Mémoire CDC

Le logement sous la loupe du communautaire dans la MRC de L'Assomption

Effectuée par l'équipe et les organismes membres de la

Corporation de développement communautaire MRC de L'Assomption

Version juin 2024

Table des matières

Un portrait communautaire de la situation 2

Méthodologie 2

Contextualiser l'*abordabilité* 3

Le continuum du logement dans la MRC de L'Assomption 4

Des loyers défiants l'inabordable 5

De la statistique au terrain 8

Échanges nourris rassemblant 4 thèmes centraux 11

Comportements malsains, émotions néfastes 11

Santé mentale et physique 12

De nouveaux et pas si nouveaux pauvres 14

L'explosion des besoins et ses répercussions 16

4 priorités et les mises en action potentielles du communautaire liées au logement 17

Des changements législatifs impératifs 17

Acceptabilité sociale en matière d'habitation 18

Accessibilité en matière d'habitation 19

Mobilisation par, pour et avec le milieu communautaire 21

Amplifier la loupe du milieu communautaire 22

Bibliographie 23

Un portrait communautaire de la situation

Autrefois phénomène spéculé, idée politiquement contraignante, la crise du logement est dorénavant une, voire LA problématique la plus criante aux niveaux national, régional, dans les MRC et municipalités de la province. Actuellement, pas une journée ne s'écoule sans que l'encre imbibe les mots *logement*, *pénurie*, *changement* dans les médias et que les conversations entre citoyen(ne)s n'évoquent les termes *stress*, *inflation*, *hypothèque*. Pourtant, pour plusieurs secteurs (personnes handicapées, immigration, itinérance, aînés, etc.), le défi du logement est loin d'être un phénomène nouveau.

La MRC de L'Assomption est un microcosme concret de cette réalité intenable. Le territoire compile les défis en matière d'habitation, résultat direct et indirect d'enjeux évoqués par les organismes communautaires avant l'ère *covidienne* et maintenant dénoncés depuis l'apparition de la pandémie.

Dans ce contexte, la Corporation de développement communautaire de la MRC de L'Assomption (CDC) a identifié le logement comme étant le sujet le plus significatif à adresser dans le cadre de sa mission de lutte la pauvreté et l'exclusion sociale. Par souci d'indiquer l'heure juste dans ce créneau par les acteurs du milieu, la CDC a rallié ses organismes membres communautaires, communautaires autonomes et d'économie sociale le 13 mars 2024 lors d'une assemblée régulière des organismes membres (ARM). Intitulée *Le logement sous la loupe du communautaire*, le but de cette rencontre a été d'exprimer et de reconnaître les enjeux particuliers en matière d'habitation reconnus par les organismes, eux qui portent la voix de citoyennes et citoyens vivant des situations de vulnérabilité. À partir de ces constats, la table a été dressée pour cibler les éléments problématiques cruciaux à prioriser et à résoudre.

Méthodologie

Ce mémoire dévoile les échanges qui se sont tenus lors de la journée du 13 mars. Il consolide la voix de 20 organismes sociocommunautaires présents lors de cette rencontre, ainsi que celle de 8 autres organismes membres de la CDC consultés sur la thématique après l'évènement. Ces organismes de lutte à la pauvreté et d'aide à la personne rassemblent plusieurs secteurs, de la sécurité alimentaire à la défense de droits en passant par l'employabilité, le logement/habitation et toutes les tranches populationnelles (les personnes immigrantes, aînées, jeunes, femmes, hommes et personnes en situation d'handicap), pour ne citer que ceux-ci.

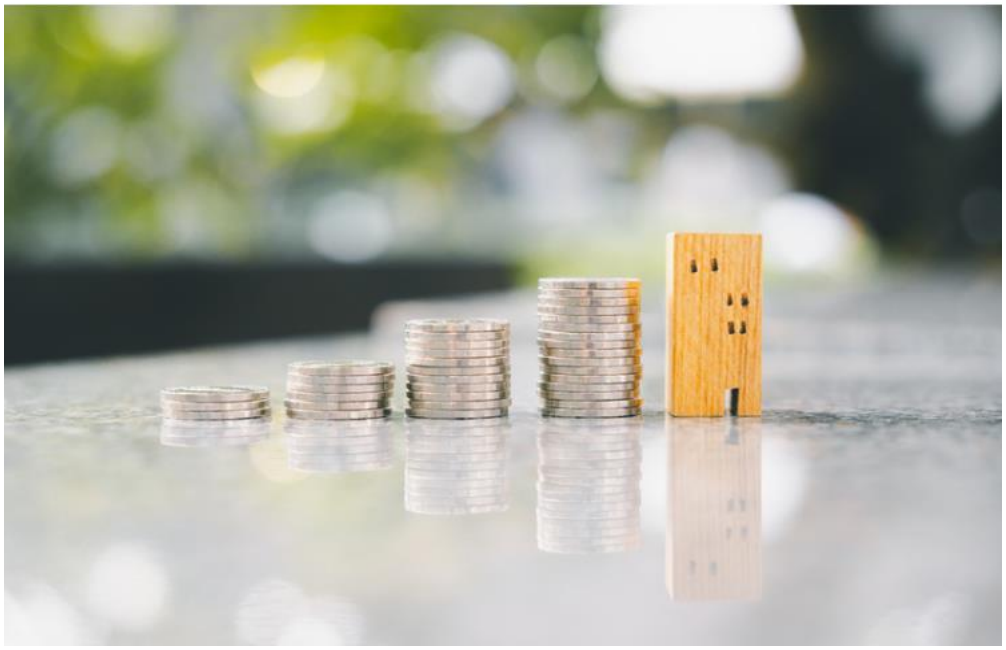
Ce travail comporte les volets suivants :

- Une mise en contexte sur la situation du logement et des loyers dans la MRC de L'Assomption.
- Les témoignages de trois représentants d'organismes affrontant les défis de la crise du logement auprès de leur clientèle sous divers angles.
- Le dévoilement de 4 grands thèmes ressortant des discussions (établis par près d'une centaine de constats compilés en tables-rondes).
- Les 4 priorités en matière de logement et d'habitation et des moyens concertés proposés permettant des changements par, pour et avec le milieu communautaire du territoire.

Contextualiser l'*abordabilité*

La crise du logement qui sévit possède de multiples ramifications qui excèdent le simple discours d'offre et de demande. La situation présente est un fruit qui a mûri de l'inaction politique sur des décennies, le libre cours du marché privé pour réguler les conditions liées à l'habitation, le manque d'investissement flagrant, la perception déshumanisante du chez soi comme un bien et non un droit, pour ne citer que ces quelques éléments catalyseurs.

Avant d'approfondir ce spectre d'indices plus loin dans ce travail rédigé, il est convenable d'étaler ce qui saute aux yeux : des loyers en hausse sur des périodes excessivement courtes dans le temps, et ce, surtout depuis la crise sanitaire de Covid-19.



Il mérite ainsi de mettre de l'avant un concept important à définir : le logement *abordable*. Le loyer abordable peut s'interpréter par *la capacité réelle d'un ménage à payer ce dernier* ou *par le coût moyen du logement sur le marché de l'habitation* (RQOH, 2021). La nuance est grande, puisque la définition nationale portée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoit qu'un logement abordable (incluant les frais de services : électricité, chauffage, etc.) coûte moins de 30% du revenu avant impôt d'un ménage et peut donc s'ancrer dans du logement privé, public ou communautaire/organisme sans but lucratif/coopératif (SCHL, 2018).

La capacité réelle d'un ménage à payer le loyer est l'indicateur que ce mémoire et les acteurs sociocommunautaires reconnaissent comme valable pour étiqueter ce qui est abordable. À contrario, le logement abordable définit selon une moyenne du marché est une donnée qui est déconnectée des capacités de payer des personnes les plus vulnérables, et parfois aussi des personnes en périphérie de la classe moyenne.

Le continuum du logement dans la MRC de L'Assomption

Nous reprenons l'image éclairante ci-dessous de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour représenter une partie de la réalité du territoire de la MRC de L'Assomption en matière d'habitation.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (2018). *À propos du logement abordable au Canada*. SCHL. En ligne.

Comme nous le constatons, il existe une variété de catégories qui s'insère entre une situation d'itinérance et le marché locatif privé. Les organismes sociocommunautaires membres de la CDC répondent aux besoins de toute la population des sept catégories présentées.

Cependant, dans une finalité de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, les organismes avec l'hébergement comme mission centrale répondent à des besoins immédiats, dans une logique d'autonomisation, de prise en charge et/ou de rehaussement de la qualité de vie des individus. Une part de ces organismes qui sont membres de la CDC offrent du logement communautaire, donc subventionné similairement au logement social d'habitation à loyer modique (HLM), pour les personnes les plus vulnérables. Ils ne s'insèrent donc pas dans le marché locatif privé par la nature même de leurs missions auprès des personnes qu'ils desservent.

L'offre de logements à l'extérieur du marché privé est incomplète, malgré le fait que chaque partie du continuum est en théorie présente dans la MRC de L'Assomption ou que des organismes à l'extérieur du territoire prennent en charge les individus les plus vulnérables des municipalités de la MRC.

De façon très sommaire, nous pouvons citer Travail de rue Repentigny qui répond à l'extrémité gauche du diapason pour les personnes en situation d'itinérance, l'organisme Regard en Elle offrant du logement d'urgence pour les femmes violentées, Les Habitations Ciné des Cœurs en tant qu'organisme avec services de soutien pour familles monoparentales et aînés dans une logique de transition, sans oublier Les Logements adaptés avec services Les Amandiers qui offre des unités subventionnées pour des personnes avec handicaps importants.

