



Fédération lavalloise des OSBL d'habitation
925, avenue de Bois-de-Boulogne #400
Laval (QC) H7N 4G1
(450) 662-6950
floh@rqoh.com www.rqoh.com

Une politique familiale : pour bâtir ensemble un projet de société

Pistes de réflexion pour l'élaboration de la politique familiale lavalloise

Document préparé par la *Fédération lavalloise des OSBL d'habitation*
Novembre 2004

1. La pertinence du logement dans une politique familiale

Si sur le plan social, on place la famille au centre des priorités, sur le plan géographique, c'est l'habitation qui est un pôle central pour les familles. La notion de proximité du travail, de la garderie, de l'école, des centres commerciaux, du transport en commun et des lieux de loisirs est importante pour un grand nombre de familles lors du choix d'un domicile.

Être loger, un besoin primaire qui entraîne inévitablement des coûts pour les familles. Une fois ce besoin comblé, c'est l'occasion pour les familles de s'investir dans d'autres sphères. Par contre, pour les familles moins bien nanties, lorsque logement est synonyme de frais élevés dans un budget, elles doivent conséquemment couper ailleurs. Le logement est un des éléments pouvant perturber ou favoriser la stabilité de la cellule familiale.¹

La fonction du logement social et communautaire est de fournir un toit à des individus et des familles défavorisées qui autrement consacraient une importante part de leurs revenus à se loger. Le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des familles lavalloises passe, entre autres, par l'amélioration de l'accès au logement (privé, social et communautaire).

Un logement décent, c'est aussi une manière de lutter pour la dignité et contre l'exclusion des familles. Au surplus, l'accès à la propriété est l'un des meilleurs moyens de constitution d'un patrimoine familial.²

¹ www.politiquefamiliale.qc.ca

² Conseil régional de développement de Laval, *Étude sur la situation du logement à Laval*, décembre 2002, p.XV.

2. Portrait des difficultés vécues par les familles lavalloises face au logement

Saviez-vous que ???

Un tiers des ménages* de Laval
à un revenu annuel de moins de 30 000\$³

34 105 ménages* de Laval doivent déboursier 30%
ou plus de leurs revenus pour se loger...⁴

18 950 ménages sont en besoin impérieux et devraient avoir
accès à un logement social ou communautaire.⁵

*le concept de ménage inclus autant les familles propriétaires et que locataires

Le modèle traditionnel de la famille nucléaire n'est plus l'unique en importance à Laval comme partout ailleurs au Québec. **Les transformations actuelles de la démographie et de la famille influencent grandement les besoins en terme de logement.** Nous répertorions ici quelques tendances qui demandent considération.

- **Augmentation de l'espérance de vie**

Une fois les enfants partis de la maison, le besoin d'espace résidentiel est moins important. De plus, avec le vieillissement, les obligations d'une maison qui impliquent un travail physique sont parfois plus difficiles à assumer. C'est pourquoi vers l'âge de 60 ans, plusieurs propriétaires vendent leur demeure pour se payer un condo s'ils en ont les moyens, ou sinon, un appartement.

L'allongement de la vieillesse joue sur les besoins en terme de logements adaptés et d'hébergement des personnes âgées, dont plusieurs ont une situation financière précaire.⁶ Il est important de noter que les aînés désirent continuer d'habiter dans le milieu qu'ils ont choisi pour élever leurs enfants, même si ceux-ci ont déserté la résidence familiale.

- **Jeunes familles**

La cohorte nommée l'*Écho du baby-boom* est composée enfants des baby-boomers nés entre 1980 et 1995. Un grand nombre de ces jeunes sont aujourd'hui dans la vingtaine et tentent eux aussi d'accéder à la propriété et de fonder une famille. Les prix des maisons ont augmenté de manière drastique au cours des dernières années et le taux d'inoccupation sont quasi-nul (0,7 % en 2003⁷). Voilà des obstacles qui créent des maux de têtes à plusieurs d'entre-eux !

³ Statistique Canada, recensement de 1996.

⁴ Conseil régional de développement de Laval, *Étude sur la situation du logement à Laval*, décembre 2002, p. XV.

⁵ Conseil régional de développement de Laval, *Étude sur la situation du logement à Laval*, décembre 2002, p.36.

⁶ Conseil régional de développement de Laval, *Étude sur la situation du logement à Laval*, décembre 2002, p.6.

