

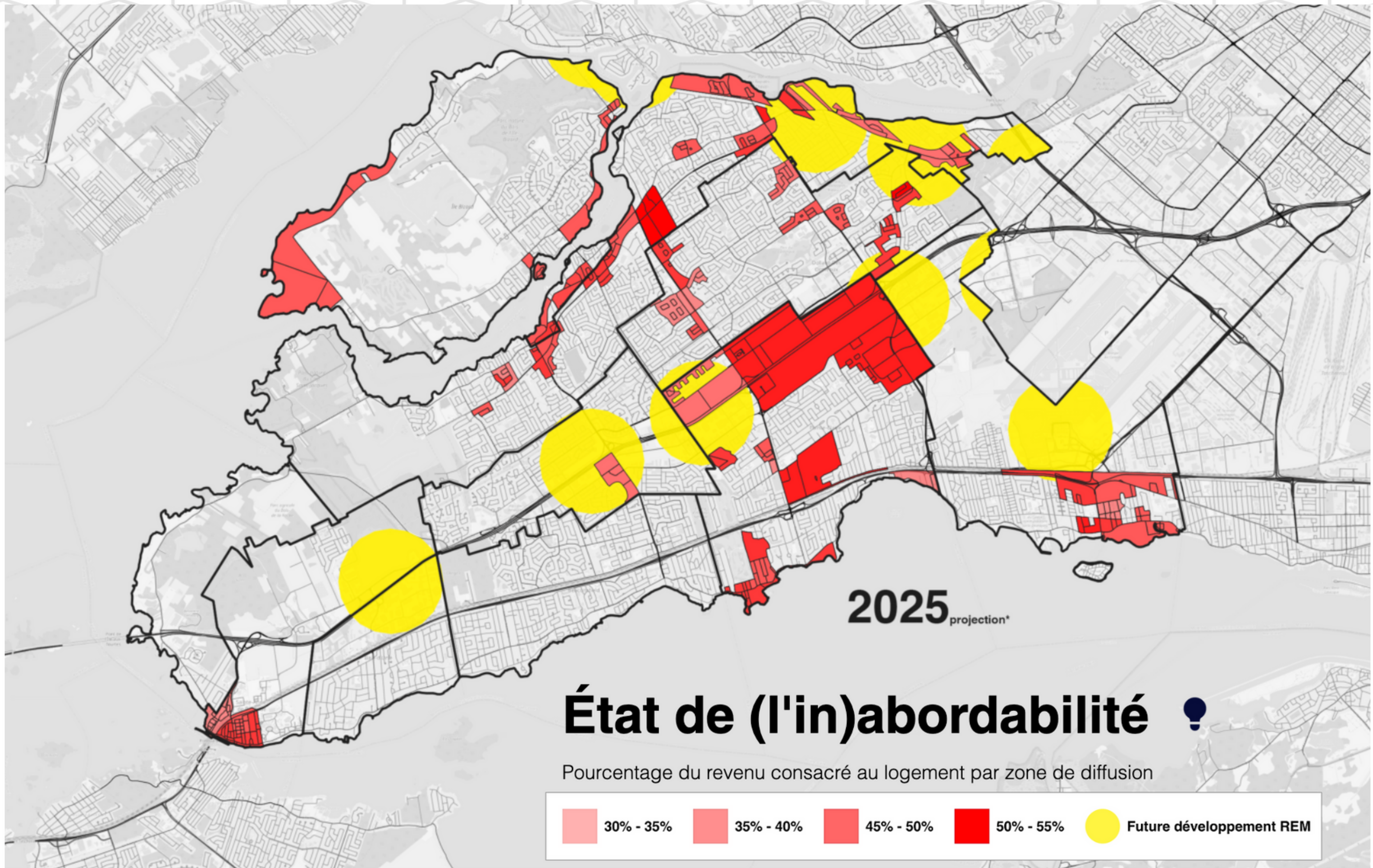
# **Housing for All**

**West Island Workshops**

# **Un toit pour tous et toutes**

**Ateliers de l'Ouest-de-l'Île**

# **La page d'accueil**



Source des données: Statistique Canada (2015, 2019)