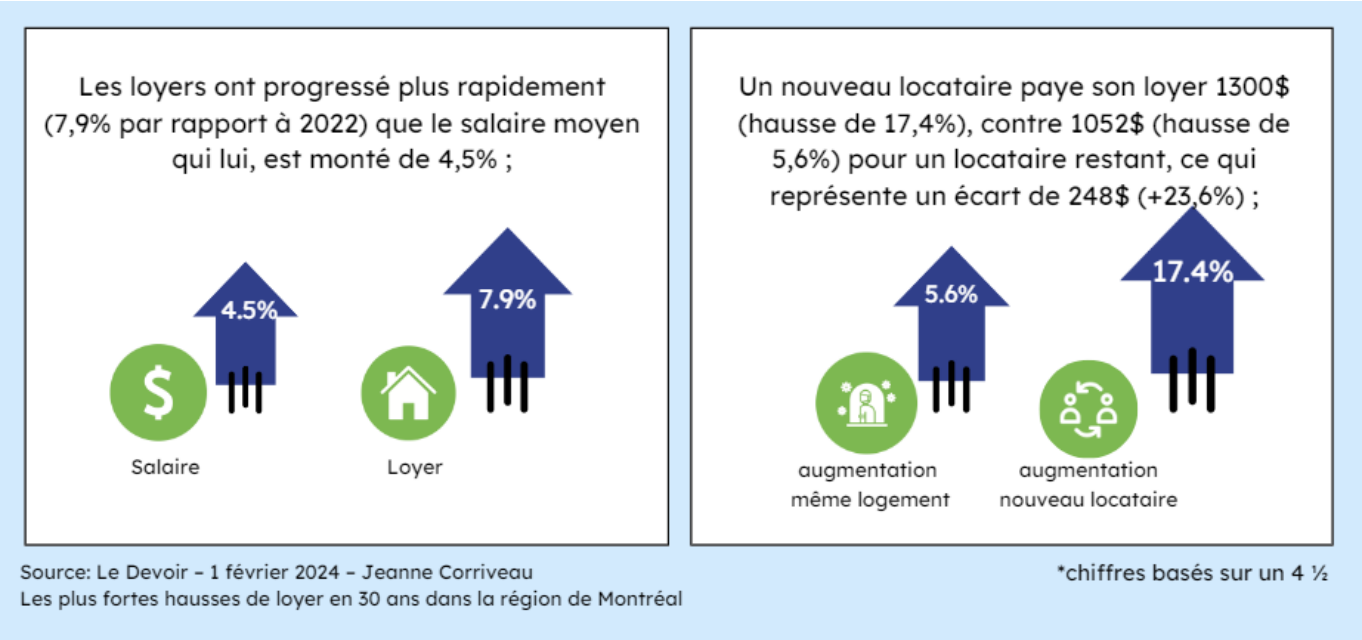
Considérant le manque d'investissement dans la création de nouveaux logements sociaux depuis les 16 dernières années par le gouvernement (ISQ, 2023), le logement communautaire est prôné comme une alternative. Certains des organismes cités plus haut offrent du logement basé sur une vision sociale considérant les véritables capacités des locataires à pouvoir payer leurs loyers, tout en déployant des ressources et un accompagnement direct aux locataires. Ces organismes de logement communautaire sont particulièrement manquants dans le panorama de l'habitation de la MRC de L'Assomption.

Ils se différencient de la catégorie de logement abordable par les capacités et besoins des locataires qu'ils logent, tout en étant différents des logements sociaux publics par une structure qui répond aux besoins intrinsèques du milieu dans lesquels ils se développent (soutien communautaire déployé, mixité sociale contrôlée et/ou soutenue, autonomie décisionnelle, composition locale, etc.).

Reconnus aussi comme OSBL d'habitation, les organismes de logement communautaire pallient autant pour le manque structurel d'HLM gouvernementaux par du financement/ententes de subventions publiques que de manière financièrement autonome pour répondre aux besoins criants de logement dans leurs milieux : « Quelque 3 000 logements du volet « privé » du programme HLM sont également gérés par des OSBL-H, en plus d'un nombre équivalent de logements ayant été construits sans financement public (hors programme) » (MSSS, 2022, p.7).

<u>Des loyers défiants l'inabordable</u>

Le dernier rapport de la SCHL fait état d'un taux d'inoccupation record des logements dans la région du Grand Montréal, se situant en moyenne à 1,5%, mais étant encore plus bas pour les logements abordables et les copropriétés en location qui se situent respectivement à 1% et 1,3% (SCHL, 2024, p.107-109). Le loyer moyen pour un 4 et demi a grimpé de 7,9% en une année, tandis que les salaires ont augmenté à environ la moitié de ce bond (4,5%) sur une période de 12 mois, démontrant la réduction de capacité des locataires à suivre l'élan effréné de l'inflation (SCHL, 2024, p.108).



Dans un même ordre d'idée, on constate que les augmentations de loyers les plus notables sont lorsqu'un nouveau locataire prend possession d'une unité. En d'autres termes, cet emménagement occasionne une différence moyenne de loyer mensuel de 248$ contrairement à un locataire restant, impliquant que les

personnes conservent leurs logements plus longtemps et que la crise existante s'approfondit par une baisse du taux de roulement (Corriveau, J., 2024).

Nous pouvons malheureusement transposer ce portrait dans les cinq municipalités de la MRC de L'Assomption où les variations de prix en matière de logement sont toutes aussi impressionnantes entre l'année 2022 et 2023. Le tableau ci-dessous est issu d'une large compilation nationale de plus de 34 920 annonces sur la plateforme Kijiji, présentant les prix moyens du loyer d'un studio jusqu'à un 5 et demi (Croteau, L., et al., 2023). Quoique Repentigny affiche les prix de loyers les plus élevés en moyenne (1593$), la ville de Charlemagne a connu la plus forte augmentation en 12 mois (+38%), tandis que L'Épiphanie possède les 3 et demi les plus dispendieux de toute la MRC.

Loyer moyen et hausse 2022 à 2023 par ville

Compilation sur Kijiji entre le 1er avril et le 1er juin 2023 et comparaison avec les mêmes dates en 2022 dans la MRC de L'Assomption

Municipalité	3 ½	4 ½	5 ½	Moyenne	%	Hausse/mois
Repentigny	1 026 $	1 519 $	1 963 $	1 593 $	+26%	+338 $
L'Assomption	1 113 $	1 378 $	1 582 $	1 370 $	+6%	+86 $
Charlemagne	1 200 $	1 503 $	1 686 $	1 432 $	+38%	+397 $
L'Épiphanie	1 433 $	1 166 $	1 702 $	1 475 $	+7%	+97 $
St-Sulpice	1 132 $	1 442 $	1 460 $	1 292 $	n/a*	n/a*
MRC (moyenne)	1 180 $	1 400 $	1 680 $			

Croteau, L., et al., (28 juin 2023). Quel est le loyer moyen dans votre ville? *Le Devoir*. En ligne.

Pour pousser plus loin l'exercice de *Le Devoir,* nous avons analysé en amont les prérequis permettant d'accéder au statut de locataire dans la MRC de L'Assomption à partir du revenu viable, soit « […] pour atteindre un niveau de vie digne et sans pauvreté » (Couturier, E-L., et al., 2023) qui prévoit un seuil maximal de 30% des revenus accordés pour se loger (*avec* services : électricité, chauffage, etc.).

Un simple calcul rapide de la moyenne du prix locatif d'un 3 et demi dans la MRC de L'Assomption (1180$/mois) ressortie de la compilation d'annonces de location sur Kijiji démontre qu'une personne seule doit débourser 14 160$/an en location (*sans* services : électricité, chauffage, etc.). Sous un autre angle, la personne doit donc détenir un salaire égal ou supérieur à 47 200$/an pour que 30% de ses revenus soient dédiés à payer son toit. Plus la grosseur de l'unité augmente, plus une personne seule doit avoir recours à un salaire horaire/annuel élevés pour rester dans le seuil de 30% des dépenses liées à son logement. Pensons aux personnes séparées, aux familles monoparentales, les personnes aînées, et celles qui sont étudiantes, pour ne citer que ces dernières.

Considérant que selon la SCHL, en principe, on ne doit pas dépenser plus de 30 % de ses revenus pour se loger (incluant électricité, chauffage, etc.), nous calculons ici (seulement sur la moyenne des prix de loyer dans la MRC, excluant les frais d'électricité, chauffage, etc.) :

Descriptions	3 ½	4 ½	5 ½
Loyer moyen / mois (MRC de L'Assomption)	1 180 $	1 400 $	1 680 $
Total loyer annuel	14 160 $	16 800 $	20 160 $
Revenus annuels nécessaires pour aménager dans la MRC de L'Assomption en consacrant 30% de ses revenus au loyer	47 200 $	56 000 $	67 200 $
Taux horaire nécessaire pour atteindre le seuil de 30% pour une personne seule travaillant à 35 heures par semaine	25,95$/h	30,77$/h	36,92$/h
% de revenus consacrés pour une personne seule prestataire de la Solidarité sociale (personnes qui présentent des contraintes sévères à l'emploi) (13 896$/an)	102%	121%	n/a*
% de revenus cumulés pour deux personnes prestataires de la Solidarité sociale demeurant ensemble (personnes qui présentent des contraintes sévères à l'emploi) (revenus combinés de 20 772$/an)	n/a**	81%	97%

*Il est peu probable qu'une personne seule sur la Solidarité sociale emménage dans un 5 ½ ;

**Il est peu probable que deux personnes sur la Solidarité sociale emménagent dans un 3 ½ (à moins d'y être contraint ou en couple).

