ce qui est des familles de plus de trois enfants, il s'élève à 24 500\$. » Tommy Chouinard et Kathleen Lévesque in Le Devoir, 10 novembre 2003.

### III- LE TERRITOIRE D’A.P.E.L.

En filigrane de notre recherche-action, s’est dessinée une autre problématique qui nous a semblé avoir un impact sur l’approche et les attitudes des propriétaires relevées par nos participants. Il s’agit de l’état du parc de logements locatifs et de la situation générale du logement dans notre région.

Il nous faut l’admettre : au niveau statistique, notre démarche de recherche-action avait ses limites. À cause de l’échantillonnage relativement restreint de personnes qui y ont participé, nous ne pouvons faire de grandes extrapolations et dresser un état de situation à partir des données que nous avons recueillies. Donc, à l’effet de compléter la recherche et bien documenter l’état de la situation du logement, particulièrement du logement locatif, dans le territoire desservi par A.P.E.L., nous avons procédé à une cueillette de données statistiques extérieures à notre recherche-action. Pour cela, nous avons traité des données provenant de Statistiques Canada, de la SCHL, de la CMM, entre autres. Ainsi, croyons-nous pouvoir parvenir à un résultat plus proche de la réalité tant sur l’état du parc de logements locatifs que du logement dit social. Nous ferons des liens, si possible, avec les données propres de notre recherche-action.

Pour la suite du travail, nous avons orienté notre recherche vers un portrait socioéconomique de la région, l’état du logement locatif et la situation du logement social sur le territoire qui est le nôtre.

## III-1 PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIOÉCONOMIQUE

### 3.1.1 Les données

Le territoire desservi par A.P.E.L. correspond à celui que dessert le Centre de santé et de services sociaux (CSSS) du Lac-des-Deux-Montagnes. Il comprend la MRC de Deux-Montagnes et la partie sud de la MRC de Mirabel. Il couvre une superficie de 542 km<sup>2</sup> et compte 8 municipalités : Saint-Eustache, Deux-Montagnes, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Pointe-Calumet, Saint-Joseph-du-Lac, Oka, Saint-Placide et Mirabel (quartiers de Saint-Augustin, Saint-Benoît, Sainte-Scholastique et Saint-Hermas). La population totale du territoire, selon les statistiques de 2006 – les dernières disponibles, est de 108 879 personnes.



Plan 1 - Plan du territoire desservi par APEL

### 3.1.1.1 Profil de la MRC de Deux-Montagnes

Majoritairement agricole (70% de sa superficie est consacré à l'agriculture), le territoire de la MRC de Deux-Montagnes a une vocation agro-touristique reconnue pour ses vignobles dont la réputation tend à dépasser les frontières provinciales et sa pomiculture. Sept municipalités se partagent ce territoire mais son pôle économique est représenté par la Ville de Saint-Eustache. Celle-ci englobe près de la moitié de la population de la MRC.



Plan 2 - Plan de la MRC de Deux-Montagnes

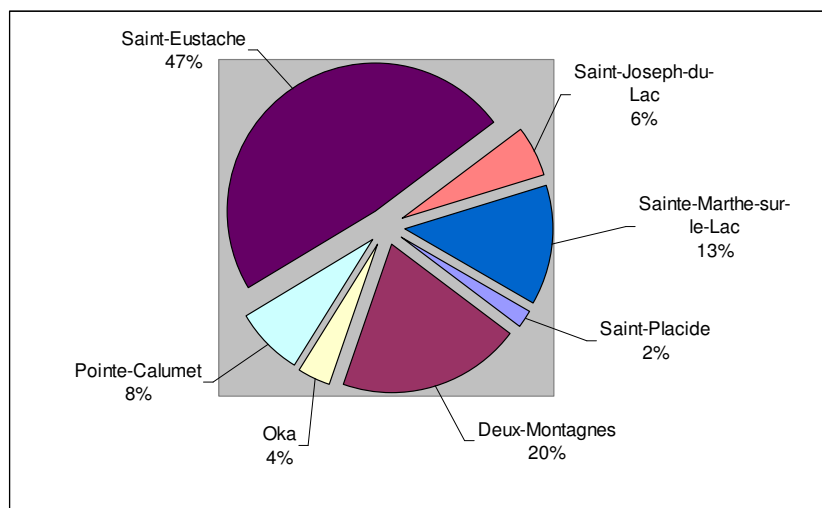
#### 3.1.1.1.1 Répartition de la population selon les municipalités

Saint-Eustache	42 062 ha.
Deux-Montagnes	17 402 ha.
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	11 311 ha.
Pointe-Calumet	6 574 ha.
Saint-Joseph-du-Lac	4 958 ha.
Oka	3 300 ha.
Saint-Placide	1 646 ha.

Tableau 5 - Répartition des populations selon les municipalités (MRC Deux-Montagnes)

Source: Statistique Canada, Recensement de la population 2006 in CMM, Observatoire du Grand Montréal, Indicateurs métropolitains (site web : <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/indicateursMetropolitains.php>)

### 3.1.1.1.2 Répartition en % des populations de la MRC de Deux-Montagnes :



Graphique 7 - Répartition en % de la population de la MRC de Deux-Montagnes  
Source : CMM, Perspective Grand Montréal, Vol. 1 N° 1, Juillet 2007

Les projections statistiques font état d'une croissance de la population dans cette MRC de +4,6% en 2011 et de +16,1% en 2026. Sainte-Marthe-sur-le-Lac est la municipalité qui a connu la plus forte croissance de 2001 à 2006, soit 29,4%<sup>9</sup>.

Superficie en terre ferme (2008)	242,5 km <sup>2</sup>
Densité de population (2008)	384,6 hab./km <sup>2</sup>
Population totale (2008)	93 287 hab.
0-14 ans	16 710 hab.
15-24 ans	12 425 hab.
25-44 ans	26 743 hab.
45-64 ans	26 983 hab.
65 ans et plus	10 426 hab.
Solde migratoire interrégional (2007-2008)	1 157 hab.
Perspectives démographiques (variation 2026/2001)	22,4%

Tableau 6 - Caractéristiques socio-démographiques de la MRC de Deux-Montagnes  
Source: CMM, Perspective Grand Montréal, Vol. 1, No 1, juillet 2007 et MRC Deux-Montagnes, Profil socio-économique et caractéristiques du marché du travail, Février 2005

<sup>9</sup> CMM, Perspective Grand Montréal, Vol 1, N° 1, Juillet 2007, p.4

Au niveau économique, la MRC de Deux-Montagnes présente une performance supérieure à celle de la région des Laurentides. Son économie traditionnellement basée sur l'activité agricole s'est enrichie d'activités industrielles et de services commerciaux et gouvernementaux diversifiés. Le revenu moyen des ménages y est plus élevé et on y compte davantage de ménages dont le revenu se situe dans les tranches les plus élevés (60 000\$ et plus).

Le taux d'activité et le taux d'emploi sont plus élevés dans la MRC de Deux-Montagnes que dans la région des Laurentides, la RMR<sup>10</sup> de Montréal et au Québec. Par exemple, la situation de l'emploi s'est particulièrement améliorée chez les 15-24 même si leur taux d'emploi demeure nettement inférieur à celui des 25 ans et plus<sup>11</sup>.

De façon similaire à ce qui se passe au Québec, l'économie de la MRC se caractérise par la forte présence de petites entreprises oeuvrant dans le secteur secondaire (construction, activités de fabrication, services, commerce de gros et détail ... etc). Le secteur primaire, quant à lui, représente une très faible part de la population en emploi.

En 2000, 21% des ménages privés<sup>12</sup> de la MRC de Deux-Montagnes détenaient un revenu annuel brut de 80 000\$. Par contre, 16% des ménages privés disposaient d'un revenu annuel brut de moins de 20 000\$.

Dans le même ordre d'idées, il nous faut impérativement souligner que, dans la MRC de Deux-Montagnes, les familles monoparentales sont majoritairement sous la gouverne d'une femme (près de 76% en 2005<sup>13</sup>) et sont, statistiquement, plus susceptibles d'avoir un revenu moindre<sup>14</sup>.

---

<sup>10</sup> Région métropolitaine de recensement.

