
**Le logement social et abordable en Montérégie-
Ouest**

**Portrait et perspectives de développement
2020-2025**

Étude financée dans le cadre du
Fonds d'appui au rayonnement des régions (FARR)

Avril 2020

**ALLAN
GAUDREULT**
ANALYSTE-CONSEIL

Tél. : 514.278.1043
Cell. : 514.915.1043
info@allan-gaudreault.ca
www.allan-gaudreault.ca

Consultation du document

Ce document s'adresse particulièrement aux élus et aux personnes impliquées dans les administrations municipales et dans les MRC de la Montérégie-Ouest, de même qu'aux personnes et aux organismes préoccupés par les questions de santé, de logement et d'aménagement du territoire. **Le lecteur pressé consultera la section 7 et les fiches sommaires de l'annexe 1.**

Sommairement, le document est divisé comme suit :

- **Section 1:** Il est recommandé de se familiariser d'abord avec les **définitions** de logement social et de logement abordable énoncées au début de cette section. On y présente également les **principaux acteurs**, leurs rôles et leurs contributions, de même que les outils de financement du logement social dont ils disposent.
- **Sections 2, 3, 4:** Ces sections comprennent les indicateurs socioéconomiques et démographiques de la Montérégie-Ouest et de ses MRC, de même qu'une description du parc résidentiel et du marché de l'habitation. Les **faits saillants** concernant l'ensemble de la région et chaque MRC sont repris dans les sections **6 et 7** pour appuyer les diagnostics.
- **Section 5:** Celle-ci présente un **inventaire exhaustif** du logement social et communautaire des différents territoires de la Montérégie-Ouest. Elle met en lumière le taux de pénétration du logement social de chaque MRC et fait également le point sur les activités de soutien communautaire en logement social (SCLS).
- **Section 6:** Cette section comprend le **diagnostic global** sur le logement social et abordable de la Montérégie-Ouest; on y résume également les enjeux et les recommandations en découlant, concernant l'ensemble des parties prenantes.
- **Section 7 :** On y présente les **diagnostics de chaque MRC**, les enjeux de logement social et abordable et les recommandations pertinentes au territoire.
- **Section 8 :** On trouve dans cette section une description de nombreux outils de **développement et de financement** faisant l'objet de recommandations et qui peuvent être mis en place par les municipalités ou par leurs partenaires. Il s'agit surtout d'outils qui ne sont pas utilisés en Montérégie-Ouest et qui auraient avantage à être mieux connus et adaptés aux milieux.
- **Section 9 :** La mise en œuvre des **recommandations** énoncées au rapport fait l'objet de cette section.

Table des matières

Consultation du document	2
Introduction	6
Méthodologie	10
1 – Le cadre de gestion de l’habitation	12
1.1 – Quelques définitions préalables	12
1.1.1 – Logement abordable	12
1.1.2 – Logement social public et logement social communautaire	12
1.2 – Le cadre législatif et réglementaire	15
1.3 – Les principaux acteurs et outils en développement du logement social et abordable....	18
Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL)	18
Société d’habitation du Québec (SHQ).....	19
Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)	20
Municipalités et MRC	21
Les fédérations régionales.....	21
Groupes de ressources techniques (GRT)	22
Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest (CISSMO)	23
Direction de santé publique de la Montérégie	23
2 – Le profil démographique et socioéconomique de la Montérégie-Ouest	25
2.1 – La population et les ménages.....	25
2.2 – L’emploi et les revenus.....	35
3 – Les caractéristiques de l’habitation en Montérégie-Ouest	39
3.1 – Caractéristiques du parc résidentiel.....	39
3.2 – La qualité des logements.....	44
3.3 – Les modes d’occupation des ménages.....	52
3.4 – Les coûts de l’habitation et l’abordabilité	55
4 – Le marché de l’habitation en Montérégie-Ouest	62
4.1 – Évolution du parc résidentiel.....	62
4.2 – Mises en chantier résidentielles.....	64
4.3 – Inoccupation des logements locatifs et loyers moyens	66
4.4 – Prix et abordabilité des propriétés.....	68
5 – Le parc de logement social et communautaire	69

5.1 – Inventaire des logements sociaux et communautaires et des pourvoyeurs – Montérégie-Ouest et MRC.	69
5.1.1 – Inventaire Montérégie-Ouest.....	69
5.1.2 – Inventaire MRC de Beauharnois-Salaberry	72
5.1.3 – Inventaire MRC du Haut-Saint-Laurent	73
5.1.4 – Inventaire MRC de Roussillon.....	74
5.1.5 – Inventaire MRC de Vaudreuil-Soulanges.....	76
5.1.6 – Inventaire MRC des Jardins-de-Napierville	78
5.2 – Taux de pénétration du logement social.....	79
5.3 – Les principales pratiques de soutien communautaire en logement social en Montérégie-Ouest	82
6 – Diagnostic général, enjeux et recommandations - Montérégie-Ouest.....	86
7 – Diagnostic, enjeux et recommandations par MRC	99
7.1 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC de Beauharnois-Salaberry.....	99
7.2 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC du Haut-Saint-Laurent.....	107
7.3 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC de Roussillon	115
7.4 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC de Vaudreuil-Soulanges	123
7.5 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC des Jardins-de-Napierville.....	134
8 – Les outils proposés.....	143
Axe 1 – Conservation du parc de logement social et abordable.....	146
Fiche 1 – Bilan de santé immobilier (BSI)	146
Fiche 2 – États financiers consolidés du logement social.....	147
Fiche 3 – Fonds d’aide à la rénovation de l’habitation communautaire (FARCH).....	148
Axe 2 – Développement du logement social et abordable	149
Fiche 4 – Inventaire des terrains et des bâtiments	149
Fiche 5 – Réserve foncière créée par une municipalité	150
Fiche 6 – Achat et don de terrain par la municipalité	151
Fiche 7 – Politique municipale de vente de terrain à prix réduit	152
Fiche 8 – Inclusion de logement social et abordable	153
Fiche 9 – Habitations communautaires avec services pour aînés.....	154
Axe 3 – Financement du logement social et abordable	155
Fiche 10 – Fonds de contribution à l’inclusion du logement social.....	155
Fiche 11 – Levier financier de l’avoir propre foncier.....	156
Fiche 12 – Soutien au logement destiné à la main-d’œuvre.....	157

Fiche 13 – Fonds d’investissement de Montréal.....	158
Fiche 14 – Fonds d’acquisition québécois.....	159
Fiche 15 – Fonds du logement social de la CMM.....	160
9 – Mise en œuvre des recommandations.....	161
Conclusion.....	163
Annexe 1 – Fiches sommaires – Indicateurs démographiques et socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires – Montérégie-Ouest et MRC.....	165
Fiche Montérégie-Ouest.....	165
Fiche MRC de Beauharnois-Salaberry.....	166
Fiche MRC du Haut-Saint-Laurent.....	167
Fiche MRC de Roussillon.....	168
Fiche MRC de Vaudreuil-Soulanges.....	169
Fiche MRC des Jardins-de-Napierville.....	170
Annexe 2 – Lexique des acronymes.....	171

Introduction

Les partenaires de l'étude

Cette étude est un projet collectif résultant d'une démarche initiée par le Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest (CISSMO), en collaboration avec la Direction de santé publique de la Montérégie (DSP), le Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest (GRTSO) et les MRC de la Montérégie-Ouest :

- MRC de Beauharnois-Salaberry;
- MRC du Haut-Saint-Laurent;
- MRC de Roussillon;
- MRC de Vaudreuil-Soulanges;
- MRC des Jardins-de-Napierville.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a contribué financièrement à ce projet par le Fonds d'appui au rayonnement des régions (FARR), dans le cadre de la stratégie gouvernementale pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires.

Le logement et la santé des populations

Les partenaires du projet estiment que les investissements dans le domaine du logement, particulièrement en logement social et communautaire, favorisent l'amélioration des conditions de vie et de la santé des différents groupes de la population. Les graphiques suivants expriment la relation intime entre les conditions de logement et les inégalités sociales en matière de santé.





Source : Direction de santé publique de la Montérégie (2020).

Impacts du logement social et communautaire sur le développement des communautés

Les ménages disposant d'un logement salubre, de taille adéquate et de prix abordable ont plus de chance de demeurer en santé et de participer pleinement à la vie citoyenne. Au plan collectif, les études réalisées par la Société d'habitation du Québec (SHQ) mettent en évidence les impacts annuels de plus d'un milliard de dollars sur l'économie, comme l'illustre le graphique suivant ¹.



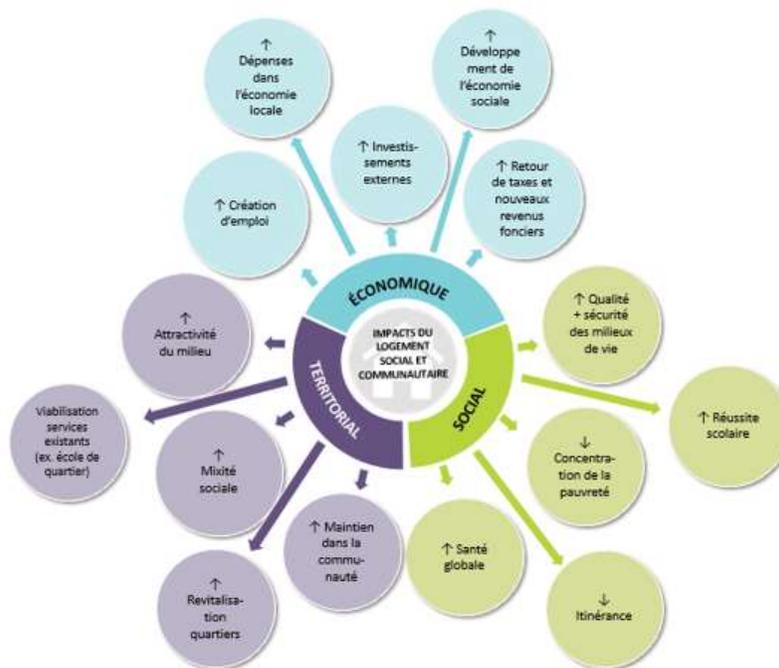
Les bénéfices découlant des initiatives publiques et communautaires en habitation sont nombreux pour les populations rejointes :

- Amélioration des revenus;
- Amélioration de la santé;
- Prolongation de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées;

¹ Société d'habitation du Québec. (2011). *Étude d'impacts des activités de la société d'habitation du Québec*. Rapport final. Étude réalisée par AECOM. 190 p. Repéré en ligne : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021371.pdf>:

- Réduction des dépenses de plusieurs programmes gouvernementaux;
- Contribution à l'inclusion sociale et à l'intégration au marché de l'emploi.

Le logement est de plus en plus considéré comme un intrant de compétitivité et on lie couramment les indicateurs de développement de l'emploi et de disponibilité de logements abordables. Ces deux éléments participent non seulement au développement social des collectivités mais à leur développement économique.



Source : Direction de santé publique de la Montérégie (2020)².

Contenu de l'étude

L'étude consiste à tracer un portrait de la situation actuelle et à préciser les besoins des populations ainsi que les enjeux en logement social et abordable des MRC de la Montérégie-Ouest. Elle propose des pistes d'actions à privilégier et des outils à déployer pour la planification et pour le développement de logements sociaux et abordables.

Un état de la situation du logement social et abordable a été réalisé au printemps de 2019. Ce document a été bonifié à la suite d'un processus consultatif qui s'est poursuivi jusqu'en août 2019.

² Forest, Danielle, Stéphanie Milot, Lise Saint-Germain et Sandy Torres (2016). *Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec*, Rapport de recherche pour le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire (coordonné par le RQDS), par Centre de recherche sociale appliquée et Sandy Torres, en collaboration avec l'Université du Québec en Outaouais, 159 p. Repéré en ligne :

http://www.centersa.qc.ca/pdf/LSC_Rapport_final_VF.pdf

Le diagnostic et les recommandations comprises dans le présent rapport découlent des données et des commentaires recueillis lors de ces deux étapes.

Ce document propose en entrée de jeu une définition des notions de logement social et de logement abordable et une description sommaire du cadre de gestion de l’habitation et des principaux acteurs en matière de développement du logement social et abordable. Il inclut également une brève description des outils et leviers de financement pertinents à ce secteur. On présente ensuite un exposé des principales caractéristiques du parc régional de logements et de quelques indicateurs de sa qualité. Les récents indicateurs du marché régional de l’habitation sont résumés et l’état de situation se termine par une mise à jour de l’inventaire du parc de logement social et communautaire et des pratiques de soutien communautaire en logement social.

Un diagnostic, un exposé des enjeux de logement social et abordable et des recommandations ont été formulés pour l’ensemble de la Montérégie-Ouest ainsi que pour chacune des MRC. Les intervenants locaux auront intérêt à consulter en premier lieu la section portant sur le diagnostic global pour ensuite se pencher sur les aspects propres à leur milieu.

Méthodologie

La recherche des informations nécessaires à la réalisation du présent document s'est déroulée en trois étapes :

- **Étape 1: Création du profil démographique et socioéconomique Montérégie-Ouest.**
 - L'identification initiale des indicateurs requis a été effectuée par le consultant, en collaboration avec le Comité de gouvernance.
 - Le profil démographique et socioéconomique, daté du 19 avril 2019, a été produit par Mélissa Beaudry-Godin, Ph. D. Démographie, de l'équipe Surveillance à la Direction de santé publique du CISSS de la Montérégie-Centre.
 - Les données sont tirées principalement du Recensement 2016 de Statistique Canada.

- **Étape 2: La réalisation de l'état de situation préliminaire sur le logement social et abordable.**
 - Ce document à diffusion limitée a été préparé par le consultant et soumis au comité de gouvernance le 5 juin 2019.
 - Il comprend le sommaire du cadre de gestion de l'habitation, des extraits du profil démographique et socioéconomique, incluant les caractéristiques du parc résidentiel.
 - Les données relatives aux tendances du marché de l'habitation sont puisées dans les études périodiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
 - Les informations relatives au parc de logement social et communautaire sont tirées de compilations réalisées par le CISSMO ainsi que de données recueillies sur les sites Web des organismes publics et communautaires en habitation; des vérifications ont été effectuées par le consultant auprès d'intervenants régionaux.

- **Étape 3: Les consultations effectuées auprès d'intervenants du milieu durant les mois de juin et de juillet 2019.**
 - Les consultations ont consisté en entrevues individuelles et en entrevues de groupes, en personne ou par téléphone, réalisées par le consultant.
 - Le canevas d'entrevue a été préparé par le consultant et validé par le comité de gouvernance.
 - Les entrevues ont porté sur l'état de situation ainsi que sur les besoins à combler en logement social et abordable, sur les ressources disponibles, les obstacles et les contraintes au développement de nouveaux logements sociaux et abordables.
 - Des échanges complémentaires ont eu lieu à l'automne 2019.

Plus de 40 personnes ont été rejointes durant cet exercice. Elles ont été identifiées de concert avec le comité de gouvernance; elles proviennent des univers suivants :

- Élus, gestionnaires et professionnels du milieu municipal et du milieu des MRC;
- Gestionnaires, administrateurs et résidents d’organismes pourvoyeurs de logements sociaux et abordables;
- Personnes impliquées dans des organismes de développement économique, social et communautaire et dans des organismes du réseau de la santé et des services sociaux;
- Personnes impliquées dans la défense des droits des locataires et dans le développement de logements sociaux et communautaires, notamment des comités logement et des groupes de ressources techniques (GRT).

Nous tenons à remercier ces personnes qui ont accepté de nous rencontrer et de partager leurs informations et leurs perceptions. Nos remerciements s’adressent également aux personnes qui ont assuré la planification et le déroulement des rencontres.

Le processus consultatif a permis de recevoir les commentaires des participants sur l’état de situation préalablement distribué et de recueillir des informations additionnelles qui ont contribué à bonifier le document. Une mise à jour de l’état de situation a été effectuée par le consultant et fait partie intégrante du rapport final de l’étude.

Le diagnostic et les recommandations sont principalement fondés sur les faits saillants de l’état de situation et des consultations.

1 – Le cadre de gestion de l’habitation

1.1 – Quelques définitions préalables

Par souci de cohérence, nous présentons ici quelques définitions permettant au lecteur de distinguer les notions de logement abordable, de logement social et de logement communautaire. Elles ont déjà été formulées de manière semblable dans les documents mentionnés en notes de bas de pages.

12

1.1.1 – Logement abordable

D’une manière générale on considère qu’un logement est abordable si son prix de location ou son prix de vente se situe nettement sous le niveau du marché. La Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) fournit une définition communément acceptée au Canada:

« Un logement est considéré comme abordable s’il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage (...) Ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d’occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d’habitation ou logements permanents ou temporaires. »³

Selon cette définition, **plusieurs types de propriétaires** peuvent offrir du **logement abordable**, qu’ils soient des propriétaires privés, des coopératives d’habitation ou des OBNL d’habitation. Ce sont généralement des logements mis en location, mais aussi des logements offerts à un prix de vente abordable. Ainsi, le logement social fait partie du logement abordable, mais les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux.⁴

1.1.2 – Logement social public et logement social communautaire

Le parc de logement social comprend les logements subventionnés par les programmes gouvernementaux et qui accueillent des ménages dont les moyens ne leur permettent pas de trouver sur le marché privé un logement de taille et de qualité convenables. Ils sont possédés ou administrés par des organismes publics ou des organismes communautaires issus de la collectivité. On distingue deux secteurs de logement social : le logement **social public** et le logement **social communautaire**. La plupart du temps on les présente ensemble comme le **logement social et communautaire**.

³ Site web de la SCHL consulté le 4 octobre 2018 : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada .

⁴ Gaudreault, Allan (2019). *Document de référence sur le soutien au logement social et abordable*. Association des professionnels de la construction et de l’habitation du Québec (APCHQ), p. 8. Site web de l’APCHQ, consulté le 5 juin 2019 : <https://www.apchq.com/download/0cd7a7270b0bdb946d38cbfdf1140f7155a42203.pdf>

Logement social public

Ce parc est constitué des logements appartenant à la SHQ, administrés localement par des offices d'habitation (OH). Certains OH possèdent toutefois leurs propres logements. La plupart des logements administrés par les OH sont des habitations à loyer modique (HLM) uniquement attribuées à des ménages à très faibles revenus.

Depuis l'adoption de la *Loi modifiant la loi sur la Société d'habitation du Québec*, en 2002, les OH gèrent également des ensembles d'habitation réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Ces programmes permettent de loger des ménages à revenus moyens – payant des loyers se rapprochant du marché – ainsi que des ménages à faibles revenus – payant un loyer proportionnel à leur revenu – dans une perspective de mixité sociale et économique.

Logement social communautaire

Ce parc est constitué des logements appartenant à des coopératives d'habitation (CH), à des coopératives de solidarité en habitation (CSH) ou à des organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL ou OBNL-H). Ces organismes offrent leurs logements à des ménages au profil social et économique très diversifié, en vertu de nombreux programmes d'aide gouvernementaux.

On utilise souvent l'expression « logement social et communautaire » pour désigner l'ensemble de ce secteur, car les distinctions entre le logement public et le logement communautaire ont parfois tendance à s'estomper avec le temps⁵.

Caractéristiques communes au logement social public et au logement social communautaire

Tous les organismes de logement social, qu'ils soient publics ou communautaires ont en commun les caractéristiques suivantes :

- **Propriété**
 - La propriété des actifs est collective ou publique de manière durable;
 - Les actifs sont considérés comme faisant partie de l'infrastructure sociale;
 - Les propriétés ne sont pas à vendre.
- **Gouvernance**
 - Régulation plurielle par le biais des membres et des administrateurs représentant la collectivité : Villes, MRC, groupes sociaux, organismes du réseau de santé et de services sociaux et usagers.
- **Logement locatif hors marché**
 - Il répond à un besoin social et l'attribution est effectuée selon certains critères;
 - Prix de location inférieur au marché;
 - Équilibre budgétaire recherché.
- **Population servie**
 - Les personnes et les ménages à faibles et moyens revenus;

⁵ Gaudreault, Allan (2016). *État de situation du logement social et de l'habitat en Montérégie-Est*. Étude réalisée dans le cadre du PARSIS 2012-2016 pour la Conférence des élus de la Montérégie-Est, p. 87.

- Les clientèles insolubles;
- Les groupes de population délaissés par le marché.
- **Aide publique à la réalisation ou à l'exploitation**
 - Les projets sont réalisés dans le cadre de programmes variés fédéraux, provinciaux, municipaux ou à coûts partagés;
 - Combinaisons possibles : Aide à la pierre et aide aux personnes ⁶.

⁶ Idem.

1.2 – Le cadre législatif et réglementaire

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Le cadre législatif touchant l'aménagement du territoire et plus particulièrement l'habitation a récemment évolué de manière importante au Québec. Les modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), sanctionnées par le gouvernement du Québec en juin 2017, affectent une trentaine de lois. Les changements concernent notamment les politiques de participation publique, le pouvoir de taxation, la gestion contractuelle, l'acquisition, la gestion et l'aliénation des immeubles détériorés. L'article 145.30.1. de cette loi permet de plus aux municipalités de préciser leurs orientations en matière de développement résidentiel et d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux. Il stipule que :

Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité. Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

La Loi permet à la municipalité de préciser de nombreux paramètres de développement résidentiel, notamment :

- Le nombre et la typologie des logements sociaux, abordables ou familiaux;
- Les dimensions et le nombre des pièces de ces logements;
- Leur emplacement dans l'ensemble résidentiel ou à l'extérieur;
- Leur conception et leur construction;
- Leur abordabilité et la durée des obligations en cette matière.

Par ailleurs, l'article 123.1 permet de soustraire à une approbation référendaire une disposition visant à permettre la réalisation d'un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*.

Planification de l'aménagement du territoire

En ce qui a trait à la planification de l'aménagement du territoire, les MRC de la Montérégie-Ouest sont touchées par plusieurs mesures mises en œuvre par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), qui regroupe 82 municipalités du Grand Montréal. Plusieurs municipalités situées dans les MRC de Beauharnois-Salaberry, de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges font ainsi partie de la CMM. Ces trois MRC représentant une proportion importante des ménages de la Montérégie-Ouest, il convient de rappeler l'essentiel des outils dont dispose la CMM.

Plan métropolitain d'aménagement durable (PMAD)

Adopté en 2012, le PMAD se déploie en trois grands projets : aménagement du territoire, transport ainsi que protection et mise en valeur des atouts naturels du Grand Montréal. Les enjeux de mobilité, de densification et diversification sont des éléments transversaux qui contribuent à créer des milieux de vie plus inclusifs, notamment par les mesures suivantes.

- Orienter 40 % des 320 000 nouveaux ménages prévus jusqu'en 2031 vers les points d'accès du réseau de transport en commun et les zones TOD (Transit Oriented Development), tout en délimitant le territoire d'urbanisation selon un aménagement durable;
- Optimiser le développement urbain à l'extérieur des aires TOD en prévoyant des seuils minimaux de densité à l'extérieur des aires TOD.
- Planifier l'aménagement et le transport en commun de manière intégrée.
- Identifier et protéger le patrimoine bâti d'intérêt métropolitain.
- Mettre en œuvre une stratégie immobilière incluant notamment des projets résidentiels novateurs et un volet d'inclusion du logement social.

Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 (PAMLSA)

Cette initiative incite les municipalités à collaborer avec la CMM, à favoriser une offre diversifiée de logements, à intégrer les stratégies de développement du logement social et abordable aux stratégies de développement social, communautaire et économique, notamment dans les zones TOD et le long des corridors de transport collectif. La CMM souhaite ainsi freiner l'érosion du parc locatif, lutter contre l'itinérance et intervenir en matière de salubrité et de sécurité du parc locatif. Le PAMLSA vise les objectifs suivants :

- Assurer le financement de programmes visant la pérennité et le développement du logement social et abordable.
- Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable.
- Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

À cette fin, comme décrit plus bas, la CMM a créé des outils de connaissance et de planification ainsi qu'un moyen de financement du logement social et abordable unique au Canada, dont le Fonds du logement social, disponible pour les 82 municipalités membres.

La CMM a par ailleurs amorcé une réflexion à caractère stratégique concernant le soutien aux politiques, aux stratégies ou aux plans d'action pouvant être mis en œuvre par les municipalités en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux.

Schéma d'aménagement durable

Chaque MRC dispose d'un schéma d'aménagement et de développement (SAD) découlant de la vision de développement qui prévaut dans chaque territoire. Le SAD doit être élaboré en concordance avec les orientations et politiques gouvernementales et selon le cas avec, le PMAD, pour les municipalités membres de la CMM.

Le SAD établit les lignes directrices en vue d'un aménagement harmonieux du territoire de la MRC. Il encadre le développement résidentiel, commercial et industriel; il interpelle les municipalités, les promoteurs institutionnels, publics, privés et communautaires dont les projets doivent se conformer aux objectifs d'aménagement énoncés au schéma. Il représente donc un outil de concertation et de conciliation des intérêts de nombreuses parties prenantes.

1.3 – Les principaux acteurs et outils en développement du logement social et abordable

Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL)

La SCHL est responsable de la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) annoncée par le gouvernement fédéral en 2017. De plus, elle administre et finance les programmes d’habitation dits unilatéraux du gouvernement fédéral, mis en œuvre durant les années 1960 à 1994. Elle participe également au financement de diverses ententes à coûts partagés avec les provinces et les territoires. Lors de la rédaction du présent document, une entente avec le gouvernement du Québec était l’objet de discussion en vue d’une participation de la SHQ à la SNL.

Les projets de logement social ou abordable admissibles aux programmes de la SNL peuvent être réalisés par des promoteurs privés, communautaires ou publics. Les principaux programmes liés à la SNL sont les suivants ⁷.

Programme	Description sommaire
<ul style="list-style-type: none"> • Programme de financement initial (PFI) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts sans intérêt et contributions non remboursables couvrant les coûts des activités de préaménagement pour la construction d’ensembles de logements abordables.
<ul style="list-style-type: none"> • Fonds d’innovation pour le logement abordable (FILA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts et contributions non remboursables pour soutenir des nouveaux modèles de financement et des techniques de construction innovatrices pour faire progresser de manière notable le secteur du logement abordable.
<ul style="list-style-type: none"> • Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts et contributions non remboursables permettant de créer de nouveaux logements abordables très performants ou de rénover des logements répondant à un large éventail de besoins.
<ul style="list-style-type: none"> • Initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCILL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts à faible coût pour réaliser des logements locatifs là où le besoin est clairement démontré.
<ul style="list-style-type: none"> • Assurance prêt hypothécaire (APH) et assouplissements à l’APH 	<ul style="list-style-type: none"> • Produits financiers facilitant l’accès au financement à long terme des entreprises et des organismes qui souhaitent acheter, construire, rénover ou améliorer des logements locatifs abordables.

⁷ Voir à ce sujet les conseillers de la SCHL spécialisés en logement abordable au Québec : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/maintaining-and-managing/managing-affordable-housing/connect-with-affordable-housing-specialists>

Société d'habitation du Québec (SHQ)

La SHQ administre les programmes d'aide à l'habitation du gouvernement québécois ainsi que certaines ententes à coûts partagés avec le gouvernement fédéral et ou les municipalités. Elle est propriétaire d'un certain nombre de logements réalisés dans le cadre du programme HLM public, administrés par les offices d'habitation (OH).

La *Loi sur la Société d'habitation du Québec* encadre un grand nombre d'interventions en habitation notamment les pouvoirs et les responsabilités des municipalités et des pourvoyeurs de logements : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/S-8>

Les principaux programmes actuellement administrés par la SHQ et disposant de fonds pour de nouvelles initiatives sont les suivants.

19

Programme	Description sommaire
<ul style="list-style-type: none"> • AccèsLogis Québec (ACL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide financière aux organismes souhaitant réaliser un projet d'habitation visant des personnes ou des ménages à revenu faible ou modeste, ou à des populations ayant des besoins particuliers en matière de logement. Le programme comprend trois volets correspondant à autant de populations admissibles. Seuls <u>les offices d'habitation (OH), les coopératives d'habitation (CH) et les organismes à but non lucratif (OBNL) en habitation sont admissibles</u> à ce programme ⁸. • ACL est le principal outil de financement du logement social et communautaire au Québec depuis 1997.
<ul style="list-style-type: none"> • Programme de Supplément au loyer (PSL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide les ménages à faible revenu à habiter un logement du marché privé, d'une coopérative d'habitation (CH) ou d'un organisme à but non lucratif (OBNL) tout en payant un loyer similaire à une habitation à loyer modique (HLM) ⁹. Les services tels que les repas et la surveillance ne sont pas inclus dans ce loyer.
<ul style="list-style-type: none"> • Programme Allocation-logement (PAL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement ou au remboursement de l'hypothèque ¹⁰.
<ul style="list-style-type: none"> • Programme Rénovation Québec (PRQ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Programme cadre qui appuie les municipalités souhaitant se doter de programmes visant l'amélioration des logements et du milieu bâti dans les secteurs dégradés ¹¹, y compris par l'ajout de logements neufs.

⁸ Site web de la SHQ :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html .

⁹ Site web de la SHQ :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/objectif/trouver_un_logement_a_faible_cout/programme/supplement_au_loyer.html .

¹⁰ Site web de la SHQ :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation_logement.html

¹¹ Site web de la SHQ :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renovation_quebec.html

Programme	Description sommaire
	<ul style="list-style-type: none"> Le PRQ est également utilisé afin de bonifier l'aide financière versée en vertu du programme AccèsLogis Québec.
<ul style="list-style-type: none"> Programme RénoRégion (PRR) 	<ul style="list-style-type: none"> Aide financière aux propriétaires-occupants à faible et moyen revenu habitant en milieu rural ¹².
<ul style="list-style-type: none"> Programme d'adaptation de domicile (PAD) 	<ul style="list-style-type: none"> Soutien financier aux propriétaires d'un domicile occupé par une personne handicapée pour la réalisation de travaux d'adaptation ¹³.

Le programme Habitations à loyer modique (HLM) de la SHQ a été aboli en 1994 à la suite de l'interruption du financement du logement social par le gouvernement fédéral. Les subventions gouvernementales sont depuis ce temps versées pour l'exploitation du parc HLM existant, mais la construction de nouveaux logements HLM n'est plus possible en vertu du programme.

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

La CMM a mis sur pied, en vertu de la loi qui la constituait, le Fonds du logement social (FLS) ¹⁴. Il est constitué par les contributions financières des 82 municipalités membres. Toutes les municipalités y contribuent, qu'elles aient des logements sociaux ou non sur leur territoire et qu'elles réalisent ou non des nouveaux logements sociaux. La contribution de chaque municipalité est calculée en proportion de sa valeur foncière.

Les dépenses en logement social de la CMM comptent pour 37 % de son budget 2018. En contrepartie de la contribution versée :

- La CMM rembourse aux municipalités les contributions qu'elles versent aux programmes PSL et HLM. Entre 2001 et 2016, ses investissements dans l'exploitation, la rénovation et la modernisation du parc HLM, le financement de 13 000 unités de supplément au loyer atteignent 315 M\$.
- La CMM rembourse aux municipalités leur contribution à la réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires dans le cadre du programme AccèsLogis. Plus de 305 M\$ ont ainsi été consacrés par la CMM à la réalisation de 16 000 nouveaux logements sociaux et communautaires.
- Les résidents de toutes les municipalités de la CMM ont le droit de soumettre une demande de logement subventionné dans tout OH du territoire de la CMM.

¹² Site web de la SHQ : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renoregion.html>

¹³ Site web de la SHQ :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dadaptation_de_domicile.html

¹⁴ Pour plus d'information sur le FLS, consulter la fiche 15 de la Section 8.

Municipalités et MRC

Les municipalités ont la responsabilité de concevoir et de mettre en œuvre certaines stratégies ou politiques de mise en œuvre en matière de développement résidentiel. Elles assurent également l'accompagnement urbanistique des promoteurs sociaux et privés en vue de l'approbation et de l'émission des permis de construire ¹⁵.

Certaines administrations versent des contributions financières aux organismes promoteurs de projets de logement social et communautaire. Elles versent également des contributions aux coûts d'exploitation des programmes HLM et PSL et elles supervisent l'administration des OH.

Les municipalités membres de la CMM versent leur quote-part au Fonds du logement social créé par la CMM, le FLS, et reçoivent des remboursements de leur contribution à la réalisation de nouveaux logements dans la cadre du programme AccèsLogis de même que le remboursement de leur contribution à l'exploitation des HLM et des PSL. Une fiche descriptive de cet outil est présentée à la section 8.

Les municipalités et les MRC ont le pouvoir de constituer un fonds de développement du logement social pour soutenir des projets réalisés dans le cadre de programmes mis en œuvre en vertu de *Loi sur la Société d'habitation du Québec* ou de programmes ayant fait l'objet d'une approbation de la SHQ. Il est également possible de mettre en place divers outils pour soutenir le développement du logement social ¹⁶.

En vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* ou du *Code municipal du Québec*, une MRC peut déclarer sa compétence en logement social et par conséquent constituer un office régional d'habitation (ORH). Par exemple, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a déclaré sa compétence en logement social en vertu du Code.

Une MRC peut également assumer la gestion de programmes de la SHQ, notamment le PRR et le PAD décrits plus haut.

Les fédérations régionales

Les CH et les OBNL en habitation sont regroupés en fédérations régionales. Les fédérations assument la mission de représentation des organismes membres. Elles leur offrent de plus une panoplie de services liés à la formation, à la gestion de leurs organisations et à la gestion immobilière. Les CH et les OBNL profitent de nombreux avantages économiques en vertu de programmes d'achats groupés de biens et de services.

- Les CH de la Montérégie-Ouest peuvent être membres de la Fédération des Coopératives d'habitation Montérégiennes (FECHAM), dont le siège social est à Longueuil. Au niveau du Québec, six fédérations régionales forment la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM) n'est pas membre de la CQCH. En

¹⁵ Voir à ce sujet : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/mrc/>

¹⁶ Voir à ce sujet : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/intervention/habitation-et-renovation-residentielle/>

avril 2019, ses membres ont adopté une résolution à l'effet d'étendre le territoire de recrutement de la fédération à l'ensemble du Québec; le nouveau nom de cette fédération serait Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ).

- Les OBNL de la Montérégie-Ouest peuvent adhérer à la Fédération des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROMHE), dont le siège social est à Châteauguay. À l'échelle du Québec, huit fédérations régionales forment le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH).

Les offices d'habitation (OH) du Québec sont représentés par le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ). Les OH de la Montérégie-Ouest en sont membres. Les OH ne sont pas regroupés sur une base régionale.

22

Groupes de ressources techniques (GRT)

Les GRT sont des entreprises d'économie sociale ancrées dans toutes les régions du Québec. Leur rôle est d'accompagner les coopératives d'habitation (CH), les organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL) et les offices d'habitation (OH) dans la réalisation de nouveaux projets de logement social et communautaire.

La Montérégie compte sur son territoire cinq GRT reconnus par la SHQ; les trois organismes suivants sont présents en Montérégie-Ouest.

- Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest (GRTSO), situé à Salaberry-de-Valleyfield;
- Groupe de ressources techniques Rive-Sud (GRTRS), ayant des bureaux à Longueuil et à Châteauguay;
- Fédération des Coopératives d'habitation Montréalaises (FECHAM), dont le siège social est à Longueuil.

Les GRT peuvent adhérer sur une base individuelle à l'Association des GRT du Québec (AGRTQ).

Ils assument la coordination des projets et fournissent une expertise en financement, en aménagement résidentiel et en formation. Ils agissent comme intermédiaires entre les citoyens impliqués dans les projets d'habitation, les administrations publiques, les entrepreneurs en construction et les autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs). Les GRT voient à former les résidents pour qu'ils puissent prendre en charge la gestion de leurs nouveaux logements sous forme de CH ou d'OBNL. Ils accompagnent également les citoyens et les organismes dans des projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles destinés à loger des groupes communautaires et dans le développement de centres de la petite enfance (CPE). Plusieurs GRT offrent également les services de soutien à la gestion immobilière et d'aide technique à la rénovation.

Certains outils de développement et de financement du logement social et abordable ont été mis en place par l'AGRTQ et ses membres. Il est suggéré de prendre connaissance des fiches descriptives présentées à la section 8, en particulier les fiches relatives au Fonds d'aide à la

rénovation de l’habitation communautaire (FARHC), aux Habitations communautaires avec services pour aînés (HCSA) et au Fonds d’acquisition québécois (FAQ).

Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest (CISSMO)

Le CISS de la Montérégie-Ouest a comme mission de maintenir, améliorer et restaurer la santé et le bien-être de la population en rendant accessibles un ensemble de services de santé et de services sociaux intégrés et de qualité, contribuant ainsi au développement social et économique de la région. De par sa responsabilité populationnelle, il poursuit l’objectif d’agir plus efficacement et autrement pour améliorer la santé et le bien-être de la population.

Le CISS de la Montérégie-Ouest reconnaît l’importance du logement comme déterminant social de la santé et est conscient que l’offre actuelle de logement social et communautaire est insuffisante pour répondre aux besoins de la population. Pour ce faire, il est prêt à s’impliquer et à mobiliser les ressources pour soutenir de tels projets. Le CISS de la Montérégie-Ouest est donc appelé à jouer plusieurs rôles dans le soutien et le développement de projets de logement social et communautaire dans :

- L’analyse des besoins des personnes et des communautés ;
- Le soutien professionnel au développement de projets ;
- Le développement de partenariats avec les ressources du milieu ;
- Les services à domicile pour les personnes ayant des besoins particuliers ;
- Le soutien communautaire en logement social.

Plusieurs professionnels et équipes du CISS de la Montérégie-Ouest peuvent contribuer au développement de projets de logements sociaux et communautaires particulièrement lorsque ces projets visent des personnes en situation de vulnérabilité et favorisent leur participation. Parmi ces professionnels, les organisateurs et organisatrices communautaires peuvent accompagner les initiateurs dans toutes les phases de réalisation de leur projet. Ils apportent une contribution plus particulière dans les cinq dimensions suivantes:

- Analyse et promotion des besoins et représentations ;
- Accompagnement de groupes initiateurs et de leurs membres ;
- Mobilisation des différents réseaux et acteurs du milieu ;
- Soutien communautaire et milieu de vie ;
- Liens avec le réseau de la santé.

Direction de santé publique de la Montérégie

Plusieurs équipes de la Direction de santé publique de la Montérégie constituent une source d’information et d’expertise importante en matière de logement et peuvent soutenir diverses interventions liées au logement social et communautaire.

[Les équipes agissant sur la surveillance de l’état de santé de la population](#) maintiennent à jour les [indicateurs de développement des communautés \(IDC\)](#) et peuvent offrir un accompagnement

spécifique pour l'analyse et la validations des besoins du milieu, notamment en lien avec les populations vulnérables.

Les professionnels en [santé environnementale](#), quant à eux, maintiennent une expertise en salubrité du logement et sur l'action intersectorielle visant la résolution des problématiques de d'insalubrité. L'équipe constitue également une source d'informations sur les enjeux environnementaux en lien avec la qualité de vie : nuisance due au bruit environnemental, pollution de l'air, risque industriel.

Enfin, l'équipe de professionnels agissant en deuxième ligne sur le [développement des communautés](#) (dont le logement) peuvent soutenir la première ligne (organismes communautaires et agents de promotion de la santé) dans l'accompagnement qu'ils offrent aux acteurs du milieu. Ils peuvent notamment partager et vulgariser une foule d'informations, d'expertises et de pratiques inspirantes en lien avec les différents aspects du logement social et communautaire. Leur accompagnement est adapté aux demandes ponctuelles et peut porter, par exemple, sur le partage de modèles innovants, les sources de financement, les rôles et leviers d'intervention des différents acteurs, le soutien au développement de plaidoyer et stratégies de mobilisation, le développement d'outils d'animation, etc.

Ces différentes équipes, en collaboration avec la première ligne, peuvent également offrir des ateliers de réflexion et d'accompagnement développés sur mesure pour une municipalité ou une MRC désireuse de prendre des décisions optimisant la qualité de vie et la santé de ses citoyens, notamment en matière de logement. Les [ateliers CIBLES](#) sont gratuits, interactifs, animés par des professionnels et adaptés aux réalités et aux besoins concrets des municipalités ou MRC.

2 – Le profil démographique et socioéconomique de la Montérégie-Ouest

Note méthodologique

Sauf lorsque précisé autrement, les données démographiques et socioéconomiques ainsi que la plupart des tableaux et des graphiques présentés dans la présente section proviennent du *Profil démographique et socioéconomique Montérégie-Ouest*, produit par Mélissa Beaudry-Godin, Ph. D. Démographie, de l'équipe Surveillance à la Direction de santé publique du CISSS de la Montérégie-Centre, daté d'avril 2019. Cette contribution est grandement appréciée.

25

2.1 – La population et les ménages

La répartition de la population dans les MRC

Le premier tableau nous apprend que près d'un demi-million de personnes habitent le territoire de la Montérégie-Ouest. La MRC la plus peuplée est celle de Roussillon, où réside 40,7 % de la population, suivie de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, comptant le tiers des habitants de la région sous étude. La MRC de Beauharnois-Salaberry accueille 14,2 % des habitants. Les MRC du Haut-Saint-Laurent et des Jardins-de-Napierville se partagent 11,6 % de la population.

Tableau 1

Répartition de la population selon la MRC, Montérégie-Ouest, 2019¹

MRC	Population totale	
	N	%
Roussillon	192 308	40,7
Les Jardins-de-Napierville	30 501	6,5
Le Haut-Saint-Laurent	24 204	5,1
Beauharnois-Salaberry	66 949	14,2
Vaudreuil-Soulanges	158 227	33,5
Montérégie-Ouest	472 189	100,0

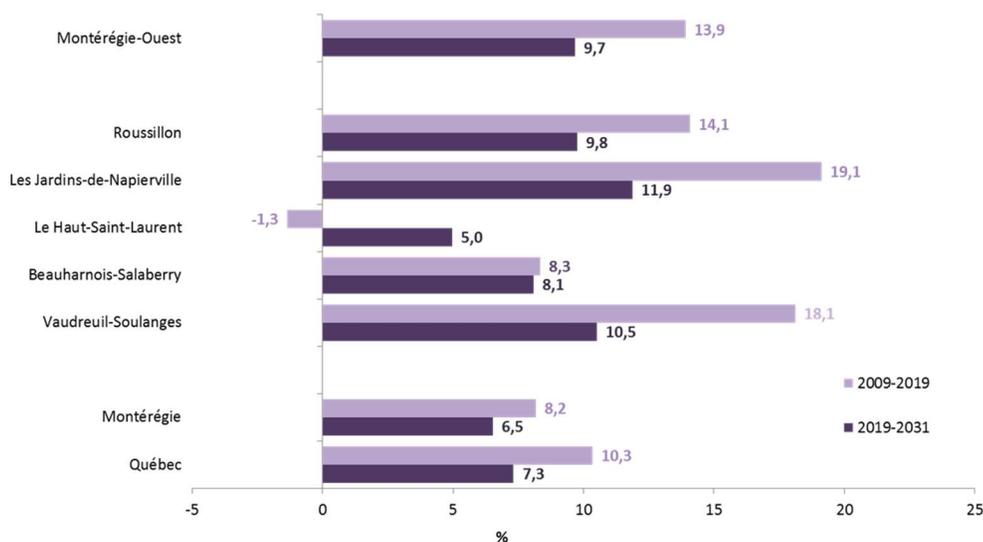
¹ Données provisoires.

Source : Institut de la statistique du Québec, Estimations de la population et Statistique Canada, Estimations de la population .
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, février 2020.

De manière générale, la population de la Montérégie-Ouest est en croissance, comme l'indique le Graphique 1. Son taux d'accroissement global a atteint 13,9 % de 2009 à 2019, un écart de plus de trois points de pourcentage avec celui du Québec. Il atteint même 18,1 % dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges et 19,1 % dans celle des Jardins-de-Napierville. La population du Haut-Saint-Laurent se distingue par une décroissance de 1,3 %.

Graphique 1

Taux d'accroissement observé et projeté de la population, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2009-2019 et 2019-2031¹



¹ Données provisoires pour 2019 et données projetées pour 2031.

Sources : Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada, estimations de population; Institut de la statistique, projections de population.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, février 2020.

Pour la période de 2019 à 2031, on projette un accroissement populationnel de 9,7 % en Montérégie-Ouest, un taux supérieur à celui de la Montérégie (6,5 %) et à celui du Québec (7,3 %). L'accroissement est projeté dans toutes les MRC, mais à un taux plus modéré qu'au cours de la dernière décennie. On note une exception dans la MRC du Haut-Saint-Laurent, où le taux projeté est de 5 %, après une légère décroissance observée de 2009 à 2019.

C'est dans la MRC des Jardins-de-Napierville que le taux d'accroissement projeté est le plus élevé (11,9 %), suivi par la MRC de Vaudreuil-Soulanges (10,5 %) et Roussillon (9,8 %). Dans Beauharnois-Salaberry, le taux est de 8,1 %, donc relativement stable, comparativement à 8,3 % pour la période précédente.

Les groupes d'âge dans la population

On constate au Tableau 2 que la proportion de jeunes âgés de 0 à 14 ans est plus élevée en Montérégie-Ouest qu'au Québec (17,7 c. 15,8 %).

Tableau 2

Répartition de la population selon l'âge, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2019¹

MRC	Population totale	0-14 ans		15-64 ans		65 ans et +	
	N	N	%	N	%	N	%
Roussillon	192 308	35 887	18,7	127 458	66,3	28 963	15,1
Les Jardins-de-Napierville	30 501	5 102	16,7	20 314	66,6	5 085	16,7
Le Haut-Saint-Laurent	24 204	3 823	15,8	15 039	62,1	5 342	22,1
Beauharnois-Salaberry	66 949	9 765	14,6	41 881	62,6	15 303	22,9
Vaudreuil-Soulanges	158 227	28 913	18,3	104 465	66,0	24 849	15,7
Montérégie-Ouest	472 189	83 490	17,7	309 157	65,5	79 542	16,8
Montérégie	1 421 586	237 545	16,7	917 989	64,6	266 052	18,7
Québec	8 484 965	1 338 661	15,8	5 511 592	65,0	1 634 712	19,3

¹ Données provisoires.

