



PLAN D'ACTION

POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES DANS LE TERRITOIRE DESSERVI PAR APEL



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

Janvier 2012

Ensemble,
osons agir!

«L'habitation communautaire s'inscrit dans la logique du développement durable. Elle est socialement rentable, économiquement viable et soutenable d'un point de vue environnemental.¹»

Édith Cyr,
directrice générale du GRT Bâtir son quartier

Comité organisateur du colloque

Richard Audet	FECHIMM
Michèle Blais	CSSS du Lac-des-Deux-Montagnes
Karine Bourbonnais	Ville de Saint-Eustache
Clevis Cabrera	GRT Réseau 2000+
Normand Godon	RPDS Région Deux-Montagnes et sud de Mirabel
Robert Grégoire	APEL
Lucie Lalande	Le Florès
Claudette Leblanc	Centre d'entraide Racine Lavoie
Olivier Loyer	FLOH
Neil McNeil	GRT Réseau 2000+
Sylvie Taillefer	CRDSL

Comité de rédaction du plan d'action

Michèle Blais	CSSS du Lac-des-Deux-Montagnes
Serge Gilbert	APEL
Normand Godon	RPDS Région Deux-Montagnes et sud de Mirabel
Robert Grégoire	APEL
Neil McNeil	GRT Réseau 2000+
Monique Ross	OMH de Saint-Eustache



Le 21 octobre 2010, à l'initiative de l'**Association de promotion et d'éducation en logement**, un colloque portant sur le développement du logement social et communautaire dans notre territoire a réuni une centaine de participants qui ont discuté et échangé leurs points de vue sur la situation et les problématiques qui en découlent. L'objectif principal du colloque était d'**identifier des solutions qui permettent d'améliorer l'offre de logements sociaux et communautaires pour les personnes et familles à moyen et faible revenu tout en suscitant une concertation afin de les réaliser**. Plusieurs propositions ont été avancées pour que ce but soit atteint.

Le présent document résulte de ce colloque. Il est élaboré à partir des propositions émanant des ateliers. Il s'agit d'**un plan d'action triennal**, couvrant les années 2011-2014.

LA CONJONCTURE

La recherche-action menée par APEL durant l'année 2009 a mis en lumière une pénurie sérieuse de logements locatifs et de logements sociaux et communautaires. Si nous appliquons à la situation dans notre territoire les indicateurs des besoins en logement social et communautaire selon les normes de la SCHL (qualité, taille, abordabilité)², les pourcentages des besoins sont relativement élevés (voir annexe 1). Il faut dire que depuis les années 2006, le nombre de ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité n'a pas diminué dans le territoire³. Cela signifie que de nombreuses personnes et familles vivent dans des conditions qui hypothèquent leur développement social et leur santé⁴.

La pénurie constatée se trouve aggravée par la stagnation des mises en chantier de logements locatifs et le gel dans la construction des HLM. En outre, le nombre de personnes de plus de 65 ans augmente⁵ ainsi que les familles monoparentales dont le chef de famille est une femme. S'ajoutent les personnes victimes des séquelles de la crise économique, les personnes handicapées et celles vivant avec des problématiques de santé mentale. Toutes ces catégories sont susceptibles statistiquement de se retrouver dans le groupe des personnes et familles vivant sous le seuil de faible revenu⁶, créant une pression supplémentaire sur la pénurie de logements au loyer abordable.

En même temps, les taux d'inoccupation très bas impriment une poussée vers le haut sur les loyers excluant du même coup nombre de personnes et familles vivant sous le seuil de faible revenu. Incidemment, le parc de logements sociaux et communautaires est relativement peu garni : il représente approximativement 927 logements sur un total de 10 955 logements locatifs (8,5%).

Le constat dressé par la recherche-action sonne l'alarme sur une situation dont les coûts sociaux, à court et moyen terme, risquent d'être importants.