<sup>11</sup> CLD de Deux-Montagnes, Profil socioéconomique et caractéristiques du marché du travail MRC de Deux-Montagnes, 103 p., Février 2005

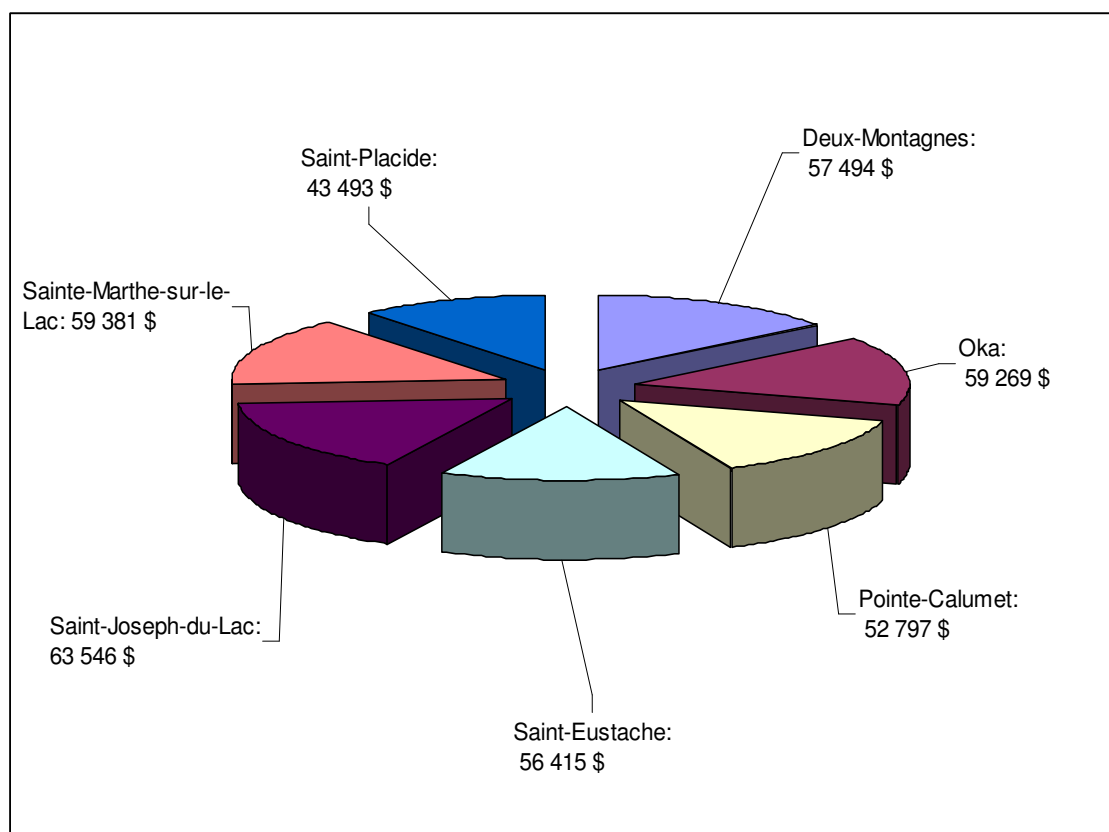
<sup>12</sup> Un ménage privé est un ménage (personne ou groupe de personnes autres que des résidents étrangers) occupant un logement privé et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada. Un logement privé est un ensemble de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une personne ou un groupe de personnes, doté d'une source de chauffage ou d'énergie, fournissant un espace clos permettant de s'abriter des intempéries, incluant la présence de murs, d'un toit, de portes et de fenêtres. (SCHL, Vocabulaire du recensement 2001)

<sup>13</sup> Statistique Canada, Profil des communautés tiré du Recensement de 2006.

<sup>14</sup> Selon la même source, le revenu médian des familles monoparentales où le parent est de sexe masculin est de 53 960\$ contre 38 664\$ pour une famille dont le parent est de sexe féminin.

Enfin près du quart (23%) des familles monoparentales étaient des unités familiales à faible revenu en 2005. Il est toutefois à craindre que la situation de crise économique actuelle ait des impacts négatifs sur l'ensemble de l'économie de la MRC et ne fasse augmenter le nombre de ménages vivant sous ou proche du seuil de pauvreté.

Le graphique de la page suivante présente l'échelle des revenus médians des ménages dans les municipalités qui forment la MRC de Deux-Montagnes, selon les statistiques de 2005.



Graphique 8 - Revenu des ménages dans les municipalités de la MRC de Deux-Montagnes  
Source : Statistique Canada, compilation spéciale





La ville de Mirabel se démarque de l'ensemble du Québec en raison d'une forte augmentation de sa population depuis les dernières années. En 6 ans la population a augmenté de 43,05 %, ce qui est exceptionnel lorsque l'on compare cette augmentation à l'ensemble des populations des Laurentides et du Québec. Les secteurs du Domaine Vert (Nord et Sud) et de Mirabel-en-haut ont connu une forte expansion résidentielle au cours des dernières années.

La MRC de Mirabel représente 7,5 % de la population totale des Laurentides et 0,5 % de la population totale de la province. La densité de la MRC de Mirabel est de 76,2 habitants/km<sup>2</sup>. De plus, selon Statistiques Canada, la variation des perspectives démographiques de 2026 / 2001 est de 43,3 % pour Mirabel, 28,8 % pour les Laurentides et de 9,3 % pour l'ensemble du Québec.

Superficie en terre ferme (2008)	483,1 km <sup>2</sup>
Densité de population (2008)	78,5 hab./km <sup>2</sup>
Population totale (2008)	37 912 hab.
0-14 ans	8 554 hab.
15-24 ans	4 697 hab.
25-44 ans	12 995 hab.
45-64 ans	8 871 hab.
65 ans et plus	2 795 hab.
Solde migratoire interrégional (2007-2008)	777 hab.
Perspectives démographiques (variation 2026/2001)	43,3%

Tableau 7 - Caractéristiques socio-démographiques de la MRC de Mirabel  
Source : CLD de Mirabel et Ville de Mirabel, Profil socio-économique 2009

La croissance économique a suivi la même courbe que le développement résidentiel et le développement industriel de la MRC. Elle repose sur une main d'œuvre jeune et bien formée, des infrastructures à la fine pointe des technologies. Le revenu des familles se situe dans la moyenne supérieure, plus élevée que la moyenne québécoise.

De 2001 à 2006, le revenu des personnes et des familles de la MRC de Mirabel a connu une augmentation substantielle de 23,9%. Le revenu médian des personnes de 15 ans et plus est passé de 23 180\$ en 2001 à 28 725\$ en 2006, celui des ménages était de 59 981\$.

Bien que les plus récentes statistiques à ce sujet datent de l'année 2005, on observe toutefois un écart annuel de 31 000\$ entre les familles du pôle le mieux nanti de la MRC de Mirabel, soit les couples en union libre et les familles du pôle le plus appauvri représenté par les familles monoparentales.

En outre, les ménages ayant les plus hauts revenus, c'est-à-dire un couple avec enfants, présentent un écart de 46 000\$ par rapport à ceux ayant les plus bas revenus, soit les ménages formés d'une seule personne.

Revenu moyen des ménages	
Tous les ménages	59 981\$
Ménage formé d'un couple avec enfants	77 410\$
Ménage formé d'un couple sans enfant	60 160\$
Ménage formé d'une seule personne	30 964\$
Autres genres de ménages	47 233\$

Tableau 8 - Revenu moyen des ménages dans la MRC de Mirabel  
 Source: Statistique Canada, Profil des communautés 2006, repris dans CLD de Mirabel et Ville de Mirabel, Profil socio-économique 2009

La MRC de Mirabel compte 12 715 ménages et 10 175 familles proviennent de ce nombre. La MRC est un endroit propice à l'épanouissement des jeunes familles. Cependant depuis quelques années, se produit une augmentation du nombre de personnes seules. En 2003, les personnes seules représentaient 6% de la population alors qu'en 2006, elles représentaient 19%, soit une augmentation de 13 %. Ce phénomène nous paraît inquiétant, étant donné que les statistiques démontrent que les personnes seules sont plus sujettes à être dans la catégorie du faible revenu. En fait, seulement 9,3% des habitants de la MRC de Mirabel se situent dans cette catégorie.

À l'image de la MRC de Deux-Montagnes, dans la composition des familles, selon les statistiques disponibles, 71% des familles monoparentales de la MRC ont une femme comme chef de famille.

### III.2 Commentaire

En regard des données que nous venons de présenter, on peut avancer, sans risque de se tromper, que cette région qui regroupe les deux MRC (Deux-Montagnes et Mirabel) dispose de tous les atouts pour continuer son développement.

La population est stable. Elle présente un profil plus jeune que dans l'ensemble de la région des Laurentides et du Québec, ce qui signifie une masse importante de travailleurs à venir. La mobilité intra et interrégionale de la main d'œuvre met en lumière l'interdépendance économique de ces collectivités. Tant la MRC de Deux-Montagnes que la MRC de Mirabel connaissent une croissance appréciable (26,7% pour Mirabel et 28,6% pour Deux-Montagnes).

Le marché du travail était en progression jusqu'à la crise qui a frappé l'économie mondiale de front. Les revenus disponibles par personne et par famille sont relativement élevés par rapport au reste du Québec. Cependant, à côté de la richesse qui semble caractériser notre région, un nombre grandissant de familles a de la difficulté à joindre les deux bouts, disposant de revenus nettement insuffisants.