Le statut socioéconomique des personnes en situation de grande vulnérabilité est à lui seul un frein majeur pour habiter sur le territoire de la MRC de L'Assomption. En reprenant la même méthodologie, une personne seule prestataire de la solidarité sociale doit dépenser au-delà de son montant de 1158$/mois de base (Gouv. Qc, 2023) qu'elle reçoit par le programme gouvernemental pour se permettre de loger dans un 3 et demi. **Au final, il lui manquerait 22$/mois pour se loger, sans qu'elle n'ait aucune autre ressource pour répondre à tous ses autres besoins de base.** Si deux personnes prestataires du programme de solidarité sociale emménagent dans un appartement de deux chambres, leurs prestations de bases sont sabrées à un total de 20 772$/an au lieu d'un montant combiné de 27 792$ par année (Gouv. Qc, 2023). C'est donc 80% des revenus de ces deux personnes qui devront être utilisés pour payer le loyer d'un 4 et demi.

Encore une fois, ces calculs ne représentent pas tous les autres individus vivant en situation de vulnérabilité qui inclus les personnes en condition d'invalidité n'ayant pas droit (ou en attente) au programme de solidarité sociale, les citoyen(ne)s ayant recours au bien-être social, les demandeurs d'asile, les personnes sorties du milieu carcéral n'ayant pas d'emploi, les personnes en situation d'itinérance et toutes les intersections au-delà de ces scénarios.

Comme l'expose le dernier tableau ci-haut, plus la condition ou le statut socioéconomique des personnes en situation de vulnérabilité augmente, plus leurs situations devient précaire en matière d'accès au logement dans la MRC de L'Assomption.

À cela s'ajoute les réalités territoriales inquiétantes en matière de logement. Les municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (incluant L'Assomption, Repentigny, St-Sulpice et Charlemagne) affichent moins de 12% de leur parc locatif construit avant 2010 (CMM, 2021). Repentigny est l'une des villes du Québec détenant le plus haut pourcentage de ménages locataires qui consacrent plus de 30% de leur revenu envers leur loyer, soit 28,6% (2240 sur 7830), et de ce nombre, 735 ménages y consacrent plus de 50% de leur revenu (FRAPRU, 2023, p.16). Dans l'ensemble de Lanaudière, le taux d'inoccupation en matière de logement se situe sous la barre des 1,5%, soit en déca du seuil d'équilibre de 3% reconnu par la SCHL (LanauWEB, 2024), avec peu de résorption possible dans l'immédiat.

De la statistique au terrain

Annie Lemay (Directrice des logements adaptés avec services Les Amandiers), Véronique Rioux (Responsable du développement sociocommunautaire, de l'accompagnement social et du Service d'aide à la recherche de logement à l'Office municipal d'habitation de Lanaudière Sud) et Pierre Themens (Directeur de Travail de rue Repentigny) ont permis d'ouvrir le bal du 13 mars en exposant plus largement les problèmes gravitant autour et au sein du logement pour les citoyen(ne)s les plus vulnérables de la MRC de L'Assomption.

Par leurs organismes répondant de manières complémentaires à divers besoins dans une perspective de lutte à la pauvreté et l'exclusion sociale, la question du logement est au cœur de leurs interventions. À titre de gestionnaires coordonnant des équipes auprès de personnes handicapées, d'individus nécessitant un soutien communautaire et de l'aide de dernier recours dans les extrêmes physiques et psychologiques, ce sont trois visions terrain qui donnent un ton juste face à l'ampleur des défis présents.

D'abord, Véronique travaille au sein d'une unité qui soutient les locataires du parc immobilier de l'Office municipal d'habitation de Lanaudière Sud (OMHLS), en plus de devoir traiter les demandes externes par l'intermédiaire du Service d'aide à la recherche de logement qui « […] informe, oriente et accompagne les ménages ou personnes seules qui vivent une situation qui peut les entraîner vers l'itinérance ou dont le logement ne correspond plus à leurs besoins, ce qui les oblige à chercher un nouveau logement sur le marché privé » (OMHLS, 2024).

Son premier constat parle de lui-même concernant l'urgence de la situation : l'OMHLS a traité 484% plus de demandes pour une place en logement social (qui permet aux locataires des immeubles HLM de payer 25 % de leur revenu en loyer de base) entre mars 2023 et mars 2024.

De ce flux accru de demandes pour accéder à un logement social dans les municipalités desservies par l'OMHLS, sept fois plus de demandes en lien avec de la violence familiale ou conjugale ont été traitées en une année (d'environ 1-2 par année à plus de 14), demandes gérées en priorité au sein de l'organisation.

Le Service d'aide à la recherche de logement (SARL), quant à lui, doit voire à plus de 80 cas actuels qui doivent dénicher un nouveau loyer avant le 1er juillet. Faute de quoi, ces personnes se retrouvent sans domicile fixe, donc en situation d'extrême précarité.

Pour répondre le plus rapidement possible au problème de fond, le manque de logement, et surtout de logement sociaux, l'unité de Véronique met en place l'application du programme de supplément au loyer (PSL), soit des ententes individuelles avec des propriétaires de logements privés qui prévoient les mêmes règles de subventions qu'un HLM. Au-delà de la négociation et de l'entérinement des PSL, le défi majeur concerne l'absence de ressource spécialisée de l'OMHLS pour accompagner les locataires vivant un ou des facteurs de vulnérabilité et les propriétaires pour gérer les situations délicates dans le marché privé. En d'autres mots, l'OMHLS n'a pas assez de ressources en soutien communautaire dans son propre parc locatif, donc le marché privé desservit par les ententes PSL est encore plus au dépourvu. Le danger devient donc le manque de stabilité et d'accompagnement du locataire dans son logement qui risque de développer d'autres problématiques sans soutien approprié.

D'un point de vue organisationnel, les délais de traitement de demandes qui se superposent aux autres dossiers portés par une équipe restreinte, couplés à la manifestation de comportements agressifs et à l'anxiété des personnes faisant appel aux services de l'OMHLS depuis la pandémie, mettent les employées de

la SARL et du soutien communautaire de l'OMHLS à bout de souffle. L'épuisement professionnel amène un roulement de personnel minant la réponse aux citoyens les plus vulnérables, bâtie sur une approche d'intervention qualitative.

D'un revers de médaille, la pandémie a mobilisé le gouvernement à revoir à la hausse le seuil de revenus permettant à une personne d'être admissible aux critères d'un logement PSL. Cependant, il semble que ce sont les conséquences de la crise elle-même qui ont justifié l'apparition de cette mesure qui se veut minimale dans son impact pour régler l'hémorragie. L'initiative gouvernementale de Programme de supplément au loyer ne peut remplacer efficacement l'investissement concret en logement social (Ducas, I., 2023).

Et pendant ce temps, les besoins ne font que continuer à augmenter dans toutes les sphères à travers une période post-pandémique et d'inflation économique. C'est cette pression multifactorielle qui semble être au cœur des comportements jugés violents, de l'irritabilité, de l'angoisse et de l'anxiété de la population. Cette détresse commune a la possibilité de s'expliquer en partie par la peur de perdre une sécurité des plus élémentaires : son logis.

Les besoins volumineux et l'anxiété grandissante sont des constats partagés par l'organisme Travail de Rue Repentigny (TRR) qui accompagne les personnes dont la recherche et/ou la préservation d'un toit est la priorité, parmi toutes les autres priorités de base. Ce qui est considéré comme l'itinérance visible, physiquement « reconnaissable » dans l'environnement local, est passé de 4-6 individus à plus d'une vingtaine dans les derniers temps, selon TRR.

Un phénomène d'exode urbain de l'itinérance en périphérie des grands centres, incluant vers la MRC de L'Assomption, est observable selon l'organisme. Vue comme une destination géographiquement stratégique, ce mouvement vers le territoire met sous tension les ressources qui sont déjà limitées et/ou non adaptées pour gérer itinérance sur le territoire de notre MRC (par exemple, l'absence d'hébergement d'urgence en itinérance).

Cette réalité se veut une alarme, puisqu'une pointe d'iceberg de plus en plus émergée fait état d'une masse encore plus importante sous les flots, soit l'itinérance invisible. Très difficile à chiffrer par sa dynamique, elle inclut toutes les personnes qui se retrouvent dans une situation d'habitation temporaire précaire (passer ses nuits dans son véhicule, dormir dans son lieu de travail, chez un ami/famille, etc.).

Entre l'itinérance directe et indirecte, il existe une tranche démographique à très haut risque de se retrouver à la rue par des conditions structurelles et réglementaires qui échappent à leur contrôle. C'est le cas pour les personnes qui restent dans des maisons de chambres, bâtiments identifiés (ou non) où la location de chambres est permise, voire tolérée. Ces endroits disparaissent de plus en plus du panorama de la MRC, rachetés pour être convertis en logements, détruits pour construire des commerces ou condos, fermés pour cause d'insalubrité, etc. Ce son de cloche retentit déjà dans plusieurs autres milieux où les maisons de chambres sont en « […] décroissance », mais jouent « […] un rôle essentiel pour prévenir et réduire l'itinérance, d'où l'importance d'en assurer la sauvegarde » (RAPSIM, 2019).