Sources : Institut de la statistique du Québec, Estimations de la population et Statistique Canada, Estimations de la population.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, février 2020.

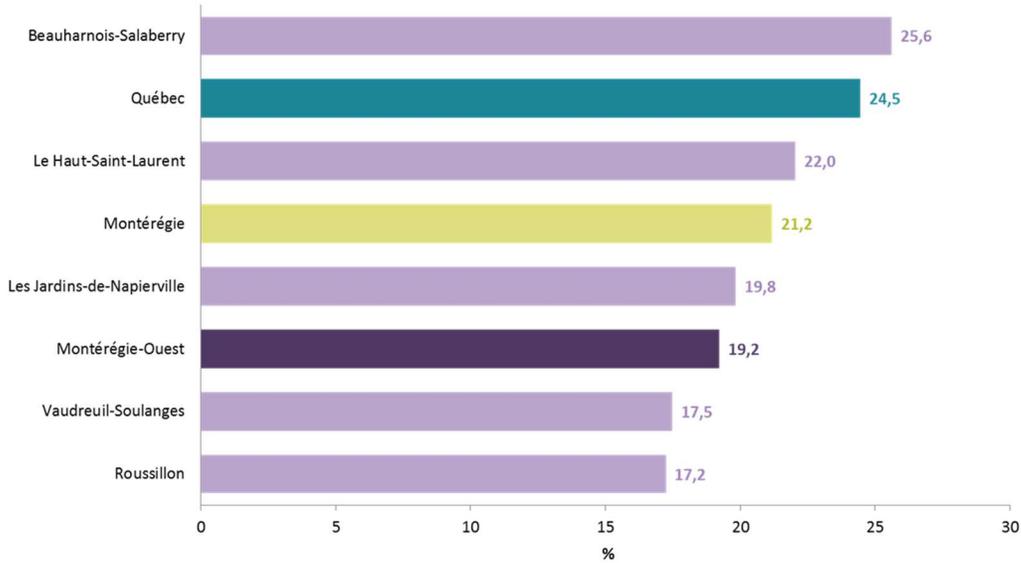
C'est dans les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges que les proportions de jeunes sont les plus élevées, dépassant 18 %. Sauf dans la MRC de Beauharnois-Salaberry (14,6 %), les proportions observées dans les autres MRC sont égales ou supérieures à la moyenne québécoise.

En Montérégie-Ouest, deux personnes sur trois sont âgées de 15 à 64 ans, une proportion comparable à celle observée au Québec (65,0 %) et dans la majorité des MRC du territoire. On note toutefois des variations plus importantes chez les aînés. En effet, dans les MRC du Haut-Saint-Laurent et de Beauharnois-Salaberry, plus du cinquième de la population est âgée de 65 ans et plus alors que dans les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges, cette proportion se situe dans les 15 %. À l'échelle de la région, les aînés représentent 16,8 % de la population, soit une proportion inférieure à celle observée au Québec (19,3 %).

Le Graphique 2 montre cette réalité du point de vue des ménages : le cinquième des personnes âgées de 50 et plus vivent seules. Dans Beauharnois-Salaberry, il s’agit d’une personne sur quatre (26 %), soit un écart de plus de neuf points de pourcentage avec les MRC « plus jeunes » de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges,

Graphique 2

Proportion de la population âgée de 50 ans et plus vivant seule en ménage privé, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



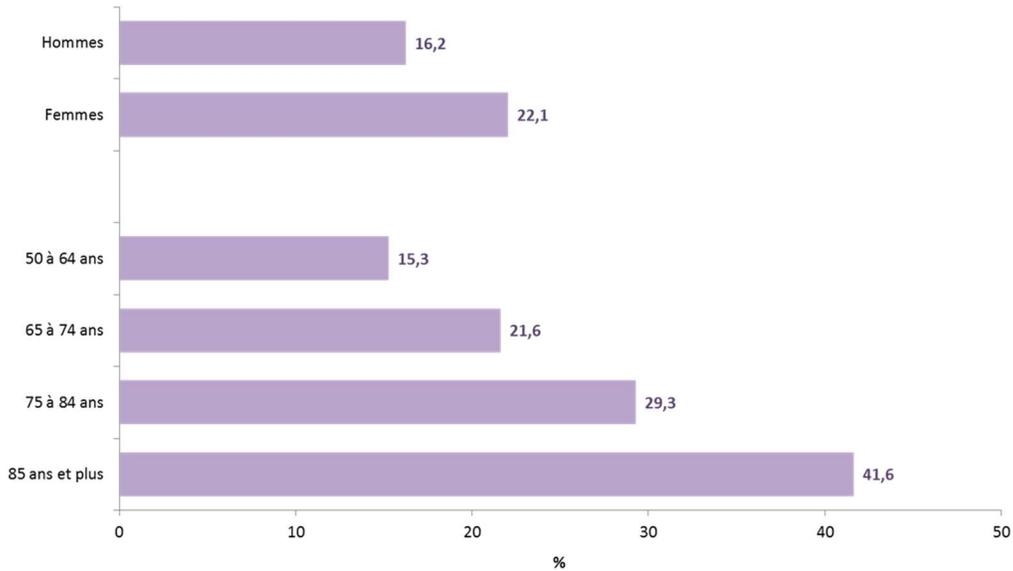
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Le Graphique 3 nous apprend que la proportion de femmes de 50 ans et plus vivant seules en ménage privé est largement supérieure à celle observée chez les hommes (22,1 c. 16,2 %). Par ailleurs, la proportion de personnes vivant seules augmente au fil des âges, passant de 15,3 % chez les 50 à 64 ans à 41,6 % chez les 85 ans et plus.

On constatera éventuellement que cette situation influe grandement sur la demande en logement et en services aux aînés.

Graphique 3

Proportion de la population âgée de 50 ans et plus vivant seule en ménage privé selon le sexe et l'âge, Montérégie-Ouest, 2016



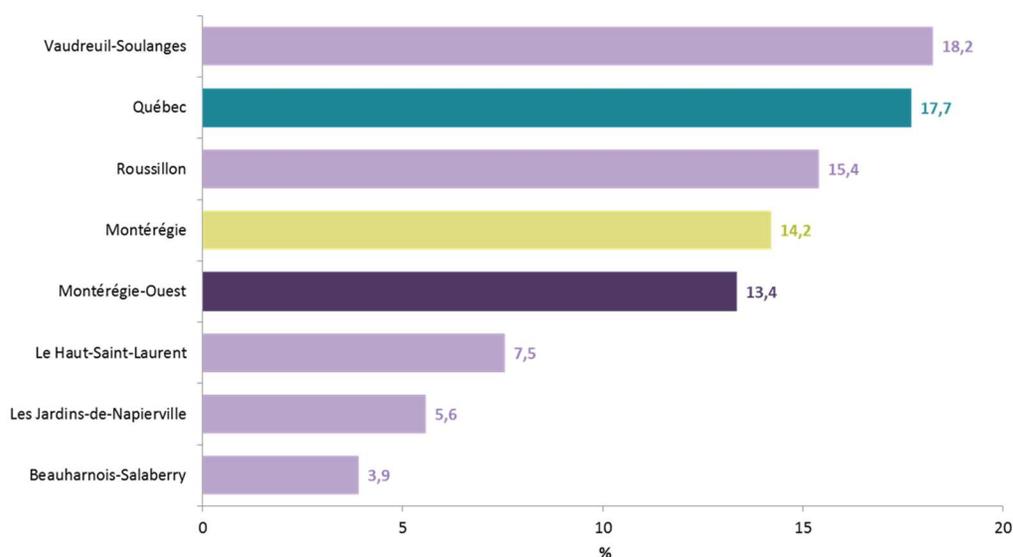
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Les immigrants

La proportion de ménages privés comptant au moins une personne immigrante¹⁷ varie grandement selon le territoire de MRC. Cette proportion est de 13,4 % en Montérégie-Ouest et atteint 15,4 % et 18,2 % dans les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges. Cette dernière MRC est la seule à afficher une proportion supérieure à celle observée au Québec. Dans les trois autres MRC, la proportion de ménages comptant au moins une personne immigrante se situe entre 3,9 et 7,5 %, soit des valeurs nettement inférieures à la moyenne québécoise.

Graphique 4

**Proportion de ménages comptant au moins une personne immigrante¹,
MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016**



¹ En ménage privé.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

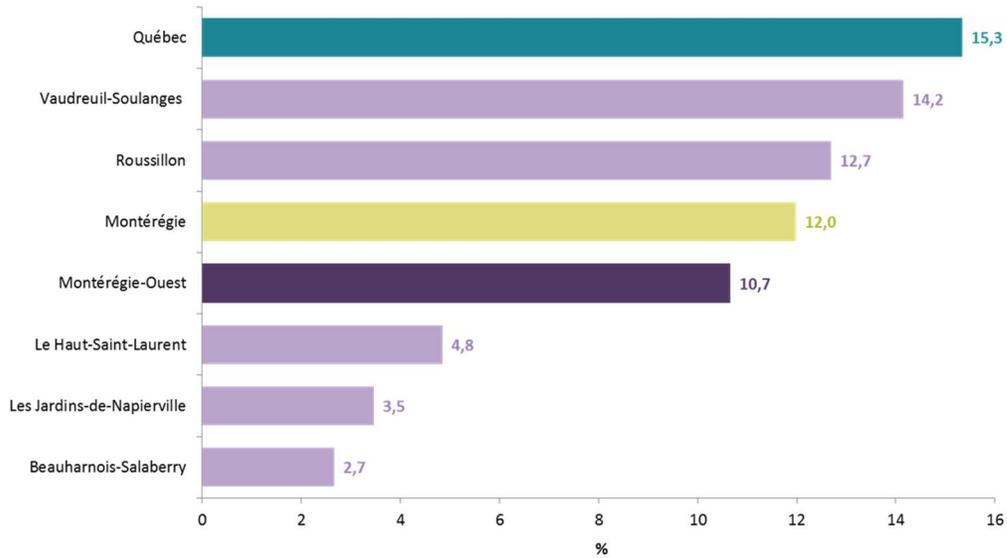
¹⁷ Statistique Canada définit le terme « immigrant » comme suit : « Une personne qui est, ou qui a déjà été, un immigrant reçu ou un résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans ce groupe. » Voir à ce sujet :

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/pop221-fra.cfm>

On notera les mêmes tendances en ce qui concerne la proportion de personnes immigrantes (Graphique 5).

Graphique 5

Proportion d'immigrants¹, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016

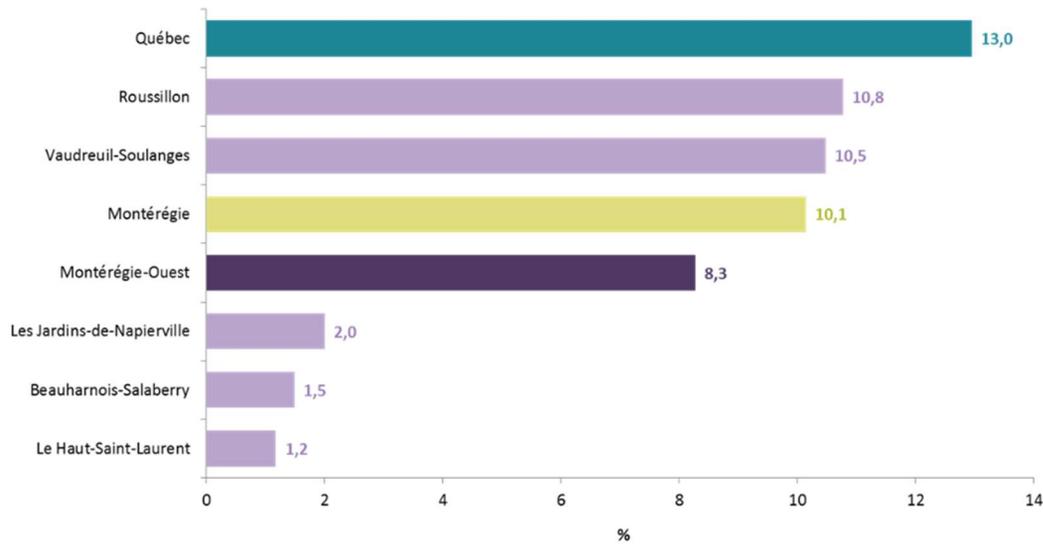


¹ En ménage privé.
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

En lien avec l'analyse précédente, entre 1,2 et 2,0 % de la population de la MRC de Beauharnois-Salaberry, des Jardins-de-Napierville et du Haut-Saint-Laurent, appartient à un groupe de minorités visibles. Il s'agit de proportions nettement inférieures à celles observées au Québec (13,0 %), en Montérégie (10,1 %) et en Montérégie-Ouest (8,3 %). Les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges affichent également des proportions inférieures à la moyenne québécoise mais légèrement supérieures à celle de la région sociosanitaire de la Montérégie.

Graphique 6

Proportion de la population¹ appartenant à un groupe de minorités visibles, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



¹ En ménage privé.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Les types de ménages

La Montérégie-Ouest compte 173 515 ménages (Tableau 3 et Graphique 7).

- La majorité des ménages (57,8 %) sont des couples avec ou sans enfant. Parmi les couples, 47,4 % ont des enfants et 52,6 % sont sans enfant. Les couples avec enfants sont plus fortement représentés dans les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges.
- Les familles monoparentales représentent 9,6 % des ménages, ce qui établit la proportion de ménages avec enfants à au moins 40 %. C'est également dans les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges que l'on observe les plus fortes proportions de ce type de ménage. Les autres ménages familiaux représentent 4,5 % des ménages.
- Un ménage sur quatre (25,7 %) est constitué d'une personne vivant seule (ménages non familiaux d'une personne) et les ménages non familiaux de deux personnes (personnes occupant le même logement sans lien de parenté) représentent 2,4 % des ménages. La proportion de ménages d'une personne vivant seule est plus élevée dans la MRC de Beauharnois-Salaberry (34,3 %).

33

Tableau 3

Répartition des ménages privés selon le genre de ménage, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016

Territoire	Total des ménages	Couples		Familles monoparentales ¹	Autre ménages familiaux ²	Ménages non familiaux d'une personne	Ménages non familiaux de 2 personnes ou +
		Sans enfants ¹	Avec enfants ¹				
Roussillon	66 260	17 350	22 075	6 755	3 265	15 225	1 595
Les Jardins-de-Napierville	11 205	3 245	3 125	1 030	525	3 015	275
Le Haut-Saint-Laurent	9 670	3 005	2 245	795	410	2 945	265
Beauharnois-Salaberry	28 865	8 265	6 075	2 675	1 090	9 910	845
Vaudreuil-Soulanges	57 515	15 640	19 270	5 385	2 590	13 440	1 195
Montérégie-Ouest	173 515	47 505	52 790	16 640	7 880	44 535	4 175
Montérégie	558 670	152 430	154 610	53 545	22 490	160 395	15 200
Québec	3 531 660	920 730	857 310	324 150	124 640	1 174 695	130 140

¹ Sans personnes supplémentaires.

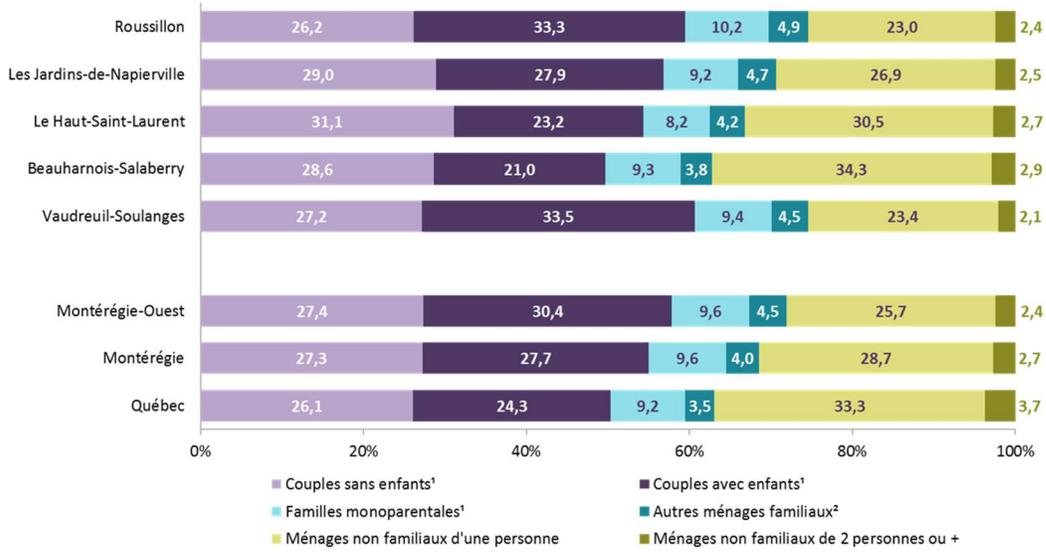
² Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Graphique 7

Répartition des ménages privés selon le genre de ménage, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



¹ Sans personnes supplémentaires.

² Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

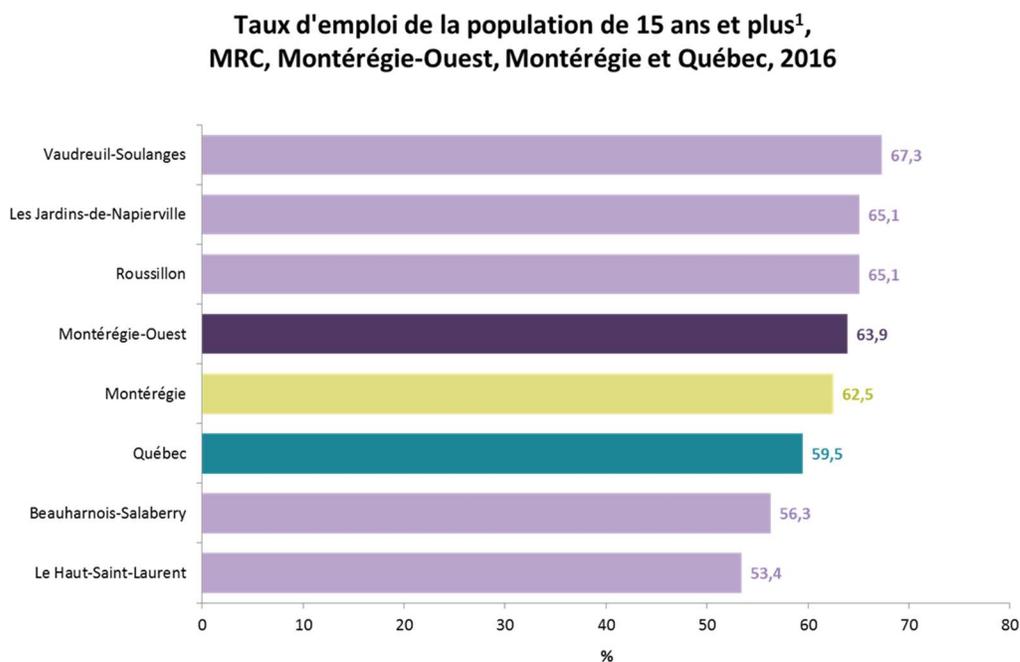
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

2.2 – L’emploi et les revenus

Le taux d’emploi de la Montérégie-Ouest est légèrement supérieur à celui du Québec (63,9 c. 59,5 %). Les MRC où la proportion de personnes âgées est plus élevée, soit celles de Beauharnois-Salaberry et du Haut-Saint-Laurent sont celles où le taux d’emploi est le plus bas, nettement sous la barre de 60 %. Par ailleurs, en Montérégie-Ouest, 12 % des aînés ont un emploi (donnée non représentée).

Graphique 8



¹ En ménage privé.

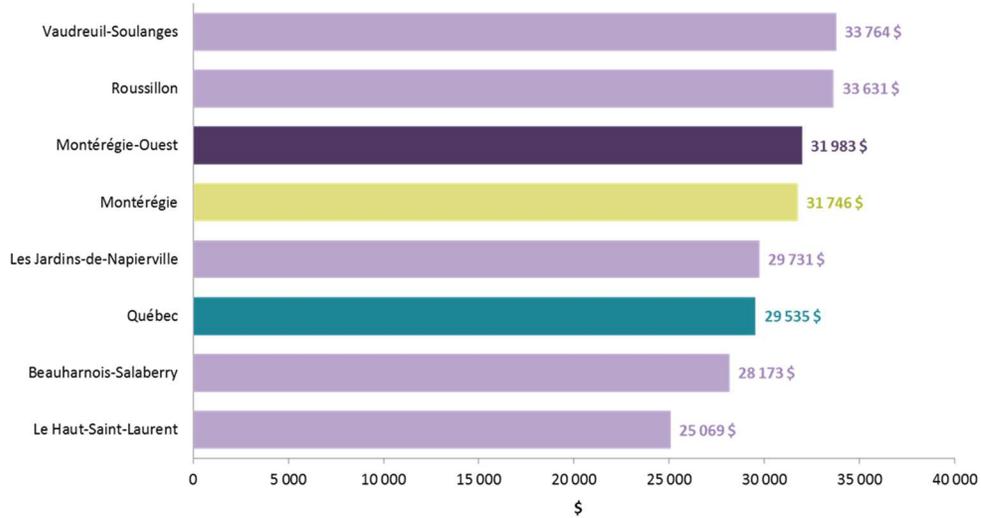
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Les populations de ces deux mêmes MRC affichent également les revenus médians après impôt les plus bas de la région. Par ailleurs, en Montérégie-Ouest, le revenu médian des femmes est inférieur de 11 300\$ à celui des hommes, ce qui limite significativement les choix de consommation, en particulier les dépenses de logement, comme nous le verrons.