## Coût moyen des maisons canadiennes vs Salaire annuel moyen canadien

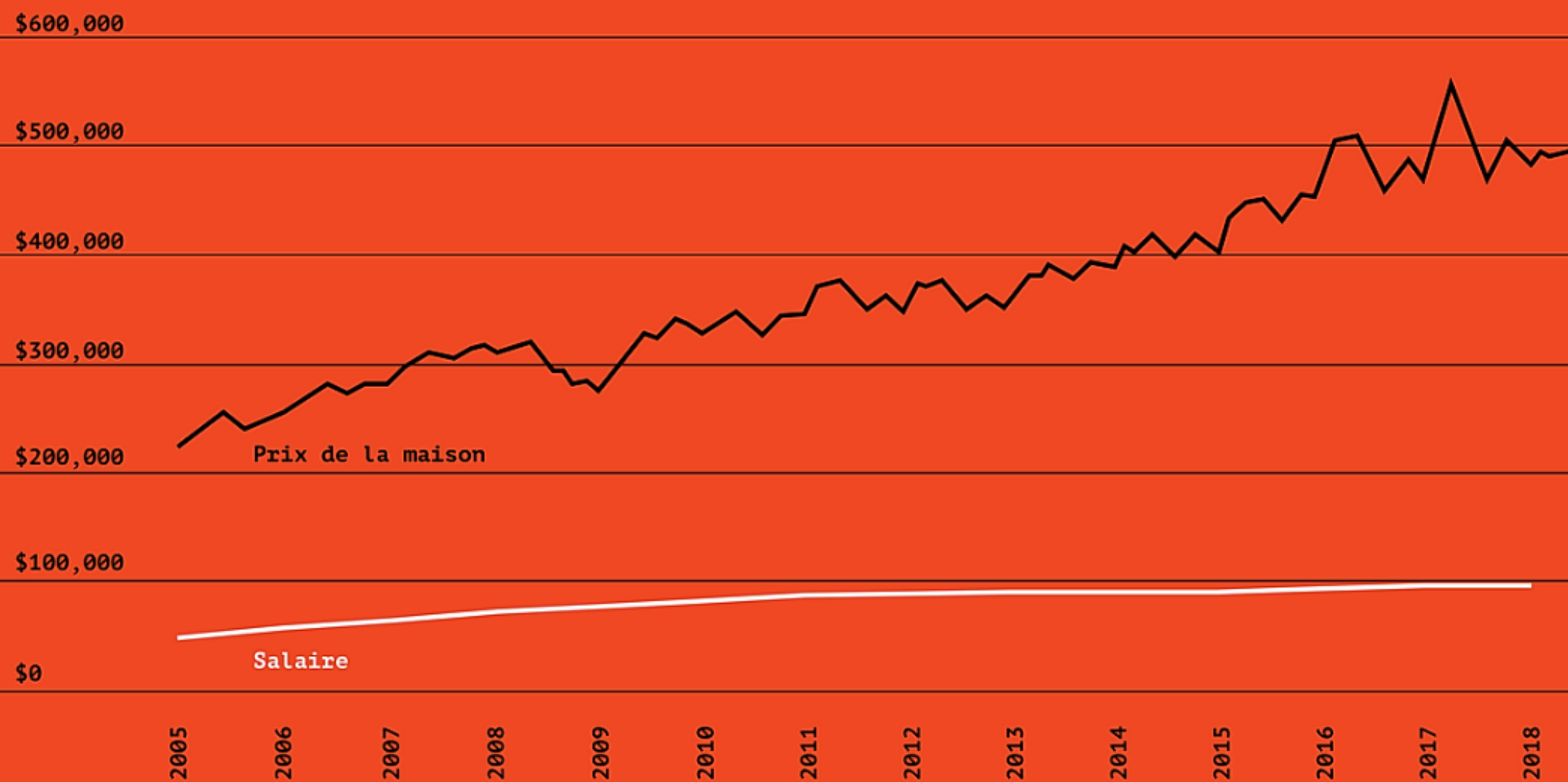


Image: courtoisie de CREA (2019)

# Pourquoi le logement abordable ?

Une maison n'est pas seulement un bâtiment, c'est un foyer - un endroit qui abrite, protège et nourrit ses occupant.es. Elle soutient leur développement personnel et professionnel et leur offre un refuge.

Un logement abordable n'est pas une faveur. C'est une nécessité. Pendant des années, la classe moyenne a été mise à l'épreuve, les riches devenant plus riches et les pauvres plus pauvres. En même temps, le coût de la location ou de l'achat d'un logement est devenu moins abordable pour des milliers de personnes dans l'Ouest-de-l'Île.