Dans toutes les formes d'itinérance, la pauvreté devient "handicapante" pour Pierre Themens lorsque le logement ne peut être sécurisé pour l'humain. Le stress, l'estime de soi, le manque de ressources et une panoplie de facteurs contraignants s'empilent pour ne laisser qu'une vision entonnoir où la perception de solution s'amenuise chez les individus vivant des situations de grande vulnérabilité. Cette fragilité s'est vue exacerbée depuis la pandémie avec les problèmes de santé mentale, d'isolation et de consommation en hausse majeure.

Au niveau national, l'itinérance visible a doublé entre 2018 et 2023, passant de 5800 à plus de 10'000 personnes avec près du quart de ces individus sans domicile fixe menés dans cette situation d'itinérance pour cause principale l'éviction de leur logement (RCLACQ, 2023). Rappelons qu'une étude extensive de la firme AppEco, commandée par l'Union des Municipalités du Québec, estimait « […] que les coûts totaux annuels d'une personne en situation d'itinérance au Québec, qui vit dans la rue, s'élèvent à 72 521 $ » (UMQ, 2023).

Les besoins et changements ont été différents au sein de l'organisme Les Amandiers. Cet organisme offre plus d'une vingtaine de logements adaptés avec services à Repentigny et à Terrebonne pour des personnes en situation d'handicap(s) physique(s) important(s), dont certains bénéficient du programme du supplément au loyer.

Avec un accroissement des décès auprès des personnes en situation d'handicap physique durant la période de Covid-19 à cause du virus lui-même, leur liste d'attente s'est diminuée depuis la pandémie. Les types de demandes reçues auprès de l'organisme ont changé pour d'autres types de clientèles non prise en charge par la mission de Les Amandiers (par exemples, une personne avec une déficience intellectuelle ou un handicap physique ne nécessitant pas de services).

Malgré la bonification des revenus de prestataires bénéficiant du programme de solidarité sociale et de l'augmentation des salaires de préposés aux bénéficiaires au sein de l'organisme, Les Amandiers reçoit une pression énorme de professionnels du réseau de la santé pour faire changer ses critères d'admissibilité (accommoder les personnes au-dessus de 65 ans) et prioriser certaines personnes au-delà de la liste d'attente (sous recommandation).

Cette hausse générale de besoins multiples devant être comblés, combinée à l'agressivité à l'extérieur et à l'intérieur des murs de Les Amandiers, s'additionnent à un phénomène de cohabitation complexe dans certains logements adaptés (par exemple, un logement passe d'une personne à un couple sans que les ressources de l'organisme soient augmentées). Notons aussi que des comportements d'isolement, autrefois recommandés, ont été préservés par la clientèle en contexte de post-pandémie.

Finalement, en tant que Directrice, Annie Lemay est de plus en plus approchée par des promoteurs immobiliers cherchant une approbation et collaboration potentielle dans le développement de projets de logements adaptés à des coûts de location impressionnants (par exemple, 1800$/mois pour un logement 5 et demi à L'Épiphanie). Les secteurs institutionnels et privés demandent de manière persistante que l'organisme comble des attentes qui ne font pas partie de sa mission intrinsèque ou qui entre en conflit avec ses modes de fonctionnement.

En prônant une approche et un milieu de vie visant le gain d'autonomie, Les Amandiers fait face à des états de situation préoccupant à l'échelle de la province, notamment « Le manque de logement accessible et adaptable peut contraindre certaines personnes de tout âge à habiter dans un CHSLD ou en résidence privée

pour personnes aînées » (FRAPRU, 2023, p.11). C'est plus de 70'000 personnes qui auraient besoin d'aménagements particuliers dans leurs résidences et une bonne proportion de ces dernières se classe sous le seuil de faible revenu (Ex AEQUO, 2019, p.6.).

Échanges nourris rassemblant 4 thèmes centraux

Les interactions du 13 mars 2024 ont fait reconnaître près d'une centaine de constats liés au logement. Ces constats ont émané en considérant les problématiques de logement et d'habitation au-delà des coûts et de l'inflation, avec une sensibilité pour les changements observables chez les gens et les organismes sociocommunautaires depuis la pandémie. Les propos sont ainsi rassemblés autour de 4 thèmes majeurs, soient les comportements et émotions indésirables, la santé mentale et physique, les nouveaux visages de la pauvreté, ainsi que l'accroissance démesurée des besoins.

Comportements malsains, émotions néfastes

Une quantité importante de personnes participantes à l'assemblée régulière des organismes membres de la CDC a dénoncé l'apparition évidente d'attitudes et de comportements malsains, en particulier depuis la pandémie. Ce qui était autrefois quelques exceptions d'*air bête*, de mots grossiers et de colère contextuelle dans le monde du travail communautaire est maintenant une norme.

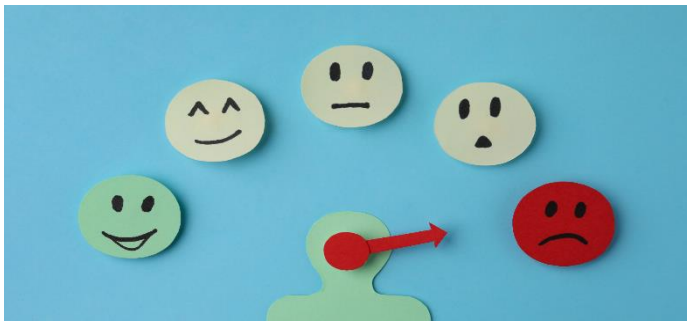
Cette réalité, qui comprend autant le manque de respect, l'isolement, l'intolérance, l'agressivité, l'impatience que la violence verbale, psychologique et physique sont des symptômes de plus en plus visibles par les personnes qui demandent de l'aide auprès des organismes. Ces symptômes proviennent d'un mal social partagé que les panelistes ont exposé préalablement.

Les impacts sociaux et psychologiques de la crise sanitaire, la saturation des services publics, le coût de la vie croissant se mêlent à d'autres phénomènes en vigueur depuis quelques décennies tels que la surconsommation, l'endettement, l'hyperindividualisme… et maintenant une crise du logement sans précédent.

À travers toute cette combinaison, il advient que les personnes œuvrant dans le secteur sociocommunautaire sont confrontées à des gens épuisés, malades physiquement et mentalement de l'environnement auquel ils sont contraints. Quoique rien ne peut excuser l'utilisation de telles manières auprès des personnes qui travaillent dans quelconque secteur, les travailleuses et travailleurs du milieu communautaire sont aux premières loges quant à la compréhension de cette détresse humaine. Plusieurs voient la perte de contrôle

socioéconomique à l'échelle individuelle (incluant la perte d'un logis) comme un facteur impactant grandement les relations interpersonnelles à tous les degrés.

La violence conjugale (et aussi familiale) ressort tristement au palmarès des scénarios les plus observables, vécues et tolérées par les personnes se tournant vers les ressources des organismes communautaires. Autant hommes que femmes doivent se résigner à absorber les contre-coups d'une relation toxique, maintenant plus que jamais, à cause de l'insécurité économique et physique liée à quitter un domicile. Les personnes, surtout avec des enfants, se voient forcés de devoir vivre de l'abus par manque d'alternatives en matière d'habitation. Les coûts de loyers élevés pour une personne seule, le manque de logements adaptés pour de grandes familles et la discrimination des propriétaires à l'égard des familles (surtout monoparentales), sont des freins à toute sortie de crise réelle pour beaucoup d'individus dans une situation de violence conjugale/familiale.



Au-delà des personnes vivant en situation de vulnérabilité, ou prônent à en vivre, les participants expliquent que la dégradation du savoir-vivre (les règles de conduite sociale) et du savoir-être (l'attitude globale d'une personne envers l'autre) se répercute dans et entre les différents corps professionnels (incluant dans le communautaire) et à l'extérieur du travail dans la vie personnelle.

Certains organismes voient apparaître de plus en plus d'actes délinquants (grabuge, vandalisme et méfaits) dans les espaces publics et sur les biens publics. Cette réalité navrante se voit matérialisée potentiellement par un contexte socioéconomique contraignant qui amène certains individus à externaliser des impulsions agressives dans la sphère commune. Qu'il soit question de graffitis, bris d'équipement ou autres, les temps difficiles semblent être un terreau fertile pour la hausse des mauvaises fréquentations et d'habitudes de vie malsaines (consommation de drogue, d'alcool, prostitution, etc.).

<u>Santé mentale et physique</u>

L'anxiété, le stress et la dépression sont des dénominateurs communs des constats énumérés plus hauts en termes comportementaux et émotionnels, mais sont aussi les proches de maladies dégénératives lorsque non traitées. Bien entendu, les locataires sont les premières personnes à vivre l'insécurité en lien avec la responsabilité de payer son loyer à temps ou de devoir gérer l'angoisse issue de la possibilité d'être évincée, de devoir faire face à une hausse de loyer ou de devoir se relocaliser.

La recrudescence des problématiques de santé mentale depuis l'apparition de la Covid-19 est un fait reconnu, mais ces problèmes découlant de l'insécurité sanitaire se transposent maintenant à celui de l'insécurité en matière d'habitation, et ce, de manière intergénérationnelle.

Avec un parc locatif s'amenuisant et les options raisonnables les plus difficiles à trouver dans la MRC de L'Assomption, les personnes les plus vulnérables se soumettent à tolérer l'intolérable. Les enfants sont des victimes non négligeables des logements trop petits, insalubres et/ou isolés des services publics.

