LANAUDIÈRE
Novembre 2014

CONSTRUIRE ET VIVRE ENSEMBLE

Pour des logements salubres et abordables qui répondent aux besoins de notre collectivité

Bianca Bourbeau ps. éd.
Coordonnatrice régionale en itinérance

La HUTTE - Hébergement d'urgence
1284 des Seigneurs C.P. 940043
Terrebonne (Québec) J6W 5V4
cellulaire: 450-916-3047
Itinerancelanaudiere@hotmail.com

Amélie Pelland, intervenante sociale et agente administrative

Action-Logement Lanaudière
144, rue St-Joseph, suite 213
Joliette (Québec) J6E 5C4
Tél. : 450 394-1778
action-logementlanaudiere@live.ca

Le Logement : un droit fondamental

Le droit au logement est un droit reconnu dans le *Pacte international relatifs aux droits économiques, sociaux et culturels* qui fut adhéré par le Québec, comme le Canada, en 1976. Ce droit est entendu au sens large, c'est-à-dire un droit « à un lieu où l'on peut vivre en sécurité, dans la paix et dans la dignité ».

Améliorer l'accessibilité à des logements abordables, salubres, et sécuritaires : un devoir qui transcende le cadre d'un mandat électoral!

La solidarité humaine s'actualise dans le respect de la dignité individuelle. Tel que le stipule la *Politique nationale de lutte à l'itinérance* adoptée en février dernier, garantir les droits indispensables à une vie digne et décente pour tous et toutes est un devoir collectif qui exige un engagement personnel de chacun et chacune. Dans l'exercice de leurs fonctions, suivant leurs champs d'interventions, les municipalités peuvent apporter une grande contribution à l'amélioration des conditions de vie des personnes les plus vulnérables de nos communautés.

En terme d'accessibilité :

Pour rendre le logement accessible, il faut d'abord s'assurer que le logement répond aux besoins spécifiques des personnes. En 2012, *Statistique Canada* relevait que 315 640 personnes vivaient au Québec avec une incapacité sévère ou très sévère relative à leur état physique, à leur état mentale ou à leur santé. Ces incapacités affecteraient leurs activités quotidiennes.[1] On comprend alors l'importance de développer des logements adaptés à leur situation.

Par ailleurs, il importe de noter que la discrimination est un obstacle majeur en terme d'accessibilité au logement. *Le «*Dossier noir» du *Front d'action populaire en réaménagement urbain* (FRAPRU) soulève que cette discrimination est très présente envers les femmes, principalement, chez les mères de famille, les femmes immigrantes ou bénéficiant de l'aide sociale. Ces femmes, en situation de vulnérabilité, sont plus sujettes à devoir faire face à des propriétaires abusifs qui profitent de l'occasion pour effectuer du harcèlement sexuel, une pratique inquiétante qui exige toute notre attention!

En matière de logement, lorsque nous faisons face à une personne en situation ou à risque d'itinérance, il existe une multitude de réponses possibles pour prévenir et réduire le phénomène et favoriser la réadaptation ainsi que l'insertion sociale et professionnelle. Il importe de développer cette pluralité de réponses puisque chacune constitue une étape dans le processus de réinsertion.

[1] Information provenant de *Statistique Canada*, «L'incapacité au Canada : premiers résultats de l'Enquête canadienne sur l'incapacité», décembre 2012 tirée du «Dossier noir» sur le logement et la pauvreté réalisé par le *Front d'action populaire en réaménagement urbain* (FRAPRU) publié en septembre 2014.

TRAJECTOIRE « DE LA RUE AU LOGEMENT[2] »

Typologie	Rue	Hébergement d'urgence	Hébergement spécialisé	Logement de transition	Logement avec soutien	Logement social avec ou sans soutien	Logement privé
État de situation des personnes	*Personnes vivant dans la rue* • Squat • Espace public • Cabanon • Baraquement • Abris de fortune • Etc.	*Personnes sans adresse fixe à long terme* • Sortie de prison • Sortie d'un centre de traitement (santé mentale, toxicomanie, santé physique) • Sortie des Centres jeunesse ou famille d'accueil • Personnes isolées ou marginalisées • Personnes victimes de violence physique ou psychologique • Personnes immigrantes sans réseau d'entraide • Personnes à faible revenu • Personnes hébergées temporairement chez des amis, de la famille ou chez des connaissances • Personnes vivant dans des logements insalubres ou surpeuplés • Etc.			*Personnes en besoin de soutien communautaire, public ou privé pour :* • Le maintien en logement • Le support financier • Les soins de santé physique • Les soins de santé mentale • Les suivis pour les dépendances • Améliorer leur estime d'elles-mêmes • Faciliter leur intégration socioprofessionnelle • Faciliter leur participation citoyenne • Etc.		
Services de soutien	*Intervention directe* • Orientation • Santé • Hébergement • Justice • Dépannage alimentaire • Prévention ITSS et toxicomanie • Etc.	*Recherche de stabilisation* • Réponse aux besoins de base • Support au besoin d'hébergement et de logement • Services de santé : physique, mentale, dépendance • Etc.			*Prévention de la perte de logement* • Support aux réalités de la vie quotidienne • Support dans l'organisation financière • Soutien au niveau de la santé physique, mentale et des dépendances • Support à la recherche d'emploi ou pour faciliter le retour aux études • Aiguillage ou accompagnement dans les démarches juridiques • Etc.		