# Une maison de qualité. Pour une qualité de vie.

---

Les logements abordables améliorent la qualité de vie des résident.es de l'Ouest-de-l'Île en favorisant une meilleure santé, des emplois adéquats, une stabilité financière, une sécurité et une diversité de population. Les effets positifs des logements abordables sur les résident.es sont profonds et capables de transformer les communautés, surtout lorsque les projets sont conçus en fonction d'un plan d'avenir. Les éléments suivants sont essentiels :

- Des logements abordables et de qualité attirent des enseignant.es, des policier.ères, des infirmier.ères, des pompier.ères et d'autres prestataires de services essentiels dans la communauté.
- Les possibilités de transport permettent aux résident.es de chercher et de trouver un emploi dans les zones qui leur sont accessibles, ce qui leur assure une sécurité d'emploi et améliore leur situation financière.
- Les espaces commerciaux donnent accès à des produits et services essentiels, ainsi qu'à des possibilités d'emploi.
- Les centres communautaires rassemblent les résident.es, en leur offrent des divertissements, ainsi qu'en les aident à améliorer leur éducation et leurs compétences grâce à des cours sur des sujets utiles, tels que l'informatique, les communications, les métiers et les arts. Ils fournissent aussi d'autres services précieux.
- Les complexes piétonniers favorisent l'interaction entre les résident.es, renforcent les liens communautaires et encouragent un mode de vie actif.



Photo courtesy of North Studio

# Tous et toutes dans le même bateau

Les milléniaux, par exemple, sont confronté.es à une réalité ardue. Incapables de trouver un emploi après l'obtention de leur diplôme universitaire, beaucoup doivent vivre chez leurs parents et dépendre d'eux plutôt que d'être autosuffisant.es financièrement. Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap ayant des revenus fixes, ont également du mal à trouver un logement abordable. Et les personnes en situation de pauvreté n'ont souvent nulle part où aller si ce n'est vers le centre-ville, dans des immeubles délabrés et des refuges surpeuplés.

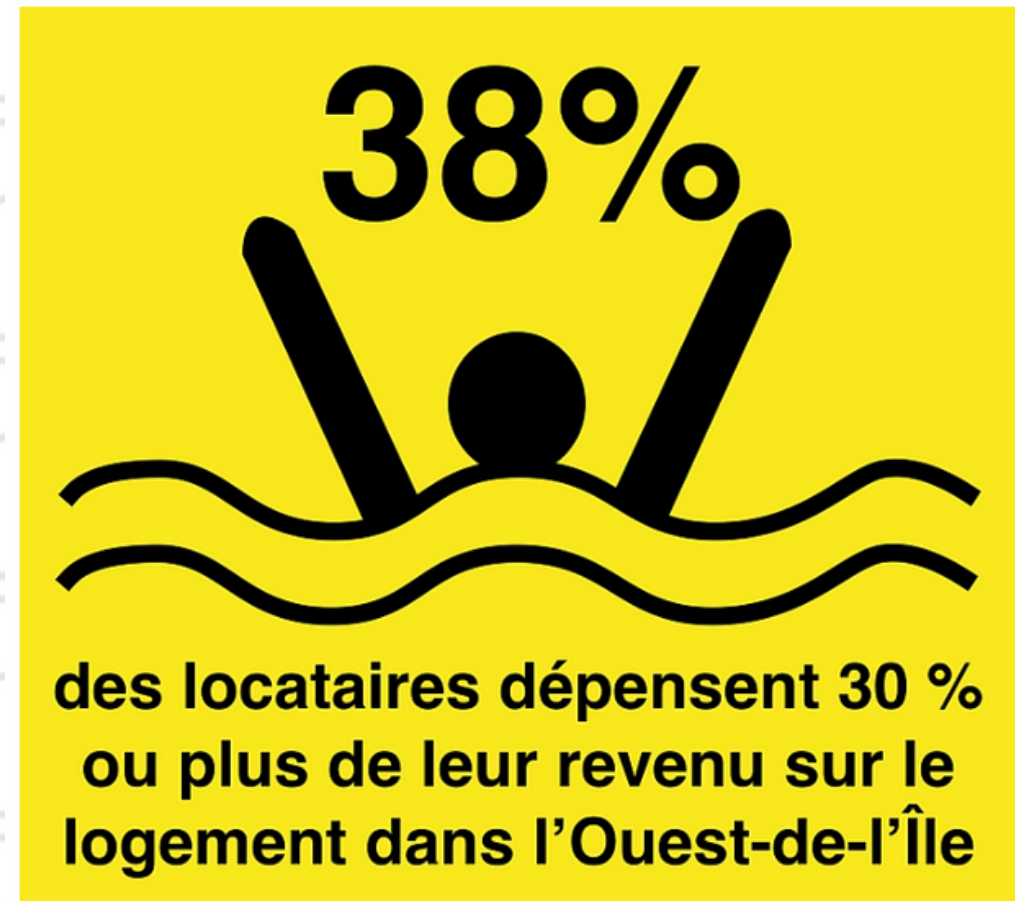


Image: courtoisie de Statistique Canada (2015)