	MRC de Deux-Montagnes	MRC de Mirabel
Travailleurs de 25-64 ans (2008)	41 871	18 006
Taux de travailleurs de 25-64 ans (2008)	77,9%	82,3%
Revenu d'emploi moyen des travailleurs de 25-64 ans (2008)	44 270\$	42 860\$
Taux de faible revenu des familles (2006)	6,3%	5,8%
Revenu personnel disponible par habitant (2008)	25 407\$	24 751\$
Valeur totale des permis de bâtir (2008)	206 413 k\$	123 062 k\$

Tableau 9 - Tableau comparatif MRC Deux-Montagnes et MRC Mirabel (économie)  
Source: Statistique Canada, Profil des communautés 2006 (compilation spéciale)

#### IV- LE LOGEMENT LOCATIF DANS LE TERRITOIRE D’A.P.E.L.

Quand on considère les différentes données statistiques (démographie, économie) qui décrivent la région desservie par A.P.E.L., on serait porté à imaginer qu’au niveau du logement peu de problèmes existent. S’il est vrai que, dans la majorité des cas, les logements du territoire sont des logements de propriétaires, il n’en reste pas moins qu’une part appréciable des logements est habitée par des locataires. Parmi ces derniers, un nombre grandissant est constitué de personnes et de familles à faible revenu, se situant dans la portion des 16% de ménages disposant d’un revenu familial brut de moins de 20 000\$ pour vivre<sup>16</sup>. En outre, notre démarche de recherche-action a mis en lumière de nombreuses difficultés vécues par les personnes en recherche de logement. De manière empirique, nous attribuons ces difficultés à la situation du logement locatif dans notre territoire.

Dans cette partie de la recherche, nous allons nous intéresser au parc de logements locatifs et à la dimension économique de ce type de logement (coût du loyer et taux d’inoccupation).

---

<sup>16</sup> Revoir page 17 du présent document.

#### IV.1 Le parc de logements locatifs

Les appartements en logement locatif représentent un pourcentage appréciable du parc de logements disponibles dans notre région. Dans plusieurs municipalités, les logements en location comptent pour plus de 20% du total des logements, tous confondus<sup>17</sup>. Les tableaux suivants présentent un aperçu du nombre de ces logements locatifs et le taux de vacances des deux dernières années.

Dans le premier tableau, nous indiquons le nombre de logements disponibles dans chacune des municipalités ainsi que le pourcentage qu'ils représentent par rapport à l'ensemble des logements.

	Tous les logements	Nb de logements locatifs	%
Deux-Montagnes	6 780	1 665	24,6
Mirabel	12 715	3 035	23,9
Oka	1 225	210	17,1
Pointe-Calumet	2 565	490	19,1
Saint-Eustache	16 690	4 900	29,4
Saint-Joseph-du-Lac	1 750	240	13,7
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	4 275	295	6,9
Saint-Placide	665 <sup>18</sup>	120	18,5%

Tableau 10 - Pourcentage de logements locatifs par rapport à l'ensemble des logements disponibles  
Source : Statistique Canada, compilation spéciale – Profil des communautés, recensement de 2006

Comme il n'est pas hasardeux de croire que les personnes et familles à faible revenu sont, pour la majorité, locataires, nous avons procédé à une première corrélation du nombre de ces personnes et familles avec le nombre de logements locatifs. Nous croyons détenir un premier indice des raisons des difficultés que les participants à la recherche-action nous ont indiquées. Ainsi, dans la MRC de Deux-Montagnes, pour 24,5% de familles et 19,6% de personnes à faible revenu, il y a seulement 23,4% des logements en location. Dans la MRC de Mirabel le rapport est de 22,3% de familles et 20,5% de

<sup>17</sup> Ces statistiques datent de 2006, dernière année pour lesquelles elles sont disponibles. Durant la même année, il s'est délivré 209 390 k\$ de permis de construction pour du résidentiel dans la MRC de Deux-Montagnes et pour 76 068k\$ dans la MRC de Mirabel.

<sup>18</sup> Ce nombre représente les «logements privés occupés par des résidents habituels». Il exclut les résidences secondaires utilisées pour fins de villégiature.

personnes à faible revenu pour 23,9% des logements en location. Les propriétaires ont donc beau jeu à faire jouer le marché et à maintenir les loyers aussi élevés que possible.

Le tableau suivant nous indique, par municipalité, le nombre de logements locatifs selon le type de construction résidentielle. Dans ce tableau, il faudra tenir compte que, dans les duplex, il peut n'y avoir qu'un seul logement locatif, un des logements étant généralement occupé par le propriétaire.

	Duplex	5 étages ou plus	Moins de 5 étages
Deux-Montagnes	215	65	1 440
Mirabel	1 375	5	1 770
Oka	37	--	10
Pointe-Calumet	55	--	140
Saint-Eustache	565	240	5 145
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	65	15	315
Saint-Joseph-du-Lac	90	--	125
Saint-Placide	n.d	--	n.d

Tableau 11 - Répartition des logements autres que bungalows par type  
Source : Statistique Canada, compilation spéciale (Profil des communautés, recensement de 2006)

Le dernier tableau (Tableau 12 ci-dessous), tiré de rapports sur le marché locatif dans la RMR de Montréal<sup>19</sup>, nous montre le nombre de logements vacants selon le type pour les années 2007 et 2008, pour le territoire desservi par A.P.E.L.

Logements vacants selon le type	Automne 2007		Automne 2008	
	Nb de logements vacants	Taux de disponibilité %	Nb de logements vacants	Taux de disponibilité %
Studio	1	0,5%	0	0,0%
1 chambre à coucher	8	1,4%	5	0,9%
2 chambres à coucher	25	1,1%	24	0,7%
3 chambres à coucher	1	0,5%	0	0,0%

<sup>19</sup> Pour l'année 2007, les données sont tirées du « Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, 2007 » et pour l'année 2008, elles sont tirées du « Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2008 », de la SCHL.

## IV.2 Le coût des loyers dans le territoire

L'une des constatations qui est ressortie de notre démarche de recherche-action est que les coûts liés au logement sont prohibitifs pour plusieurs des participants. Ainsi, dans leur recherche de logement, même si 96% des personnes interrogées disent avoir trouvé un logement qui correspondait à leurs critères et besoins, 92% en ont estimé le loyer trop cher pour leurs moyens<sup>20</sup>.

Avec un taux d'inoccupation inférieur au taux d'équilibre depuis plus de 3 ans, le coût des loyers n'a pratiquement pas bougé. Il a même explosé d'une certaine façon.

	2006		2007		2008	
Logement	Taux d'inoccupation	Loyer moyen	Taux d'inoccupation	Loyer moyen	Taux d'inoccupation	Loyer moyen
Studio	n/d	398\$	0,5%	398\$	0,0%	389\$
1 chambre à coucher	0,3%	494\$	1,1%	468\$	0,8%	500\$
2 chambres à coucher	0,8%	593\$	0,8%	598\$	0,7%	634\$
3 chambres à coucher et +	n/d	691\$	0,1%	708\$	0,0%	732\$
Taux d'équilibre	3%		3%		3%	

Tableau 13 - Loyer moyen et taux d'inoccupation des logements par type.  
Source : L'observatoire du Grand Montréal, CMM, automne 2008

De 2006 à 2007, le prix des loyers a été relativement stable. Mais en 2008, ce prix a fait un bond considérable tandis que le taux d'inoccupation tombait pratiquement à 0%<sup>21</sup>, créant une certaine pénurie de logements et initiant ce que nous considérerons comme une crise latente. Les données ne sont pas encore disponibles pour l'année 2009.

<sup>20</sup> Voir tableau, page 16.

<sup>21</sup> Source des tableaux: SCHL, Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal (paru en 2007 pour les années 2006 et 2007, paru à l'automne 2008 pour l'année 2008)

### IV.3 Commentaire :

#### VERS UNE AUTRE CRISE D'IMPORTANCE?

Comme on peut le constater à l'analyse des différentes données sur le parc locatif, le territoire fait face à un déficit en logements locatifs qui pourrait rapidement s'aggraver s'il fallait que les municipalités retirent du marché les logements ayant besoin de réparations majeures<sup>22</sup> dont certains commencent à constituer un danger à la santé et à la sécurité des locataires pour cause d'insalubrité. Le pourcentage de familles et de personnes à faible revenu est supérieur au pourcentage de logements locatifs disponibles. En outre, avec des taux d'occupation aussi faibles qui donnent un autre aperçu de l'indisponibilité des logements, nous pouvons maintenant parler de pénurie.

Par ailleurs, s'il est vrai que les données précédemment exposées confirment, d'une autre façon, notre hypothèse de départ et ne nous permettent pas d'affirmer que la région connaît, actuellement, une crise effective du logement, il ne l'est pas moins que toutes les conditions reflètent et annoncent une situation précaire pour les prochaines années.

En effet, au moins quatre facteurs combinés nous laissent présager, pour les prochaines années, une pénurie encore plus grande de logements locatifs et particulièrement de logements sociaux et abordables que celle que nous connaissons actuellement. Il s'agit de la situation actuelle du logement locatif et du logement social (que nous documenterons plus loin), des projections de croissance du nombre de personnes et de familles qui se retrouveront dans la catégorie de faible revenu, de la croissance du nombre de personnes de 65 ans et plus et de la stagnation – sinon de la diminution – du

---

<sup>22</sup> À l'intérieur du parc de logements locatifs du territoire, selon les données de Statistique Canada pour le recensement de 2006, un certain nombre de logements nécessitent des réparations majeures. Toutefois, rien n'indique qu'il y a eu quelque amélioration depuis:

Deux-Montagnes	455
Mirabel	515
Pointe-Calumet	170
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	225
Saint-Eustache	1 000
Saint-Placide	60



nombre de mises en chantier de logements locatifs depuis quelques années (diminution qui induit la faiblesse croissante des taux d'inoccupation).