Dans un autre revers, ces derniers ressentent, intériorisent et extériorisent tous les effets dévastateurs de la violence conjugale et familiale dont ils sont victimes et/ou témoins, dynamique de plus en plus omniprésente

avec le stress socioéconomique des familles et la rareté de plans B. Ces difficultés se répercutent dans les environnements scolaires et dans les organismes communautaires dont l'enfance/famille sont des priorités. Le trouble de l'attention prononcé, les problèmes d'affects et les prédispositions à aggraver leur santé mentale dans ce contexte est inquiétant.

Plus encore, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec mentionne que « […] grandir dans un logement trop petit ou trop cher place les enfants devant un plus grand risque de rencontrer des troubles de santé ou des problèmes de développement cognitif, langagier ou socioaffectif » (CDPDJ, 2020, p.83-84).

Les personnes aînées sont un des segments démographiques les plus directement touchés par le climat de surchauffe immobilière et de manque de logements. En plus d'avoir subi des règles d'isolement sévères depuis 2020 affectant de facto leur santé globale, plusieurs d'entre eux continuent de vivre isolés à travers des visites familiales de plus en plus rares. La désinformation et le manque d'accès à des sources d'informations sûres créés une méfiance grandissante des personnes aînées envers le système de santé, notamment dans la perspective de transiter de leur maison/appartement vers un milieu plus adapté à leurs besoins (RPA, CHSLD, etc.). Il en résulte qu'une part décide de rester dans leurs domiciles d'origine, inadéquats structurellement, où ces personnes en perte d'autonomie entretiennent moins leurs espaces, négligent leurs hygiènes, sont plus à risques de chutes/blessures. Dans certains cas, certaines personnes doivent couper dans leurs médicaments pour arriver à payer leurs loyers, phénomène de plus en plus présent chez nous(!).

La littérature scientifique abonde dans le même sens, puisque « celles qui ont 75 ans et plus décident de plus en plus de rester chez elles, ce qui a le double effet de rétrécir l'accès au marché immobilier pour les jeunes et d'encourager le "maintien à domicile" » (Simard, J., 2024).

Les grands-parents devenant des acteurs salvateurs dans un contexte de crise du logement, certains acceptent d'aider leurs enfants et petits-enfants qui se tournent vers eux en dernier recours. Dans le processus, beaucoup minent leur propre santé. Des logements d'une chambre sont convertis pour accueillir une petite famille, même si l'espace et les ressources manquent. Le surpeuplement et l'inadaptation deviennent les mots d'ordre.

Scénario similaire pour les personnes en situation d'handicap qui doivent combler leurs besoins résidentiels dans un marché immobilier largement inadapté en termes d'accessibilité sur le territoire. La rareté de logements conçus pour loger une personne en chaise roulante, par exemple, fait en sorte que ces personnes restent dans des endroits qui ne répondent pas ou que partiellement à leurs besoins (largeur des cadres de porte, rez-de-chaussée, portes automatiques, etc.).

Notons aussi qu'avec un statut socioéconomique généralement plus modeste que la moyenne, les personnes en situation d'handicap sont doublement vulnérables dans le contexte actuel de pénurie de logements. Ces individus doivent souvent se délocaliser plus loin pour avoir accès à un logement minimalement adapté et à un coût moindre, mais en 2024, ils se voit obligés de s'exiler à l'extérieur de la MRC pour répondre à leurs besoins de logements en fonction de leurs moyens. Non seulement ce segment de population perd un milieu de vie et des contacts, mais aussi toutes les ressources et services dont il nécessite (sans compter l'enjeu du transport adapté). Mêmes si ces défis ne sont pas nouveaux pour les personnes handicapées, la crise actuelle ne fait qu'exacerbée cette situation ignorée depuis trop longtemps.

De nouveaux et pas si nouveaux pauvres

Au sein des échanges des quatre tables rondes, certaines catégories de personnes ont été recensées comme nouvellement demanderesses d'aide directe et/ou d'appui de la part des organismes sociocommunautaires.

Avec l'inflation galopante et les taux d'intérêt qui bondissent, les propriétaires d'immeubles et de maisons sont maintenant confrontés à des choix difficiles. Certains organismes communautaires remarquent ainsi que les personnes issues de la classe moyenne et en périphérie des revenus qui s'y rattachent sont plus nombreuses à se présenter devant leurs portes.

Après avoir payé l'hypothèque, les paiements de voiture et autres dépenses avec échéanciers, les personnes se retrouvent à la fin du mois sans fonds pour payer l'épicerie. C'est une situation que révèle un organisme dont l'accès aux denrées alimentaires pour les personnes les plus vulnérables est sa vocation. Le constat du glissement de la classe moyenne vers les organismes communautaires pour répondre à des besoins de base (ex : besoins de nourriture, vêtements, etc.) est de plus en plus observable.

De plus, ces nouvelles personnes en situation de vulnérabilité montrent des problèmes de santé mentale (dépression, stress et autres conditions) qui sont apparents, parfois pour cause des pressions qui s'accumulent aux dynamiques incestueuses liées à la réalité du logement et de l'habitation en 2024 (peur de perdre son toit, surendettement pour payer son domicile, relations intrafamiliales tendues, séparations, consommation, etc.).

La Table nationale des corporations de développement communautaire met de l'avant ce phénomène qui prend de l'ampleur : « l'appauvrissement des travailleuses et travailleurs qui n'arrivent plus à boucler les budgets du logement et de l'épicerie. Les besoins de bases sont difficiles à combler notamment en raison de l'importante inflation et de la hausse des taux d'intérêts » (TNCDC, 2024).

Plusieurs organismes se questionnent sur la finalité des réponses qu'ils offrent aux besoins émergents de ces personnes aux statuts socioéconomiques plus aisés que leurs clientèles habituelles. Pour beaucoup, la mission est d'accueillir toute personne, sans discrimination, qui demande de l'aide et d'intervenir pour alléger leur fardeau. Pourtant, en mobilisant de plus en plus de ressources vers des individus qui ont des moyens financiers supérieurs (en théorie et/ou en pratique) à la moyenne des personnes accueillies dans le milieu communautaire, il advient que d'autres personnes vivant une situation de pauvreté et/ou d'exclusion sociale aigue ne pourront avoir accès aux ressources qu'elles nécessitent fortement.

À juste titre des personnes les plus vulnérables dans l'écosystème de la MRC de L'Assomption en matière d'habitation, les demandeurs d'asile sont une des plus grandes préoccupations actuelles des organismes communautaires membres de la CDC. Non seulement les demandeurs d'asile n'ont pas droit aux programmes de logements subventionnés des OMH, mais les hébergements temporaires d'urgence et les services d'aide à la recherche de logement sont concentrés sur l'île de Montréal (Gouv. Qc, 2022, p. 5-6).

Les organismes reçoivent un nombre exponentiel de personnes demandeurs d'asile qui représentent de multiples-problématiques en termes d'intervention et de besoins. Par exemple, une mère monoparentale avec plusieurs enfants en bas âge, un manque de vêtements, de nourriture et de repères généraux survient dans un organisme d'aide à la personne pour pouvoir se loger. Malgré l'importance de fournir un endroit sécuritaire pour cette famille, tous les autres besoins de base doivent être aussi répondus dans une optique d'approche globale d'intervention.

Cette complexité de nouveaux cas (nouveaux pour certains organismes et beaucoup plus importants en termes quantitatifs pour d'autres), exacerbe la capacité d'action des organismes qui doivent prendre plus de temps et de ressources pour venir en aide à ces individus. Par les protocoles d'ententes pour certains organismes, surtout d'aide à l'emploi, les équipes doivent travailler au-delà de leurs heures régulières (souvent bénévolement) pour aider ces nouveaux arrivants à avoir un toit sur leurs têtes avant-même d'anticiper toute perspective d'inclusion sociale ou d'intégration socioprofessionnelle.

Ceci est sans compter les personnes sans statut, auxquels les possibilités d'accompagnement sont excessivement limitées, les parrains-marraines de nouveaux arrivants qui sollicitent de plus en plus des services d'aides alimentaires dû à l'inflation surélevée (ou incapable de continuer à loger les personnes à leurs charges par la même occasion), les personnes immigrantes sans visa de travail cherchant un logement sans historique de crédit, etc.

Le dernier recensement de la Direction de santé publique du CISSS de Lanaudière indique une hausse de près de 43,1% de la population immigrante dans la MRC de L'Assomption entre 2016 et 2021 dans les ménages privés (DSSTP, 2021, p.69). Les témoignages des organismes membres de la CDC expliquent que les personnes sans résidence-permanente/citoyenneté canadienne continuent à faire partie de cette forte ascension démographique jusqu'à aujourd'hui.

Si l'itinérance a été considérée comme un phénomène relativement marginal dans la MRC de L'Assomption, cette époque est maintenant révolue. L'itinérance visible fait maintenant partie de l'environnement des municipalités de la MRC de L'Assomption, avec l'enjeu tout aussi inquiétant de l'itinérance invisible en trame de fond. Historiquement une réalité rapportée comme majoritairement masculine, l'itinérance féminine devient beaucoup plus manifeste.

Les pressions économiques et la saturation du parc immobilier sur le territoire détériorent les options de sorties de crises pour les femmes qui sont confrontées à des services publics surchargés et des complexités administratives dues à leur statut. Une représentante d'organisme mentionne les cas de plus en plus réguliers de femmes vivant dans un endroit instable (voiture ou motel) ne pouvant avoir accès à une adresse, donc à de l'aide sociale et à toute autre démarche de rattrapage socioprofessionnelle pour se sortir du cercle vicieux de l'itinérance cachée. Un autre organisme explique que même si le phénomène de violence conjugale est en hausse, certaines femmes instrumentalisent cette dynamique à différentes variations pour se garantir une place en hébergement d'urgence (déjà saturé) compte tenu de l'inaccessibilité des loyers sur le territoire.