# Rappel à la réalité, l'Ouest-de-l'Île a un problème de logement

## La planche Monopoly du coût moyen des maisons

	V. & H. Railroad		Chance		
Montréal CMA		West Island		Brossard	Laval
\$366,974	\$9.75	\$522,491		\$354,198	\$340,865

Image: courtoisie de Statistique Canada (2015)

L'Ouest-de-l'Île de Montréal compte 236 151 habitant.es. Communauté aisée, l'Ouest-de-l'Île a un revenu médian par ménage de 91 612\$. Cependant, la pauvreté y est présente: 23 890 résident.es, soit environ 10% des habitant.es de l'Ouest-de-l'Île, vivent avec un faible revenu. Beaucoup de ces résident.es sont des personnes âgées. D'ailleurs, 17,5% de la population âgée vie avec un faible revenu. La plupart des ménages de l'Ouest-de-l'Île sont propriétaires de leur habitation et résident dans des maisons, mais environ un quart de tous les ménages louent leur habitation. Le coût moyen du logement pour les locataires dans l'Ouest-de-l'Île est de 1 097\$, et environ 37% de ces locataires consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logement, nous indiquant que leur situation locative est inabordable.

The background of the entire page is a photograph of a wall. On the left side, a white lampshade is visible. On the right side, a green step ladder is leaning against the wall. The wall itself is a light, off-white color with some texture and a vertical crease or shadow down the middle.

# L'histoire de deux opposés

Une autre caractéristique du système locatif de l'Ouest-de-l'Île est que 7% des habitant.es vivent dans des logements qui nécessitent des réparations majeures et 2% dans des logements surpeuplés. De plus, bien que le ménage moyen consacre 24% de son revenu total au logement, les propriétaires en dépensent 20%, contre 37% pour les locataires. Il est clair que les habitant.es de l'Ouest-de-l'Île sont divisé.es en deux groupes très différents, selon leur type d'habitation. Les propriétaires ont environ deux fois plus de revenus que les locataires. En termes de richesse, les propriétaires ont environ un quart de million de dollars d'actifs (principalement la partie remboursée de leur hypothèque), tandis que le ou la locataire moyen.ne dispose d'environ mille dollars d'économies. Bien qu'il n'y ait qu'un seul marché locatif, le système de l'Ouest-de-l'Île compte deux groupes d'individu distincts dont les revenus et les actifs sont très différents.