LA CIBLE À ATTEINDRE

La situation exige que des actions soient entreprises rapidement afin d'en diminuer l'impact négatif. La solution la plus efficace, identifiée par la recherche-action sur la situation du logement dans notre territoire et confirmée par le colloque d'octobre 2010, consiste à bonifier l'offre de logements sociaux et communautaires et mettre en place un nombre suffisant de logements pour contrer la pénurie.

Dans son «Plan d'action gouvernemental pour la solidarité et l'inclusion sociale 2010-2015» (p. 44), le gouvernement du Québec avait prévu de financer annuellement, au niveau national, la construction de 3 000 nouveaux logements sociaux. Malheureusement, ce nombre a été réduit à 2 000 logements dans le dernier budget provincial. Pourtant, afin de pallier à la situation actuelle en restant dans les limites des indicateurs des besoins en logement social et communautaires, le territoire nécessiterait, à lui seul, la construction de plus de 3 000 logements⁷.

Compte tenu de l'incidence des récentes décisions budgétaires du gouvernement du Québec sur la possible réservation de logements à la SHQ, il nous paraît évident qu'une telle cible serait actuellement irréaliste. Il faut toutefois commencer à diminuer la pression sur le parc existant qui ne suffit pas à répondre aux besoins des personnes et des familles à moyen et faible revenu.

La réalisation de 200 logements sociaux et communautaires additionnels d'ici à 2014 représente une cible minimale à atteindre pour notre territoire.

LES ENJEUX

Reconnu depuis plusieurs années comme un déterminant social important, le logement – et particulièrement le logement social et communautaire, en ce qui nous concerne – pointe vers trois enjeux importants pour notre territoire. À ce titre, il s'agit d'un déterminant pouvant produire des résultats positifs aux niveaux social, économique et au plan de la santé.

Un enjeu social

Du point de vue social, le logement ou *«l'endroit que l'on appelle «chez soi» est une caractéristique importante de la façon dont on détermine sa place dans la société... Étant donné cette dimension sociale du logement, les conditions de logement sont souvent utilisées comme indicateur pour mesurer le niveau d'exclusion sociale dans la société»*⁸. En procurant aux personnes et familles à moyen et faible revenu un logement qui réponde aux critères de qualité, de taille et d'abordabilité de la SCHL, le logement social constitue un levier pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale dans notre milieu⁹.

Un enjeu économique

Les municipalités de notre territoire contribuent, en quote-part, pour des centaines de milliers de dollars à la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Par le système de redistribution mis en place à la CMM¹⁰, la dotation du territoire en nouvelles unités de logement social et communautaire permettrait aux municipalités de récupérer une plus grande part de leurs contributions à la CMM.

Au niveau des autres résultats économiques, le logement social et communautaire contribue au développement de l'économie sociale dans le territoire. Ce sont des politiques d'économie sociale qui président à son administration. Par ailleurs, la disponibilité de logements abordables permet aux personnes et familles à moyen et faible revenu d'utiliser la partie de revenu qui leur reste pour mieux contribuer à la vie économique de leur milieu.

Un enjeu de santé publique

Le logement a été reconnu comme un préalable de base pour la santé dès 1986. Des experts ont établi une relation étroite entre une mauvaise situation de logement et des effets négatifs sur la santé. En outre, le taux d'effort élevé consenti par les personnes et familles à moyen et faible revenu pour se loger a des incidences importantes sur leur santé psychologique, par le stress, l'insécurité alimentaire, la malnutrition qu'il crée.

En conclusion, selon M. Marc Lauzon, préfet de la MRC de Deux-Montagnes, « [...] *Force est donc de constater que si le logement est effectivement la pierre angulaire de la qualité de vie, les résultats témoignent de la nécessité d'agir et de travailler ensemble à la mise en place sur notre territoire d'un développement viable pour toutes les sphères de la collectivité.*¹¹ »

LES CONTRAINTES ET CONDITIONS CRITIQUES

Dès qu'il est question de logement social et communautaire, plusieurs contraintes et conditions critiques doivent être prises en compte. Ainsi, tous les organismes qui ont tenté de mettre en place du logement social et communautaire dans notre territoire ont dû faire face à des difficultés que seules une action citoyenne et une volonté politique bien définie peuvent aider à surmonter.