Projection de la croissance des personnes âgées de 65 ans et plus pour les 5 prochaines années<sup>23</sup> :

Population	2009	2010	2011	2012	2013	2014
65 ans ou plus	11 361	11 900	12 484	13 150	13 807	14 481

Tableau 14 - Projection de la croissance de la population des 65ans et + de 2009 à 2014.  
Source : Agence des services sociaux et de santé des Laurentides – Compilation spéciale

Comme on l'aura remarqué dans le tableau précédent, de 2009 à 2014, le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus aura augmenté de 3 120 individus, soit 21,5%.

Quant aux mises en chantier de logements locatifs, elles n'ont pas beaucoup progressé depuis les dernières années<sup>24</sup>.

	Mises en chantier	Parts du marché
Moyenne – 15 dernières années 1991-2006	524	19,5%
Moyenne – 10 dernières années 1997-2006	590	18,2%
Moyenne – 5 dernière années 2002-2006	855	16,7%

Tableau 15 - Mises en chantier des dernières années par tranches de 5 ans

En mettant en relation toutes ces données, il devient évident que la situation du logement locatif dans notre région et celle des personnes en recherche de logement ne s'améliorera pas et que la crise appréhendée se situe dans un horizon assez proche.

<sup>23</sup> Institut de la statistique du Québec (ISQ), projections – données reprises par le Carrefour informationnel et documentaire du réseau socio-sanitaire des Laurentides, rapport généré le 4 novembre 2009.

<sup>24</sup> PESRPSCTIVE Grand Montréal, Vol.2, No 6, Novembre 2008, p. 5 (compilation spéciale de la SCHL)

## V- DES SOLUTIONS POSSIBLES

Le deuxième questionnaire de cueillette d'information soumis aux participants à la recherche-action comportait des questions ouvertes les invitant à nous faire part des solutions qu'eux-mêmes envisageraient pour circonscrire la situation qu'ils vivent et y mettre un terme. Ces pistes de solution devaient être réalistes et réalisables.

Trois thèmes sont ressortis : le **contrôle des loyers**, l'**interdiction des discriminations** (liées aux familles nombreuses, au statut socio-économique d'assisté social ou à la race) et l'**augmentation du nombre de HLM**. Unaniment, lors des discussions et des partages, les participants ont souhaité **une augmentation des unités de HLM et la facilitation à leur accès**. En termes clairs, le souhait des participants est qu'on **augmente l'accès au logement social**<sup>25</sup>.

Dans l'état actuel des choses, il serait difficile, voire impossible de répondre au souhait des participants à la recherche-action. Les listes d'attente pour un logement en HLM débordent sur plusieurs années dans les principaux Offices municipaux d'habitation (OMH) et il existe peu d'autres formules de logement social sur le territoire.

Dans cette dernière partie de la recherche, nous aborderons la situation du logement social sur le territoire tout en offrant des pistes pour en amorcer le développement.

---

<sup>25</sup>

Quand on parle de logement social, pour plusieurs personnes, il ne s'agit que des habitations à loyer modique (HLM). Il y a une nécessaire mise à jour du vocabulaire à effectuer. Logement social est une expression qui regroupe l'ensemble des habitations n'appartenant pas à des intérêts privés, c'est-à-dire qui échappent à la dynamique du profit. La plupart des logements sociaux ont reçu une forme ou une autre de subvention au moment de leur construction. Ce type d'habitation permet d'obtenir un logement décent, tant par son coût moins élevé que par sa qualité qui est souvent bien au-dessus de celle du marché privé. Le logement social comprend, outre les HLM gérées par les OMH, les coopératives d'habitation et les OBNL d'habitation. (Comité logement Rosemont, Le guide du logement social, dernière mise à jour de 2007)

## V.1 Les logements sociaux et abordables dans le territoire

Pour satisfaire les demandes de la population en termes de logement social, il existe très peu d'unités de logement. La majorité de ces logements se trouve en HLM. La pénurie de logement ne touche pas uniquement les logements réguliers mais tous les types d'habitation et particulièrement le logement social. Le tableau suivant présente l'état du parc de logements sociaux dans les deux MRC qui forment notre territoire d'intervention.

	Logements locatifs	Logements sociaux et abordables	%
Deux-Montagnes	1 665	138	8,2%
Mirabel	3 035	120	4%
Oka	210	15	7,1%
Pointe-Calumet	490	15	3%
Saint-Eustache	4 900	580	11,8%
Saint-Joseph-du-Lac	240	12	5%
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	295	27	9,1%
Saint-Placide	120	20	16,6%

Tableau 16 - Pourcentage des logements sociaux et abordables par rapport au nombre de logements locatifs  
Source : CMM. Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, Avril 2007

## V.2 Les besoins en logement social dans le territoire

Dans le territoire desservi par A.P.E.L., le recensement de 2006 a mis en lumière certains problèmes vécus par des personnes et des familles à faible revenu. Parmi ces problèmes, mentionnons : des logements de piètre qualité, des problèmes de surpeuplement et des problèmes d'abordabilité.

Selon les normes de la SCHL, « on considère qu'un logement est **acceptable** s'il est de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable ».<sup>26</sup> Le **logement de qualité convenable** ne nécessite pas de réparations majeures, selon ses occupants. Il est **de taille convenable** si le nombre de

<sup>26</sup> SCHL, Le point en recherche, Série socio-économique 09-0222, Septembre 2009.

chambres suffit, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, selon la Norme nationale d'occupation (NNO).

Le **logement abordable**<sup>27</sup>, tel que déjà mentionné, doit coûter moins de 30% du revenu du ménage avant impôt. Les frais de logement comprennent donc, pour les locataires, le loyer et les coûts des autres services : électricité, eau, services municipaux.

### V.3 Besoins impérieux en matière de logement

Un ménage éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité). En 2006, l'abordabilité restait la principale cause des besoins impérieux en matière de logement. Trois ans plus tard, les conditions n'ont pas changé puisque les participants à la recherche-action mentionnent le coût des loyers comme la principale raison les empêchant d'accéder à un logement adéquat pour eux.

Le tableau suivant présente le nombre de ménages éprouvant des problèmes d'abordabilité sur notre territoire:

	Ménages locataires	Ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité	
Deux-Montagnes	1 820	535	29,4%
Mirabel	2 460	605	24,6%
Oka	210	30	14,3%
Pointe-Calumet	445	155	34,8%
Saint-Eustache	4 810	1620	33,7%
Saint-Joseph-du-Lac	260	50	19,2%
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	380	130	34,2%
Saint-Placide			

Tableau 17 - Proportion des ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité  
Source : CMM, Perspective Grand Montréal, Vol. 2, N° 5, Septembre 2008

<sup>27</sup> Toutes les définitions utilisées proviennent de SCHL, Le point en recherche, Série socio-économique 09-022, septembre 2009.

Par rapport au nombre de ménages locataires, tel que l'indique le tableau précédent, un important pourcentage connaît des problèmes d'abordabilité. Il n'est plus nécessaire de rappeler que les problèmes d'abordabilité tiennent à au moins deux facteurs : la faiblesse du revenu et la pénurie de logements abordables. Ce sont donc les problèmes d'abordabilité qui conditionnent les besoins en logement social.

Pour avoir une idée de l'écart entre les besoins en logement social et abordable et l'offre disponible, il suffit de mettre en relation le 2<sup>e</sup> tableau de la page 30 avec le tableau ci-dessous.

	Indicateurs de besoins en logement social (%)				% total des besoins
	Logements locatifs occupés	Logements de piètre qualité	Surpeuplement	Problèmes d'abordabilité	
Deux-Montagnes	1 665	4,1%	1,1%	29,4%	<b>34,6%</b>
Mirabel	3 035	7,9%	0,8%	24,6%	<b>33,3%</b>
Oka	210	4,8%	0,0%	14,3%	<b>19,1%</b>
Pointe-Calumet	490	4,5%	0,0%	34,8%	<b>39,3%</b>
Saint-Eustache	4 900	5,7%	0,9%	33,7%	<b>40,3%</b>
Saint-Joseph-du-Lac	240	9,6%	0,0%	19,2%	<b>28,8%</b>
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	295	14,3%	0,0%	34,2%	<b>48,5%</b>

Tableau 18 - Indicateurs des besoins en logements sociaux selon les municipalités  
Source : Communauté métropolitaine de Montréal

Pourtant, il existe des solutions pour aider au développement du logement social et en favoriser l'accès à un plus grand nombre de ménages locataires. Que l'on pense, par exemple, aux programmes d'aide financière disponible à la SHQ pour les locataires et les propriétaires.