## Nombre moyen de chambres par ménage dans l'Ouest-de-l'Île

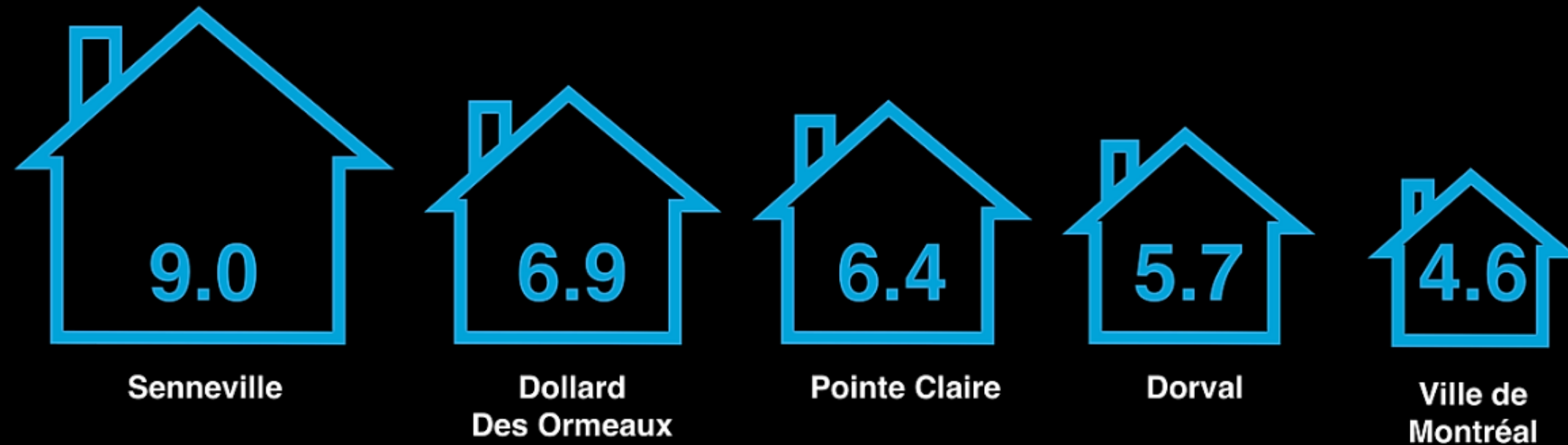


Image: courtoisie de Statistique Canada (2015)

## Aucune limite dans l'Ouest-de-l'Île

Selon *Centris*, en 2018, les prix de l'immobilier dans l'Ouest-de-l'Île ont augmenté de 19% (ce qui est plus rapide que toute autre région de Montréal), le coût moyen des maisons à deux étages atteignant plus de 570 000 \$. Cela rend l'accès à la propriété impossible pour de nombreuses familles, en particulier pour les acheteur.euses d'une première maison. Les options pour ceux et celles qui ont besoin d'un espace plus restreint, comme les personnes seules ou les couples, sont également difficiles à trouver. Dans certaines municipalités de l'Ouest-de-l'Île, il n'y a que 5% d'habitations locatives, dont le coût peut atteindre jusqu'à 1 859\$ par mois. C'est pourquoi, de nombreuses personnes âgées sont obligées de quitter leur quartier, si elles souhaitent réduire la taille de leur habitation. Les jeunes familles déménagent à l'extérieur des banlieues au lieu de s'installer dans l'Ouest-de-l'Île, ce qui nécessite un trajet d'au moins une heure pour se rendre au centre-ville. Le coût du logement et le manque d'options de location ont entraîné un grave déséquilibre dans notre offre d'habitation. Comme les prix des logements continuent d'augmenter rapidement, la situation du logement deviendra une véritable crise si nous ne sommes pas capables de mettre en place des solutions pour ceux et celles qui en ont le plus besoin.



# La course à la réduction de la taille de son habitation

On peut s'attendre à ce que la situation pour les personnes âgées de l'Ouest-de-l'Île se détériore. La tendance générale est au vieillissement de la population, tant au niveau national que provincial, et l'Ouest-de-l'Île ne fait pas exception à la règle : la tranche d'âge des 65 ans et plus est celle qui augmente le plus rapidement. Les municipalités de l'Ouest-de-l'Île comme Dollard-des-Ormeaux et Kirkland ont toutes deux connu une augmentation de leur population de 65 ans et plus, un changement de 25,2% de 2011 à 2016, c'est-à-dire, une augmentation de 25 % sur une période de 5 ans (Statistique Canada, 2016). Avec un nombre croissant de personnes âgées, l'Ouest-de-l'Île est confronté à plusieurs défis lorsqu'il s'agit de répondre aux besoins uniques de ce groupe d'âge. En ce qui concerne le logement, ces besoins sont directement liés à l'évolution du revenu des personnes âgées qui quittent le marché du travail et qui passent du statut de propriétaire à celui de locataire. Considérant qu'en 2016, dans l'Ouest-de-l'Île, jusqu'à 12,1% des aîné.es de Dorval et 10,7% de ceux et celles de Sainte-Anne-de-Bellevue se situent dans la tranche de faible revenu, les logements abordables sont très en demande par les résident.es âgés et leur famille (Statistique Canada, 2016). Cette demande devrait continuer à croître au fur et à mesure que la population âgée continue d'augmenter.