Dans l'ordre des contraintes, mentionnons, entre autres,

- le zonage,
- le nombre d'unités de logement disponibles à la SHQ,
- la décontamination des sols,
- la planification de l'offre sur une base territoriale en fonction des besoins,
- la constitution d'un noyau, porteur des projets.

Au niveau des conditions critiques, il faut mentionner :

- la disponibilité et le coût des terrains,
- le financement des terrains avant l'obtention des engagements financiers de l'État,

- la mobilisation citoyenne,
- la contribution du milieu.

LES ALLIÉS POTENTIELS

Pour réussir un plan d'action, il est important de pouvoir compter sur des collaborations que l'on peut susciter et les alliances que l'on peut créer autour des objectifs à atteindre. Les partenaires privilégiés de ce plan d'action sont, en premier lieu, les élus municipaux, provinciaux et fédéraux, les municipalités du territoire et les organismes communautaires. À ces partenaires privilégiés, s'ajouteront comme alliés les entrepreneurs et les institutions financières du milieu, les Chambres de commerce et les centrales syndicales présentes dans le territoire.

LA RÉALISATION DU PLAN D'ACTION

La réalisation de ce plan d'action est coordonnée par un **comité action-mobilisation** dont le mandat est de réaliser le plan d'action, c'est-à-dire gérer sa mise en œuvre. Son action porte sur les contraintes et les conditions critiques décrites précédemment. Il est composé du président et du coordonnateur d'APEL, d'un représentant de chacun des organismes suivants : le GRT Réseau 2000+, le RPDS, le CSSS du Lac-des-Deux-Montagnes, l'OMH de Saint-Eustache et de deux représentants d'organismes communautaires.

ÉVALUATION

L'évaluation du plan d'action se fera suivant les étapes de sa réalisation.

L'indicateur de la réussite du plan d'action est le nombre de logements réalisés ou approuvés par la SHQ.

CHEMINEMENT-TYPE D'UN PROJET DE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ¹²

Démarrage	Analyse des besoins Définition du projet Recherche d'un terrain ou immeuble Offre d'achat (terrain ou immeuble) Formation d'un groupe porteur Dépôt à la SHQ (pour engagement conditionnel)
Développement	Réservation d'unités Engagement conditionnel SHQ Plans et devis Organisation interne du projet Appels d'offres Soumission pour engagement définitif
Réalisation	Dépôt du projet définitif Engagement définitif de la SHQ Achat du terrain (ou de l'immeuble) Début des travaux Organisation interne du projet
Opération	Sélection des locataires Formation des locataires Transfert de l'immeuble Occupation des logements Gestion opérationnelle

ÉCHÉANCIER DU PLAN D'ACTION

Thème : Mobilisation des élus (municipaux, provinciaux, fédéraux) autour du plan d'action				
ACTIVITÉS	SUJETS DE DISCUSSION	ÉTAPES	RESPONSABLES	ÉCHÉANCIER
Rencontre avec les maires du territoire	Rappel du colloque La situation du logement dans le territoire et dans la municipalité. Les besoins identifiés (recherche-action) Positionnement de la municipalité face aux besoins identifiés. Identification des contraintes sur lesquelles peut agir la municipalité. Positionnement de la municipalité face aux contraintes identifiées. Information sur les projets existants dans la municipalité.	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Prise de contact pour planifier la rencontre. ✚ Avis aux membres du comité action-mobilisation qui doivent être présents (s'il y a lieu). ✚ Préparation de la documentation à remettre aux maires. 	APEL (président du CA, coordonnateur et au moins un autre membre) / RPDS	Hiver 2012
Rencontre avec les députés : M. Benoît Charrette, Mmes Denise Beaudoin, Laurin Liu et Mylène Freeman.	Rappel du colloque Portrait de la situation du logement dans le territoire. Vérification de soutien pouvant être apporté aux projets qui émergeront (programmes, démarches des députés...).	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Prise de contact pour planifier la rencontre. ✚ Avis aux membres du comité action-mobilisation qui doivent être présents (s'il y a lieu). ✚ Préparation de la documentation à remettre aux maires. 	APEL (président du CA, coordonnateur et au moins un autre membre) / RPDS / GRT	Hiver 2012
Évaluation de l'étape			Comité action-mobilisation / C.A. d'APEL	Hiver 2012