Ce qui surprend, c'est la sous-utilisation de ces programmes par les personnes qui pourraient en profiter le plus et le mieux. Nous pensons ici aux municipalités via les Offices municipaux d'habitation. Prenons par exemple le Programme de supplément au logement (PSL). Ce programme géré par l'Office municipal d'habitation est absent de la moitié des municipalités qui forment le territoire que nous desservons.

Le tableau ci-dessous présente l'utilisation des programmes d'aide provinciaux par notre milieu. On trouvera, en annexe, les définitions, modalités et conditions de ces programmes.

	Logements locatifs occupés	PSL	AccèsLogis Québec	LAQ Volet social et communautaire	LAQ Volet privé
Deux-Montagnes	1 665	7	0	0	0
Mirabel	3 035	1	0	0	0
Oka	210	0	0	0	0
Pointe-Calumet	490	0	0	0	0
Saint-Eustache	4 900	140	18	0	0
Saint-Joseph-du-Lac	240	0	0	0	0
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	295	0	0	0	0
Saint-Placide	120	0	0	0	0

Une autre avenue passe par la mise en place d'organismes de logement, tels des coopératives ou des OBNL d'habitation.

### 5.3.1 La coopérative d'habitation

La coopérative d'habitation est une formule de logement social, communautaire et abordable qui « combine les caractéristiques de la propriété et de la location, tout en se distinguant des deux par sa forme d'occupation. Les résidents sont copropriétaires des immeubles et paient des frais mensuels leur donnant droit à l'usage de leur unité. Comme le propriétaire, le membre de la coopérative jouit d'un mode d'occupation stable et prend toutes les décisions touchant son logement. Comme le locataire, il ne doit effectuer aucune mise de fonds et il ne vend pas son unité quand il déménage. La coopérative d'habitation est organisée selon un système de copropriété sans but lucratif. Chaque membre dispose d'un vote. »<sup>28</sup>

<sup>28</sup>

J. DAVID HULCHANSKI in  
<http://www.thecanadianencyclopedia.com/index.cfm?PgNm=TCE&Params=F1ARTF0003866>

Il faut un minimum de 12 personnes associées dans le but commun de prendre en charge leurs conditions de logement pour créer une coopérative d'habitation. Nous retrouvons généralement dans les coopératives d'habitation des personnes à revenus variés qui se donnent comme objectif de contrer les hausses de loyer tout en se logeant de façon sécuritaire et en prenant une part active à la vie de la coopérative. Tous les membres sont unis par le même esprit et partagent les mêmes valeurs de coopération.

Il existe deux coopératives d'habitation dans le territoire desservi par A.P.E.L. : la Coopérative des Chênes (16 unités de logement) et la Coopérative d'habitation Le Goéland (12 unités d'habitation) à Saint-Eustache.

### 5.3.2 L'OBNL en habitation

L'organisme à but non lucratif en habitation a pour but d'offrir du logement permanent ou de l'hébergement temporaire à une population possédant des revenus modestes, de même qu'à des clientèles présentant certaines problématiques particulières. L'OBNL possède et gère l'immeuble ou les immeubles tout en offrant des services adaptés à sa clientèle. Familles, personnes âgées, personnes handicapées et autres clientèles en marge de la société, peuvent ainsi être desservies par l'OBNL<sup>29</sup>.

Le territoire d'A.P.E.L. compte quelques OBNL en habitation : le Domaine Chénier, la Seigneurie Dumont, à Saint-Eustache, le Mirabon, à Mirabel, le Manoir Grand-Moulin, à Deux-Montagnes, pour un total de 365 unités de logement. Depuis peu, un projet (La Placidienne) a été inauguré à Saint-Placide, offrant une vingtaine de logements abordables à autant de personnes à faible revenu. Habitat pour l'humanité – Section Deux-Montagnes a déjà son premier propriétaire. D'autres projets pour les personnes vivant avec une déficience intellectuelle (La Chacunière, Mon Chez-moi) s'organisent pour offrir du logement abordable à une clientèle particulière dont les besoins sont spécifiques.

---

<sup>29</sup> <http://www.actionhabitation.qc.ca/qui-sommes-nous.html#Anchor-Quxes-1533>

### 5.3.3 Difficultés rencontrées par les projets en habitation

Les nouveaux projets en habitation sociale et communautaire font face à des problèmes ardues dans leur mise en place. Les principales difficultés rencontrées proviennent de la rareté de terrains disponibles pour de tels projets, du coût prohibitif de ces terrains, de problèmes de zonage (il n'existe pas dans la région de terrains zonés pour du développement communautaire), d'inadéquation des programmes de financement gouvernementaux à la réalité du marché, du pourcentage de financement que le projet doit trouver avant même de pouvoir s'adresser aux paliers gouvernementaux, entre autres.

De telles difficultés découragent les personnes et organismes qui pourraient souhaiter se lancer dans un nouveau projet. Pourtant, la volonté des élus pourrait contribuer à aplanir les difficultés, mettre en place des mécanismes adaptés pour favoriser et faciliter le développement du logement social et abordable.



# Conclusion

## Quelques constats

Comme nous l'avons indiqué, précédemment, cette démarche de recherche-action a fait appel à des personnes et des organismes régulièrement confrontés aux problématiques liées au logement dans notre région. Les données recueillies des questionnaires et des entrevues réalisées n'ont pas été invalidées par les données statistiques que nous avons consultées et compilées. Bien au contraire!

Au terme de cette démarche, les remarques suivantes s'imposent :

- malgré l'apparente prospérité de la région, de plus en plus de personnes et de familles (les personnes seules, les familles monoparentales, les personnes de 65 ans et plus) se retrouvent dans la catégorie du taux de faible revenu;
- la croissance du nombre de ces personnes et familles dans les prochaines années mettra une pression accrue sur les logements sociaux et abordables déjà insuffisants pour répondre aux besoins de la population;
- si le logement social et abordable ne se développe et ne devienne plus accessible, nous atteindrons rapidement un point de rupture qui risque de créer une précarité difficile à juguler;
- les programmes d'aide à l'habitation sociale et abordable sont sous-utilisés par les municipalités du territoire que nous desservons;
- les autorités gouvernementales (surtout municipales) doivent mettre en place les mesures incitatives ainsi que les conditions pour faciliter l'implantation dans les communautés de logements sociaux et abordables.

En terminant, qu'il nous soit permis de tirer la sonnette d'alarme et mentionner que nous devrions agir dès maintenant, nous impliquer afin d'éviter pour plus tard de faire face à des difficultés majeures et des coûts sociaux énormes.



# **MÉMOIRE**

## **POUR UN CODE DU LOGEMENT**

**AVRIL 2008**

## 1- PRÉSENTATION

L'Association de promotion et d'éducation en logement – A.P.E.L. a été fondée dans le prolongement de la crise majeure du logement qui a frappé le Québec et particulièrement la région des Basses-Laurentides en 2002. L'association s'est donnée comme principal mandat de travailler à la promotion du logement social dans les MRC de Deux-Montagnes et sud de Mirabel. De façon spécifique, A.P.E.L. veut favoriser des projets de logement social et communautaire dans le but de lutter contre la pauvreté, informer les locataires et les propriétaires sur leurs droits, obligations et recours, réaliser des études et des analyses sur la situation et l'évolution du logement dans la région et finalement aider les personnes défavorisées en matière de logement en leur offrant des services adaptés à leurs besoins.

Amorcer une réflexion sur la nécessité d'un code du logement dans les municipalités des deux MRC que nous desservons nous semblait entrer dans le cadre de nos objectifs spécifiques. C'est dans ce contexte que nous soumettons ce premier mémoire à la Ville de Saint-Eustache.

## **2- LA SITUATION**

Depuis ses débuts, l'Association de promotion et d'éducation en logement a eu à répondre à des locataires aux prises avec des problèmes d'insalubrité et d'entretien déficient de leur logement. Ces locataires se sont adressés à notre organisme afin d'obtenir le soutien nécessaire pour entreprendre les procédures nécessaires et faire valoir leur droit à un logement sécuritaire. Une municipalité soucieuse du confort, du bien-être et de la santé de ses résidents doit nécessairement se préoccuper de ses citoyens les moins nantis et faire en sorte de leur offrir les moyens de bénéficier de ce droit élémentaire. L'insalubrité des logements porte atteinte à la sécurité des locataires.

Le parc locatif de la Ville de Saint-Eustache s'élève à 1176 immeubles locatifs sur un total de 6805 immeubles d'habitation<sup>30</sup> (17,29%)<sup>31</sup>. Ainsi on peut avancer sans risque de se tromper qu'une portion significative de la population eustachoise vit en logement. Plusieurs de ces locataires sont des familles et des individus à faible revenu disposant de très peu de moyens pour faire valoir et respecter leurs droits dans le cas de conflits portant sur la salubrité et l'entretien d'un logement avec un propriétaire.