Dans une autre mesure, ce sont les personnes aînées qui tombent aussi entre les mailles du filet jusqu'à une situation frôlant ou les plongeant dans l'itinérance. Les hausses drastiques de loyers par certains propriétaires obligent bon nombre d'entre elles à devoir quitter leur logis sans plan B déterminé et avec, encore une fois, peu d'alternatives accessibles dans leur milieu où elles résidaient à l'origine. La perte d'un(e) conjoint(e) devient aussi un facteur aggravant la stabilité des locataires, puisqu'ils ne peuvent plus assumer les coûts seuls pour se loger (Hebdo Rive-Nord, 2023).

L'explosion des besoins et ses répercussions

L'apparition de besoins toujours plus nombreux (par plusieurs classes sociodémographiques et socioéconomiques), importants dans leurs profondeurs (combler des besoins primaires de plus en plus non répondus) et complexes (des problématiques qui se superposent et qui demandes plusieurs interventions) est unanime chez les organismes communautaires.

Nous reprenons ainsi plusieurs des constats énoncés en préambule de l'ARM du 13 mars et dans les nouveaux visages des personnes vulnérables qui sollicitent l'aide des organismes membres de la CDC. Avec le réseau des Banques alimentaires du Québec qui rapporte une aide auprès de plus de 872 000 personnes mensuellement, « […] soit une augmentation de 30 % par rapport à 2022 et de 73 % par rapport à 2019 » (BAQ, 2023), sabrer la facture d'épicerie pour garder son logis n'est plus une situation anecdotique. La problématique de sécurité alimentaire est une excroissance de la crise du logement et de l'inflation des loyers qui affectent la réponse globale auprès des personnes sur la corde raide.

Comme il en a été fait mention par les participants, "L'impact de la situation du logement a un effet levier proportionnel au besoin d'aide dans plein d'autres sphères". À cette intersection de problèmes majeurs pour la population de la MRC de L'Assomption, c'est non seulement les personnes les plus vulnérables qui sont impactées, mais ce sont aussi les réseaux publics et le milieu communautaire qui sont mis à mal par l'ampleur des demandes.

L'accessibilité des services, les délais toujours plus longs pour obtenir de l'aide, la baisse de confiance au système et la dégradation du tissu collectif… c'est une équation qui s'entretient et s'approfondit avec la crise du logement et les effets post-pandémiques. Les équipes du milieu communautaire en subissent les soubresauts directement, plusieurs personnes œuvrant dans le milieu étant déjà victimes d'épuisement professionnel avant la pandémie (Meunier et al., 2020).

4 priorités et les mises en action potentielles du communautaire liées au logement

Au carrefour des thèmes principaux que les organismes membres de la CDC ont circonscrits, 4 enjeux fondamentaux ont été érigés. Chaque défi fait l'objet de changements souhaités dans un horizon prolongé (**identifiés en gras**) et les pistes d'action que le mouvement communautaire pourrait entreprendre dans la prochaine année pour tendre vers l'amélioration de la situation (identifiées par l'icône ⚙).

Des changements législatifs impératifs

Ligne commune partagée : des réformes majeures au niveau de la législation gouvernementale en matière de logement et d'habitation. Les véritables changements qui impacteront positivement les personnes les plus vulnérables en matière de logement et d'habitation dans la MRC de L'Assomption doivent passer par la volonté politique.

Cette évolution doit se traduire à tous les paliers (provincial, régional et municipal) pour que de nouvelles lois progressives puissent être implémentées de manières efficaces et durables. C'est ensuite l'ensemble des acteurs qui doivent être impliqués dans une vision commune des changements à mettre en œuvre, allant du secteur privé au public en passant par le milieu communautaire, la population et la classe politique.

Pensons d'abord à **légiférer pour que l'industrie de la construction soit mieux réglementée en matière de développement immobilier pour permettre aux projets de se développer de façon équilibrée en réponse aux besoins du milieu. Cet équilibre doit être basé sur des règlements de zonages et d'urbanismes cohérents qui permettent une saine gestion du territoire pour répondre équitablement et de manière adaptée aux diverses réalités socioéconomiques en démographiques en matière d'habitation.**

⚙ À court terme, il s'agit de sensibiliser la classe exécutive et les élus de tous les paliers à travers une représentation juste de la réalité terrain pour motiver la prise de conscience commune des enjeux, de défendre les droits des personnes locataires, d'exemplifier ce qui est fait ailleurs pour importer des modèles d'habitation inclusifs et accessibles dans nos milieux et de promouvoir le logement communautaire et social comme un investissement générationnel durable (et non une dépense court terme). En répondant de manière adaptée aux besoins à travers un cadre législatif qui le permet, la règlementation pourrait permettre de favoriser le développement de logements sociaux plus facilement et les autres alternatives d'habitation avec un zonage social encourageant. Certains exemples ont été mentionnés, tels la conversion d'espaces de bureaux vacants en logements, les minimaisons et le renforcement de mesures législatives à l'égard de l'accessibilité des logements.

Les mêmes actions à entreprendre par le mouvement communautaire citées plus haut, surtout auprès des personnes élues, auraient pour effet d'endosser le besoin de changements législatifs plus précis quant à l'accès et la rétention des locataires dans leurs logis.

Pour les personnes les plus vulnérables, reconnaître les statuts de cohabitation pour allouer certains des mêmes avantages fiscaux/civils que les personnes en union libre (principalement en matière de droits de locataire) et permettre la cohabitation d'individus prestataires du programme de solidarité sociale sans que les montants respectifs soient diminués.

Dans un autre contexte, **se prémunir d'encadrements plus contraignants pour que le gouvernement finance les Offices municipaux d'habitation et organismes communautaires/OBNL en habitation à la hauteur des besoins pour soutenir la construction, rénovation, agrandissement de logements sociaux. Que ce financement ne soit pas délivré par des programmes aux critères de mise en œuvre, d'accessibilité et de reddition limitatifs, bureaucratiquement lourd.**

Au niveau fiscal, une législation mieux centrée sur la décroissance du fossé entre la réalité des revenus des ménages et l'inflation (principalement des coûts des loyers) se verrait accueillie. Dans une certaine mesure, empêcher le phénomène des "rénovictions" auprès des personnes ayant un statut socioéconomique de grande vulnérabilité et mettre en place un cadre d'augmentation maximal des loyers pour les propriétaires en fonction des revenus des locataires.

Acceptabilité sociale en matière d'habitation

Les organismes en table-rondes ont fait ressortir le manque majeur d'acceptabilité sociale dans le parc locatif privé, perpétué par une fermeture d'esprit des propriétaires et une situation économique favorisant la sélection de locataires de manière préjudiciable.

Dans les faits, il advient que les familles avec enfants sont peu tolérées par les propriétaires d'immeubles de la MRC de L'Assomption (sous prétextes non-divulgués de nuisance sonore, de risques d'accidents, etc.). Les personnes voulant se sortir du cercle d'itinérance et les personnes en situation de vulnérabilité avec un animal de compagnie sont d'autres victimes de cette réalité d'exclusion du droit d'être logé. Les pratiques de plus en plus intrusives de la part des propriétaires (preuve de scolarité, analyse du CV, etc.) sont constatées par les organismes accompagnant leurs membres dans une démarche de recherche de logement.

Les personnes immigrantes sont aussi fortement discriminées à travers des préjugés et raccourcis racistes persistants de la part de propriétaires. Les échanges ont fait état de personnes immigrantes avec un accent linguistique se faisant raccrocher la ligne au nez dans leurs recherches d'un logement avant même de s'être présentées et d'autres se faire demander leurs statuts officiels par des propriétaires.

Combattre la discrimination et le racisme dans une perspective d'accès au loyer doit se faire par une valorisation de l'approche interculturelle comme vision d'inclusion (autant en passant par l'enseignement scolaire que par les comportements socioculturels et la formation professionnelle) pour briser les stéréotypes et promouvoir le vivre-ensemble.

À mi-chemin entre l'acceptation et l'accès est **la prise en charge collective (autant institutionnelle, communautaire, citoyenne que privé) des demandeurs d'asile et les personnes sans statut pour leur permettre d'être logés dignement.** À ce stade est vu la complexité de l'enjeu, une revendication politique soutenue se voit la meilleure option dans une perspective court terme.

La mixité sociale soutenue (démographique et socioéconomique) à l'intérieur des immeubles à logements et le besoin de soutien communautaire pour accompagner les personnes en situation de vulnérabilité ont été nommés comme facteurs d'inclusivité et tremplins vers la stabilité résidentielle.

La mixité sociale doit donc être vue comme une condition d'implémentation dans les projets d'habitation à vocation sociale envers les promoteurs et le soutien communautaire revu pour être élargi auprès de toutes les clientèles à besoin (familles, personnes seules, santé mentale, etc.) pour permettre de rehausser la qualité de vie générale des locataires dans un milieu de vie répondant à leurs besoins.