Graphique 9

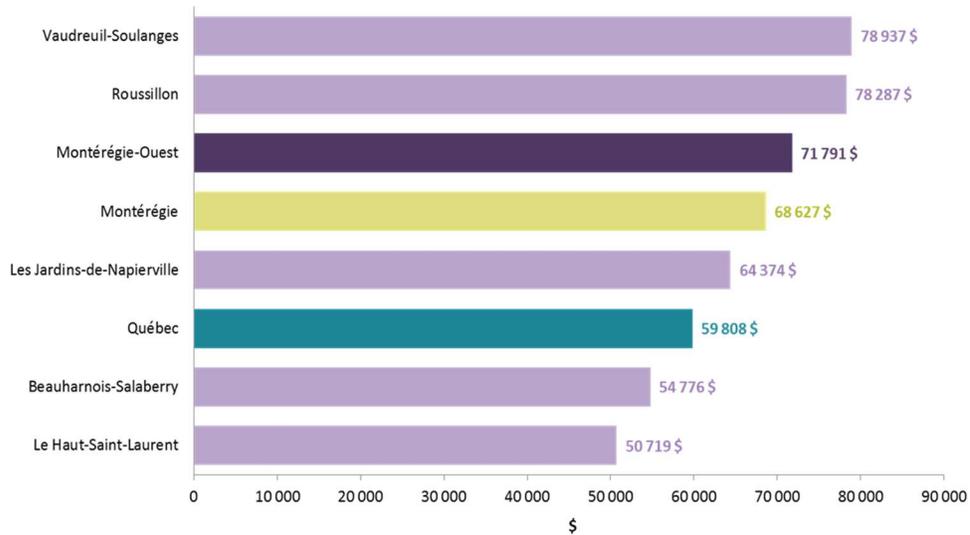
**Revenu médian après impôts de la population âgée de 15 ans et plus¹,
MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2015**



¹ En ménage privé.
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Graphique 10

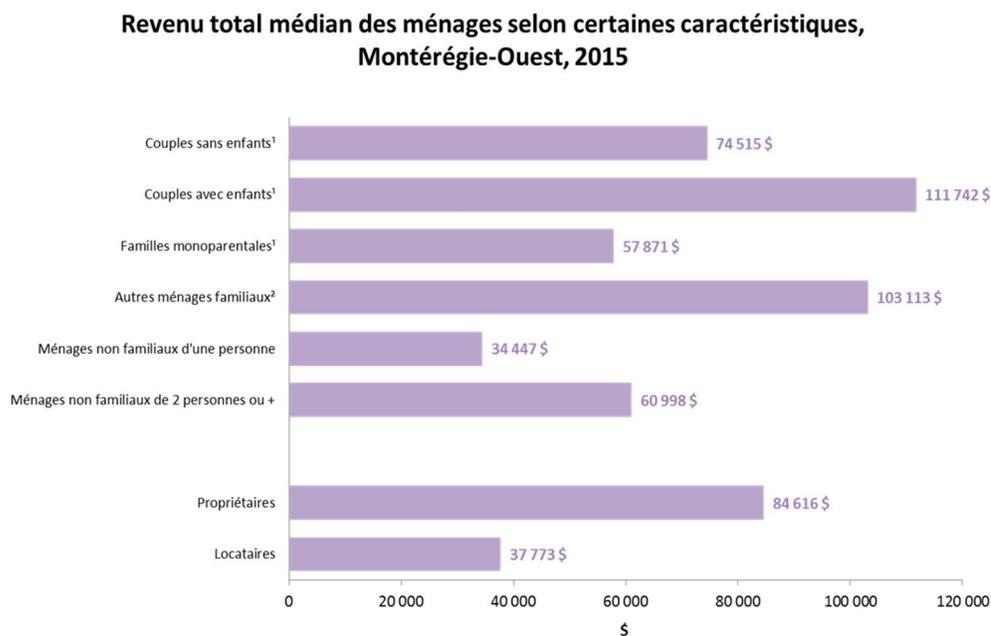
**Revenu total médian des ménages,
MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2015**



¹ En ménage privé.
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

L'écart de revenu le plus marqué s'observe entre les ménages propriétaires et les ménages locataires. Ces derniers ont un revenu total médian deux fois moins élevé que les ménages propriétaires (37 773\$ c. 84 616\$).

Graphique 11



¹ Sans personnes supplémentaires.

² Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montréal, mars 2019.

Au Graphique 12, on constate que 8,9 % des ménages de la Montréal-Ouest sont à faible revenu, selon la Mesure du panier de consommation (MPC)¹⁸. Cette proportion est inférieure à celle observée au Québec (13,4 %). La proportion de ménages à faible revenu est deux fois plus élevée dans la MRC du Haut-Saint-Laurent que dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (14,5 c. 7,3 %).

Tel qu'illustré au Graphique 13, la proportion de ménages à faible revenu varie selon certaines caractéristiques.

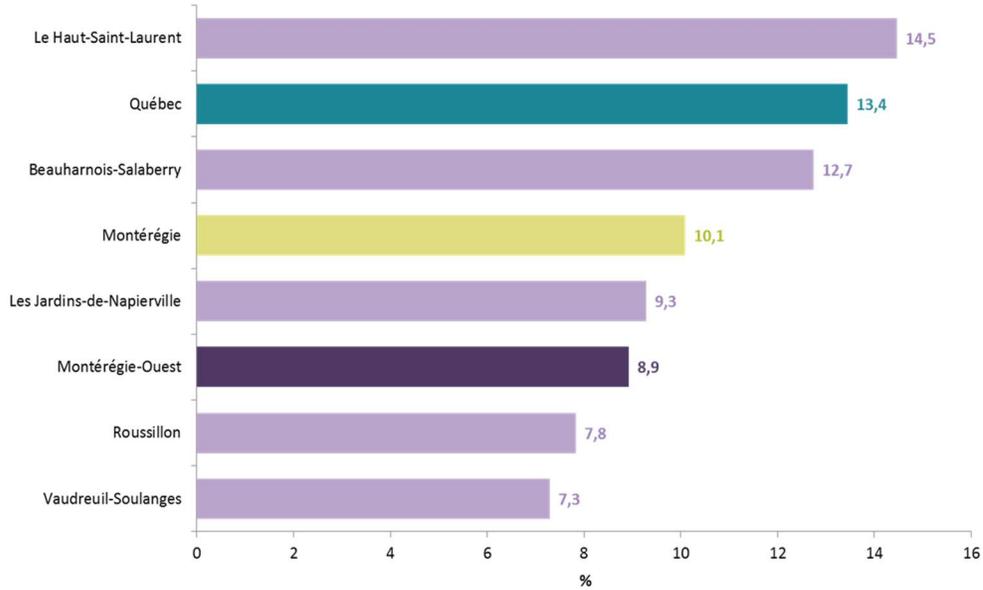
- On note ainsi que les ménages non familiaux d'une ou deux personnes sont les plus nombreux, en proportion, à se retrouver dans une telle situation (entre 19 et 21,8 %).
- Environ 16 % des familles monoparentales sont à faible revenu.
- Les ménages locataires sont six fois plus nombreux, en proportion, que les ménages propriétaires à vivre une situation de faible revenu (23,8 c. 4,4 %).

¹⁸ Voir à ce sujet la note méthodologique de Statistique Canada:

<https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/75f0002m/75f0002m2019005-fra.pdf?st=f03IlJfF>

Graphique 12

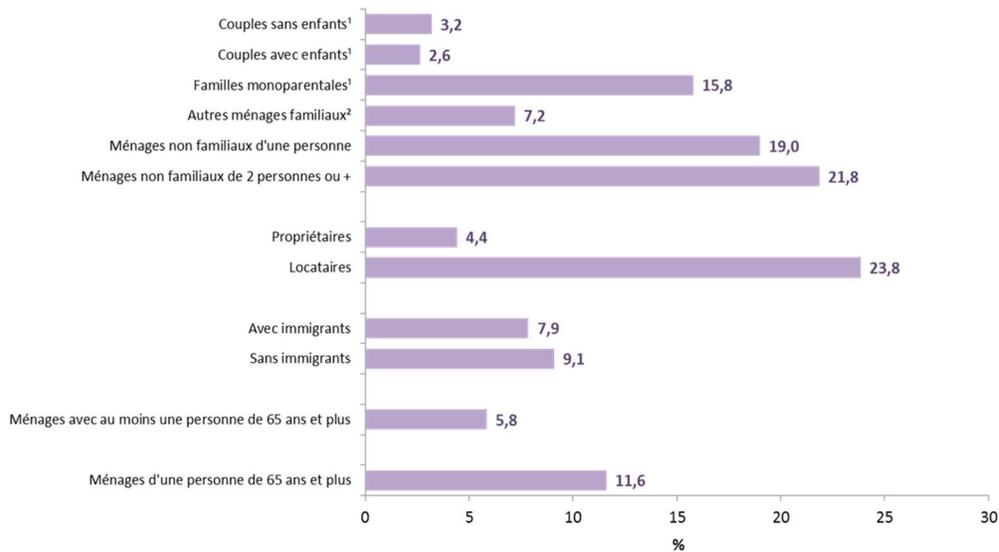
Proportion de ménages vivant sous le seuil de faible revenu (MPC) après impôt, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2015



Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Graphique 13

Proportion de ménages vivant sous le seuil de faible revenu (MPC) après impôt selon certaines caractéristiques, Montérégie-Ouest, 2015



¹ Sans personnes supplémentaires.

² Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

3 – Les caractéristiques de l’habitation en Montérégie-Ouest

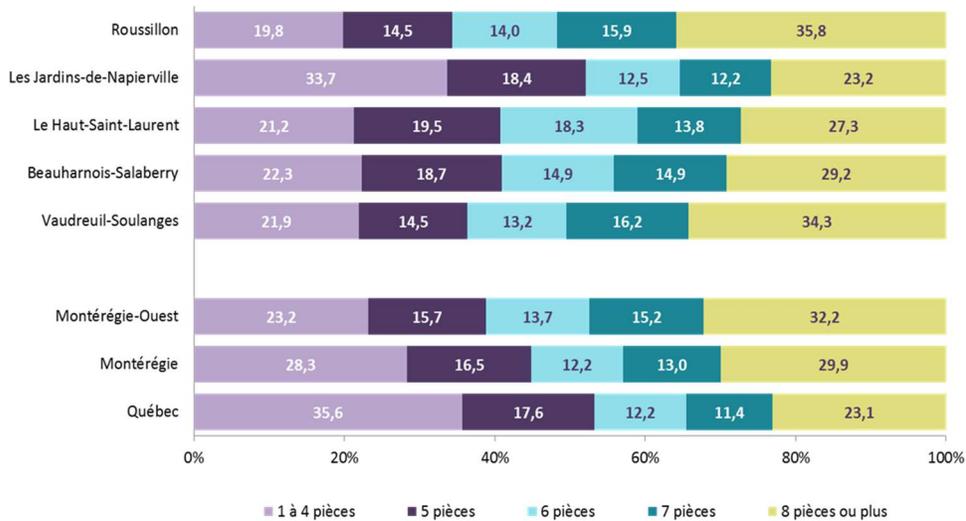
3.1 – Caractéristiques du parc résidentiel

Le parc résidentiel comprend tous les types de logement sans égard au mode d’occupation. Il inclut donc les logements offerts en location et les logements occupés par leur propriétaire.

On constate au Graphique 14 que le parc résidentiel de la Montérégie-Ouest comprend davantage de logements de 7 pièces ou plus que celui du Québec (47,4 c. 34,5 %). La proportion de logements de 6 pièces y est également plus élevée (13,7 c. 12,2 %). Par ailleurs, les MRC de Vaudreuil-Soulanges (35,8 %) et de Roussillon (34,3 %) affichent des proportions supérieures à celle observée dans l’ensemble du territoire.

Graphique 14

Répartition des logements privés selon le nombre de pièces, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016

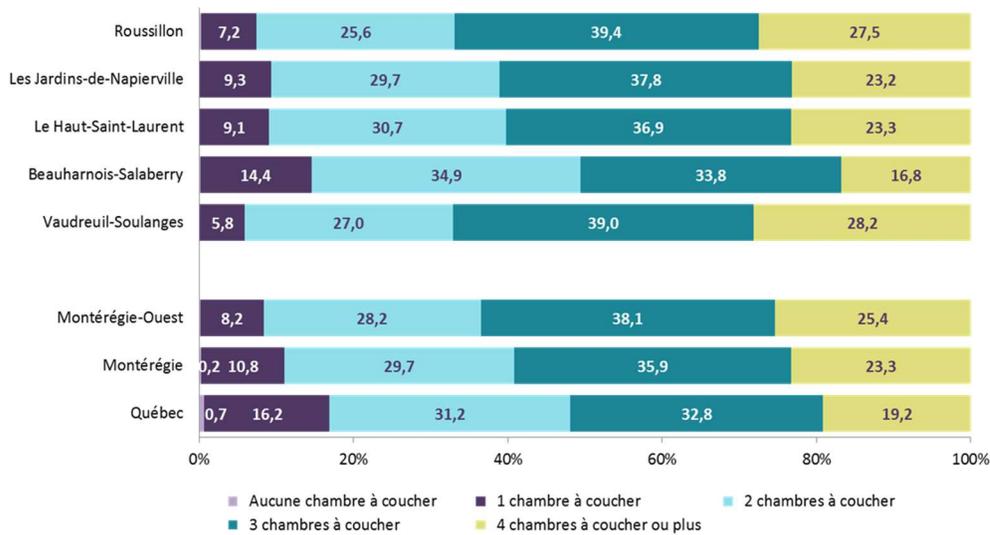


Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Le Graphique 15 révèle les mêmes tendances concernant le nombre de chambres à coucher des logements privés. Ainsi, la Montérégie-Ouest affiche des proportions plus élevées de logements comptant 3 chambres à coucher ou plus que le Québec (63,5 c. 52,0 %). Au sein des MRC, Vaudreuil-Soulanges et Roussillon se distinguent avec des proportions supérieures à celles observées dans l'ensemble de la région (67,2 et 66,9 % respectivement). Pour quatre des cinq MRC, les proportions de logements de moins de trois chambres sont inférieures à celles observées au Québec.

Graphique 15

Répartition des logements privés selon le nombre de chambres à coucher, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



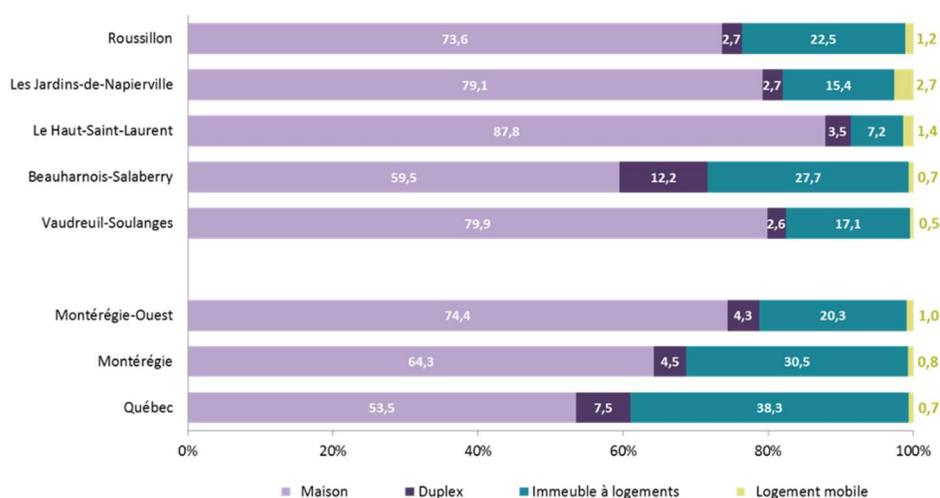
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Les trois quarts des ménages de la Montérégie-Ouest occupent une maison unifamiliale, proportion nettement supérieure à celles observées au Québec (53,5 %) et en Montérégie (64,3 %). Dans les MRC des Jardins-de-Napierville et de Vaudreuil-Soulanges, huit ménages sur dix vivent dans une maison et dans la MRC du Haut-Saint-Laurent, cela concerne près de 90 % des ménages. À l’opposé, dans la MRC de Beauharnois-Salaberry, cette proportion avoisine 60 %. Par ailleurs, C’est par contre dans cette MRC que l’on observe la plus forte proportion de ménages habitant un duplex (12 %), alors que cette proportion est très faible ailleurs.

En Montérégie-Ouest, le cinquième des ménages vivent dans un immeuble à logements soit une proportion nettement inférieure à celles observées au Québec (38,3 %) et en Montérégie (30,5 %). À Beauharnois-Salaberry, plus du quart des ménages (28 %) vivent dans un immeuble à logements alors que cela concerne 7 % des ménages du Haut-Saint-Laurent.

Graphique 16

Répartition des ménages¹ selon le type de construction résidentielle, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



¹ En ménage privé dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Les ménages familiaux sont les plus nombreux, en proportion, à vivre dans une maison unifamiliale. C’est le cas, par exemple, de deux familles monoparentales sur trois (65,2 %) et de neuf couples avec enfants sur dix (92,0 %).

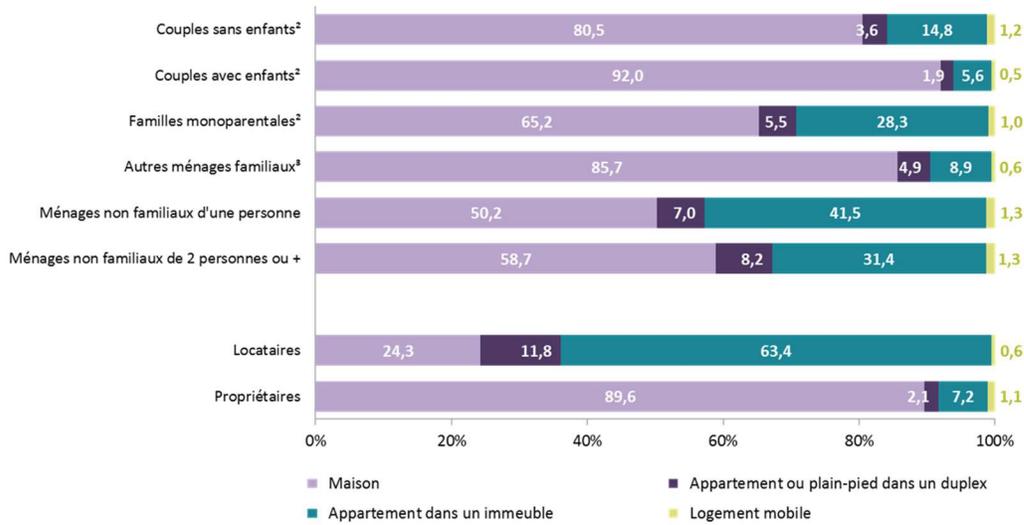
Plus de quatre personnes seules sur dix (41,5 %) habitent un appartement dans un immeuble à logements multiples et plus de 7,0 % habitent un duplex.

Près des deux tiers des ménages locataires (63,4 %) habitent dans un immeuble à appartements et 11,8 % dans un duplex. Le quart des locataires (24,3 %) habitent une maison louée.

Neuf ménages propriétaires sur dix habitent une maison et environ 7 % vivent dans un immeuble à logements.

Graphique 17

Répartition des ménages¹ selon le type de construction résidentielle et certaines caractéristiques, Montérégie-Ouest, 2016

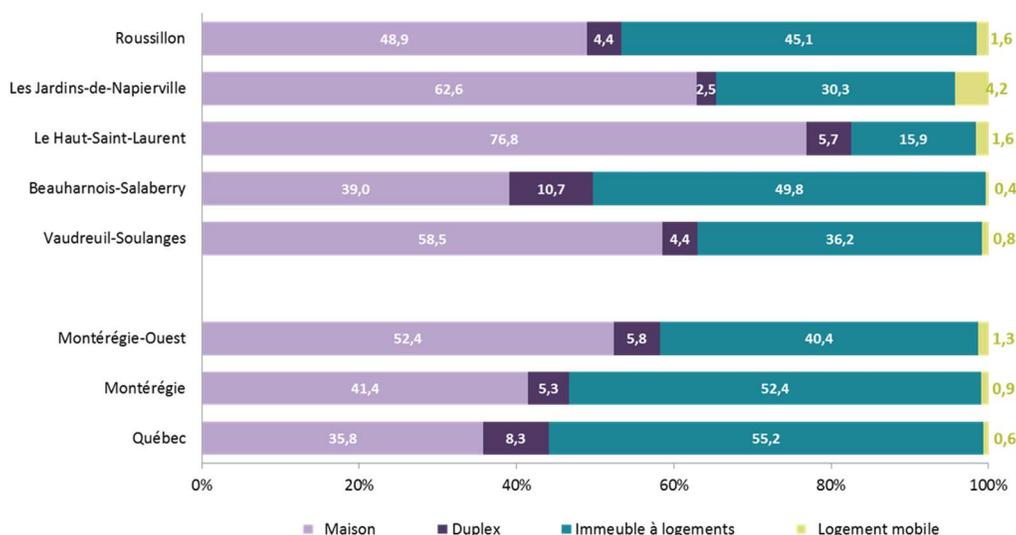


¹ En ménage privé dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
² Sans personnes supplémentaires.
³ Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

En Montérégie-Ouest, plus de la moitié (58,2 %) des aînés vivant seuls habitent dans une maison unifamiliale ou dans un duplex. Cette situation peut indiquer des lacunes au plan de l'offre de logements adéquats pour une population vieillissante. C'est le cas dans toutes les MRC, mais les proportions sont particulièrement élevées dans celles du Haut-Saint-Laurent (82,5 %) et des Jardins-de-Napierville (65,1 %). Fait notable, dans cette MRC, plus de 4 % des aînés vivant seuls habitent dans un logement mobile, proportion nettement plus élevée que celles observées dans les quatre autres territoires.¹⁹

Graphique 19

Répartition de la population âgée de 65 ans et plus vivant seule selon le type de construction résidentielle, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



¹ En ménage.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

¹⁹ Statistique Canada décrit l'habitation mobile comme suit : Un logement individuel conçu et construit pour être transporté sur son propre châssis et que l'on peut déplacer sans grand délai. Il peut reposer temporairement sur des fondations, comme des blocs ou un support préparé à cet effet, qui peuvent être recouvertes d'une jupe. Autre logement mobile : Logement individuel, autre qu'une habitation mobile, utilisé en tant que résidence, mais que l'on peut déplacer sans grand délai tel qu'une tente, un véhicule de plaisance, une roulotte de voyage, un bateau-maison ou une maison flottante

3.2 – La qualité des logements

Nous avons retenu les quatre indicateurs suivants pour évaluer la qualité des habitations de la Montérégie-Ouest

- L'année de construction du logement, à savoir s'il a été construit avant 1971 ou non;
- L'état du logement, à savoir s'il requiert des réparations majeures;
- La taille du logement, à savoir si le nombre de pièces est suffisant pour la population qui l'habite;
- La vétusté du logement, concernant les logements construits avant 1971 et requérant des réparations majeures.

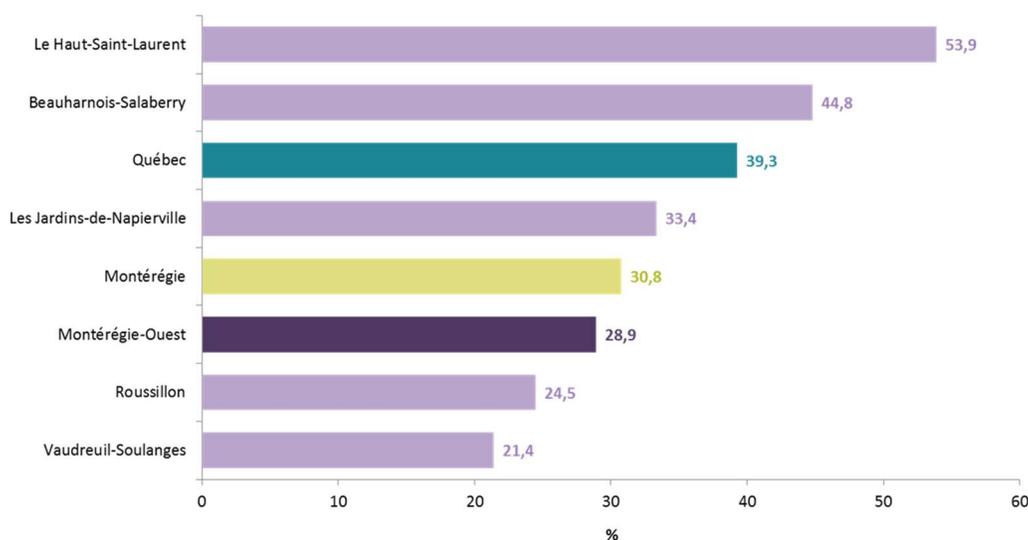
44

Le Graphique 20 nous indique que le parc résidentiel de la Montérégie-Ouest est relativement plus jeune que celui du Québec, puisque trois logements sur dix (28,9 %) ont été construits avant 1971, comparativement à quatre sur dix (39,3 %) au Québec. Ce constat s'explique probablement par la grande quantité de logements nouvellement construits dans les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges, qui tire les valeurs vers le bas.