## **3- POUR UN CODE DU LOGEMENT DANS LE TERRITOIRE DESSERVI**

Il est établi que, dans les municipalités où il n'y a pas de code de logement, les locataires sont plus démunis. Selon M. André Trépanier, porte-parole du RCLALQ, les démarches auprès de la Régie du logement ne sont pas très rapides. De son côté, la Régie du bâtiment ne peut intervenir que si la sécurité des résidents est en jeu. Outre ces motifs, le présent mémoire pour doter la Ville de Saint-Eustache d'un code de logement procède de quelques autres constats faits par notre organisme : difficulté pour les inspecteurs du service d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache qui ne peuvent intervenir qu'à la suite de plaintes spécifiques, détérioration progressive de certains immeubles locatifs entre autres.

Les municipalités de notre territoire ne connaissent pas encore de graves problèmes de salubrité dans leur parc locatif. Toutefois, certains immeubles commencent à montrer des signes inquiétants. Aussi ne faut-il pas attendre que les logements soient dans un état de détérioration tel qu'il faille penser à des démolitions, ce qui ne ferait qu'aggraver une situation du logement déjà problématique.

## **4- QUELQUES PROPOSITIONS**

Un code de logement prend souvent la forme d'un règlement municipal. De notre point de vue, le code de logement de Saint-Eustache devrait comprendre, outre les règlements portant sur la salubrité et l'entretien des logements, trois grands axes : le

---

<sup>30</sup> Voir le tableau en annexe.

<sup>31</sup> Le total de logements inclut les 5 629 maisons unifamiliales de la municipalité

confort, la sécurité et le bien-être des locataires. Il devrait aussi, dans une certaine mesure, allant au-delà des dispositions légales déjà applicables, tracer les grandes lignes d'un code de vie entre les propriétaires et les locataires dans la Ville de Saint-Eustache. Ce faisant, celle-ci assumerait au niveau provincial un important leadership au moment où de nombreuses associations de locataires se regroupent pour exiger du gouvernement du Québec un code obligatoire du logement applicable dans toutes les municipalités.

Certains champs d'application spécifiques présentent un intérêt particulier pour l'Association de promotion et d'éducation en logement. Ainsi, dans son code du logement, la Ville de Saint-Eustache devrait prévoir des mécanismes pour

- obliger les propriétaires à faire l'entretien des logements locatifs;
- agir contre les propriétaires récalcitrants;
- augmenter le nombre d'inspecteurs et les doter de réels pouvoirs d'intervention;
- se donner le pouvoir de convertir en logements sociaux (expropriation à des fins de logement social) des immeubles dont les propriétaires refusent d'obtempérer aux ordonnances municipales.

## **5- CONCLUSION**

En 1972, feu M. Guy Tardif alors ministre responsable de l'Habitation recommandait la mise en vigueur d'un code provincial du logement. À cet égard, plusieurs municipalités importantes ont déjà agi en ce sens. Nous croyons qu'il est temps pour la Ville de Saint-Eustache, municipalité phare dans les Laurentides, de prendre les moyens de doter ses citoyens d'un code du logement approprié. Dans cette optique, l'Association de promotion et d'éducation en logement est disponible pour travailler en collaboration avec les services municipaux au niveau de la recherche, de la réflexion et de la mise en place du code du logement eustachois.

ANNEXE :  
LES PROGRAMMES D'AIDE AU LOGEMENT





# Les programmes du Québec

## 1- Le Programme de supplément au loyer (PSL)

### *Définition et objectifs du programme*

Le **Programme de Supplément au loyer** permet à des personnes à faible revenu, des personnes handicapées ou vivant des situations exceptionnelles, comme les femmes victimes de violence, d'habiter un logement sur le marché locatif privé, ou encore appartenant à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif. Les conditions offertes sont semblables à celles d'une habitation à loyer modique. Le programme permet aussi aux municipalités d'offrir aux ménages à faible revenu des logements dans des habitations à loyer modique.

### *Gestion du programme*

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est maître d'œuvre de ce programme. Elle en confie la gestion à des mandataires tels les offices d'habitation (OMH) et les organismes oeuvrant auprès des personnes handicapées, ou encore à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif.

### *À qui s'adresse le programme?*

- Aux propriétaires privés
- Aux coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif désirant offrir des logements subventionnés dans le but d'aider<sup>1</sup> financièrement des ménages à faible revenu. Le nombre de logements subventionnés est limité.

### *Aide offerte*

La SHQ paie au propriétaire de l'immeuble la différence entre le loyer au bail et la part de loyer payable par le locataire. Cette part de loyer est calculée conformément au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

### *Coût du loyer*

Il équivaut à 25% des revenus totaux du ménage pour l'année civile précédant la signature du bail du logement. Ce montant inclut les frais de chauffage. Des montants peuvent être ajoutés pour couvrir les coûts d'électricité et de stationnement.

SHQ, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/supplementloyer.html>

*Contribution de la Communauté métropolitaine de Montréal*

En vertu de l'article 153 de la *Loi sur la Communauté urbaine de Montréal*, la CMM rembourse aux Offices municipaux d'habitation la part du déficit d'exploitation du Programme (PSL) qui est à la charge des municipalités. En vertu même de la Loi, la contribution de la CMM à l'égard du Programme de supplément au loyer (PSL) équivaut à 10% de l'écart à combler entre le loyer et la part assumée par le locataire. (Communauté Métropolitaine de Montréal, 2006, p. 82)

## 2- Le programme AccèsLogis Québec

### *Définition et objectifs du programme*

**AccèsLogis Québec** est un programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques communautaires et privées. L'objectif de cette mesure est de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires pour des ménages à faible revenu ou modeste ou encore pour des clientèles en difficulté ayant des besoins particuliers.

### *Gestion du programme*

Le programme est administré par la SHQ. Toutefois, les villes de Montréal et de Québec ont signé une entente pour gérer le programme sur leur territoire.

### *Aide offerte*

Le programme s'adresse

- aux coopératives d'habitation
- aux Offices municipaux d'habitation (OMH)
- aux organismes ou aux sociétés acheteuses à but non lucratif désirant réaliser des logements sociaux et communautaires.

L'aide financière prend la forme d'un prêt qui devient une subvention lorsque l'organisme respecte les conditions de la convention signée avec la SHQ. Une aide financière additionnelle peut aussi être accordée dans les cas suivants :

- jusqu'à 5 000\$ par logement : pour les coûts d'adaptation des logements destinés à des personnes handicapées;
- jusqu'à 4 000\$ par logement pour les projets dans les régions éloignées où les coûts de réalisation sont plus élevés (Abitibi-Témiscamingue, Côte-Nord, Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, Nord du Québec)

SHQ, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html>

### *Coût du loyer*

La subvention accordée en vertu du programme ne devra pas avoir pour effet de produire un loyer après réalisation du projet, inférieur à 75% ni supérieur à 95% du loyer médian reconnu par la SHQ. Ces loyers médians du marché varient selon les régions et la typologie des unités résidentielles. Toutefois, un loyer, après réalisation d'un projet, peut être inférieur à 75% du loyer médian reconnu par la SHQ s'il résulte d'une contribution supérieure à 15% des coûts reconnus admissibles aux fins de subvention par la SHQ. (Société d'habitation du Québec – Normes d'application du programme AccèsLogis Québec, version administrative refondue au 27 octobre 2004)

### 3- Le programme Logement abordable Québec – Volet social et communautaire

#### *Définition et objectifs du programme*

Ce programme offre une aide financière pour stimuler la réalisation de logements communautaires et sociaux destinés aux ménages à revenu faible ou modeste. Le programme veut aussi permettre à des coopératives, des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser des projets d'habitation communautaire et sociale avec une contribution minimale de leur milieu. Ces logements doivent être destinés aux ménages à revenu faible ou modeste, dans les municipalités où le taux d'inoccupation est inférieur à 3%.

#### *Gestion du programme*

La SHQ administre le volet social et communautaire. Les villes de Montréal et de Québec ont conclu une entente avec la SHQ afin d'administrer le programme sur leur territoire.

#### *Aide offerte*

La clientèle visée est celle

- des ménages à revenu faible ou modeste;
- des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

C'est l'office d'habitation de chaque municipalité qui dresse la liste des ménages admissibles selon les critères établis pour l'attribution des logements ;à loyer modique.

#### *Coût du loyer*

Les coûts des logements réalisés doivent être fixés entre 350\$ et 500\$ par mois pour un logement chauffé de deux chambres à coucher, le loyer moyen se situant autour de 400\$ à 425\$. Les hausses de loyer ne pourront dépasser un plafond fixé par la SHQ, et ce, pendant une période de 15 ans.

<http://habitation.gouv.qc.ca/programmes/voletsocial.html>

#### *Contribution de la CMM*

En vertu de l'article 153.1 de la *Loi sur la Communauté Métropolitaine de Montréal*, la CMM rembourse à une municipalité de son territoire le montant de la contribution de base que cette dernière verse à un organisme sans but lucratif, à une coopérative d'habitation ou à un OMH qui réalise un projet conformément à un programme **Logement abordable Québec** (volet social et communautaire). La contribution municipale correspond généralement à 15% du coût du projet. (Communauté métropolitaine de Montréal, 2006, pp. 88-89)

#### 4- Le programme Logement abordable Québec – Volet privé

##### *Définition et objectifs du programme*

Ce programme offre une aide financière aux promoteurs du secteur privé de l'habitation pour stimuler la réalisation de logements locatifs abordables destinés aux ménages à revenu moyen.