Thème : Mise en route des projets 2011-2012

ACTIVITÉS	SUJETS DE DISCUSSION	ÉTAPES	RESPONSABLES	ÉCHÉANCIER
Analyse des besoins.	État de la situation du logement et du logement communautaire dans le territoire.	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Recherche-action. ✚ Publicisation des résultats par l'organisation d'un événement. 	APEL	Automne 2009 – automne 2010
Identification de terrains pouvant recevoir des projets d'habitation dans le territoire et/ou d'immeubles pouvant être convertis en logements communautaires.		<ul style="list-style-type: none"> ✚ Faire l'inventaire des terrains et/ou des immeubles. ✚ S'informer des coûts de vente, du zonage, des contraintes. 	APEL / RPDS / GRT Réseau 2000+	Automne 2011
Identification de 2 ou 3 projets pouvant être démarrés	Analyse des potentialités des terrains et/ou des immeubles. Dans le cas d'un immeuble, en dresser le «carnet de santé» et faire une étude de faisabilité.	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Identification d'un terrain et/ou d'un immeuble transformable du côté de la MRC de Deux-Montagnes et de la MRC de Mirabel. ✚ Prise de contact avec les propriétaires pour évaluer les possibilités d'acquisition. 	APEL / RPDS / GRT Réseau 200+ / OMH de Mirabel / OMH de Saint-Eustache	Automne 2011 – hiver 2012
Enclencher les démarches pour au moins un projet d'habitation	Déterminer la clientèle-cible.	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Définir le projet. ✚ Mettre en place un groupe porteur pour le projet. ✚ Élaborer le programme de financement. ✚ Faire une offre d'achat (terrain ou immeuble existant). 	APEL / RPDS / GRT Réseau 2000+	Printemps-été 2012
Évaluation de l'étape			GRT Réseau 2000+	Automne 2012
			Comité action-mobilisation, C.A. d'APEL, GRT Réseau 2000+	Hiver 2013

Thème : Mise en route des projets 2012-2013

ACTIVITÉS	SUJETS DE DISCUSSION	ÉTAPES	RESPONSABLES	ÉCHÉANCIER
Identification de terrains pouvant recevoir des projets d'habitation dans le territoire et/ou d'immeubles pouvant être convertis en logements communautaires.	Analyse des potentialités des terrains et/ou des immeubles. Dans le cas d'un immeuble, en dresser le «carnet de santé» et faire une étude de faisabilité.	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Faire l'inventaire des terrains et/ou des immeubles. ✚ S'informer des coûts de vente, du zonage, des contraintes. 	APEL / RPDS / GRT Réseau 2000+	Automne 2012
Identification de 2 ou 3 projets pouvant être démarrés		<ul style="list-style-type: none"> ✚ Identification d'un terrain et/ou d'un immeuble transformable par MRC (nouveaux secteurs si possible). ✚ Prise de contact avec les propriétaires pour évaluer les possibilités d'acquisition. 	APEL / RPDS / GRT Réseau 200+ / OMH de Mirabel / OMH de Saint-Eustache	Automne 2012 – hiver 2013
Enclencher les démarches nécessaires	Déterminer la clientèle-cible.	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Définir le projet. ✚ Mettre en place un groupe porteur pour le projet. ✚ Élaborer le programme de financement. 	APEL / RPDS / GRT Réseau 2000+	Printemps-été 2013
Évaluation de l'étape		<ul style="list-style-type: none"> ✚ Faire une offre d'achat (terrain ou immeuble existant). 	GRT Réseau 2000+ Comité action-mobilisation, C.A. d'APEL, GRT Réseau 2000+	Automne 2013 Hiver 2014