Les proportions de « vieux » logements sont toutefois plus élevées que la moyenne de la Montérégie-Ouest dans trois MRC. La plus forte proportion s'observe dans la MRC du Haut-Saint-Laurent, où une majorité de logements (53,9 %) ont été construits avant 1971. Cette proportion est de 44,8 % dans la MRC de Beauharnois-Salaberry et de 33,4 % dans les Jardins-de-Napierville.

Graphique 20

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement construit avant 1971, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



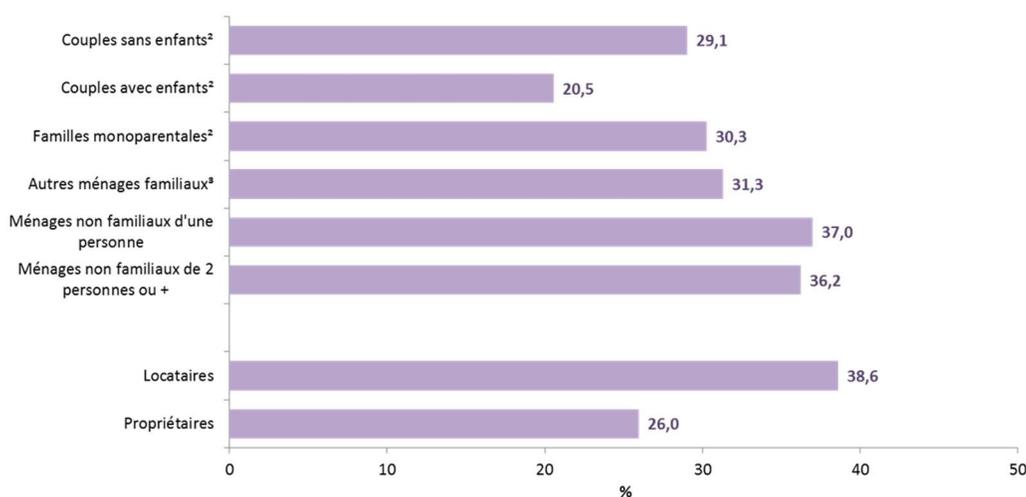
¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Le mode d'occupation est un indicateur important des dynamiques influant la qualité des logements. On constate au Graphique 21 que près de quatre logements sur dix occupés par un ménage locataire (38,6 %) ont été construits avant 1971, alors que cette proportion est de 26,0 % chez les ménages propriétaires.

Par ailleurs, les couples avec enfants sont proportionnellement moins nombreux à vivre dans un vieux logement (20,5 %) que les familles monoparentales (30,3 %) et les personnes seules (37,0 %).

Graphique 21

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement construit avant 1971 selon le genre de ménage et le mode d'occupation du logement, Montérégie-Ouest, 2016



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.

² Sans personnes supplémentaires.

³ Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

En ce qui a trait aux logements nécessitant des réparations majeures, on note des tendances assez semblables à celles observées dans l'analyse de l'âge des logements. La proportion de logements nécessitant des réparations majeures est moins élevée en Montérégie-Ouest que dans l'ensemble du Québec (5,6 % c. 6,3 %). Les mêmes MRC affichent des valeurs supérieures à la moyenne, soit environ 6 % dans les MRC de Beauharnois-Salaberry et des Jardins-de-Napierville, et 11,3 % dans la MRC du Haut-Saint-Laurent.

Graphique 22

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Statistique Canada définit les logements nécessitant des réparations majeures comme des logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.²⁰

²⁰ Voir à ce sujet : <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/ref/dict/dwelling-logements003-fra.cfm>

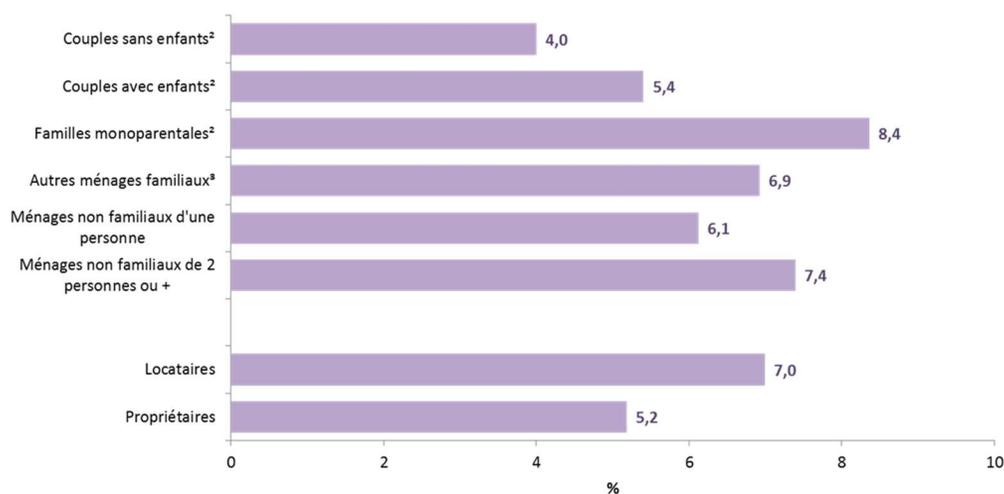
Tel qu’illustré au Graphique 23, la prévalence des logements nécessitant des réparations majeures est liée à divers facteurs comme le mode d’occupation et le type de ménage.

Les familles monoparentales (8,4 %) sont proportionnellement plus nombreuses que les couples avec ou sans enfant (5,4 et 4,0 % respectivement) et les personnes seules (6,1 %) à vivre dans un logement nécessitant des réparations majeures.

Par ailleurs, les ménages locataires s’avèrent légèrement plus nombreux, en proportion, que les ménages propriétaires à vivre dans de tels logements (7,0 c. 5,2 %).

Graphique 23

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures selon le genre de ménage et le mode d’occupation du logement, Montérégie-Ouest, 2016



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.

² Sans personnes supplémentaires.

³ Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

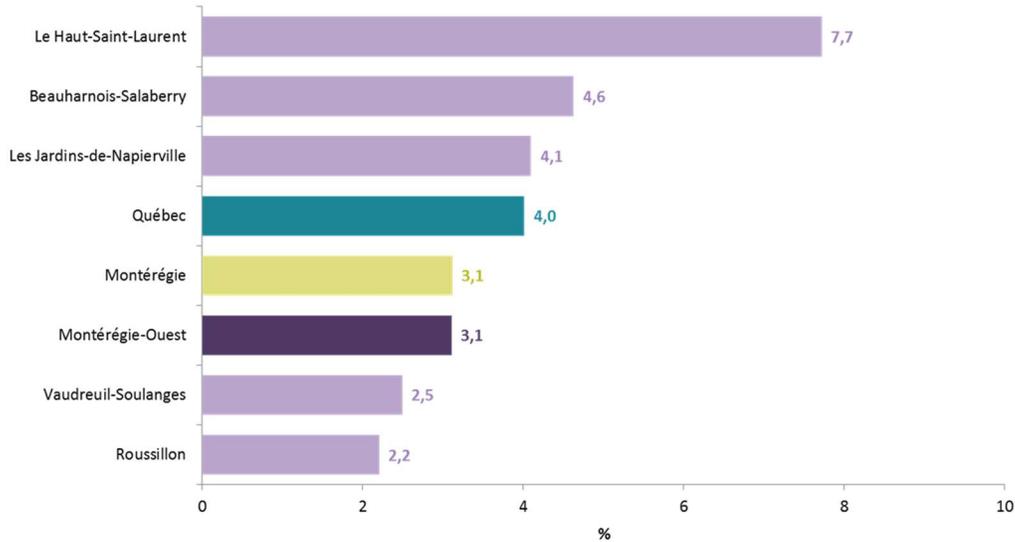
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

La proportion de logements vétustes – des logements construits avant 1971 et nécessitant des réparations majeurs – est plus faible en Montérégie-Ouest (3,1 %) que dans l’ensemble du Québec (4,0 %). Les même MRC affichent des valeurs égales ou supérieures à la moyenne, 4,1 % dans la MRC des Jardins-de-Napierville, 4,6 % dans celle de Beauharnois-Salaberry et 7,7 % dans le Haut-Saint-Laurent.

Graphique 24

**Proportion des ménages¹ vivant dans un logement vétuste²,
MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016**



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
² Logement construit avant 1971 et nécessitant des réparations majeures.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

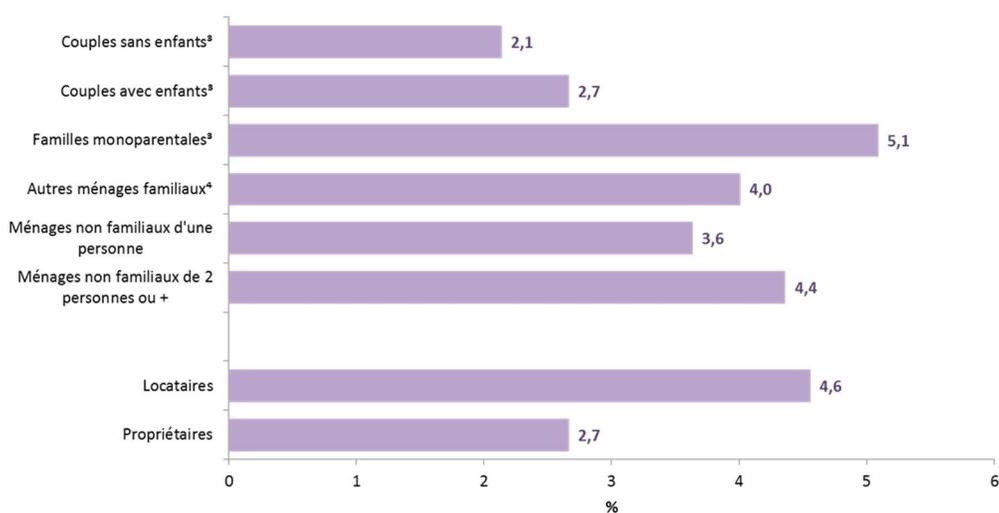
Les constats relatifs à la vétusté des logements varient légèrement selon le genre de ménage et le mode d'occupation.

Les familles monoparentales sont proportionnellement plus nombreuses à occuper un logement vétuste (5,1 %) que d'autres genres de ménage, notamment les couples avec enfants (2,7 %) et les autres ménages familiaux (4,0 %).

On constate également que les ménages locataires sont plus nombreux, en proportion, à vivre dans un logement vétuste que les ménages propriétaires (4,6 c. 2,7 %).

Graphique 25

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement vétuste² selon le genre de ménage et le mode d'occupation du logement, Montérégie-Ouest, 2016



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.

² Logement construit avant 1971 et nécessitant des réparations majeures.

³ Sans personnes supplémentaires.

⁴ Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

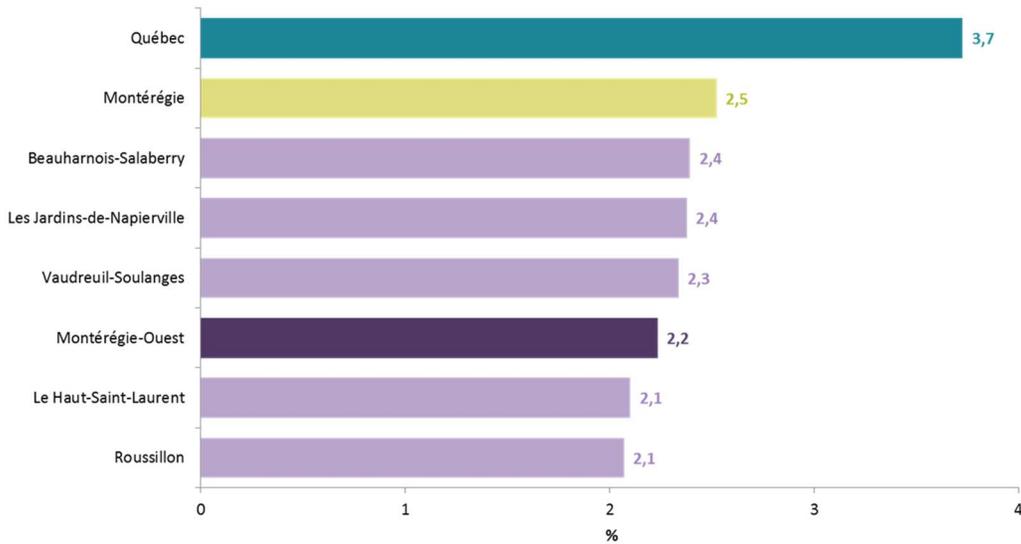
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Comparativement à l'ensemble du Québec, on compte proportionnellement moins de logements de taille insuffisante en Montérégie-Ouest (2,2 c. 3,7 %). Les différences entre les MRC sont minces, ne dépassant pas trois dixièmes de point.

Graphique 26

**Proportion des ménages¹ vivant dans un logement de taille insuffisante²,
MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016**



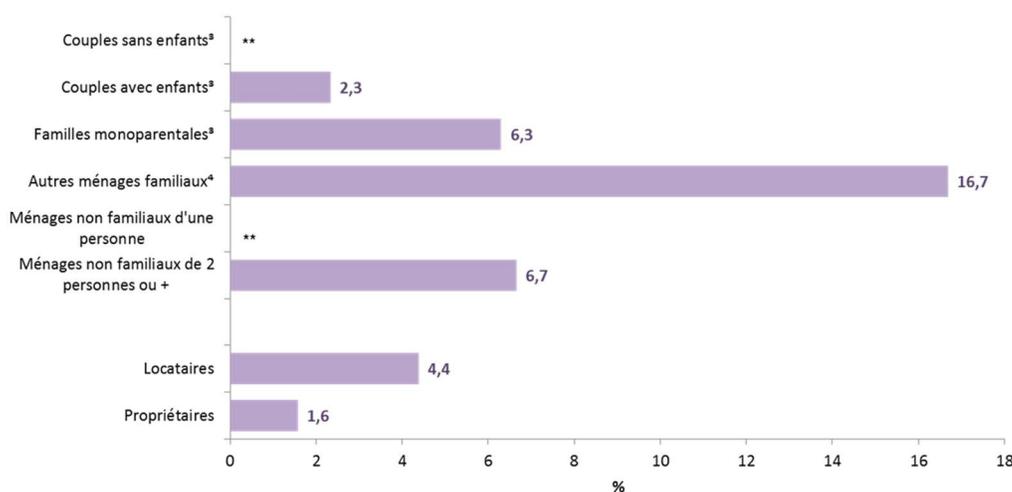
¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
² Selon la Norme nationale d'occupation (NNO), un logement de taille insuffisante ne comporte pas suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Au Graphique 27, on constate un lien entre le mode d'occupation et la prévalence des logements de taille insuffisante. La proportion de logements de taille insuffisante est près de trois fois plus élevée chez les ménages locataires que chez les ménages propriétaires (4,4 c. 1,6 %).

Les constats sont moins clairs en ce qui concerne les types de ménages, mais on note que les familles monoparentales (6,3 %), les autres ménages familiaux (16,7 %) et les ménages non familiaux de deux personnes ou plus (6,7 %) affichent des proportions supérieures à celle observée dans l'ensemble du territoire, tous types de ménages confondus.

Graphique 27

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement de taille insuffisante² selon le genre de ménage et le mode d'occupation du logement, Montérégie-Ouest, 2016



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.

² Selon la Norme nationale d'occupation (NNO), un logement de taille insuffisante ne comporte pas suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage.

³ Sans personnes supplémentaires.

⁴ Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

** Donnée non présentée pour des raisons de qualité.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

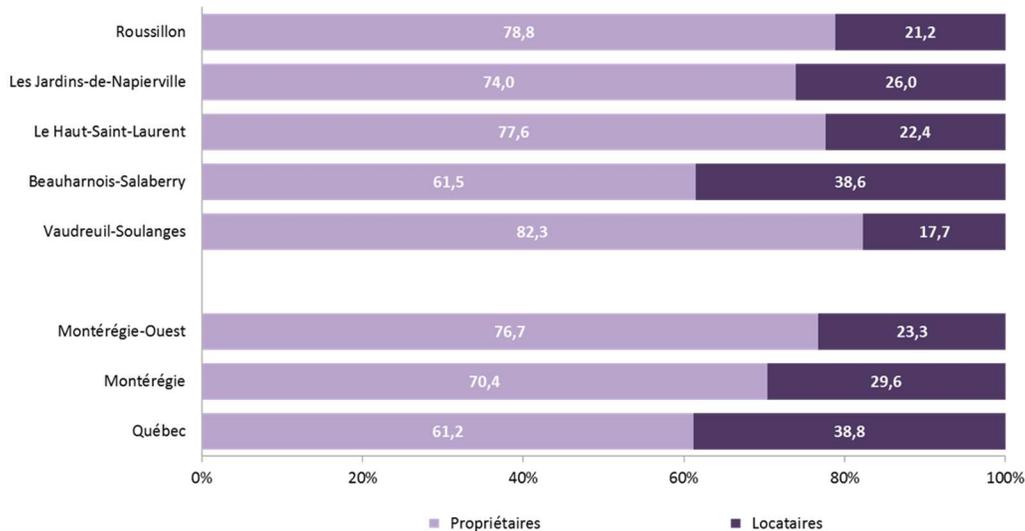
3.3 – Les modes d’occupation des ménages

En Montérégie-Ouest, plus des trois quarts des ménages sont propriétaires, soit une proportion supérieure à celles observées en Montérégie (70,4 %) et au Québec (61,2 %). La proportion varie considérablement selon le territoire de MRC; elle passe de 61,5 % dans la MRC Beauharnois-Salaberry à 82,3 % dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

C’est dans la MRC de Beauharnois que l’on constate la plus forte proportion de ménages locataires, soit 38,9 %. Avec près de quatre ménages locataires sur dix et plusieurs indicateurs de qualité des logements moins favorables, le maintien en bon état du parc résidentiel de ce territoire est un enjeu qui méritera une attention particulière, comme nous le verrons plus loin.

Graphique 28

Répartition des ménages¹ selon le mode d'occupation du logement, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016

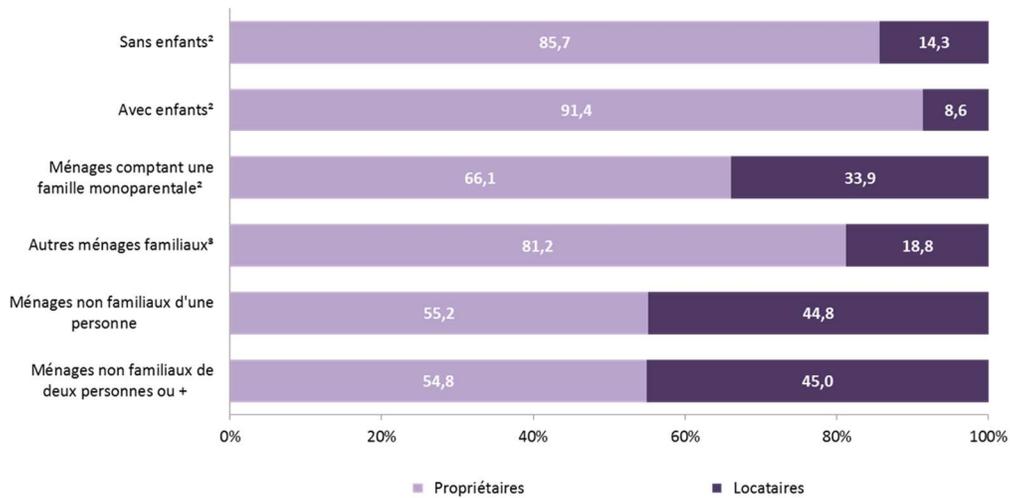


¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Le mode d’occupation varie grandement selon le genre de ménage. La proportion de propriétaires est plus élevée chez les couples avec enfants (91,4 %), les couples sans enfant (85,7 %) et les autres ménages familiaux (81,2 %). La propriété est le mode d’occupation de deux familles monoparentales sur trois (66,1 %). Les personnes seules et les ménages non familiaux de deux personnes ou plus sont également majoritairement propriétaires dans une proportion d’environ 55 %.

Graphique 29

Répartition des ménages¹ selon le mode d'occupation du logement, par genre de ménage, Montérégie-Ouest, 2016



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
² Sans personnes supplémentaires.
³ Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
 Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

En Montérégie-Ouest, la proportion de propriétaires ayant une hypothèque est de 52,1 %, une proportion supérieure à celle observée dans l'ensemble du Québec (37,9 %). Les proportions les plus élevées sont constatées dans les MRC les plus jeunes de la région, soit Roussillon (54,8 %) et Vaudreuil-Soulanges (58,7 %). À l'opposé, la MRC de Beauharnois-Salaberry affiche la plus faible proportion de propriétaires ayant une hypothèque (38,4 %).

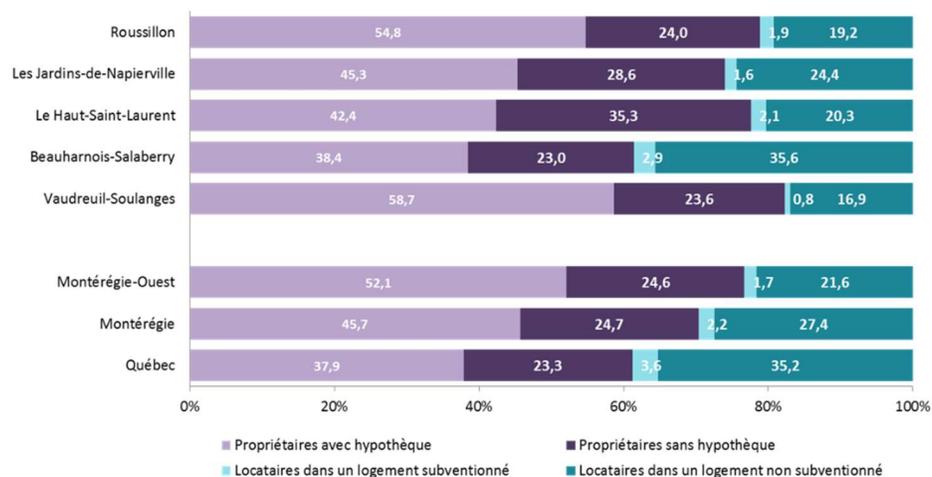
La proportion de propriétaires avec hypothèque ne varie que très peu selon le sexe. Par ailleurs, plus des trois quarts des aînés qui résident en logement privé sont propriétaires; 26 % sont des propriétaires avec hypothèque et 53 % des aînés sont des propriétaires sans hypothèque; 1,7 % des ménages habitent un logement subventionné selon la définition suivante :

« Logement subventionné » indique si un ménage locataire habite dans un logement subventionné. Les logements subventionnés (ou à loyer indexé) incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations de logement. »²¹

54

Graphique 30

Répartition des ménages¹ selon le mode d'occupation du logement incluant présence d'hypothèque et logement subventionné, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Cette estimation est nettement inférieure à l'inventaire de 3 663 logements sociaux et communautaires réalisé dans le cadre de la présente étude, qui n'inclut pas les suppléments au loyer ni les allocations logement.