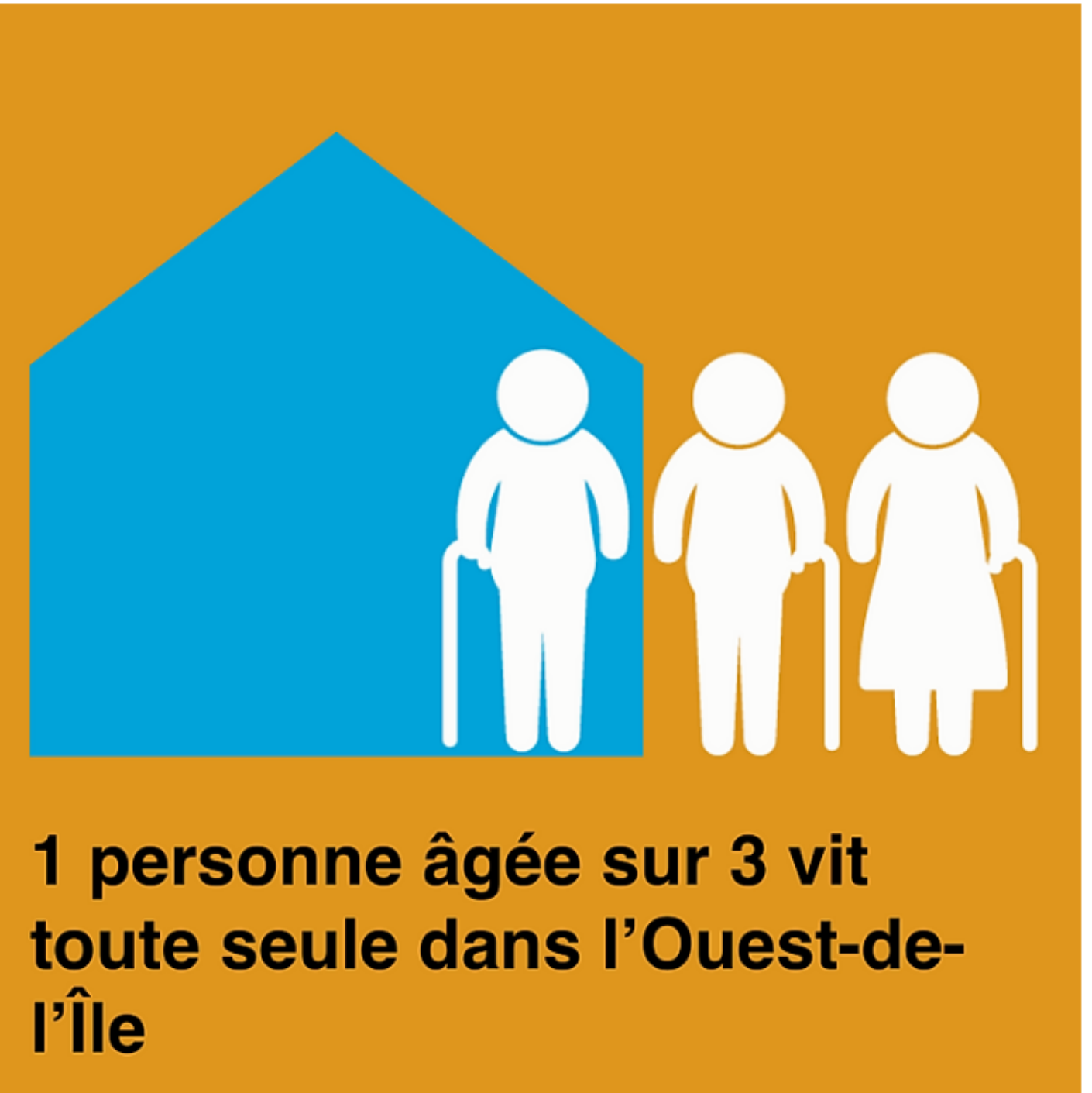


Image: courtoisie de Statistique Canada (2015)

# Des ménages en changement

---

Une autre tendance démographique qui a un impact sur le système locatif de l'Ouest-de-Île est la taille des ménages. Elle diminue progressivement dans la majeure partie de l'Ouest-de-l'île. Cette tendance généralisée peut être attribuée à de vastes changements sociétaux et démographiques tels qu'un taux de divorces et de séparations croissant, une population vieillissante et de jeunes adultes quittant le foyer familial plus tôt. Il en résulte une augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne. Entre 2001 et 2016, la proportion de ménages composés d'une seule personne est passée de 26,8% à 30% à Pointe-Claire et de 15,5% à 20,3% à Dollard-des-Ormeaux (Statistique Canada, 2016). Les ménages composés de personnes seules sont plus susceptibles d'être locataires et, comparativement aux autres types de ménages, ils sont plus susceptibles de connaître l'insécurité locative dans la région du Grand Montréal (CMM, 2013). Cette situation est le résultat de ratios proportionnels loyer/revenu élevés. Avec la multiplication du nombre de ménages composés d'une seule personne, le besoin de logements abordables dans l'Ouest-de-l'Île augmente.

