

VERS UNE NOUVELLE APPROCHE D'INTERVENTION EN HABITATION



23/09/2016

RÉFLEXION ET RECOMMANDATIONS ACEF

Consultation de la Société d'habitation du
Québec en Chaudière-Appalaches

Le logement communautaire doit être préservé et développé davantage pour répondre aux besoins de logement des personnes vulnérables ou à faible revenu. Ce programme ne doit pas disparaître mais doit être bonifié.

VERS UNE NOUVELLE APPROCHE D'INTERVENTION EN HABITATION

RÉFLEXION ET RECOMMANDATIONS ACEF CONSULTATION DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC EN CHAUDIÈRE-APPALACHES

Présentation de l'ACEF Rive-Sud de Québec

L'Association coopérative d'économie familiale Rive-Sud de Québec (ACEF) a pour mission de soutenir les consommateurs dans la gestion de leurs finances personnelles par des activités d'aide, d'éducation et d'information. Elle travaille également à la défense collective des droits et intérêts des consommateurs et des locataires. Organisme régional, l'ACEF dessert la population de la Ville de Lévis et les municipalités régionales de comté (MRC) de Bellechasse, Montmagny, L'Islet et Lotbinière, et ce, depuis 1987.

Depuis 2006, l'ACEF travaille à défendre les droits des locataires sur l'ensemble du territoire qu'elle dessert. Les divers dossiers d'action menés par l'ACEF ont pour objectif l'amélioration de l'accès des ménages locataires aux logements locatifs et des conditions de logement des locataires. Pour ce faire, l'ACEF cherche à représenter et à promouvoir les droits et intérêts des locataires auprès des différents intervenants en habitation et collabore aux initiatives de partenaires du milieu visant le marché locatif. Un des moyens utilisés pour réaliser ce mandat est d'effectuer des interventions dans des dossiers politiques. La présente consultation de la Société d'habitation du Québec (SHQ) est une opportunité de représentation.

Le logement social et communautaire, l'affaire de tous

Les efforts des communautés sont importants en matière de promotion du développement du logement social et communautaire. À titre d'exemple, à Lévis, la Concertation Logement de Lévis (CLL) a été créée en 2010 et regroupe une vingtaine d'organisations intervenant auprès des ménages à revenu modeste et/ou ayant une préoccupation quant à l'accessibilité et à la qualité du parc de logement locatif à Lévis. Les organismes membres de la CLL côtoient des citoyens lévisiens de tous âges, sexes, origines, conditions économiques et sociales. La CLL détient une expertise précieuse sur l'état des besoins en logement et plusieurs de leurs représentants témoignent aujourd'hui devant les représentants de la consultation.

Au cours des dernières années, les membres de la CLL ont travaillé ensemble afin de documenter et trouver des solutions aux problématiques de logement. Analyse des besoins en 2012 et 2106, Colloque sur L'Accès au logement à Lévis en 2013 (financé par la SHQ – programme soutien aux projets ponctuels), projet Solidarité et inclusion sociale Chaudière-Appalaches – mobilisation de groupes autour des solutions à l'hébergement temporaire et au logement permanent à Lévis de 2014 à 2016. Toutes ces concertations ont abouti à un partenariat accru des acteurs en habitation, y compris avec la Ville de Lévis, et à un développement soutenu d'unités d'habitation sociale et communautaire. Mais notre plan de match ne s'arrête pas ici et la volonté de la SHQ de poursuivre le partenariat en développement doit être au rendez-vous pour les prochaines années. La lutte à la pauvreté, par le biais de l'habitation, est loin d'être gagnée !

LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE, UNE FORMULE GAGNANTE FINANCIÈREMENT

L'ACEF constate que l'accès à un logement communautaire est difficile dans la région. À Lévis, bon an, mal an, des centaines de personnes sont inscrites sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation afin d'obtenir un logement. La très grande majorité de ces personnes ont des revenus bien en deçà du seuil de pauvreté. Dans les autres MRC de Chaudière-Appalaches desservies par l'ACEF, l'offre de logements sociaux et communautaires est également limitée. Il y a peu de logements et ceux offerts sont majoritairement destinés aux personnes âgées.