Les logements réalisés en vertu de ce programme sont destinés aux ménages à revenu moyen, dans les municipalités où le taux d'occupation des logements locatifs est faible. La municipalité doit avoir besoin d'un grand nombre de logements pour atténuer la pénurie.

##### *Gestion du programme*

La SHQ gère le programme-cadre avec la collaboration des municipalités participantes. Les propriétaires ou promoteurs privés doivent s'adresser à leur municipalité pour savoir s'ils peuvent bénéficier d'une aide financière pour les travaux envisagés.

##### *Aide offerte*

Le programme vise en priorité les centres urbains où le taux d'occupation des logements locatifs est inférieur à 3%. Les projets d'habitation destinés aux aînés en perte légère d'autonomie ou à des personnes en difficulté ayant des besoins particuliers de logement peuvent être réalisés dans toutes les municipalités du Québec. L'aide financière correspond à un montant forfaitaire établi selon la localisation et la typologie des logements réalisés. Exemple de l'aide offerte pour un logement de deux chambres à coucher : 10 600\$ ou 12 500\$.

##### *Coût du loyer*

Le loyer mensuel maximum - qui varie selon la typologie des logements - est fixé par la municipalité, selon les directives de la SHQ. Il devrait se situer, au départ, autour de 700\$ pour un logement chauffé de deux chambres à coucher.

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/voletsocial.html>

##### *Contribution de la CMM*

La CMM ne rembourse pas la contribution du milieu pour les projets construits dans le cadre du volet privé du programme **Logement abordable Québec** (Communauté Métropolitaine de Montréal, 2006, p. 89)

# Les programmes du Gouvernement fédéral

## 1- Le Programme de financement initial

Pour produire des logements, il faut des compétences pertinentes, de l'expertise et la volonté de réussir. Les proposants doivent savoir s'organiser, pouvoir évaluer le besoin et la demande de logements dans leur collectivité, et pouvoir obtenir des fonds et d'autres ressources pour que leur proposition de projet résidentiel se concrétise. Le financement initial de la SCHL prévoit une aide financière pour permettre aux proposants de mener à bien les premières étapes de leur projet.

### Qu'est-ce que le Programme de financement initial?

Le Programme de financement initial offre une aide financière aux proposants qui en sont aux premières étapes de l'élaboration de leur projet de logement abordable.

### Quels types de projets d'habitation sont admissibles?

La proposition doit viser la production de logements abordables. L'ensemble d'habitation proposé doit être situé au Canada. Il n'y a aucune restriction quant aux facteurs suivants :

- le type de bâtiment
- le mode d'occupation
- les futurs résidents des logements
- le type d'organisme qui présente la proposition

Vous avez l'intention de produire un ensemble de logements locatifs modestes dont la majorité des loyers répondront aux critères d'abordabilité de la SCHL. (La SCHL peut vous fournir les critères d'abordabilité propres à la collectivité où vous prévoyez produire des logements.) ou Vous avez l'intention de produire un ensemble de logements modestes pour propriétaires-occupants, dont les prix d'achat seront inférieurs aux niveaux exigés dans le même marché pour des habitations de type et de taille semblables, et comptant le même nombre de chambres.

### Qui est admissible?

Le financement initial peut être offert aux personnes ou aux organismes qui présentent des projets d'ensembles de logements qui seront abordables. Le proposant peut donc être :

- un organisme sans but lucratif
- une coopérative d'habitation
- une Première nation
- un entrepreneur privé
- un groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société.

### **Quelles activités sont admissibles?**

Le financement initial peut servir à payer un certain nombre d'activités clés aux premières étapes de l'élaboration d'une proposition de projet d'ensemble de logement. Ces activités doivent être directement reliées à l'élaboration de la proposition et peuvent comprendre :

- les études de marché pour déterminer les besoins et la demande relativement au projet proposé
- la préparation d'un plan d'affaires
- l'examen des sources ou des options de financement
- l'évaluation des options d'acquisition
- l'analyse préliminaire de la viabilité financière
- l'évaluation environnementale du site
- la conception préliminaire du projet d'ensemble de logements (nouvelle construction, rénovation ou conversion) • la constitution d'un organisme sans but lucratif

### **Quelles dépenses ne sont pas admissibles?**

- Les dépenses non reliées à l'élaboration de la proposition de projet.
- Les dépenses liées aux activités d'élaboration de projet, mais effectuées avant l'approbation écrite du financement initial par la SCHL.
- Les dépenses liées aux activités tangibles de la production, comme l'aménagement du terrain, la viabilisation des lots, la construction, la rénovation, etc.
- Les dépenses courantes de fonctionnement de l'organisme, par exemple, les salaires et les avantages sociaux des employés, les frais de déplacement, la location de bureaux, les primes d'assurance responsabilité ou d'autres assurances, les fournitures ou le matériel de bureau ou d'autres dépenses semblables.
- Les honoraires payés d'avance aux consultants ou autres professionnels pour des tâches qui seront effectuées ultérieurement.

### **Quel est le montant maximal de financement?**

Le montant maximal de financement initial est fixé à 20 000 \$ par proposition et sert à couvrir les coûts des activités admissibles.

- Un montant pouvant atteindre 10 000 \$ par proposition est consenti sous forme de subvention, sans remboursement exigé.
- Un montant supplémentaire, jusqu'à concurrence de 10 000 \$, peut être offert sous forme de prêt sans intérêt, remboursable si la proposition se concrétise.
- Si la proposition n'aboutit pas à la production de logements, la partie remboursable du financement initial pourra faire l'objet d'une remise par la SCHL.

### **Comment sera déterminé le montant du financement?**

La SCHL déterminera le montant de financement initial accordé au proposant pour son projet d'ensemble de logements, en tenant compte de la nature de la proposition ainsi que du volume et du coût des travaux nécessaires à l'exécution des activités admissibles.

### **Quelles sont les conditions du financement?**

- Les demandeurs qui sont choisis par la SCHL pour recevoir du financement initial devront signer un Accord de contribution avec la SCHL énonçant les modalités du financement, y compris les activités pour lesquelles la subvention est consentie et la période de temps pendant laquelle les activités doivent avoir lieu.
- La SCHL versera des avances uniquement pour les dépenses admissibles assorties de factures ou de reçus.
- Les besoins et la demande en ce qui concerne le projet d'ensemble de logements doivent être établis selon les exigences de la SCHL, et un plan d'affaires doit lui être remis avant qu'elle n'avance d'autres fonds pour des activités supplémentaires approuvées.
- Toutes les activités de production de logements doivent normalement se dérouler dans un délai de 12 mois suivant la date de signature de l'Accord de contribution. Au besoin, un délai plus long pourra être négocié.

### **Les bénéficiaires de financement initial sont admissibles à d'autres outils de la SCHL?**

Les proposant d'ensembles de logements abordables qui sont choisis pour recevoir du financement initial peuvent aussi faire une demande d'aide en vertu d'autres initiatives de la SCHL. L'octroi de financement initial par la SCHL ne constitue pas une garantie que la proposition du projet d'ensemble de logement recevra d'autres formes d'aide de la SCHL. La SCHL offre d'autres outils, notamment des prêts sans intérêt pour la préparation de projets et des options élargies d'assurance hypothécaire, mais certains sont applicables uniquement aux ensembles d'habitation comportant au moins cinq logements. Les logements doivent aussi être « abordables » selon les critères d'abordabilité de la SCHL.

## **2- Financement pour la préparation de projets**

Les prêts du Programme de financement pour la préparation de projets (FPP) aident à couvrir les frais engagés au début du processus d'élaboration d'une proposition d'ensemble de logements abordables. Les prêts FPP aident les proposant à exercer les activités nécessaires pour amener leur proposition au point où ils peuvent faire une demande de financement hypothécaire.

### **Qu'est-ce que le Programme de financement pour la préparation des projets?**

Le Programme de financement pour la préparation de projets (FPP) offre des prêts sans intérêt, remboursables, pour faciliter la création de logements abordables.



Des prêts pouvant atteindre 100 000 \$ sont offerts pour les propositions de logements abordables dont les auteurs, du secteur privé ou à but non lucratif, peuvent faire la preuve que l'ensemble de logements qu'ils proposent est abordable.

Les prêts FPP sont remboursables si le projet se concrétise. Une portion du prêt est toutefois susceptible de remise dans l'éventualité où le proposant réussirait à produire un ensemble de logements qui s'ajoutera au parc de logements abordables selon les critères d'abordabilité de la SCHL.

### **Quel est le montant maximum d'un prêt FPP?**

Le prêt peut atteindre 100 000 \$ pour l'élaboration d'une proposition d'ensemble de logements abordables. C'est la SCHL qui détermine le montant du prêt, selon la taille et la complexité de l'ensemble de logements proposé et la somme de travail d'élaboration à faire.