Thème : Mise en route des projets 2013-2014

ACTIVITÉS	SUJETS DE DISCUSSION	ÉTAPES	RESPONSABLES	ÉCHÉANCIER
Identification de terrains pouvant recevoir des projets d'habitation dans le territoire et/ou d'immeubles pouvant être convertis en logements communautaires.	Analyse des potentialités des terrains et/ou des immeubles. Dans le cas d'un immeuble, en dresser le «carnet de santé» et faire une étude de faisabilité.	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Faire l'inventaire des terrains et/ou des immeubles. ✚ S'informer des coûts de vente, du zonage, des contraintes. 	APEL / RPDS / GRT Réseau 2000+	Automne 2013
Identification de 2 ou 3 projets pouvant être démarrés		<ul style="list-style-type: none"> ✚ Identification d'un terrain et/ou d'un immeuble transformable par MRC (nouveaux secteurs si possible). ✚ Prise de contact avec les propriétaires pour évaluer les possibilités d'acquisition. 	APEL / RPDS / GRT Réseau 200+ / OMH de Mirabel / OMH de Saint-Eustache	Automne 2013 – hiver 2014
Enclencher les démarches nécessaires	Déterminer la clientèle-cible.	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Définir le projet. ✚ Mettre en place un groupe porteur pour le projet. ✚ Élaborer le programme de financement. ✚ Faire une offre d'achat (terrain ou immeuble existant). 	APEL / RPDS / GRT Réseau 2000+	Printemps-été 2014
Évaluation de l'étape			Comité action-mobilisation, C.A. d'APEL, GRT Réseau 2000+	Hiver 2015
Évaluation du plan d'action			Comité action-mobilisation, C.A. d'APEL, GRT Réseau 2000+	Hiver 2015

NOTES DE FIN DE DOCUMENT

- 1 À l'occasion de la nomination du GRT Bâtir son quartier comme lauréat, catégorie OBNL, au Gala de reconnaissance en environnement et développement durable de Montréal, communiqué de presse daté du 12 avril 2011.
- 2 Afin de déterminer les **besoins en logements**, la SCHL a établi des indicateurs dont les principaux sont : la qualité du logement (besoins de réparations majeures), sa taille (surpeuplement) et l'abordabilité (pourcentage du revenu consacré au logement). Mais c'est surtout l'abordabilité qui détermine les **besoins en logements sociaux**. L'abordabilité tient compte du taux d'effort consenti par une personne ou une famille pour se loger. Dans notre territoire, les besoins en logements sociaux sont de l'ordre de 29,4% de l'ensemble des logements locatifs pour Deux-Montagnes, 24,6% pour Mirabel, 14,3% pour Oka, 34,8% pour Pointe-Calumet, 33,7% pour Saint-Eustache, 19,2% pour Saint-Joseph-du-Lac et 34,2% pour Sainte-Marthe-sur-le-Lac.
Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Indicateurs des besoins en logements sociaux selon les municipalités, Tableau de bord du site web de la CMM.
- 3 De 2001 à 2006 (années pour lesquelles ces statistiques sont disponibles), le nombre de ménages locataires et le nombre de ménages locataires à faible revenu ayant un taux d'effort supérieur à 30% a très peu varié. Si le nombre a légèrement diminué dans certaines municipalités (de l'ordre de 1 à 2% pour Deux-Montagnes, Mirabel, Pointe-Calumet) il a par contre fortement augmenté pour les autres municipalités (16% à Oka, 10% à saint-Joseph-du-Lac) - Source : Observatoire CMM, Indicateurs métropolitains. Pour un portrait global de la situation, voir : CMM-INRS, Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, Avril 2007.
- 4 Conférence sur les déterminants sociaux de la santé pendant toute la durée de vie, Résumé des rapports et exposés de Toba Bryant, Sharon Chisholm et Cathy Crowe, Toronto, novembre 2002. La conférence a été organisée par Santé Canada.
- 5 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. Genivar Groupe conseil, Profil socioéconomique et caractéristiques du marché du travail, MEC de Deux-Montagnes, p.7
- 6 Statistique Canada, Profil des communautés 2006, compilation spéciale - reprise par CMM, Observatoire Grand Montréal - indicateurs métropolitains.
Genivar Groupe conseil, Profil socioéconomique et caractéristiques du marché du travail, MEC de Deux-Montagnes, p. 37
- 7 Nous avons utilisé les pourcentages des besoins en logements sociaux tels que définis par la SCHL et appliqués à notre territoire pour calculer le nombre de logements sociaux nécessaires pour résorber la pénurie que nous connaissons. Voir note 2 et page 11.
- 8 Ville d'Ottawa, Stratégie du logement de la Ville 2007 à 2012,
http://www.ottawa.ca/residents/housing/housing_strategy/index_fr.html