Quotidiennement, les conseillers budgétaires de l'ACEF rencontrent des personnes vivant dans des logements inabordables et/ou en mauvais état. Ces citoyens nous disent qu'ils ne trouvent pas de logement adéquat et nous demandent de l'aide. Malheureusement, nous avons peu de solutions à leur proposer. En effet, l'offre de logements communautaires, est plus faible que la demande observée.

Ainsi, une proportion inquiétante de citoyens consacre une grande part de leur revenu pour se loger, au détriment d'autres besoins essentiels, nourriture et médicament entre autres. Sans compter que la facture d'énergie (chauffage et électricité) fait aussi grimper les coûts liés au logement. En région rurale, à cette difficulté s'ajoute la nécessité de se transporter et donc l'obligation de soutenir des frais d'automobile. Donc, même si dans ces régions les coûts de logement peuvent être moindres, ces ménages se font rattraper par leur coût de transport. La portion «logement» du budget vient donc hypothéquer grandement le budget des ménages à revenus modestes, qu'ils soient prestataires d'aide sociale, chômeurs, retraités ou travailleurs.

Des cas parlant ...

Raymond est un aîné de 71 ans, qui vit seul.

Avant il habitait un logement (4 1/2) qui lui coûtait près de 700\$/mois, chauffé/éclairé. Pour arrondir ses fins de mois, il a offert au propriétaire de s'occuper du ménage des couloirs, de la tonte du gazon et du déneigement des galeries l'hiver. Car, malheureusement comme il reçoit un peu de Régie des rentes, ses revenus arrivent juste au-dessus du barème maximal de revenu admissible pour la prestation Allocation-logement. Ses revenus sont de 17 200 \$ et le revenu maximal admissible pour l'Allocation logement est de 16 450 \$, une différence de 750\$ qui fait mal.

Voyant son âge avancé, monsieur ne se sentait pas en sécurité dans son logement. Il a donc fait des démarches pour habiter dans une résidence privée pour aînés (RPA), mais les coûts étaient trop élevés. Dans une résidence privée, le loyer de base tournait autour de 1000\$/mois. Que ce soit en ville ou en région, les prix étaient similaires. Très difficile de trouver en bas de ça dans le privé ! Donc, exit la solution RPA !

Il s'est alors tourné vers le logement social et communautaire; une attente d'une année qui s'est conclue positivement. Il aménagera en novembre prochain dans un logement de type coop d'habitation pour aînés, son loyer de base sera de 741\$/mois, le coût total du logement de 795\$/mois incluant les services suivants : chauffage, éclairage, télécommunication, sécurité 24/24.

Advenant une perte d'autonomie, monsieur pourra continuer de demeurer à cet endroit, à coût plus abordable que dans une résidence privée. De son aveu, la sécurité et la stabilité résidentielle retrouvées pour les prochaines années valent plus que le prix payé.

Sylvie, jeune travailleuse de 27 ans, mère monoparentale d'un enfant de 5 ans.

Mme travaille à temps plein et demeure dans un logement (4 1/2) qui lui coûte mensuellement 770\$, non chauffé et non éclairé. Elle accorde près de la moitié de ses revenus mensuels pour se loger. Elle ne reçoit pas d'Allocation logement puisque ses revenus au dernier rapport d'impôt étaient supérieurs au barème fixé.

Comble de malheur, cet été elle s'est vue couper la portion «logement» de son Crédit de solidarité, n'ayant pu obtenir son relevé 31 du propriétaire pour le fournir lors de son rapport d'impôt.

Elle a de la difficulté à respecter toutes ses obligations financières et à ne pas augmenter ses dettes. Mme a recours régulièrement à l'aide alimentaire afin de réduire ses dépenses. Elle bénéficie d'une entente de remboursement avec Hydro-Québec pour une dette cumulée. Elle ne paie que le minimum sur sa carte de crédit. Elle a demandé l'aide d'un Fonds jeunesse pour payer l'inscription du sport de son jeune. Son système D – pour débrouillardise fonctionne à plein régime. Essoufflée, ses énergies «budgétaires» suffisent à peine à se maintenir à flot sur ses comptes courants.