²¹ Voir à ce sujet : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/dwelling-logements017-fra.cfm> , consulté le 16 mai 2019. Le présent document comprend à la section 5 un inventaire des logements sociaux et communautaires de l'ensemble du territoire de la Montérégie-Ouest ainsi que des informations sur le taux de pénétration des logements sociaux et communautaires chez les ménages de chaque MRC. Les unités du Programme de Supplément au loyer (PSL) sont comptabilisées, mais elles ne font pas partie de l'inventaire afin d'éviter les doublons.

3.4 – Les coûts de l’habitation et l’abordabilité

Les coûts d’habitation des ménages de la Montérégie-Ouest varient de manière importante selon le mode d’occupation des logements et selon la MRC.

Pour l’ensemble de ce territoire, les coûts d’habitation mensuels médians des ménages propriétaires s’élèvent à 1 129\$; ils sont de 735\$ pour les ménages locataires, une différence appréciable de 394\$. Les coûts d’habitations mensuels médians sont supérieurs à ceux observés au Québec, et l’écart s’avère plus marqué chez les ménages propriétaires (écart de 146 \$).

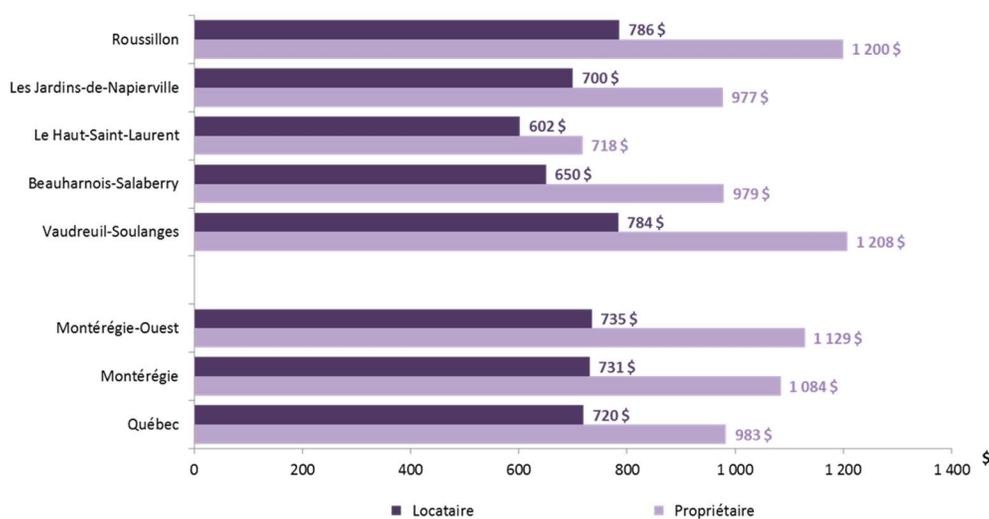
Les MRC de Vaudreuil-Soulanges et de Roussillon affichent les coûts d’habitation mensuels médians les plus élevés de la Montérégie-Ouest, et ce, autant chez les ménages propriétaires que chez les ménages locataires. Ce sont également dans ces deux MRC que l’on observe les écarts les plus importants entre les coûts d’habitation des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Les coûts d’habitation les plus faibles s’observent dans la MRC du Haut-Saint-Laurent, où ils s’élèvent à 718\$ pour les ménages propriétaires et à 602\$ pour les ménages locataires.

Par ailleurs, on constate un écart relativement élevé (327 \$) entre les coûts d’habitation mensuels médians des ménages propriétaires et des ménages locataires dans la MRC de Beauharnois-Salaberry.

Graphique 31

Coûts d’habitation¹ mensuels médians des logements occupés selon le mode d’occupation, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



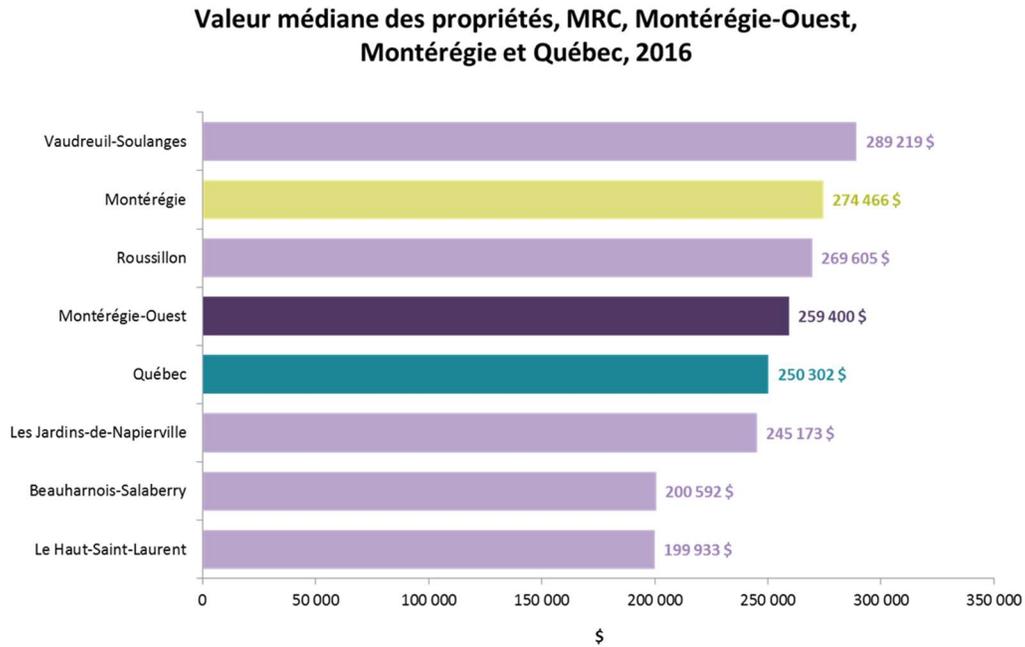
¹ Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s’il y a lieu, les paiements hypothécaires, l’impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d’électricité, de chauffage, d’eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s’il y a lieu, le loyer et les frais d’électricité, de chauffage, d’eau et des autres services municipaux.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Le Graphique 32 indique la valeur médiane des propriétés selon le prix de vente potentiel que le propriétaire estimait lors du recensement de 2016. Les prix estimés dans l'ensemble du territoire de la Montérégie-Ouest sont légèrement plus élevés qu'au Québec (259 400 c. 250 302 \$).

- La valeur la plus haute est atteinte dans Vaudreuil-Soulanges (289 219 \$) alors que les plus basses s'observent dans le Haut-Saint-Laurent et à Beauharnois-Salaberry (autour de 200 000 \$).
- À Roussillon, on note un prix de vente nettement inférieur à celui observé à Vaudreuil-Soulanges (269 605 c. 289 219 \$).
- Le prix estimé dans la MRC des Jardins-de-Napierville (245 173 \$) est nettement plus élevé que dans les MRC voisines de Beauharnois-Salaberry (200 592 \$) et du Haut-Saint-Laurent (199 933 \$).

Graphique 32

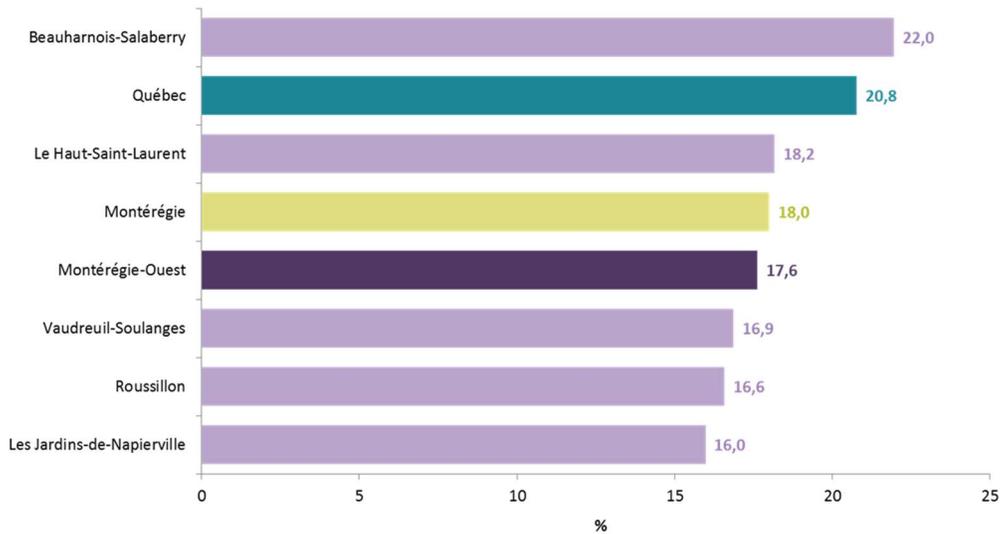


Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Comparativement au Québec, où 21 % des ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement, la proportion constatée en Montérégie-Ouest est d'environ 18 %. Trois MRC affichent des proportions inférieures à celle observée en Montérégie-Ouest : Vaudreuil-Soulanges (16,9 %), Roussillon (16,6 %) et Jardins-de-Napierville (16,0 %). Toutefois, à Beauharnois-Salaberry, plus du cinquième (22,0 %) des ménages vivent dans un logement inabordable, soit une proportion supérieure à celle observée au Québec.

Graphique 33

Proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement¹, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2015



¹ Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

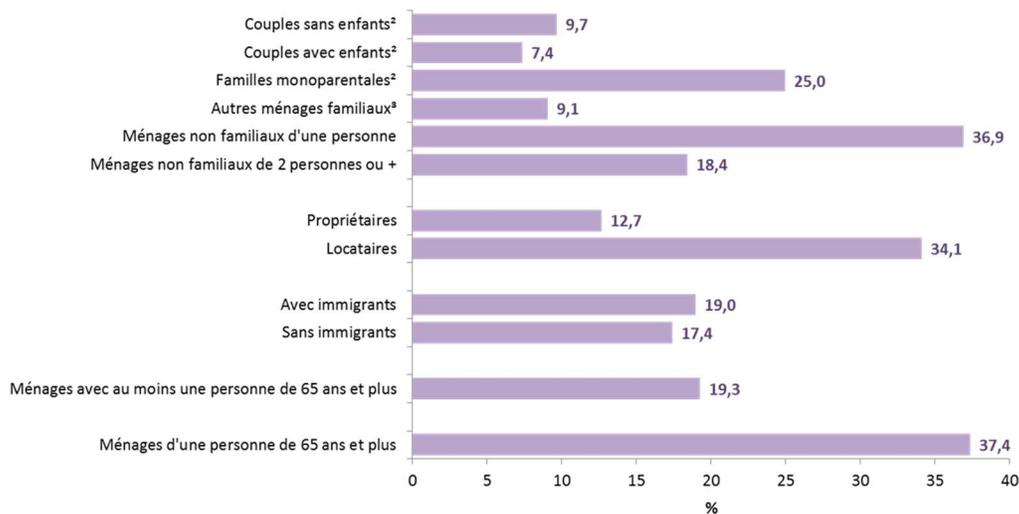
Le taux d'effort au logement varie selon diverses caractéristiques des ménages. Les personnes âgées vivant seules sont les plus nombreuses, en proportion, à vivre dans un logement inabordable (37,4 %). Les familles monoparentales sont également affectées par cette situation (25,0 %).

Par ailleurs, la proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement est près de trois fois plus élevée chez les ménages locataires que chez les ménages propriétaires (34,1 c. 12,7 %).

Les ménages comptant au moins une personne immigrante sont légèrement plus nombreux, en proportion, que les ménages ne comptant aucune personne immigrante à vivre dans un logement inabordable (19,0 c. 17,4 %).

Graphique 34

Proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement¹ selon certaines caractéristiques, Montérégie-Ouest, 2015



¹ Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

² Sans personnes supplémentaires.

³ Comprend les ménages unifamiliaux comptant des personnes supplémentaires et les ménages multifamiliaux comptant ou non des personnes supplémentaires.

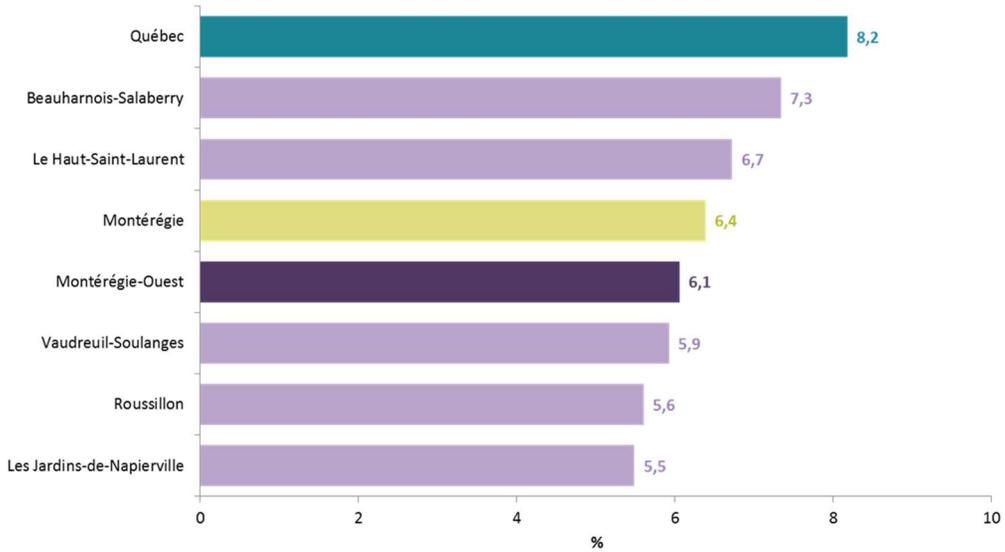
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

En ce qui concerne la proportion de ménages ayant un taux d’effort au logement de 50 % ou plus, les constats vont dans le même sens. Les MRC de Beauharnois-Salaberry et du Haut-Saint-Laurent affichent les plus proportions les plus élevées (environ 7 %), soit des proportions supérieures à celle observée en Montérégie-Ouest (6,1 %).

Graphique 35

Proportion des ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement¹, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2015



¹ Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s’il y a lieu, les paiements hypothécaires, l’impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d’électricité, de chauffage, d’eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s’il y a lieu, le loyer et les frais d’électricité, de chauffage, d’eau et des autres services municipaux.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Le Graphique 36 introduit le concept de besoins impérieux en matière de logement. Une personne est en situation de besoins impérieux en matière de logement lorsque le logement qu'elle habite n'est pas conforme à au moins une des trois normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total s'avère insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité. Autrement dit, une personne qui considère que son logement nécessite des réparations majeures mais qui dispose d'un revenu suffisant pour louer un logement acceptable n'est pas en situation de besoins impérieux. En Montérégie-Ouest, 4,3 % de la population a des besoins impérieux en matière de logement, soit une proportion inférieure à celle observée au Québec (6,4 %). Toutefois, la proportion de personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement est deux fois plus élevée dans la MRC de Beauharnois-Salaberry que dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (6,8 c. 3,5 %).

En ce qui a trait à certaines caractéristiques de la population, on note par ailleurs :

- Que les aînés sont proportionnellement un peu plus nombreux que les personnes appartenant autres groupes d'âge à présenter des besoins impérieux en matière de logement (5,2 %).
- La proportion de femmes ayant des besoins impérieux est légèrement supérieure à celle observée chez les hommes (4,8 c. 3,8 %).
- Les locataires sont neuf fois plus nombreux, en proportion, que les propriétaires, à se trouver en situation de besoins impérieux en matière de logement (16,3 c. 1,8 %).

Graphique 36

Proportion de la population¹ ayant des besoins impérieux en matière de logement², MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.

² Besoins impérieux en matière de logement: on dit d'une personne qu'elle éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

Environ 12 000 locataires présentent des besoins impérieux en matière de logement en Montérégie-Ouest. Selon les différentes dimensions prises en compte dans la définition des besoins impérieux chez ces locataires :

- C'est dans la MRC du Haut-Saint-Laurent que l'on observe la plus forte proportion de locataires ayant des besoins impérieux et habitant un logement nécessitant des réparations majeures (22,8 %); cette proportion surpasse de 10 points de pourcentage celle observée en Montérégie-Ouest.
- Les MRC de Beauharnois-Salaberry et de Vaudreuil-Soulanges affichent les proportions les plus élevées de locataires ayant des besoins impérieux et habitant un logement de taille insuffisante (environ 13 %).
- De manière générale, en Montérégie-Ouest, neuf locataires sur dix ayant des besoins impérieux vivent dans un ménage consacrant 30 % ou plus de son revenu total aux frais de logement.

Tableau 4

Proportion de la population¹ locataire ayant des besoins impérieux en matière de logement² selon chacune des normes d'acceptabilité du logement, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec, 2016

MRC	Population locataire ayant des besoins impérieux	Réparations majeures requises		De taille insuffisante		30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux coûts d'habitation	
	N	N	%	N	%	N	%
Roussillon	4 270	540	12,6	480	11,2	3 905	91,5
Les Jardins-de-Napierville	735	95	12,9	45	6,1	660	89,2
Le Haut-Saint-Laurent	615	140	22,8	55	8,9	565	91,9
Beauharnois-Salaberry	3 520	530	15,1	455	12,9	3 240	92,0
Vaudreuil-Soulanges	2 730	290	10,6	340	12,5	2 525	92,5
Montérégie-Ouest	11 870	1 590	13,4	1 375	11,6	10 890	91,7
Montérégie	47 865	5 795	12,1	6 795	14,2	43 810	91,5
Québec	389 355	48 735	12,5	80 435	20,7	343 235	88,2

¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.

² Besoins impérieux en matière de logement: on dit d'une personne qu'elle éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, mars 2019.

4 – Le marché de l’habitation en Montérégie-Ouest

4.1 – Évolution du parc résidentiel

On constate que le parc résidentiel de la Montérégie-Ouest a poursuivi sa croissance de 2011 à 2016. On compte maintenant 173 515 logements privés occupés, une hausse de 7 %, soit 11 430 unités, depuis 2011. Comme le montre le Tableau 5, c’est dans les Jardins-de-Napierville que le taux d’accroissement est le plus élevé (9,5 %) alors qu’il se limite à 4 % dans Beauharnois-Salaberry.

Tableau 5

Évolution du nombre de logements privés occupés, 2011 à 2016, MRC, Montérégie-Ouest, Montérégie et Québec

MRC	Nombre de logements privés occupés		Différence	
	2011	2016	Nb	%
Roussillon	61 910	66 260	4 350	7,0
Les Jardins-de-Napierville	10 235	11 205	970	9,5
Le Haut-Saint-Laurent	9 010	9 665	655	7,3
Beauharnois-Salaberry	27 645	28 865	1 220	4,4
Vaudreuil-Soulanges	53 285	57 515	4 230	7,9
Montérégie-Ouest	162 085	173 515	11 430	7,1
Montérégie	530 660	558 665	28 005	5,3
Québec	3 395 345	3 531 660	136 315	4,0

Source : Statistique Canada, Recensements de 2011 et de 2016.
Production : équipe Surveillance, DSP Montérégie, avril 2019.

Les données relatives aux permis de bâtir confirment cette tendance, bien qu’elles ne couvrent pas exactement la même période, tel que le montre le Tableau 6. On note en effet que malgré les fluctuations annuelles, le secteur résidentiel représente pour la période plus des deux tiers de la valeur totale des permis, soit 2,9 milliards \$ sur 4,2 milliards \$.

- Les permis résidentiels de la MRC de Vaudreuil-Soulanges génèrent selon les années entre 36 et 49% de la valeur totale de la Montérégie-Ouest pour ce type de construction. Le secteur résidentiel affiche un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 9 % pour la période, et une hausse constante au cours des trois dernières années, avec une pointe de 312 M\$ en 2016.
- La construction résidentielle dans la MRC de Roussillon est également très performante avec des contributions au secteur résidentiel régional de 32 à 42 %. On note dans cette MRC un TCAM de 8,3 % et un pic de construction de 299 M\$ en 2016.
- Dans Beauharnois-Salaberry, la contribution du secteur de la construction résidentielle semble relativement stable, avec une proportion régionale de 9 à 12 % et une pointe de 14 %. La croissance est relativement modeste avec un TCAM de 2,1 %, mais elle s’est

- poursuivie au cours des trois dernières années pour atteindre 65 M\$ en 2017, presque le niveau maximal atteint en 2014 à 66 M\$.
- Les permis résidentiels émis par la MRC du Haut-Saint-Laurent montrent une contribution se situant entre 2 et 3 %. On note un TCAM négatif de -3,4 % mais une croissance de la valeur des permis au cours des trois dernières années.
 - Les permis octroyés dans la MRC des Jardins-de-Napierville indiquent une contribution de 5 à 12 % mais une tendance à la baisse depuis 4 ans. Le TCAM affiche une valeur négative (-16,8 %). Le pic des valeurs a été atteint en 2013 avec des permis résidentiels de 62 M\$ et les valeurs enregistrées depuis trois ans sont en baisse, à moins de 30 M\$.