[2] Tableau tiré du document «Les Actes» produit par la *Table Action Prévention en Itinérance de Lanaudière* (TAPIL) suite à l'événement régionale tenu le 26 septembre 2012, à Joliette, sous le thème «L'itinérance en 2012, l'affaire de tous». Lors de cette événement étaient présentes plus de 200 personnes. De ce nombre, 85 ressources différentes y étaient représentées.

Des mesures à prendre favorisant l'accessibilité aux logements :

- Favoriser le développement de ressources adaptées pour les personnes ayant des besoins spécifiques en respectant la typologie d'habitations nécessaires pour permettre la réussite du passage de la rue au logement;
- Valoriser et favoriser le développement de logements à prix modique dans une vision de réinsertion sociale et de qualité de vie;
- Favoriser l'augmentation du nombre de logements adaptés pour personnes avec différentes restrictions physiques, intellectuelles ou mentales et avoir une liste à jour de ses logements adaptés;
- Tenir à jour un registre des logements, qui ont reçus des ressources financières gouvernementales, dans le but de transformer ceux-ci en logements adaptés et permettant ainsi, d'assurer l'accessibilité pour les personnes ayant des limitations ou incapacités physiques;
- Adopter des règlements restrictifs quant à la transformation de logements locatifs en gîtes ou résidences de tourisme et en copropriété divise et indivise afin de protéger le parc locatif;
- Adopter un règlement restreignant la conversion d'un immeuble locatif en copropriété horizontale;
- Adopter des règlements protégeant les locataires contre les évictions pour fins de subdivision, d'agrandissement et de changement d'affectation.

En terme d'abordabilité :

Selon la *Société canadienne d'hypothèques et de logement* (SCHL), un logement abordable ne devrait pas coûter plus de 30 % du revenu avant impôt. Au-delà de ce seuil, les personnes ont des difficultés pour assumer les autres dépenses courantes (électricité, nourriture, vêtements, transport, etc.) et au-delà de 50 %, il est considéré que ces personnes ont de graves difficultés financières. *L'Enquête nationale auprès des ménages (ENM)* menée en 2011 révèle que 479 750 ménages locataires québécois consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer, ce qui représente une augmentation de 7% par rapport à 2006. Dans ce même nombre de ménages locataires, il s'agit de 227 835 personnes qui consacrent plus de 50% de leur revenu, une augmentation de 12% par rapport à 2006! De plus, on constate que **le pourcentage de personnes vivant seules a augmenté au fil des années et que ce sont elles, bien souvent, qui paient un loyer trop élevé comparé à leurs revenus**. La hausse des loyers, de 2006 à 2011 a été supérieure à celle des revenus. On peut donc comprendre facilement les difficultés financières que vivent les locataires. L'urgence de la situation est démontrée, entre autres, par les causes pour non-paiement à la *Régie du logement* qui ont augmentées de 23,4% de 2007 à 2012.[3]

Saviez-vous que le *Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)* a publié un dossier noir sur le logement et la pauvreté en septembre 2014? Un document incontournable à consulter.

La *Société d'habitation du Québec (SHQ)* a mené une étude sur le logement social et communautaire en deux phases; la première en 2011 et la seconde en 2013. On constate, dans cette étude, que l'accès à un HLM ou au *Programme Supplément de loyer* enlève un poids financier luttant ainsi contre la pauvreté. La mise en place de ces mesures permet à la société québécoise **d'économiser des coûts** quant à l'utilisation des services publics.

[3]Informations provenant du «Dossier noir» sur le logement et la pauvreté du *Front d'action populaire en réaménagement urbain* (FRAPRU) publié en septembre 2014 et de l'«Enquête nationale auprès des ménages» (ENM) de 2011 réalisée par *Statistiques Canada*.