# Rupture de stock (locatif)

Pourquoi ne pas simplement construire plus de logements? La possibilité de construire des habitations locatives dans l'Ouest-de-l'Île a diminué en raison des changements apportés au zonage municipal pour ce type d'habitation. Avant le début des années 1970 et l'introduction de la copropriété, toutes les espaces zonés "résidentiels", de densité moyenne et élevée étaient, par définition, des quartiers locatifs. Le zonage à faible densité avait tendance à être associé aux habitations occupées par leurs propriétaires (bien que certaines maisons soient louées et que d'autres aient des appartements secondaires). Depuis l'adoption de la législation provinciale, créant le modèle de copropriétés, au début des années 1970, les promoteur.trices de logements ont dû entrer en concurrence avec les promoteur.trices de copropriétés, pour les sites de construction zonés "résidentiels". Comme les locataires possèdent environ la moitié des revenus des propriétaires, les promoteur.trices de copropriétés peuvent toujours surenchérir sur les promoteur.trices de logements, pour les sites résidentiels. C'est un autre exemple du manque de neutralité du système locatif de l'Ouest-de-l'Île. La perte du zonage "locatif uniquement" rend difficile, voire impossible, pour les investisseur.euses de construire pour les locataires. Un.e promoteur.trice de condominiums peut toujours surenchérir sur l'offre d'un.e promoteur.trice de logements, en raison des revenus et du capital économique plus élevés des propriétaires. Ainsi, nous ne pouvons pas compter exclusivement sur le marché privé pour fournir des logements abordables aux résident.es de l'Ouest-de-l'Île. Le marché privé et les programmes de logements subventionnés doivent fonctionner efficacement et de concert, afin de répondre à la demande.



Image: courtoisie de Statistique Canada (2015)

# C'est l'heure!

---

En l'absence de plus de logements abordables pour répondre à ces besoins croissants...

- Les habitant.es de l'Ouest-de-l'Île qui n'ont pas les moyens de vivre dans leur quartier devront partir.
- Les habitant.es de l'Ouest-de-l'Île ne pourront plus répondre à leurs autres besoins essentiels, tels que la santé, l'alimentation et le transport.
- Les habitant.es de l'Ouest-de-l'Île seront contraint.es de vivre dans des unités insalubres ou dans des situations de surpopulation.
- Les habitant.es de l'Ouest-de-l'Île auront un pouvoir d'achat moindre et ne pourront pas choisir de vivre dans des zones qui répondent à leurs besoins.