- 9 LAROSE, G., Y. VAILLANCOURT, M. KEARNEY et G. SHIELDS, Contributions de l'économie sociale au renouvellement des politiques et des pratiques dans le domaine de l'insertion socioéconomique au Québec, de 1983 à 2003, Cahiers du LAREPPS no 04-03, Montréal 2004.
- 10 Extrait du site web de la CMM : *«La Communauté métropolitaine de Montréal rembourse aux 47 offices municipaux d'habitation (OMH) de son territoire la part du déficit d'exploitation des programmes HLM et PSL qui est à la charge des municipalités. Elle participe ainsi au financement des 27 000 HLM du Grand Montréal et des 8 500 suppléments au loyer (PSL). [...] De plus, la Communauté rembourse le montant de la contribution de base versée par une municipalité de son territoire à une coopérative d'habitation, à un organisme à but non locratif (OBNL) ou à un OMH qui réalise un projet conformément au programme AccèsLogis mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cette contribution correspond en moyenne à 15% du coût de réalisation d'un projet.»*
- 11 Allocution de M. Marc Lauzon au colloque pour le développement du logement social et communautaire, «Ensemble, osons agir», tenu à Saint-Eustache, le 21 octobre 2010 in Actes du colloque, pp 25-26.
- 12 D'après un document du GRT Réseau 2000+. Il est à noter que chacune des étapes intermédiaires du cheminement comporte des démarches qui peuvent être influencées par diverses contraintes et/ou conditions critiques (voir p. 5).

ANNEXE 1

SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

	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%

Pourcentage des logements sociaux et abordables par rapport au nombre de logements locatifs

Source : CMM-INRS, 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

PROBLÈMES D'ABORDABILITÉ

	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	n/d	n/d	n/d

Proportion des ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité

Source : CMM, Perspective Grand Montréal, Vol. 2, N° 5, Septembre 2008

BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES SUPPLÉMENTAIRES

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

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

Ce qui se traduirait comme suit :

Municipalités	Nb de logements
Deux-Montagnes	438
Mirabel	890
Oka	26
Pointe-Calumet	177
Saint-Eustache	1394
Saint-Joseph-du-Lac	58
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	116
Total	3099

Algorithme de calcul / hypothèse unique: ((nb logements locatifs x % total des besoins) – nb logements sociaux actuels)
Source : Cahiers du LAREPPS N° 10-03, Le logement social : une responsabilité à partager. L'évaluation des besoins en logements sociaux en Abitibi-Témiscamingue, UQAM, École de travail social, mars 2010.