Dans un avenir rapproché, la promotion de la mixité sociale passe par la sensibilisation auprès des promoteurs, élu(e)s et propriétaires d'immeubles à logements pour que cette vision de vivre-ensemble soit idéalisée collectivement. L'élargissement du soutien communautaire, principalement envers les ressources attribuées à l'OMHLS, se consolide par une mobilisation de divers acteurs envers le CISSS de Lanaudière pour qu'un rehaussement et un respect de son cadre normatif soient opérés. Une recherche plus extensive de ressources pour combler cet accompagnement spécialisé doit être effectué auprès d'autres partenaires/programmes potentiels (MRC, programmes provinciaux, fédéraux) et les collaborations avec les organismes communautaires, envisagées dans une visée de complémentarité.

<u>Accessibilité en matière d'habitation</u>

Une trame narrative qui émane de tous les échanges comme constat prioritaire se découle en deux sous-catégories : l'accessibilité financière et physique du marché locatif dans la MRC de L'Assomption.Un parc immobilier mieux adapté grâce à une législation mise en pratique sur les besoins locaux dans le secteur de l'habitation aurait pour effet de **hausser la diversité de logements pour répondre aux multiples besoins du milieu**. Cette accessibilité structurelle des logements passe par une offre d'options locatives qui présentent plusieurs chambres pour les familles nombreuses, des logements adaptés à tous les niveaux pour des personnes avec une situation d'handicap physique et/ou de motricité, ainsi que des logements avec des services spécialisés pour des personnes avec un trouble du spectre de l'autisme ou une déficience intellectuelle.

⚙Une démarche inspirée d'initiatives précurseurs en matière de réaménagement urbain, telles *Corvée Habitation* dans les années 1980 à Montréal, couplée à une volonté intersectorielle, pourrait alimenter le milieu en ce sens.

À terme, il est souhaité que la MRC de L'Assomption puisse afficher un parc immobilier exemplaire (avec une diversité de logements répondant à tous les besoins physiques et financiers).

Un nouvel OBNL en démarrage sur le territoire, nommée *Un Toit Pour Tous*, a le potentiel de faire du logement autrement, de manière collective, en respect des expertises de tous les acteurs concertés : le communautaire, le municipal, l'institutionnel, les élus et les locataires/citoyens.

Les acteurs du milieu communautaire se rallie derrière ⚙la concrétisation du projet *Un Toit Pour Tous* en assurant une vigie pour permettre à l'organisme de répondre aux besoins des personnes les plus vulnérables en matière d'habitation (donc de prioriser la création de logements sociaux et communautaires au-dessus de logements abordables).

En retour plus spécifiquement sur les logements supervisés, il est mis de l'avant que ces types de projets doivent être revus à la hausse pour permettre d'autonomiser des personnes qui pourraient bénéficier d'une indépendance personnelle et professionnelle, mais auxquelles un certain apport/accompagnement en milieu résidentiel soit accessible selon le besoin. Par exemple, il pourrait s'agir d'un concierge/intervenant disponible sur place en cas de besoin dont le logement est payé pour ses services.

Les critères d'admission pour les projets de logements supervisés et leurs clientèles doivent être actualisés pour rendre le processus de construction et la réponse aux besoins plus flexibles, tandis que les prix locatifs doivent être plus abordables considérant les différentes situations socioéconomiques des locataires et plus de programmes subventionnés doivent être à la portée de ces locataires pour s'acquitter des frais liés à leur logis sans miner leurs volontés.

⚙Ces changements à hauts niveaux peuvent déjà se mettre en action sous un partage efficace, vulgarisé et appropriable de l'information en matière de ressources existantes sur le territoire en logement supervisé, ainsi qu'aux programmes de subventions spécialisés.

Dans une veine d'accessibilité dite financière, l'enjeu des coûts de loyers actuels est incontournable. Une vision macroéconomique envisageable pour rééquilibrer un tant soit peu la crise du logement serait **d'uniformiser les coûts d'inflation salariale à ceux de la vie (de consommation), de développer une solidarité dans le milieu financier et dans le monde politique pour permettre de répondre efficacement au droit des personnes à un toit (par des conditions optimales) et de réduire les coûts associés au domaine de la santé (médicaments, soins de santé et dentaires) pour permettre aux personnes les plus vulnérables de ne pas avoir à choisir entre le loyer et leur santé.**

⚙Des actions possibles par le mouvement communautaire pour tendre vers ces améliorations dans la prochaine année comprennent la promotion de l'économie solidaire et sociale dans l'offre de produits financiers adaptés (exemples, la location avec option d'achat financée par Desjardins ou l'amélioration du programme de CELIAPP pour permettre la contribution familiale supplémentaire), faire pression dans le but de réintégrer les cours d'économie familiale et de littératie financière, en plus de construire un portrait de situation réaliste permettant d'influencer les décideurs politiques vers une mise en action.

Mobilisation par, pour et avec le milieu communautaire

Ici, la mobilisation est vue à être développée et maintenue en deux volets (souvent inter reliés et/ou complémentaires) :

- à l'intérieur du milieu communautaire pour répondre aux enjeux internes des organismes, permettant ainsi d'agir sur toutes les problématiques directement et indirectement liées à l'habitation;
- à l'extérieur de l'écosystème communautaire auprès de tous les acteurs concernés par la problématique de l'habitation sur le territoire (incluant les citoyennes et citoyens).

Dans le premier ordre d'idée, les organismes ont identifié l'intérêt à haut niveau de **consolider l'esprit communautaire à travers ses valeurs d'inclusion et de solidarité. Cette vision apporte avec elle une hausse marquée de l'engagement citoyen envers les organismes (bénévolat), d'une baisse des comportements indésirables lors des interventions et une baisse de la polarisation générale entre les citoyennes/citoyens et les travailleurs du milieu communautaire.**

Les mises en action pour soutenir une telle démarche passent par plusieurs possibilités, dont ⚙ la mise en place d'une escouade communautaire reconnue, avec un statut particulier, permettant aux travailleurs d'être soutenus et accompagnés dans leurs réalités terrain.

La valorisation du milieu communautaire, autant dans son fond et sa forme, s'accompagne d'une ⚙ mobilisation populationnelle, stratégiquement influencée par des personnalités publiques sensibles aux enjeux des organismes communautaires. Par la bande, c'est l'appareil politique et les autres secteurs qui sont visés dans la finalité de cette mobilisation.

La mobilisation communautaire passe par une reconnaissance des ressources du communautaire dans l'optique **d'offrir et de développer des réponses plus adaptées aux besoins de la population. L'apparition de meilleures connaissances des ressources sociales du milieu et l'alimentation d'une synergie optimale entre tous les acteurs des organismes passent par l'implication collective** qui se traduit à court terme par :

⚙ La participation aux assemblées générales annuelles des organismes communautaires, aux tables de concertation (en fonction des missions et mandats) et aux formations mutualisées.

⚙ Le développement du Carrefour informationnel et social (service d'accueil et d'accompagnement à la personne et de référencement vers les ressources appropriées), autant dans ses ressources que par le lien de réciprocité avec les organismes d'aide à la personne. Finalement, la mobilisation intersectorielle est notée comme un moyen pour faire reconnaître les enjeux liés à la réalité du logement dans la MRC de L'Assomption et de servir de levier pour que des actions proposées peuvent se traduire en solutions adaptées par le milieu. Sur le long terme, il est d'intérêt que **l'organisme *Un Toit Pour Tous* devienne une référence dans le milieu pour le développement immobilier social, communautaire et abordable.**

⚙ La mobilisation de tous les acteurs autour de l'OBNL en création *Un Toit Pour Tous*, dans ses activités et revendications, a été mis de l'avant par certaines représentantes et représentants d'organismes comme moyen pour soutenir les projets d'habitation sociaux en réponse aux besoins exprimés par le milieu.

Amplifier la loupe du milieu communautaire

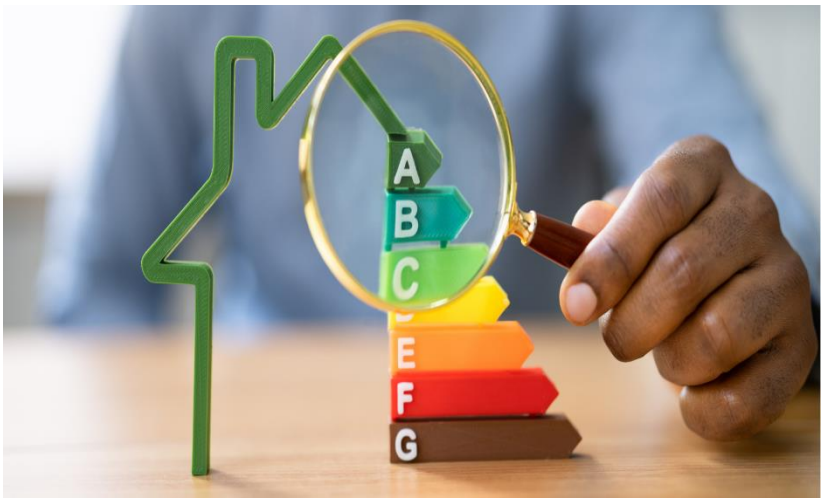
Répondant continuellement aux crises de son époque avec l'aide aux personnes les plus vulnérables au cœur de sa vocation, le milieu communautaire s'engage à nouveau dans un élément primaire de la qualité de vie des individus : fournir un lieu sécuritaire et décent qu'est le logis.

L'Assemblée régulière des membres de la Corporation de développement communautaire MRC de L'Assomption du 13 mars dernier a été l'occasion de mettre les pendules à l'heure dans le créneau du logement et de l'habitation sur le territoire.

Ensemble, les organismes ont pu identifier divers problèmes autour de cette thématique sous plusieurs degrés et se sont mis en commun pour émettre les perspectives les plus optimistes pour répondre aux enjeux vus comme les plus pressants à travers une mise en action collective du milieu communautaire.