Ces mesures permettent de réduire des coûts d'hospitalisation et favorisent la création d'un milieu propice à l'insertion sociale et professionnelle. En terme d'économies nettes pour la société québécoise à l'égard du logement social, on soulève que ces économies s'élèvent à 2 millions relativement à l'itinérance, à 103 millions pour les personnes âgées en perte d'autonomie, à 15 millions pour les personnes ayant un handicap et à 9 millions pour les personnes ayant une problématique de santé mentale. Le logement social et communautaire est donc bénéfique tant au niveau social qu'économique pour le Québec! **C'est un investissement et non une dépense!**

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), évalue **à 1550, le nombre de logements sociaux supplémentaires nécessaires** dans Lanaudière pour un total de 50 000 dans tout le Québec. **Ce nombre de logements est en fait un minimum à atteindre**.

Des mesures à prendre favorisant l'abordabilité des logements :

- Soutenir et appuyer le développement de logements sous la forme d'habitation à loyer modique (HLM), coopérative et d'OSBL d'habitation incluant des logements permanents et des logements de transition;
- Appuyer l'instauration d'un registre national des loyers pour freiner les augmentations abusives et favoriser le maintien du locataire dans son milieu de vie;
- Soutenir et appuyer le développement du parc de logements locatifs abordables (en incluant les maisons de chambres) afin de maintenir le nombre d'unités disponibles et s'assurer que ce parc répond aux besoins de la population, particulièrement aux personnes les plus défavorisées.

En terme de salubrité :

Saviez-vous que la *Table des partenaires du développement social de Lanaudière* a réalisé un guide de rénovation sur l'entretien et les rénovations abordables pour les problèmes d'humidité dans la région de Lanaudière ainsi qu'un protocole de décontamination?

Le mot salubrité se définit comme suit : « qualité de ce qui salubre, sain, caractérisée par l'absence de maladies et de risque de maladies, assurée et maintenue grâce à des exigences relatives à l'hygiène des personnes, des animaux et des choses[4] ». Un logement salubre ne devrait donc pas, par définition, porter atteinte à la santé et la sécurité de la personne.

Il existe un triangle de causalité reliant la santé, la pauvreté et le logement. Selon l'expérience d'*Action-Logement Lanaudière*, un locataire avec un faible revenu a plus de probabilités de se retrouver dans un logement inadéquat, voir insalubre, qui peut entraîner de graves problèmes de santé. Une relation entre la santé et la qualité du logement est plus qu'évidente. *Santé Canada* rapporte que le degré d'humidité d'un logement ainsi que la présence de moisissure nocive peuvent entraîner l'augmentation de problèmes de santé comme les symptômes d'asthme, les réactions allergiques, de l'irritation (yeux, nez, gorge) et de la toux. On note également qu'une exposition au radon entraîne un risque de développer le cancer du poumon.[5] Par expérience, nous pouvons ajouter que les personnes ayant une problématique de punaises de lit dans leur logement peuvent développer une grande détresse psychologique.

[4] Grand dictionnaire terminologique de l'Office de la langue française, 2005
[5] Informations provenant du site internet de Santé Canada : http://www.hc-sc.gc.ca/index-fra.php

Lorsqu'il y a une problématique d'insalubrité, locataire et propriétaire doivent agir rapidement. Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les actions à entreprendre pour y remédier, celles-ci doivent s'en remettre à la *Régie du Logement*. Or, une réalité constatée par *Action-Logement Lanaudière* est que les locataires, aux revenus moindres, n'ont souvent pas les ressources financières pour se défendre et la santé pour faire face à la lourdeur des démarches administratives ainsi qu'au long délai du traitement de leur cause. Ces locataires ne peuvent pas se permettre de demeurer dans des conditions qui affectent leur santé tout en déboursant des frais coûteux pour obtenir un rapport d'inspection du secteur privé ou parfois, une évaluation de l'air, preuve nécessaire pour l'audience à la *Régie du logement*. La gratuité des services d'un inspecteur municipal tout comme sa disponibilité sont alors des facteurs primordiaux. Outiller et former les inspecteurs est nécessaire face à un problème aussi complexe que l'insalubrité.