Tableau 6 : Valeur des permis de bâtir par MRC, selon le type de construction – Montérégie-Ouest

MRC	2013	2014	2015	2016	2017	Variation	TCAM
	K\$	K\$	K\$	K\$	K\$	2017/2016	2017/2013
						%	%
Beauharnois-Salaberry	81 798	95 601	80 392	95 342	258 729	171,4	33,4
Commercial	9 704	16 630	14 322	7 907	180 712	2 185,50	107,7
Industriel	4 431	8 529	7 594	25 329	8 753	-65,4	18,6
Institutionnel	7 558	4 064	229	318	3 900	1 126,40	-15,2
Résidentiel	60 105	66 378	58 247	61 788	65 364	5,8	2,1
% Résidentiel MRC	73%	69%	72%	65%	25%		
% Résidentiel Montérégie Ouest	12%	14%	10%	9%	11%		
Le Haut-Saint-Laurent	21 774	16 208	16 774	23 174	25 231	8,9	3,8
Commercial	1 425	1 191	1 411	702	344	-51	-29,9
Industriel	3 760	1 321	1 041	5 224	3 552	-32	-1,4
Institutionnel	139	1 823	483	3 008	7 039	134	166,8
Résidentiel	16 450	11 873	13 839	14 240	14 296	0,4	-3,4
% Résidentiel MRC	76%	73%	83%	61%	57%		
% Résidentiel Montérégie Ouest	3%	3%	2%	2%	2%		
Roussillon	240 298	183 348	262 606	347 485	306 901	-11,7	6,3
Commercial	39 201	16 224	25 080	24 520	50 083	104,3	6,3
Industriel	6 323	5 627	3 418	4 172	3 174	-23,9	-15,8
Institutionnel	13 487	12 311	50 162	18 935	4 254	-77,5	-25,1
Résidentiel	181 287	149 186	183 946	299 858	249 390	-16,8	8,3
% Résidentiel MRC	75%	81%	70%	86%	81%		
% Résidentiel Montérégie Ouest	36%	32%	32%	42%	41%		
Vaudreuil-Soulanges	274 868	525 540	370 254	406 481	300 222	-26,1	2,2
Commercial	46 788	26 522	49 460	30 508	31 265	2,5	-9,6
Industriel	14 285	258 648	20 079	8 748	8 490	-2,9	-12,2
Institutionnel	32 830	33 041	15 415	54 479	5 296	-90,3	-36,6
Résidentiel	180 965	207 329	285 300	312 746	255 171	-18,4	9
% Résidentiel MRC	66%	39%	77%	77%	85%		
% Résidentiel Montérégie Ouest	36%	45%	49%	43%	42%		
Les Jardins-de-Napierville	77 382	45 803	60 241	70 858	61 381	-13,4	-5,6
Commercial	10 080	12 765	10 572	16 140	4 108	-74,5	-20,1
Industriel	3 847	3 340	8 299	20 608	16 202	-21,4	43,3
Institutionnel	1 108	451	910	918	11 145	1 114,10	78,1
Résidentiel	62 347	29 247	40 460	33 192	29 926	-9,8	-16,8
% Résidentiel MRC	81%	64%	67%	47%	49%		
% Résidentiel Montérégie Ouest	12%	6%	7%	5%	5%		
Total tous types de permis	696 120	866 500	790 267	943 340	952 464	4 248 691	
Total permis résidentiels K\$	501 154	464 013	581 792	721 824	614 147	2 882 930	
Total permis résidentiels %	72%	54%	74%	77%	64%	68%	

Source : Statistique Canada, Enquête des permis de bâtir. Adapté par l'Institut de la statistique du Québec, 9 mai 2018. TCAM: Taux de croissance annuel moyen. Calcul et présentation des pourcentages résidentiels Allan Gaudreault

4.2 – Mises en chantier résidentielles

Les données relatives aux mises en chantier ne sont pas fournies par la SCHL pour les municipalités de moins de 10 000 habitants. Les informations sont regroupées par zone pour certains secteurs géographiques où l'on retrouve plusieurs municipalités ²². Les zones relatives au taux d'inoccupation ne correspondent pas nécessairement aux zones de recension des données relatives aux mises en chantier et ne portent pas la même numérotation.

Pour la RMR de Montréal, la SCHL a établi que 25 000 logements ont été mis en chantier en 2018, indiquant une infime hausse de 1%, comparativement à la performance de 24 756 logements de 2017. Environ 45 % de ces constructions sont offertes en mode locatif. Ce marché est alimenté par la hausse des jeunes ménages optant pour la location et par les ménages plus âgés qui délaissent la propriété pour le mode locatif. Les logements en copropriété comptent pour 36 % des nouvelles constructions, une légère baisse de 4 % par rapport à 2017. Les résidences en propriété absolue représentent 19 % des mises en chantier de la RMR.

En ce qui a trait aux mises en chantier résidentielles disponibles pour la Montérégie-Ouest, les données obtenues couvrent les zones suivantes et les municipalités correspondantes :

- **Zone 37** : La zone 37 comprend six municipalités qui sont toutes membres de la MRC de Roussillon :
 - Candiac, Delson, Saint-Constant, Saint-Mathieu, Saint-Philippe, Sainte-Catherine.
- **Zone 38** : La zone 38 comprend trois municipalités de la MRC de Roussillon; seule celle de Beauharnois est située dans la MRC de Beauharnois-Salaberry. La zone comprend les municipalités suivantes :
 - Beauharnois, Châteauguay, Léry, Mercier, Saint-Isidore.
- **Zone 39** : La zone 39 correspond essentiellement au territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et comprend les municipalités de :
 - Hudson, Les Cèdres, L'Île-Cadieus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Zotique, Coteau-du-Lac, Les Coteaux.

Le portail de recherche de la SCHL permet de compléter le portrait avec les données relatives à Salaberry-de-Valleyfield, la seule municipalité dont les données sont fournies hors des zones 37-38-39. Le Tableau 7 résume les données relatives aux mises en chantier des deux dernières années pour ces territoires.

On note une forte hausse des mises en chantier (37 %) dans Vaudreuil-Soulanges de 2017 à 2018. Une hausse de plus de 6 % est constatée dans la zone 38 alors que le reste de la MRC de Roussillon, situé dans la zone 37, subit un fléchissement de plus de 3%. On a d'ailleurs observé une baisse au

²² SCHL (2019). *Actualités Habitation – Tableaux – RMR de Montréal*. Janvier 2019. Notons qu'un tableau de la SCHL fait état de 1 190 logements pour la Zone 39, alors que le total selon les sous-marché visés est de 1 110; c'est cette donnée de 1 110 que nous avons retenue pour notre Tableau 7.

niveau des permis de construire en 2017 dans l'ensemble de la MRC de Roussillon, tel que mentionné dans la section précédente, après une performance exceptionnelle en 2016.

Tableau 7 : Logements mis en chantier en Montérégie-Ouest, selon le mode d'occupation, données partielles, 2017-2018

Zone ou municipalité	Logements mis en chantier		Variation	Propriété absolue 2018	Copropriété 2018	Logements locatifs 2018	% logements locatifs 2018
	2017	2018					
Zone 37	911	880	-3,4%	239	133	508	58%
Zone 38	319	339	6,3%	166	42	131	39%
Zone 39	871	1110	36,6%	517	406	187	17%
Salaberry-de-Valleyfield	422	393	-6,9%	89	0	304	77%

Le même tableau indique par ailleurs que le logement locatif domine à Salaberry-de-Valleyfield (77 %) ainsi que dans la zone 37 (58 %), tout en demeurant significatif en zone 38 (39 %). Fait notable, on ne dénombre aucune construction de copropriété à Salaberry-de-Valleyfield en 2018 et on a constaté que plus de 600 unités locatives, dont plusieurs centaines de logements destinés aux aînés, ont été mises en chantier en 2017 et 2018. Par contre, le mode d'occupation en propriété absolue ou en copropriété est encore clairement majoritaire dans Vaudreuil-Soulanges (Zone 39) avec 83 % des mises en chantier, comparativement à 17 % de logements locatifs.

4.3 – Inoccupation des logements locatifs et loyers moyens

Le taux d'inoccupation

Selon la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs de la RMR de Montréal est descendu à 1,9 % en 2018, comparativement au niveau de 2017, de 2,8 %²³. Il varie selon la typologie, soit 3,1% en studio, 2,1 % en logement d'une chambre, de 1,9 % en logement de deux chambres et de 0,8 % en trois chambres et plus.

Malgré une croissance de l'offre locative (7 500 unités additionnelles depuis la dernière enquête), le taux d'inoccupation a diminué significativement pour une seconde année. Il est notamment influencé par un bilan migratoire positif, en particulier au plan international, et par les difficultés d'accès à la propriété des plus jeunes ménages qui se tournent vers le locatif. La baisse du taux s'est faite sentir sur la Rive-Sud où il est passé de 2,9 % à 1,8 %. Il a baissé à 1,2 % sur la Rive-Nord et est demeuré stable à Vaudreuil-Soulanges.

En Montérégie-Ouest, les données colligées par la SCHL visent deux zones en plus de Salaberry-de-Valleyfield :

- **Zone 32:** La zone 32 comprend les municipalités et territoires suivants qui, à l'exception de Beauharnois, font presque tous partie de la MRC de Roussillon:
 - Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe.
- **Zone 35:** La zone 35 comprend 14 municipalités qui sont toutes membres de la MRC de Vaudreuil-Soulanges :
 - Hudson, Les Cèdres, L'Île-Cadieux, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Zotique, Coteau-du-Lac, Les Coteaux.

Le Tableau 8 montre un fléchissement du taux d'inoccupation dans les deux zones d'enquête de la SCHL et dans Salaberry-de-Valleyfield. Le taux global se situe sous le seuil de 3 %, considéré comme le seuil d'équilibre du marché, dans les zones 32 et 35 (respectivement 2,0 % et 0,6 %), mais il dépasse le seuil de quelques dixièmes de point dans la municipalité. Selon la typologie des logements, on note qu'il est pratiquement nul dans les studios et assez faible ou nul dans les logements d'une chambre à coucher. Il se situe sous le seuil d'équilibre, entre 0,9 % et 2 %, pour les logements de deux chambres. La zone 32 est la seule où les données sont suffisantes pour les logements de trois chambres et ce taux est de 3,2 %

²³ SCHL (2018). *Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal*.

Tableau 8 : Taux d'inoccupation des logements locatifs en Montérégie-Ouest, données partielles, 2018

Zone ou municipalité	Taux d'inoccupation 2018					Variation vs 2017
	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	Tous	
Zone 32	0,0%	1,3%	2,0%	3,2%	2,1%	2,0%
Zone 35	0,0%	0,0%	0,9%	ND	1,0%	0,6%
Salaberry-de-Valleyfield	ND	5,2%	2,4%	ND	3,4%	0,7%

Les loyers moyens

Les loyers semblent relativement stables dans les deux zones d'enquête de la SCHL et à Salaberry-de-Valleyfield. On n'observe qu'une légère hausse dans la zone 32 entre 2017 et 2018. Les loyers moyens de la zone 35 sont comparativement élevés et on y constate un écart de loyer de 200\$ avec Salaberry-de-Valleyfield.

Tableau 9 : Loyers moyens des appartements d'initiative privée en Montérégie-Ouest, données partielles, 2018

Zone ou municipalité	Loyers moyens des appartements d'initiative privée					Variation
	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	Tous	
Zone 32	529 \$	663 \$	757 \$	800 \$	747 \$	0,8%
Zone 35	480 \$	611 \$	840 \$	893 \$	818 \$	0,0%
Salaberry-de-Valleyfield	449 \$	506 \$	680 \$	663 \$	618 \$	ND

4.4 – Prix et abordabilité des propriétés

La SCHL estime que les signes de surchauffe du marché (augmentation des prix) demeurent faibles pour le moment dans la RMR de Montréal. Le ratio inscriptions en vigueur/ventes est à l'avantage des vendeurs pour les maisons individuelles et les plex, depuis un an et cette situation est plus récente pour les copropriétés. La tendance est toutefois au resserrement et le ratio diminue dans plusieurs secteurs, y compris dans la Montérégie, notamment L'Île-Perrot et Vaudreuil-Dorion qui nous intéressent.

À titre d'exemple, on note que les prix moyens Centris® ont augmenté de 6,5 % au troisième trimestre de 2018 comparativement à 2017, une hausse comparable qui ne suscite pas d'inquiétude. La hausse est par contre plus marquée en copropriété, à 5,3 % comparativement à -0,4 % en 2017. On note des hausses plus importantes dans Vaudreuil-Soulanges.

La Chambre immobilière du Grand Montréal confirme que le prix des propriétés unifamiliales et des copropriétés a progressé de façon modérée en 2018 avec des prix médians respectifs de 329 250 \$ et de 265 000 \$.

Au Tableau 10, selon les hypothèses convenues – mise de fonds de 10 %, taux d'intérêt de 5 % et amortissement de 25 ans – et en supposant un taux d'effort pour le logement maximal de 30 % des revenus avant impôts, un ménage doit prévoir des coûts d'habitation mensuels de 1 888\$ pour l'achat d'une copropriété au prix médian de la RMR. Le revenu minimal avant impôt requis pour rencontrer de telles dépenses est d'environ 76 000\$.

L'acheteur d'une propriété unifamiliale prévoira un montant mensuel de 2 425\$ et devra disposer d'un revenu minimal avant impôt d'environ 97 000\$.

Tableau 10 : Estimation du revenu minimal requis pour l'achat d'une propriété selon le type de propriété

	Copropriété	Unifamiliale
Prix de vente	265 000 \$	329 250 \$
Mise de fonds 10%	26 500 \$	32 925 \$
Prêt hypothécaire	238 500 \$	296 325 \$
Paiement hypothécaire (5%)	1 388 \$	1 725 \$
Taxes, énergie et assurances	500 \$	700 \$
Total des frais mensuels	1 888 \$	2 425 \$
Revenu minimal requis	75 523 \$	96 984 \$

5 – Le parc de logement social et communautaire

5.1 – Inventaire des logements sociaux et communautaires et des pourvoyeurs – Montérégie-Ouest et MRC.

5.1.1 – Inventaire Montérégie-Ouest

Le Tableau 11 montre que le parc de logements sociaux et communautaires de la Montérégie-Ouest comprend 3 663 logements administrés par 71 pourvoyeurs. On trouve aux sections 5.1.2 à 5.1.6 l'inventaire des pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires par ville.

- C'est dans la MRC de Roussillon que le parc social est le plus important avec 1 557 unités, équivalant à 43 % du parc de la Montérégie-Ouest. On dénombre 22 pourvoyeurs de logements sociaux dans la MRC.
- Le parc social de la MRC de Beauharnois-Salaberry compte 1 030 unités, ou 28 % du parc, administré par 28 pourvoyeurs.
- Dans Vaudreuil-Soulanges, 16 pourvoyeurs sont actifs, administrant 806 unités, 22 % du parc du territoire de la Montérégie-Ouest.
- La MRC du Haut-Saint-Laurent compte 177 unités sociales, 5 % du parc, sous la responsabilité de trois pourvoyeurs.
- On dénombre 93 logements sociaux dans la MRC des Jardins-de-Napierville, 3 % du parc régional, administrés par deux pourvoyeurs.

Tableau 11 : Inventaire sommaire des logements sociaux et communautaires et des pourvoyeurs selon le mode de gestion– Montérégie-Ouest et MRC, 2019

MRC	N. pourvoyeurs	N. logements	% M-Ouest	N. OH	N. log OH	N. CH	N. log CH	N. OBNL	N. log. OBNL
MRC Beauharnois-Salaberry	28	1030	28%	4	525	14	256	10	249
% selon le mode de gestion				14%	51%	50%	25%	36%	24%
MRC Haut-Saint-Laurent	3	177	5%	1	147	0	0	2	30
% selon le mode de gestion				33%	83%			67%	17%
MRC Roussillon	22	1557	43%	2	621	1	40	19	896
% selon le mode de gestion				9%	40%	5%	3%	86%	58%
MRC Vaudreuil-Soulanges	16	806	22%	1	254	6	299	9	253
% selon le mode de gestion				6%	32%	38%	37%	56%	31%
MRC Jardins-de-Napierville	2	93	3%	1	45	0	0	1	48
% selon le mode de gestion				50%	48%			50%	52%
Total toutes MRC	71	3663		8	1592	21	595	41	1476
% selon le mode de gestion				11%	43%	30%	16%	58%	40%

Sources : CISSMO, GRT du Sud-Ouest, Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes; compilation, calcul et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

Selon le **mode de gestion** des organismes recensés en 2019, on note au même tableau que :

- 11 % des pourvoyeurs sont des offices d'habitation (OH); ces huit offices assument la gestion de 1 592 logements, 43 % du parc social;
- 30 % des pourvoyeurs sont des coopératives d'habitation (CH); les 21 coopératives détiennent 595 logements, soit 16 % du parc social;
- 58 % des pourvoyeurs sont des OBNL d'habitation (OBNL); ces 41 organismes possèdent collectivement 1 476 unités ou 40 % du parc social.

Selon le critère de la **population visée**, on constate au Tableau 12 que :

- 49 % du parc social de la Montérégie-Ouest est destiné aux aînés. Cette population dispose de 1 812 unités.²⁴
- Les familles et personnes seules – généralement considérées comme des ménages autonomes ne requérant pas de services – ont un inventaire de 1 654 logements, ou 45 % du parc social.
- Les personnes ayant des besoins particuliers en matière d’habitation ont accès à 197 unités, 5 % du parc social.

Tableau 12 : Inventaire des logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion et la population visée – Montérégie-Ouest et MRC, 2019

MRC	N. log.OH			N. log.CH			N. log. OBNL			TOUS MODES DE GESTION			
	Aînés	Familles et pers. seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles et pers. seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles et pers. seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles et pers. seules	Besoins particuliers	Toutes populations
MRC Beauharnois-Salaberry	397	128	0	100	156	0	167	9	73	664	293	73	1030
% par mode de gestion	76%	24%		39%	61%		67%	4%	29%	64%	28%	7%	
MRC Haut-Saint-Laurent	87	60	0	0	0	0	0	3	27	87	63	27	177
% par mode de gestion	59%	41%						10%	90%	49%	36%	15%	
MRC Roussillon	195	426	0	0	40	0	106	735	55	301	1201	55	1557
% par mode de gestion	31%	69%			100%		12%	82%	6%	19%	77%	4%	
MRC Vaudreuil-Soulanges	230	24	0	260	39	0	211	0	42	701	63	42	806
% par mode de gestion	91%	9%		87%	13%		83%		17%	87%	8%	5%	
MRC Jardins-de-Napierville	35	10	0	0	0	0	24	24	0	59	34	0	93
% par mode de gestion	78%	22%					50%	50%		63%	37%	0%	
Total toutes MRC	944	648	0	360	235	0	508	771	197	1812	1654	197	3663
% par mode de gestion	59%	41%		61%	39%		34%	52%	13%	49%	45%	5%	
% du parc MRC par population	52%	39%		20%	14%		28%	47%	100%				

Sources : CISSMO, GRT du Sud-Ouest, Fédération des coopératives d’habitation montérégiennes; compilation, calcul et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

Selon le critère du **mode de gestion** des pourvoyeurs croisé avec celui de la **population**, on apprend que :

- La population desservie par les OH est formée d’aînés, dans une proportion de 59 %. Par ailleurs, 52 % des aînés habitant un logement social en Montérégie-Ouest, résident dans un OH.
- Les aînés sont également la population la plus desservie par les coopératives, à savoir 61 % de leurs résidents. Le reste de leurs résidents sont des familles et des personnes seules, dans une proportion de 39 %. Les CH détiennent 20 % des logements pour aînés de la Montérégie-Ouest; elles desservent 22 % des familles et personnes seules de la Montérégie-Ouest.
- Les OBNL de la Montérégie-Ouest offrent le tiers de leurs logements (34 %) aux aînés. Ils disposent de 28 % des logements pour aînés de l’ensemble du territoire. Plus de la moitié de leur parc (52 %) dessert les familles et les personnes seules. On note également que seuls les OBNL assument la responsabilité d’offrir des logements à la population ayant des besoins particuliers de logement en Montérégie-Ouest; 13 % du parc des OBNL leur est consacré.

²⁴ L’âge des personnes admissibles à occuper un logement pour personnes âgées (les aînés) varie selon les paramètres de divers programmes. Alors que certains programmes ont établi ce seuil à 55 ans, d’autres programmes visent des personnes de 65 ans ou plus.

Comme information complémentaire, nous avons recensé les logements bénéficiant du Programme de Supplément au loyer (PSL). Ce programme relève de la SHQ et son administration est déléguée aux offices municipaux et régionaux d'habitation (OH). Rappelons que ce programme permet aux locataires habitant un logement sur le marché privé, un logement coopératif ou un logement détenu par un OBNL, de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

Les unités de PSL ne doivent pas être additionnées aux unités recensées précédemment, car elles s'appliquent à des logements privés, sociaux et communautaires existants et les allocations de même que les attributions varient dans le temps ²⁵. On constate que 37 % des unités de PSL desservent les familles, que 38 % sont attribuées à des logements pour aînés et que 28 % visent les logements pour personnes seules.

Tableau 13 : Répartition du Programme de Supplément au loyer par MRC et par population

MRC	Nombre et pourcentage d'unités par population			Total des PSL
	Familles	Aînés	Personnes seules	
MRC Beauharnois-Salaberry	57	15	64	136
MRC Haut-Saint-Laurent	25	4	0	29
MRC Roussillon	175	128	151	454
MRC Vaudreuil-Soulanges	11	107	2	120
MRC Jardins-de-Napierville (estimation)	12	12	0	24
Total Montérégie-Ouest	280	266	217	763
	37%	35%	28%	

Source : Société d'habitation du Québec. Compilation et présentation, Allan Gaudreault, novembre 2019.

Une compilation effectuée en 2017 nous indique qu'environ 152 unités de PSL (20 %) étaient attribuées à des propriétaires privés, les autres unités appartenant à des CH ou à des OBNL.

- Les OH de la MRC de Beauharnois-Salaberry administraient alors 84 unités privées, dont 59 à Salaberry-de-Valleyfield et 25 à Beauharnois.
- Les 68 autres unités privées étaient attribuées à des propriétaires de Châteauguay, 50 unités, et de La Prairie, 18 unités.
- Les OH situés dans les MRC de Vaudreuil-Soulanges, du Haut-Saint-Laurent et des Jardins-de-Napierville ne disposent d'aucune allocation de PSL privé.

²⁵ Source : Site Web de la SHQ, consulté le 11 novembre 2019 : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html>

5.1.2 – Inventaire MRC de Beauharnois-Salaberry

On a constaté plus haut que les 1 030 logements sociaux et communautaires de la MRC de Beauharnois-Salaberry représentent 28 % du parc social de la Montérégie-Ouest. Il est formé de 51 % de logements administrés par 4 OH et le reste de son parc se répartit en proportions presque équivalentes, respectivement 25 et 24 %, entre 14 CH et 10 OBNL. Fait notable, c'est dans cette MRC que l'on dénombre les deux tiers des CH de la Montérégie-Ouest.

On observe au Tableau 12 que 64 % des logements sociaux de ce territoire sont destinés aux aînés, que 28 % sont pour les familles et personnes seules et que 7 % de ce parc répond à des besoins particuliers en logement. On note au Tableau 14 que l'essentiel du parc social de la MRC est concentré à Salaberry-de-Valleyfield (71 %) et Beauharnois (24 %).