### **Qui est admissible au financement?**

Les prêts FPP sont offerts à tout proposant qui peut faire la preuve que l'ensemble de logements qu'il propose sera abordable; il peut s'agir :

- d'un organisme à but non lucratif
- d'une coopérative d'habitation
- d'une Première nation
- d'un entrepreneur privé
- de tout autre proposant qui peut faire la preuve de sa capacité de produire un ensemble viable de logements abordables correspondant aux critères de la SCHL.

## **Quels sont les critères de financement?**

Il n'y a aucune restriction concernant le mode d'occupation ou la forme de bâtiment. Le prêt FPP doit servir à élaborer des propositions de logements qui augmenteront le parc de logements abordables, qu'il s'agisse de construction neuve, de conversion à partir d'un usage non résidentiel ou de conversion de logements non abordables en logements abordables. Tout genre de logement est acceptable, à la condition de respecter les critères suivants :

- L'ensemble doit comprendre au moins cinq (5) logements.
- La majorité des logements d'un ensemble locatif doivent se situer sous les niveaux 1 ou 2 du plafond des loyers tel que déterminé par la SCHL pour des logements semblables par la sorte, la taille et le nombre de chambres dans le marché en cause.
- Le prix de vente des logements de propriétaire-occupant doit être inférieur à la valeur du marché pour des logements semblables.
- Les logements - qu'ils soient locatifs ou de propriétaire-occupant - doivent être de taille et de conception modestes.
- Le projet d'ensemble de logements doit correspondre à un besoin attesté.
- Une analyse initiale de viabilité doit démontrer comment les logements seront produits pour correspondre aux critères d'abordabilité d'abordabilité de la SCHL.

## **À quelles activités peuvent servir les fonds?**

Les dépenses admissibles comprennent notamment les essais de capacité portante du sol, les évaluations environnementales de l'emplacement, les plans et devis, les honoraires professionnels, les estimations des coûts, le plan de gestion, l'option d'achat, les permis d'aménagement, les documents contractuels et les droits de demande.

## **Quelles sont les exigences relatives au remboursement du prêt?**

Le prêt FPP est en fait une avance des coûts d'immobilisation. Si le projet se concrétise, le prêt FPP est remboursé à même le financement d'immobilisation, normalement le premier versement du prêt hypothécaire. Seul le principal doit être remboursé. La SCHL ne fait pas payer d'intérêts sur les prêts FPP.

Bien que le prêt soit remboursable si le projet se concrétise, vous ne serez pas tenus de rembourser la totalité si votre ensemble de logements respecte l'un des critères suivants d'abordabilité :

- si vous réussissez à produire un ensemble de logements abordables dont les loyers se situent au niveau 1 pour la majorité des logements locatifs ou dont le prix de vente est inférieur au prix du marché dans le cas des logements de propriétaire-occupant, alors vous devrez rembourser 80 % du prêt et les 20 % restants feront l'objet d'une remise.

- si vous réussissez à produire un ensemble de logements abordables dont les loyers se situent au niveau 2 pour la majorité des logements, alors vous devrez rembourser 65 % du prêt et 35 % feront l'objet d'une remise.
- Si les proposant réussissent à produire des logements mais que les loyers ou les prix de vente sont trop élevés pour être abordables au sens où l'entend la SCHL, alors le plein montant du prêt FPP est remboursable, sans intérêt.

### **3- Programme d'aide à la remise en état des logements locatifs – PAREL locatif**

Le Programme d'aide à la remise en état des logements locatifs (PAREL locatif) offre une aide financière pour payer les réparations obligatoires qui doivent être apportées aux logements autonomes occupés par des locataires à faible revenu. Ce programme est offert dans les régions rurales et urbaines.

#### **Qui est admissible?**

À titre de propriétaire d'un immeuble de logements locatifs abordables, vous pouvez présenter une demande si votre propriété est admissible. Pour recevoir un prêt, vous devez conclure une entente selon laquelle vous ne pouvez demander un loyer supérieur à un plafond déterminé une fois les réparations terminées et durant laquelle les augmentations de loyer sont limitées. De plus, vous devez aussi vous engager à louer les logements uniquement à des locataires à faible revenu.

#### **Propriétés admissibles**

Votre propriété est admissible si elle répond aux conditions suivantes :

- Elle appartient à un entrepreneur privé, à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation qui ne bénéficie pas d'une aide au logement gouvernementale;
- Il s'agit d'un immeuble locatif occupé par des locataires dont le revenu est égal ou inférieur aux plafonds établis; les loyers doivent être inférieurs aux tarifs établis dans votre région, et ce, avant et après la remise en état dans le cadre du PAREL;
- La propriété date d'au moins cinq ans et ses installations sont désuètes ou elle exige des réparations importantes dans au moins un des domaines suivants : chauffage, structure, électricité, plomberie et sécurité incendie;
- Il doit y avoir une relation légitime entre le propriétaire-bailleur et les locataires. On peut confirmer les loyers perçus.

#### **Réparations admissibles**

Sont admissibles les réparations obligatoires requises pour que la propriété atteigne un niveau minimal de salubrité et de sécurité. La qualité des réparations devrait permettre de prolonger la durée des logements d'au moins 15 ans.

#### **Aide financière**

L'aide prend la forme d'un prêt susceptible de remise pouvant couvrir jusqu'à 100 % du coût des réparations admissibles. Le montant auquel vous pourriez avoir droit est fondé sur le coût des réparations obligatoires et le nombre de logements admissibles que comporte votre propriété locative. Si le coût des réparations obligatoires dépasse le prêt maximal susceptible de remise disponible, vous devrez, en tant que propriétaire, assumer les frais supplémentaires.

#### 4- Programme d'aide à la remise en état des logements – PAREL conversion

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), par l'entremise du PAREL conversion, favorise la création de logements abordables pour les ménages à faible revenu en offrant une aide financière permettant de convertir des bâtiments non résidentiels en chambres ou en logements locatifs autonomes et abordables.

##### **Qui est admissible?**

Sont admissibles les entrepreneurs du secteur privé, les sociétés sans but lucratif et les coopératives qui possèdent et veulent transformer des propriétés non résidentielles pour en faire des logements locatifs abordables. Seules les propriétés qui ne nuisent pas à l'environnement, qui peuvent être facilement converties en logements et qui seront rentables moyennant des loyers postérieurs à la conversion convenus, pourront faire l'objet d'une aide. Les clients choisis doivent conclure une entente d'exploitation qui établira les loyers pouvant être exigés pendant la durée de l'entente. On fixera également un plafond au revenu des ménages pouvant occuper les logements autonomes nouvellement créés.

##### **Travaux admissibles**

Ne sont admissibles que les travaux reliés à la conversion et à la remise en état de bâtiments non résidentiels pour la création de logements et de chambres. Le montant de l'aide peut atteindre 100 % du coût de conversion admissible, jusqu'au montant maximum du prêt. Les coûts supérieurs au montant maximum du prêt PAREL doivent être payés par le propriétaire.

*Tous travaux exécutés avant l'approbation par écrit du prêt PAREL ne sont pas admissibles. Les évaluations environnementales du site requises ne peuvent être financées dans le cadre de ce programme.*

##### **Aide financière**

L'aide prend la forme d'un prêt-subvention que le propriétaire n'aura pas à rembourser s'il respecte les conditions du programme. Le montant maximum du prêt varie selon le genre de logement(s) créé(s) et la zone géographique dans laquelle se trouve la propriété :

	Prêt maximal	
Régions du Sud du Canada	24 000 \$ par logement	16 000 \$ par lit



# BIBLIOGRAPHIE RAISONNÉE

- Apparicio, Philippe et al, Analyse de la répartition de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté Métropolitaine de Montréal, CMM, avril 2007, 88 p.
- Boily, Manon, État de situation et besoins des femmes en lien avec le logement dans la région des Laurentides, manuscrit, Septembre 2003, 50 p.
- CMM, Perspective Grand Montréal, Vol.2, N° 6, Novembre 2008
- CMM, Perspective Grand Montréal, Vol. 11, Juillet 2009
- Deschênes, Nancy, Résultats d'étude – A.P.E.L., Profil des personnes en recherche de logement, 11 octobre 2006, 8 p.
- Dudek, Magdalena, Portrait global du logement de la MRC de Deux-Montagnes et de Mirabel, juillet 2006, 48 p.
- Piquet-Gauthier, Blandine et al, Les hommes et les femmes des Laurentides : apprécier leurs réalités pour mieux intervenir, DSP des Laurentides, 2008, 106 p.
- SCHL, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2007
- SCHL, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2008.
- SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2001 à octobre 2008, compilation spéciale pour la CMM, Juillet 2009
- SCHL, Perspectives du marché de l'habitation, RMR de Montréal, Printemps 2009, 6 p.
- SCHL, L'observateur du logement au Canada 2008, 92 p.
- SCHL, Rapport sur le logement locatif, RMR de Montréal, Automne 2008, 34 p.
- SCHL, Enquête sur les mises en chantier 2008
- SCHL, Enquête sur les mises en chantier 2006
- Statistique Canada, Saint-Placide, Québec (tableau). Profils des communautés de 2006, Recensement de 2006, produit N° 92-591-XWF au Catalogue de Statistique Canada, Ottawa, diffusé le 13 mars 2007