Des mesures à prendre favorisant la salubrité des logements :

- S'engager à demander au gouvernement du Québec, l'instauration d'un code du logement provincial afin d'uniformiser les normes minimales;
- Adopter des règlements municipaux concernant l'insalubrité (l'article 55 de la Loi sur les compétences municipales) et que ceux-ci soient appliqués de façon rigoureuse. Lorsqu'une nouvelle réglementation est adoptée, publiciser l'information à ses concitoyens et concitoyennes en indiquant ce que ça implique comme changements. Les règlements devront prévoir un délai uniformisé pour chaque infraction et subséquemment, devront prévoir des amendes suffisantes pour motiver les propriétaires à corriger la problématique;

Saviez-vous que la ville de Joliette a adopté un règlement sur la salubrité le premier octobre 2013?

- Remettre aux locataires de l'immeuble concerné, des lettres les informant de l'ouverture et de la fermeture d'un dossier. De plus, que les locataires soient avisés de tout avis de non-conformité concernant leur logement ou l'immeuble concerné,en y précisant les délais accordés au propriétaire pour corriger les infractions;
- Mettre en place des inspections préventives pour tout immeuble appartenant à un propriétaire jugé délinquant;
- Inspecter l'ensemble d'un immeuble lorsqu'une plainte a été effectuée pour un logement;
- Améliorer l'accessibilité aux services d'inspection municipale en augmentant le nombre d'inspecteurs municipaux;
- Améliorer l'accessibilité au rapport d'inspection de la municipalité;
- Bonifier les services offerts par une formation spécialisée quant à l'insalubrité, offerte aux inspecteurs municipaux et leur procurer des outils pour faire l'évaluation de la qualité de l'air et de la détection de moisissure;
- Mettre en place un plan d'action contre l'insalubrité des logements visant l'amélioration des conditions de vie des locataires et de la qualité du parc locatif. Le plan d'action regroupe les outils nécessaires et les mesures à mettre en œuvre (avis d'infraction, amende, évacuation des locataires, saisie du bâtiment, etc.). Il contient également les sanctions sévères à appliquer en cas de propriétaire délinquant;

Saviez-vous que la ville de Montréal a créé un plan d'action 2014-2017 pour la lutte à l'insalubrité des

- Travailler en collaboration avec l'Agence de santé et services sociaux, la Direction de la santé publique, les CSSS, les comités logement, l'aide juridique, la police, les services des incendies, les ressources d'hébergement lors d'une situation d'insalubrité;

- Être attentif aux besoins des personnes en difficultés et les référer vers les instances concernées. Par exemple, lorsqu'une évacuation d'un logement est nécessaire pour cause d'insalubrité, référer vers les ressources d'hébergements d'urgence;
- Travailler en collaboration avec les *Offices municipaux d'habitation (OMH)* afin d'offrir l'accès à des chambres d'urgence pour les locataires évincés d'un logement pour cause d'insalubrité;

Saviez-vous qu'il existe un répertoire de ressources en habitation pour Lanaudière ?

- Tenir un registre des logements atteints par les punaises de lit, s'assurer d'effectuer un suivi rigoureux afin d'éviter la prolifération de la problématique et s'assurer qu'une extermination soit faite dans tout l'immeuble lorsque nécessaire.
- Publier des informations préventives concernant les punaises de lit à ses concitoyens et concitoyennes, lors de la période de déménagement.

Conclusion :

Le centre d'études sur la pauvreté et l'exclusion, dans son état de situation en 2012, rapportait qu'en 2010, une personne sur dix vivait sous le seuil du faible revenu au Québec[6]. Selon la *Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)*, un logement abordable ne devrait pas coûter plus de 30 % du revenu avant impôt. Or, les barèmes d'aide sociale sont nettement insuffisants si nous les comparons au seuil de la mesure du panier de consommation. Annuellement, le montant accordé correspond à moins de la moitié de cette mesure. Selon le directeur de la santé publique de Montréal, dans un rapport produit en 2011, il est primordial de hausser le revenu de dernier recours et particulièrement, pour les personnes seules, considérant leur «santé mise en danger par manque de ressources pour la conserver[7]». Il y a une interdépendance entre les droits, si un droit est atteint, cela affectera les autres. Le revenu influe sur la santé, mais également sur l'accessibilité à d'autres droits tel le logement. Cette interdépendance des droits est reconnue par la *Politique nationale de lutte à l'itinérance* (2014). D'une part, cette politique y prévoit, entre autres, des axes d'interventions relatifs au logement, au revenu et à la santé et d'autre part, elle soutient l'importance d'assurer une harmonisation des actions à entreprendre. La question de l'accès à un logement salubre, sécuritaire et abordable y est soulevée comme un enjeu fondamental. Ce thème y est abordé dans les axes d'interventions, mais revient également dans les mesures à entreprendre en matière de revenu. On y soutient l'importance d'adopter des mesures financières spécifiques pour soutenir l'accès et le maintien au logement. Pour éviter la rue et en sortir, c'est peu dire, il a urgence d'intervenir en la matière! Les municipalités, suivant leur champ de compétence, peuvent jouer un rôle crucial à l'égard de l'amélioration des conditions de vie des personnes les plus démunies et vulnérables de leur communauté. Nous espérons que le présent document vous a été utile et que vous prendrez en considération les mesures formulées, afin de favoriser l'accès à des logements salubres, sécuritaires, abordables, qui répondent aux besoins de notre collectivité.