En ciblant des changements législatifs substantiels, des réponses adaptées pour rendre le logement plus accessible financièrement, physiquement et socialement, ainsi qu'en mobilisant le milieu autour de l'enjeu du logement, les organismes membres de la CDC sont impliqués dans une transformation de la situation actuelle.

Cette transformation souhaitée s'imbrique avec le *Mémoire lié à la consultation publique pour le 4e plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale* (CDC, 30 juin 2023) que la CDC MRC de L'Assomption a produit à travers ses organismes membres. Le déploiement d'une politique nationale en logement et d'un financement substantiel en logement social étaient des priorités appuyées avant, et maintenant plus que jamais.



À travers ce mémoire, la CDC MRC de L'Assomption se veut un allié des positions soutenues par divers organismes locaux et régionaux en matière d'habitation, notamment Action-logement Lanaudière. Ce mémoire se veut aussi complémentaire à bien des propositions issues de regroupements nationaux pour remédier à la réalité actuelle du logement. Nous soulignons ici la Table nationale des Corporations de développement communautaire (TNCDC), le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) et le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), pour ne citer que ceux-ci.

Par, pour et avec ses organismes membres, la Corporation de développement communautaire MRC de L'Assomption s'est engagée pour que ce travail reflète la réalité du milieu communautaire à l'égard de la situation critique du logement sur son territoire. Ce faisant, nous souhaitons établir un portrait représentatif permettant d'alimenter tous les acteurs concernés et investis à répondre de manière cohésive et cohérente aux enjeux du logement.

Bibliographie

- Réseau québécois des OSBL d'habitation (1er octobre 2021). *Il y a abordable et. . . abordable!* RQOH. En ligne. https://rqoh.com/il-y-a-abordable-et-abordable/

- Société canadienne d'hypothèques et de logement (31 mars 2018). *À propos du logement abordable au Canada*. SCHL. En ligne. https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables-/a-propos-du-logement-abordable-/a-propos-du-logement-abordable-au-canada

- Société canadienne d'hypothèques et de logement (31 janvier 2024). Le marché de l'habitation : Rapport sur le marché locatif - janvier 2024. SCHL. 129 p. En ligne. https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf

- Société d'habitation du Québec (2023). *LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ (LMM) AJUSTÉS (AVEC SERVICES) (par mois) Québec 2023*. Gouvernement du Québec/SHQ. En ligne. https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/LMM-2023.pdf

- Corriveau, J. (1er février 2024). *Les plus fortes hausses de loyer en 30 ans dans la région de Montréal*. Le Devoir. En ligne. https://www.ledevoir.com/economie/806327/plus-fortes-hausses-loyer-30-ans-region-montreal

- Croteau, L., et al., (28 juin 2023). *Quel est le loyer moyen dans votre ville?* Le Devoir. En ligne. https://www.ledevoir.com/interactif/2023-06-28/logement/index.html?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=boite_extra

- Couturier, E-L. et autres (3 mai 2023). *Le revenu viable 2023: dans la spirale de l'inflation et des baisses d'impôt*. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). En ligne. https://iris-recherche.qc.ca/publications/revenu-viable-2023/

- Communauté métropolitaine de Montréal – Observatoire Grand Montréal (2021). *Portraits territoriaux – Édition 2021 : MRC L'Assomption (partie CMM)*. CMM. En ligne. https://cmm.qc.ca/pdf/portraits/Portrait_600.pdf

- Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (septembre 2023). DOSSIER NOIR LOGEMENT ET PAUVRETÉ 8e édition AU QUÉBEC. FRAPRU. 24 p. En ligne. https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023.pdf

- Gouvernement du Québec (2023). *Montants des prestations de solidarité sociale chaque mois*. Gouvernement du Québec. En ligne. https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/aide-

sociale-et-solidarite-sociale/information-aide-financiere/montants-prestations-solidarite-sociale#c183962

- Latour, G. (17 janvier 2024). *Du logement social revendiqué pour lutter contre la pénurie de logements dans Lanaudière*. LanauWeb. En ligne. https://lanauweb.info/du-logement-social-revendique-pour-lutter-contre-la-penurie-de-logements-dans-lanaudiere/

- Office municipal d'habitation de Lanaudière Sud (2024). *SERVICE D'AIDE À LA RECHERCHE DE LOGEMENT (SARL)*. OMHLS. En ligne. https://www.omhls.com/index.php/sarl

- Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (janvier 2019). *MAISONS DE CHAMBRES UNE FORME DE LOGEMENT ESSENTIELLE POUR PRÉVENIR ET RÉDUIRE L'ITINÉRANCE*. RAPSIM. En ligne. https://rapsim.org/wp-content/uploads/2020/01/Feuillet-MC-Version-finale.pdf

- Ducas, Isabelle (26 juillet 2023). *Programme de supplément au loyer - QUARANTE MILLIONS INUTILISÉS, FAUTE DE LOGEMENTS*. La Presse. En ligne. https://www.lapresse.ca/actualites/politique/programme-de-supplement-au-loyer/quarante-millions-inutilises-faute-de-logements/2023-07-26/les-proprietaires-preferent-choisir-quelqu-un-d-autre.php

- Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. *Évictions forcées – 2023 Année record*. RCLALQ. 18 p. En ligne. rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/12/RCLALQ-evictions-forcees-2023.pdf

- Union des municipalités du Québec (15 septembre 2023). *Sommet municipal sur l'itinérance : les attentes sont élevées pour la prochaine mise à jour économique du gouvernement du Québec*. UMQ. En ligne. https://umq.qc.ca/publication/sommet-municipal-sur-litinerance-les-attentes-sont-elevees-pour-la-prochaine-mise-a-jour-economique-du-gouvernement-du-quebec/#:~:text=L'%C3%A9tude%20estime%20que%20les,M%24%20d'ici%202027

- Ex Aequo (2019). *GUIDE DES BONNES PRATIQUES POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET D'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE UNIVERSELLEMENT ACCESSIBLE*. Ex Aequo. En ligne. https://exaequo.net/wp-content/uploads/2019/12/Guide-des-bonnes-pratiques-pour-le-développement-dun-projet-dhabitation-sociale-et-communautaire-universellement-accessible-1.pdf

- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (mai 2020). *Mémoire à la commission spéciale sur les droits des enfants et la protection de la jeunesse, produit par la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse*. CDPDJ. 83 p. En ligne. https://www.cdpdj.qc.ca/storage/app/media/publications/memoire_commission-laurent.pdf

- Statistique Canada (2017). *Un profil de la démographie, de l'emploi et du revenu des Canadiens ayant une incapacité âgés de 15 ans et plus. Statistiques Canada*. En ligne. https://publications.gc.ca/collections/collection_2018/statcan/89-654-x/89-654-x2018002-fra.pdf

- Simard, Julien (2024). *Vieillissement et crise du logement: Gentrification, précarité et résistance*. Les Presses de l'université de Montréal. 288 p. En ligne. https://books.google.ca/books?hl=fr&lr=&id=qGX6EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT4&dq=crise+du+logement+qu%C3%A9bec&ots=Gwqwvwh6eO&sig=fOt3kMKkQyXZkWI2eFRcqJHUdP8&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false
- Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (janvier 2022). *Guide des services offerts aux PERSONNES DEMANDEUSES D'ASILE par le gouvernement du Québec*. MIFI - Gouvernement du Québec. 19 p. En ligne. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/immigration/publications/fr/GUI_Guide_accessible_demandeurs_asile.pdf

- Service de surveillance, recherche et évaluation, Direction Santé publique (2021). *Coup d'œil sur les MRC de Lanaudière – Recensement 2021*. SSRE – DSP du CISSS de Lanaudière. 102 p. En ligne. https://www.cisss-lanaudiere.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/cisss_lanaudiere/Documentation/Sante_publique/Themes/Portraits_populationnels/Coup_d_oeil_MRC_Lanaudiere_-_recensement_2021_-_chapitre_1_a_11.pdf

- Hebdo Rive-Nord (13 septembre 2023). *La tournée Enjeux itinérance et logement s'arrête à Repentigny*. Hebdo Rive-Nord Media. En ligne. https://www.hebdorivenord.com/article/2023/09/13/la-tournee-enjeux-itinerance-et-logement-s-arrete-a-repentigny

- Banques alimentaires du Québec (25 octobre 2023). *872 000 personnes aidées par les Banques alimentaires du Québec chaque mois*. BAQ. En ligne. https://banquesalimentaires.org/872-000-personnes-aidees-par-les-banques-alimentaires-du-quebec-chaque-mois/

- Meunier, S., Giroux, A., Coulombe, S., Lauzier-Jobin, F., Radziszewski, S., Houle, J. et Dagenais-Desmarais, V. (2020). Enquête sur la santé psychologique des travailleurs et travailleuses du milieu communautaire au Québec.

- Institut de la statistique du Québec (5 septembre 2023). *Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires - Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables*. ISQ. En ligne.https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_02.pdf

- Corporation de développement communautaire MRC de L'Assomption (30 juin 2023). *Mémoire lié à la consultation publique pour le 4e plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale*. CDC MRC de L'Assomption, 27p. En ligne. www.cdclassomption.org/_files/ugd/4a102b_db34fa07ed7d4ff4bb87dfe3defc165b.pdf

- Ministère de la Santé et des services sociaux (4 mai 2022). CADRE DE RÉFÉRENCE SUR LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE. MSSS/Gouvernement du Québec, 55p.