Une demande pour un logement social a été faite et elle est toujours en attente. L'accès à un logement social lui permettrait de réduire, les coûts de logement et ainsi de subvenir seule à ses besoins et à ceux de son enfant. L'anxiété en moins, rendement au travail et relation familiale y gagneraient.

Marie, en précarité d'emploi, a 51 ans.

Mme fait souvent face à des pertes d'emplois en raison de sa santé mentale fragile. Elle a donc souvent un revenu de chômage ou d'aide sociale. Elle vit présentement dans un logement privé dont le loyer lui coûte 710\$/mois. Même en emploi, elle peine à le payer.

Elle a régulièrement subi des expulsions de loyer pour retard de paiements, ce qui occasionnent de fréquents déménagements, et par ricochet, l'amène en instabilité résidentielle. Présentement, elle a perdu son emploi et reçoit du chômage pour encore quelques semaines. Elle a reçu un jugement de la Régie du logement pour résiliation de bail et expulsion, puisqu'elle ne pouvait plus payer son loyer. Elle doit quitter d'ici la mi-octobre, se cherche activement une chambre pour réduire considérablement les coûts du loyer. Elle ira vivre chez son père en attendant. Elle se cherche aussi un emploi, mais avec ses démarches pour se reloger et le stress engendré, c'est vraiment difficile d'avoir la tête au travail.

Si Mme avait un logement social, le coût du logement pourrait s'adapter à ses changements de revenus et l'amener à plus de stabilité résidentielle.

Tous les *Raymond, Sylvie, Marie et autres* sont des exemples bien vivants qui méritent le développement de logements communautaires. L'habitation communautaire est essentielle pour lutter contre la pauvreté et les inégalités sociales. Dans nos collectivités, elle permet d'offrir des logements abordables et de favoriser l'intégration des personnes aux prises avec des problématiques variées. Pour plusieurs d'entre elles, cela représente un tremplin important vers l'insertion au travail ou aux études, par exemple.

LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE, DES BÉNÉFICES SOCIAUX INCALCULABLES

Le logement social et communautaire entraîne des impacts sociaux incalculables. Citons :

1. Augmentation du revenu disponible des ménages à faibles revenus, meilleur pouvoir sur leur qualité de vie;
2. Création d'un environnement propice à l'insertion sociale;
3. Stabilité résidentielle des personnes vulnérables;
4. Sécurité et réduction des facteurs de stress et de ses répercussions sur la santé;
5. Amélioration de la qualité de vie par le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées;
6. Mixité sociale permettant l'ouverture à l'autre;
7. Mobilisation et coopération des communautés autour des réels besoins des citoyens.

RECOMMANDATIONS :

1. Le logement social et communautaire doit être non seulement préservé mais développé davantage pour répondre aux besoins de logement des personnes vulnérables ou à faible revenu. Le programme de développement de logement social et communautaire ne doit pas disparaître mais doit être bonifié;
2. Il y a nécessité de réintroduire un financement adéquat et d'assouplir les processus administratifs afin de réduire les délais de construction de ces logements;
3. Le Programme de supplément au loyer (PSL) est pertinent pour répondre à des cas d'exception, pour répondre aux besoins d'une clientèle spécifique (itinérance, santé mentale) avec accompagnement et soutien. Il ne remplacera jamais les investissements pérennes en habitation;
4. Le Programme Allocation logement est encore méconnu de nombre de personnes pourtant admissibles. La demande d'admissibilité au Programme d'allocation logement devrait être introduite dans la déclaration d'impôt; les montants alloués bonifiés et aussi accordés aux personnes sans enfant, sans contrainte d'âge;
5. La composante «logement» du Crédit de solidarité doit pouvoir être ajustée en cours d'année et versée promptement aux locataires et ce sans faire l'objet de ratées administratives.