Pour plus d'informations ou pour nous partager vos avancées en matière de logement, contactez :

Bianca Bourbeau, coordonnatrice régionale en itinérance de Lanaudière 450-916-3047
Amélie Pelland, Action-Logement Lanaudière 450-394-1778

ACTION-LOGEMENT LANAUDIÈRE

[6] RANGER, Alexandre, ST-DENIS, Johanne, *L'accès à un revenu décent : un problème politique et non de droit*, tiré d'une revue produit par le Réseau SOLIDARITÉ itinérance du Québec(RSIQ), *Au-delà de la rue réalités et enjeux de l'itinérance au Québec* p. 54-56

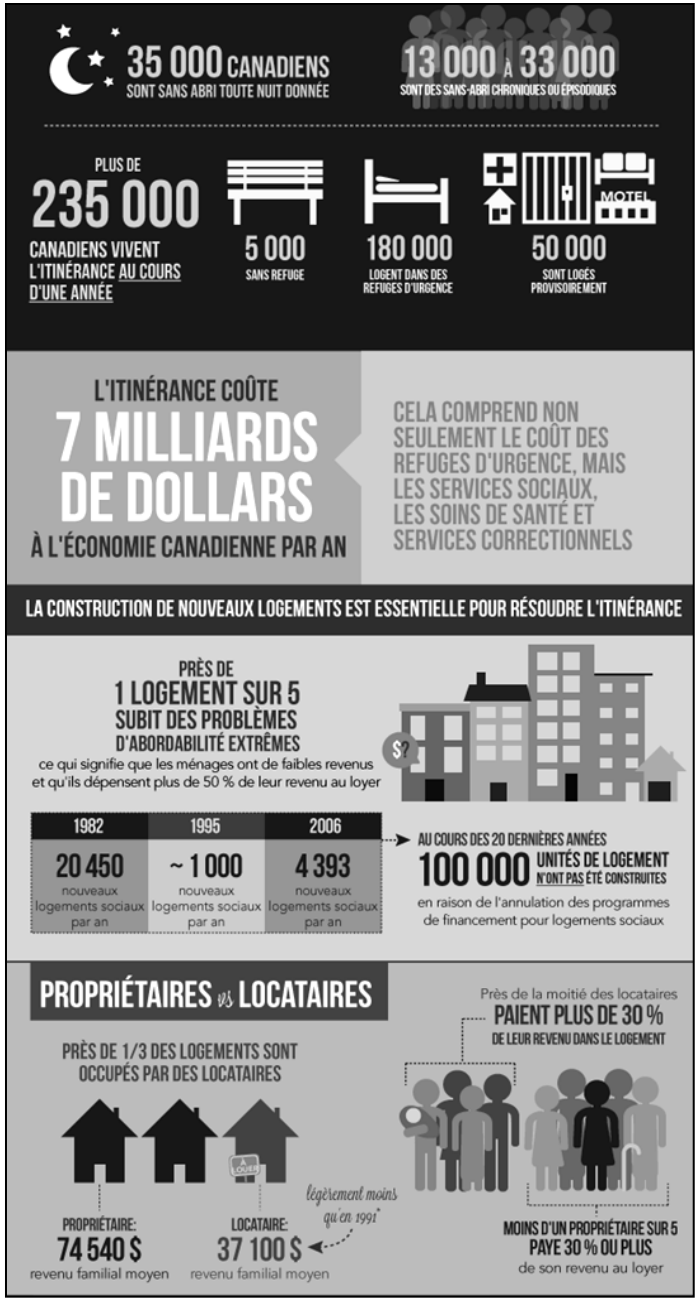
[7] Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (2011). Rapport du directeur de la santé publique 2011, *Les inégalité sociales de santé à Montréal, le chemin parcouru*,160 p.

CONSULTEZ LE RAPPORT DE RECHERCHE HOMELESS HUB :

http://www.homelesshub.ca/SOHC2014

L'état de l'itinérance

au

Canada

2014