⁷ SCHL citée par le FRAPRU dans le *Dossier noir : logement et pauvreté au Québec*, janvier 2004



- **Locataires**

Les locataires sont surtout des jeunes et personnes âgées, ils représentent un ménage sur trois. Le nombre de ménages familiaux augmente plus lentement que les ménages non-familiaux ces années-ci, ce qui explique la forte demande pour des logements locatifs.⁸

- **Familles monoparentales**

10,6% de l'ensemble des ménages lavallois sont des familles monoparentales⁹. Le revenu moyen des familles monoparentales est de 32 090\$ alors que celui des familles biparentales est de 52 997\$. Il n'est pas étonnant de constater que les difficultés d'abordabilité du logement soient plus fréquentes chez les familles monoparentales.

Il est convenu qu'une famille a un problème d'abordabilité lorsqu'elle paie plus de 30% de ses revenus pour se loger.

- **Être propriétaire, pas toujours une situation rose !**

Pour les familles propriétaires, l'accès à la propriété constitue un moyen idéal pour stabiliser la situation résidentielle et accumuler un patrimoine. Toutefois, c'est 19,7 % des ménages propriétaires qui ont un taux d'effort excessif¹⁰ et 15% qui vivent sous le seuil de faibles revenus.¹¹

- **Familles immigrantes**

Une vaste majorité des familles immigrantes est propriétaire. Il est plus fréquent qu'une famille immigrante paie au-delà de 30% de ses revenus pour se loger. En fait 31,1 % des ménages propriétaires et 50,8 % des ménages locataires sont dans cette situation. La répartition des familles immigrantes sur le territoire n'est pas uniforme, Chomedey et Saint-François sont les deux quartiers où l'on retrouve le taux le plus haut de minorités visibles.¹² Est-ce un fait qui s'explique par des causes sociales, culturelles, économiques ?

- **Crise du logement**

En 2003, la SCHL évaluait le taux d'inoccupation à 0,7%, soit encore plus bas que Montréal au même moment. La pénurie de logement actuelle est la plus importante en 25 ans.¹³ Ce sont les familles de couleur, pauvres, monoparentales, avec des enfants qui souffrent le plus de discrimination lors de la recherche d'un logement.

Cette crise du logement est aussi synonyme de hausse des prix des appartements, de la multiplication des évictions et de réparations à l'immeuble ou au logement parfois remises aux calendes grecques ! De plus, avec l'arrivée prochaine du métro à Laval, on remarque déjà une augmentation des évictions dans Pont-Viau, le quartier pourtant le plus pauvre de la ville.

⁸ Conseil régional de développement de Laval, *Étude sur la situation du logement à Laval*, décembre 2002, p. 21.

⁹ Conseil régional de développement de Laval, *Étude sur la situation du logement à Laval*, décembre 2002, p.14.

¹⁰ Statistique Canada, recensement de 1996.

¹¹ Statistique Canada, recensement de 1996.

¹² Ville de Laval, profil des ex-municipalités, 2001.

¹³ FRAPRU, *Dossier noir : logement et pauvreté au Québec*, janvier 2004

3. Interventions en matière de logement que la Ville peut réaliser via la politique familiale

Considérant,

- les données compilées dans ce documents et,
- des listes d'attente de logements sociaux à Laval sont estimées aussi longue que le nombre de logements sociaux déjà existant, soit, 1 120 logements de type HLM, 1 800 unités en OSBL d'habitation et 600 appartements dans des coopératives d'habitation.¹⁴

Nous souhaitons que ville de Laval profite de la politique familiale pour :

- Instaurer un « code du logement » (i.e. une réglementation et des mesures de contrôle).
- Améliorer et poursuivre les programmes d'accession à la propriété de manière à les rendre accessibles aux familles moins nanties (ex. : achat collectif plutôt qu'individuel).
- Négocier avec le gouvernement provincial l'implantation de programmes universels de soutien financier (ou de réduction de taxes) permettant aux familles pauvres de consacrer un maximum de 30 % de leur revenus au logement (tant pour les propriétaires que locataires).
- Améliorer et poursuivre les programmes de rénovation résidentielle.
- Créer des programmes de rénovation pour les immeubles de plus de 4 logements ou qui ont une vocation qui n'est pas uniquement résidentielle.
- Étudier la pertinence de créer une société acheteuse en concertation avec des représentants du milieu communautaire.
- Soutenir financièrement les groupes qui oeuvrent auprès des personnes fragilisées et à risque d'itinérance pour qu'ils construisent des chambres avec support communautaire.
- Constituer une banque de terrains pour don ou vente à prix forfaitaire à des groupes de requérants d'habitation sociale.
- Bonifier la contribution municipale (fixée à 15% par le programme Accès-Logis) lors de la construction des logements sociaux et communautaires (la contribution peut être faite par le don de terrains, le dégrèvement de taxes, etc.).

¹⁴ Réseau québécois des OSBL d'habitation, Le bulletin, septembre 2004, p.5.