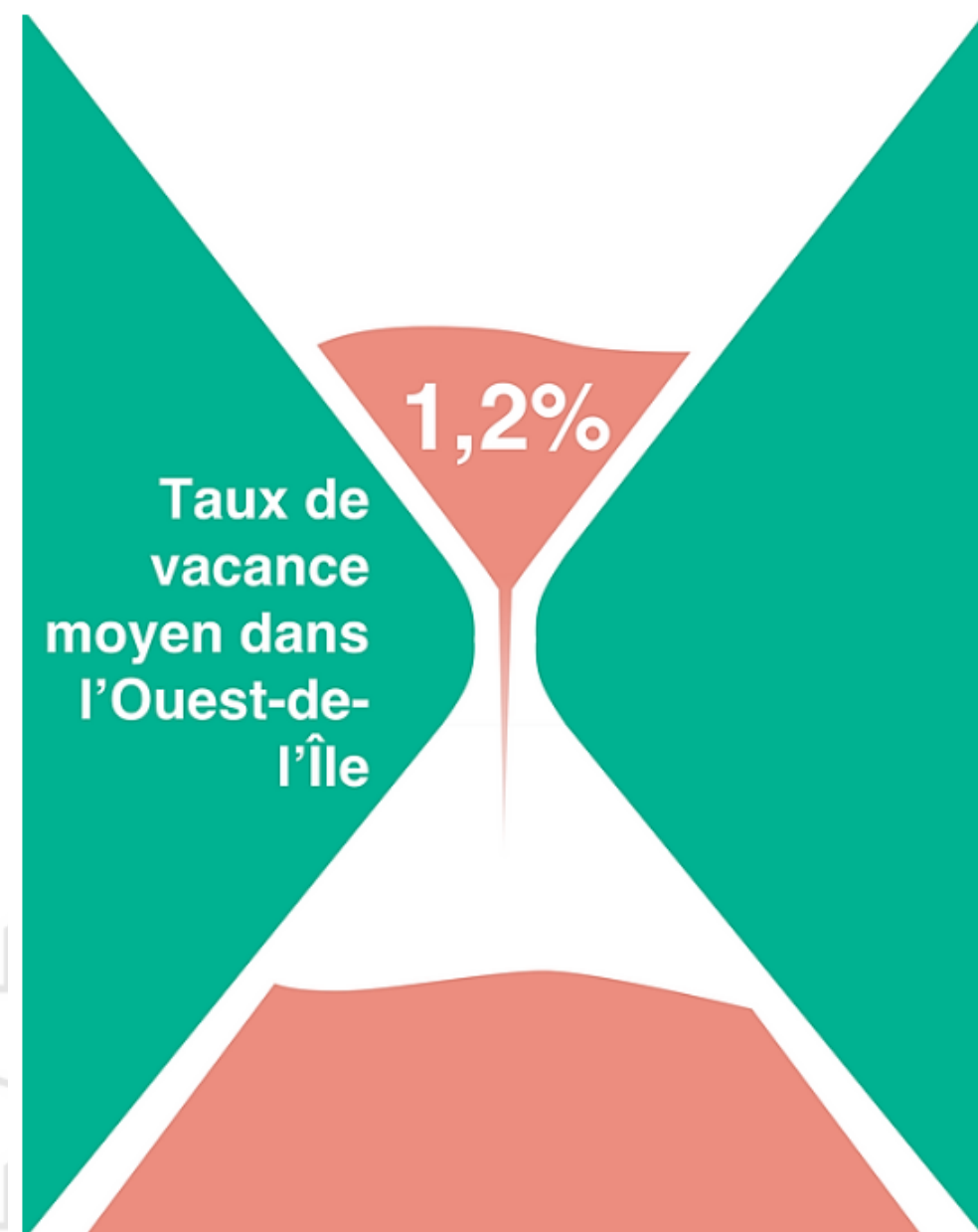


Image: courtoisie de SCHL (2019)

# De quel droit? Notre droit!

---

Au sein de sa stratégie nationale pour le logement de 2016, le gouvernement fédéral a reconnu le droit au logement en vertu du droit international des droits humains fondamentaux. Cependant, l'itinérance et les logements inadéquats sont souvent considérés comme des questions relevant uniquement de la politique de logement et des programmes sociaux aux niveaux provincial et municipal. Ils ne sont donc pas considérés comme une responsabilité sérieuse en vertu des droits de l'Homme.

Un logement adéquat est intimement lié à la reconnaissance de la dignité inhérente et des droits égaux et inaliénables de tous les membres de la famille humaine", la pierre angulaire des droits de l'homme internationaux (Conseil des droits de l'Homme des Nations unies, 2019). Il a des répercussions sur tous les autres droits fondamentaux, y compris le droit à la vie, à la santé, à l'intégrité physique, à la vie privée, à l'eau et à l'assainissement. Pourtant, ces privations systémiques ont rarement été abordées en tant que telles. Les politiques et programmes de logement doivent être conçus et mis en œuvre de manière à prendre en compte la valeur du foyer et de la communauté et assurer une vie digne. Leur point de départ doit être que les locataires sont des détenteur.trices de droits, et non des bénéficiaires de la charité. Ils et elles doivent également être considéré.es en tant qu'expert.es de leur propre vie. Les politiques et les programmes doivent endosser l'idée que le logement transcende quatre murs et un toit et qu'il s'agit de vivre dans un endroit qui offre; paix, sécurité et dignité. Ils doivent également garantir un logement adéquat en tenant compte de caractéristiques telles que; la sécurité d'occupation, l'accès aux services et aux infrastructures, le caractère abordable, l'habitabilité, l'accessibilité, la proximité de services tels que les soins de santé, les écoles, les possibilités d'emploi, et l'adéquation culturelle (Conseil des droits de l'Homme des Nations unies, 2019).

*Un toit pour tous et toutes* contribuera à la mise au point de solutions prototypes pour garantir l'accès à un large éventail de mécanismes de recours accessibles et rapides, où les parties prenantes pourront identifier les obstacles systémiques à la réalisation du droit au logement, et ce, sur la base de leur expérience. Le tout, pour obtenir des recours efficaces et inspirer des changements structureaux significatifs au profit des communautés de l'Ouest-de-l'Île.