Tableau 14 : Inventaire des logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion et la population visée – MRC de Beauharnois-Salaberry et municipalités, 2019

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			CH			OBNL		
		Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
Salaberry-de-Valleyfield	734	259	79	0	46	120	0	157	0	73
Saint-Urbain-Premier	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Sainte-Martine	31	15	7	0	0	0	0	0	9	0
Saint-Louis-de-Gonzague	8	0	0	0	8	0	0	0	0	0
Beauharnois	247	113	42	0	46	36	0	10	0	0
Saint-Stanislas-de-Kotska										
Saint-Étienne-de-Beauharnois										
Total:	1030	397	128	0	100	156	0	167	9	73
		Total OH: 525 % OH: 51%			Total CH: 256 % CH: 25%			Total OBNL: 249 % OBNL: 24%		

MRC / Municipalité	Pourvoyeur	Total ville	OH			CH			OBNL		
			Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
MRC BEAUHARNOIS-SALABERRY											
Salaberry-de-Valleyfield	OH de Salaberry		338	259	79	0					
	Habitation HPR		91						91		
	Habitation Valencienne		12								12
	Résidences Du Tourmant		14								14
	Maison d'accueil de Valleyfield		13								13
	Maison d'hébergement et dépan. de Valleyfield		13								13
	Résidences Gabriel		52							52	
	Résidence Grandiloise		14						14		
	Centre sur l'Autre Rive		21								21
	CH Florallies		28					28			
	CH La Chaumière		12					12			
	CH de la Place		16					16			
	CH La Printanière		10					10			
	CH L'Espérance		18					18			
CH Le Progrès		24					24				
CH Pointe-du-Lac		12					12				
CH Horizon Doré		22				22					
CH Lac-St-François		24				24					
Saint-Urbain	OH de Saint-Urbain Premier		10	10							
Sainte-Martine	OH de Sainte-Martine		22	15	7						
	Habitations Vallée-des-Tisserands		9						9		
Saint-Louis-de-Gonzague	CH St-Louis-de-Gonzague		8				8				
Beauharnois	OH de Beauharnois		155	113	42						
	Résidence Auguste-Hébert		10						10		
	CH Résidence Ellice		15				15				
	CH Résidence Soleil		15				15				
	CH Retraités de l'Alcan du SO		16				16				
	CH de la Gare		36				36				
Total MRC par population/tenure				397	128	0	100	156	0	167	9
Total MRC par tenure					525			256		249	
Total toutes tenures	1030										

Sources : CISSMO, GRT du Sud-Ouest, Fédération des coopératives d'habitation montréalaises; compilation, calcul et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

5.1.3 – Inventaire MRC du Haut-Saint-Laurent

Le parc social de la MRC du Haut-Saint-Laurent représente 5 % du parc social de la Montérégie-Ouest. La grande majorité du parc (83 %) est sous la responsabilité de L'Office municipal d'habitation Haut-Saint-Laurent, un OH qui couvre l'ensemble du territoire de la MRC.

Tableau 15 : Inventaire des logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion et la population visée – MRC du Haut-Saint-Laurent

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			CH			OBNL		
		Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
Ormstown	72	33	39	0	0	0	0	0	0	0
Franklin	19	10	9	0	0	0	0	0	0	0
Huntingdon	59	20	12	0	0	0	0	0	0	27
Saint-Chrysostome	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Howick	12	9	0	0	0	0	0	0	3	0
Dundee										
Elgin										
Godmanchester										
Havelock										
Hinchinbrooke										
Saint-Anicet										
Sainte-Barbe										
Très-Saint-Sacrement										
Total:	177	87	60	0	0	0	0	0	3	27
		Total OH: 147 % OH: 83%			Total CH: 0 % CH: 0%			Total OBNL: 30 % OBNL: 17%		

73

MRC / Municipalité	Pournoyeur	OH			CH			OBNL		
		Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
MRC HAUT-ST-LAURENT										
Ormstown	OH Haut-St-Laurent	33	39							
Franklin	OH Haut-St-Laurent	10	9							
Huntingdon	OH Haut-St-Laurent	20	12							
	Habitations des Tisserandes									27
Saint-Chrysostome	OH Haut-St-Laurent	15								
Howick	OH Haut-St-Laurent	9								
	Habitations Vallée-des-Tisserands								3	
Total MRC par population		87	60	0	0	0	0	0	3	27
Total MRC par tenure			147		0				30	
Total toutes tenures	177									

Sources : CISSMO, GRT du Sud-Ouest, Fédération des coopératives d'habitation montréalaises; compilation, calcul et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

On ne recense aucune coopérative dans cette MRC. On dénombre toutefois deux OBNL, situés respectivement à Huntingdon et Howick, se partageant 17 % du parc social ou 30 unités.

La moitié du parc social (49 %) est offert aux aînés et un peu plus du tiers (36 %) aux familles et aux personnes seules. C'est dans le Haut-Saint-Laurent que l'on observe la plus forte proportion de logements répondant à des besoins particuliers, parmi les MRC, à savoir 15 %, alors que ce pourcentage oscille entre 0 et 6 % dans les autres MRC.

Le Tableau 15 nous indique que le parc social d'Ormstown est le plus important, avec 72 unités représentant 41 % du parc, suivi par la municipalité d'Huntingdon, qui en compte 59 unités ou 33 %.

5.1.4 – Inventaire MRC de Roussillon

La MRC de Roussillon compte sur son territoire 43 % du parc social de la Montérégie-Ouest. Les OBNL situés sur le territoire de la MRC détiennent plus de la moitié (58 %) de ce parc. L'OBNL Solides détient à lui seul 450 unités à Châteauguay. Une seule CH, implantée dans la même ville, est en opération dans la MRC; elle représente 3 % du parc social.

Tableau 16 : Inventaire des logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion et la population visée – MRC de Roussillon et municipalités

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			CH			OBNL		
		Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
Châteauguay	1055	104	323	0	0	40	0	46	528	14
La Prairie	160	10	50	0	0	0	0	60	16	24
Sainte-Catherine	51	20	0	0	0	0	0	0	31	0
Delson	21	21	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Constant	119	20	12	0	0	0	0	0	70	17
Mercier	115	20	41	0	0	0	0	0	54	0
Saint-Philippe	36	0	0	0	0	0	0	0	36	0
Candiac										
Léry										
Saint-Isidore										
Saint-Mathieu										
Total	1557	195	426	0	0	40	0	106	735	55
		Total OH: 621 % OH: 40%			Total CH: 40 % CH: 3%			Total OBNL: 896 % OBNL: 58%		

74

MRC / Municipalité	Purveyeur	Total ville	OH			CH			OBNL		
			Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
MRC ROUSSILLON											
Châteauguay	OH de Châteauguay	427	104	323							
	Corporation des Manoirs	46							46		
	Élan Jeunes	6									6
	Habitations aux Baux Soleils	46								46	
	Habitation Solidarité	32								32	
	Solides	450								450	
La Prairie	La Re-Source	8									8
	CH Châteauguay	40				40					
	OH Roussillon-Est	60	10	50							
	AQDR	32								32	
	Habitations la Petite-Prairie	16								16	
	Maison d'hébergement l'Égide	8									8
Sainte-Catherine	Prog. Accessibilité Log. RSO	16									16
	Résidence Balmoral	28							28		
	OH Roussillon-Est	20	20								
	Habitations Rive Ste-Catherine	31									31
	OH Roussillon-Est	21	21								
	OH Roussillon-Est	32	20	12							
Delson	Habitations Logis-Ciel	26									26
	Habitations Tri-Logis	44									44
	Maison du Goéland	17									17
	OH Roussillon-Est	61	20	41							
Mercier	Habitations Philomène	30									30
	Habitations Sambault	24									24
	Habitations La Gaillarde	36									36
Total MRC par population/tenure			195	426	0	0	40	0	106	735	55
Total MRC par tenure				621			40			896	
Total toutes tenures	1557										

Sources : CISSMO, GRT du Sud-Ouest, Fédération des coopératives d'habitation montréalaises; compilation, calcul et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

Deux OH sont actifs dans le Roussillon. L'OMH de Châteauguay dessert la municipalité du même nom et l'OMH de Roussillon-Est couvre les autres municipalités de la MRC. Ces offices administrent 40 % du parc social.

Celui-ci sert en grande majorité (77 %) les familles et les personnes seules. Plus précisément, on note que 100 % des logements coopératifs, 82 % des logements des OBNL et 69 % des logements des OH visent les familles et personnes seules de la MRC. Les aînés se retrouvent dans un logement social sur cinq (19 %) et 4 % du parc répond à la population ayant des besoins particuliers d'habitation.

5.1.5 – Inventaire MRC de Vaudreuil-Soulanges

La MRC de Vaudreuil-Soulanges a déclaré sa compétence en matière de logement social. L'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges (ORHVS) a donc été constitué.

Tableau 17 : Inventaire des logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion et la population visée – MRC de Vaudreuil-Soulanges et municipalités

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			CH			OBNL		
		Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
Vaudreuil-Dorion	295	60	12	0	156	25	0	0	0	42
Les Cèdres	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Clet	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Zotique	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Polycarpe	39	19	0	0	0	0	0	20	0	0
Saint-Télesphore	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
L'Île-Perrot	32	20	12	0	0	0	0	0	0	0
Pincourt	135	55	0	0	80	0	0	0	0	0
Terrasse-Vaudreuil	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Rigaud	29	15	0	0	0	14	0	0	0	0
Les Coteaux	22	6	0	0	6	0	0	10	0	0
Hudson	87	0	0	0	0	0	0	87	0	0
Sainte-Justine-de-Newton	10	0	0	0	0	0	0	10	0	0
Pointe-des-Cascades	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
Coteau-du-Lac	72	0	0	0	0	0	0	72	0	0
Saint-Lazare	18	0	0	0	18	0	0	0	0	0
Île Cadieux										
Vaudreuil-sur-le-Lac										
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot										
Pointe-Fortune										
Rivière-Beaudette										
Sainte-Marthe										
Très-Saint-Rédempteur										
Total:	806	230	24	0	260	39	0	211	0	42
		Total OH: 254 % OH: 32%			Total CH: 299 % CH: 37%			Total OBNL: 253 % OBNL: 31%		

76

MRC / Municipalité	Pourvoyeur	OH			CH			OBNL		
		Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
MRC VAUDREUIL-SOULANGES										
Vaudreuil-Dorion	ORH Vaudreuil-Soulanges	60	12							
	Arc-en-Ciel									20
	La Passerelle									6
	L'Aiguillage									16
	CH la Seigneurie de Vaudreuil				156					
	CH Le Chez-Nous					25				
Les Cèdres	ORH Vaudreuil-Soulanges	10								
Saint-Clet	ORH Vaudreuil-Soulanges	10								
Saint-Zotique	ORH Vaudreuil-Soulanges	15								
Saint-Polycarpe	ORH Vaudreuil-Soulanges	19								
	Résidence Seigneurie de Soulanges							20		
Saint-Télesphore	ORH Vaudreuil-Soulanges	10								
L'Île-Perrot	ORH Vaudreuil-Soulanges	20	12							
Pincourt	ORH Vaudreuil-Soulanges	55								
	CH Solidarité du Bel-Âge				80					
Terrasse-Vaudreuil	ORH Vaudreuil-Soulanges	10								
Rigaud	ORH Vaudreuil-Soulanges	15								
	CH Les Guérêts					14				
Les Coteaux	OR Vaudreuil-Soulanges	6								
	Corp. Hab. Les 2 Coteaux							10		
	CH L'Anse-aux-Bateaux				6					
Hudson	Ass. Hab. de la Légion Lakeshore							87		
Sainte-Justine de Newton	Centre Louis-Olivier Dufault							10		
Pointe-des-Cascades	Soc. d'Hab. Pointe-des-Cascades							12		
Coteau-du-Lac	Soc. d'Hab. Coteau-du-Lac							72		
Saint-Lazare	CH Retraités de Saint-Lazare				18					
Total MRC par population		230	24	0	260	39	0	211	0	42
Total MRC par tenure			254			299			253	
Total toutes tenures	806									

Sources : CISSMO, GRT du Sud-Ouest, Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes; compilation, calcul et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

L'ORHVS administre les 254 logements HLM de 11 municipalités. Il ne détient aucun logement AccèsLogis. Le parc HLM représente 32 % du parc social de la MRC. Les six CH du territoire détiennent le parc le plus important, avec 299 logements représentant 37 % du parc. Les huit OBNL administrent 31 % du parc, soit 253 unités.

La population desservie par les logements sociaux de la MRC est en très grande majorité constituée d'aînés (87 %). Cette proportion est essentiellement la même, peu importe la tenure de logement social, comme le montre le Tableau 12. Le parc social touchant les familles et les personnes seules de la MRC ne représente que 8 % du parc social et les logements répondant aux besoins particuliers comptent pour 5 %.

5.1.6 – Inventaire MRC des Jardins-de-Napierville

Le parc social de la MRC des Jardins de-Napierville compte 93 logements répartis en 45 logements HLM pour aînés (48 %) administrés par l'Office municipal d'habitation du Haut-Richelieu (OMHHR), situé dans une MRC voisine, et 48 logements appartenant à un OBNL (52 %), qui possède un ensemble destiné aux familles et aux personnes seules, ainsi qu'un ensemble offert aux aînés. On ne compte aucun logement coopératif dans cette MRC.

Près des deux tiers des logements sociaux de la MRC (63 %) sont destinés aux et les familles et les personnes seules bénéficient de 37 % du parc.

Tableau 18 : Inventaire des logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion et la population visée – MRC des Jardins-de-Napierville et municipalités

78

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			CH			OBNL		
		Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
Hemmingford	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0
Napierville	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Rémi	48	0	0	0	0	0	0	24	24	0
Saint-Bernard-de-Lacolle										
Canton de Hemmingford										
Sainte-Clotilde										
Saint-Patrick-de-Sherrington										
Saint-Cyprien-de-Napierville										
Saint-Jacques-Le-Mineur										
Saint-Edouard										
Saint-Michel										
Total:	93	35	10	0	0	0	0	24	24	0
		Total OH: 45 % OH: 48%			Total CH: 0 % CH: 0%			Total OBNL: 48 % OBNL: 52%		

MRC / Municipalité	Pourvoyeur	OH			CH			OBNL		
		Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
MRC JARDINS-DE-NAPIERVILLE										
Hemmingford	OH Haut-Richelieu	20	10							
Napierville	OH Haut-Richelieu	15								
Saint-Rémi	Habitations La Rémoise							24	24	
Total MRC par population		35	10	0	0	0	0	24	24	0
Total MRC par tenure			45			0			48	
Total toutes tenures	93									

Sources : CISSMO, GRT du Sud-Ouest, Fédération des coopératives d'habitation montréalaises; compilation, calcul et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

5.2 – Taux de pénétration du logement social

Le Tableau 19 présente une estimation de la composition du parc de logements sociaux et communautaires du Québec, selon le mode de gestion. On dénombre environ 157 000 logements sociaux au Québec. Le parc le plus important est constitué par les offices d’habitation répartis à travers le Québec et par les sociétés paramunicipales des villes de Québec et de Montréal, au total 47 % du parc social québécois. Un logement social sur cinq, au Québec, appartient à une coopérative d’habitation (19 %) et un tiers du parc (34 %) est administré par des OBNL.

Tableau 19 : Parc de logements sociaux et communautaires du Québec selon le mode de gestion, 2019

Mode de gestion	N. unités	%
Offices d'habitation et sociétés paramunicipales	74 040	47%
Coopératives d'habitation	30 000	19%
Organismes à but non lucratif d'habitation	53 000	34%
Total logements sociaux et communautaires au Québec	157 040	

Sources : sites Web de SHQ, CQCH, RQOH, ROHQ, SHDM, OMHQ et OMHM; compilation et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

Le Tableau 20 met en rapport le nombre de ménages de chaque MRC de la Montérégie-Ouest et le nombre de logements sociaux et communautaires dénombrés. Le taux de pénétration du logement social nous indique combien de logements sociaux et communautaires on compte pour chaque groupe de 1 000 ménages dans un territoire donné.

Nous estimons qu’en avril 2019, le Québec compte 157 000 logements sociaux et communautaires, selon les données provenant de diverses sources. On a par ailleurs recensé 3 531 660 ménages privés québécois en 2016. Le taux de pénétration du logement social est donc de 44 logements sociaux par 1 000 ménages au Québec. À titre indicatif, le taux de pénétration de la Montérégie-Est était estimé à 24 logements sociaux par 1 000 ménages en 2016 (entre 16 et 35 selon la MRC) ²⁶. En Montérégie-Ouest, on estime que le taux est actuellement de 21 logements sociaux par 1 000 ménages.

- La MRC de Beauharnois-Salaberry affiche le meilleur taux, 36 logements sociaux par 1 000 ménages, avec un écart négatif de 9 logements par 1 000 ménages par rapport au Québec, mais un avantage de 15 comparativement à la Montérégie-Ouest.
- La MRC de Roussillon suit en second rang, avec un taux de 23 logements, légèrement supérieur à la Montérégie-Ouest, un écart de 2 logements, mais 21 logements de moins que le taux du Québec.
- La MRC du Haut-Saint-Laurent occupe le troisième rang avec un taux de 18 logements, un écart négatif de 3 logements avec la Montérégie-Ouest et de 26 avec le Québec.
- Dans Vaudreuil-Soulanges, le taux atteint 14 logements sociaux par 1 000 ménages, des écarts négatifs de 30 logements avec le Québec et 7 avec la Montérégie-Ouest.

²⁶ Gaudreault, Allan (2016). *État de situation du logement social et de l’habitat en Montérégie-Est*. Étude réalisée dans le cadre du PARSIS 2012-2016 pour la Conférence des élus de la Montérégie-Est, p. 94.

- C'est dans les Jardins-de-Napierville que l'écart est le plus prononcé. Le taux estimé est de 8 logements sociaux par 1 000 ménages, avec des écarts négatifs de 36 avec le Québec et de 13 avec les autres MRC de la Montérégie-Ouest.

Tableau 20 : Taux de pénétration du logement social en nombre de logements sociaux et communautaires par 1 000 ménages, Québec, Montérégie-Ouest et MRC, 2019

	N. ménages Montérégie-Ouest	N. Logements sociaux	Taux de pénétration	Écart avec taux Québec	Écart avec taux M-O
MRC Beauharnois-Salaberry	28 865	1 030	36	-9	15
MRC Haut-Saint-Laurent	9 670	177	18	-26	-3
MRC Roussillon	66 260	1 557	23	-21	2
MRC Vaudreuil-Soulanges	57 515	806	14	-30	-7
MRC Jardins-de-Napierville	11 205	93	8	-36	-13
Total toutes MRC	173 515	3 663	21	-23	
Québec	3 531 660	157 040	44		

Sources : CQCH, RQOH, ROHQ, SHQ; compilation, calcul et présentation Allan Gaudreault, novembre 2019.

Cet indicateur n'est pas le seul à considérer si l'on souhaite évaluer l'ampleur des besoins en logement social. D'autres éléments doivent être pris en compte, comme la population présentement desservie par l'offre de logements sociaux, la demande en logements abordables non ajustés au revenu ainsi que les caractéristiques du marché local de l'habitation et de la population. Le taux de pénétration est par contre très utile pour mesurer les progrès en termes de production de logements sociaux et pour cristalliser l'état de la situation du logement social.

Tableau 21 : Nombre de logements sociaux à réaliser selon l'hypothèse du taux de pénétration du Québec

	N. Logements sociaux actuels	Taux de pénétration actuel	N. Logements sociaux hypothèse taux de 44	N. Logements sociaux à réaliser selon hypothèse	Pourcentage par rapport au parc existant
MRC Beauharnois-Salaberry	1 030	36	1284	254	25%
MRC Haut-Saint-Laurent	177	18	430	253	143%
MRC Roussillon	1 557	23	2946	1389	89%
MRC Vaudreuil-Soulanges	806	14	2557	1751	217%
MRC Jardins-de-Napierville	93	8	498	405	436%
Montérégie-Ouest	3 663	21	7 716	4 053	111%
Québec	157 040	44			

Calcul et présentation Allan Gaudreault, janvier 2020.

Le Tableau 21 nous indique la taille hypothétique du parc de logement social et communautaire de la Montérégie-Ouest et de chaque MRC, si le taux de pénétration était l'équivalent de celui du Québec (44). Il estime le nombre de logements qui devraient être réalisés pour le « rattrapage ».

Selon cette hypothèse, pour que le parc de logements sociaux et communautaires corresponde à un taux de pénétration de 44 logements par 1 000 ménages, on devrait trouver sur le territoire de la Montérégie-Ouest un **minimum de 7 716** logements sociaux et communautaires, considérant que la population poursuivra sa croissance.

Si ce niveau de 44 logements sociaux par 1 000 ménages était considéré comme un objectif, il faudrait plus que doubler le parc existant en réalisant 4 053 nouveaux logements, un effort équivalant à **111 % du parc existant**.

- Les efforts de rattrapage par rapport au parc social existant seraient proportionnellement importants dans les MRC des Jardins-de-Napierville (436 % du parc existant), de Vaudreuil-Soulanges (217 %) et du Haut-Saint-Laurent (143 %).
- Le rattrapage serait proportionnellement moins important, quoique substantiel, dans la MRC de Roussillon, avec un effort requis de 1 389 unités, soit l'équivalent de 89 % du parc existant.
- Comme la MRC de Beauharnois-Salaberry affiche le taux de pénétration le plus élevé, ses efforts de rattrapage seraient plus modérés, soit 254 nouveaux logements ou 25 % du parc existant.

5.3 – Les principales pratiques de soutien communautaire en logement social en Montérégie-Ouest

Les pratiques de soutien communautaire en logement social (SCLS) sont diversifiées. Elles sont le reflet des besoins des résidents. On les retrouve plus fréquemment dans les offices d'habitation (OH) et dans les organismes à but non lucratif en habitation (OBNL), bien que quelques expériences aient été recensées dans des coopératives d'habitation (CH). La définition du SCLS évolue graduellement et le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* balise ce champ d'action. Adopté en 2007, le Cadre résulte d'une collaboration entre le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

« La notion de soutien communautaire désigne ce qui relève de l'accompagnement social des individus et/ou des groupes. Il s'agit de services de proximité qui recouvrent un ensemble d'actions qui peuvent comprendre la gestion du bail et aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, le support au comité de locataires et aux autres comités et l'organisation communautaire. De façon générale et non exhaustive, les services et activités peuvent se répartir de la façon suivante :

- des activités découlant de la vie collective, comme la participation volontaire des locataires aux instances démocratiques de l'organisme;
- des interactions entre les personnes qui s'y retrouvent;
- des activités ou services comme l'accueil, la référence, la coordination, l'accompagnement auprès des services publics, la gestion de conflits entre locataires potentiellement occasionnés par une situation personnelle ou une incapacité, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, le soutien aux comités de locataires et autres comités, l'organisation communautaire, les services alimentaires, les services d'animation et de loisirs, la présence et la surveillance continues, le soutien civique, l'aide à la gestion budgétaire, l'aide à la gestion du bail (droits et responsabilités liés au bail)»²⁷.

Il s'agit donc d'activités distinctes des services de maintien à domicile et du suivi communautaire en santé mentale offerts par des établissements du réseau de la santé et des services sociaux. Elles visent des personnes ayant le statut de locataire pour lesquelles l'attribution d'un logement n'est pas subordonnée à un traitement ou à un programme de réadaptation. Elles sont réalisées en partenariat avec des organismes du milieu et le MSSS dispose annuellement d'une enveloppe budgétaire d'environ 6 M\$ pour le Québec.

Le CISSS de la Montérégie-Ouest est fiduciaire de l'allocation du MSSS en matière de SCLS depuis 2008²⁸. Le Tableau 22 résume les interventions en SCLS pour la période 2018-2019 pour le territoire de la Montérégie-Ouest.

²⁷ Ministère de la Santé et des Services sociaux (2007). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social. Une intervention intersectorielle des réseaux de la santé et des services sociaux et de l'habitation*, Québec, 2007, page 8.

²⁸ Les informations relatives au SCLS en Montérégie-Ouest sont tirées du document suivant : CISSS de la Montérégie-Ouest (2019). *Faits saillants de la reddition de compte déposée au MSSSS pour l'année 2018-2019 dans le cadre du Soutien communautaire en logement social pour le CISSS de la Montérégie-Ouest*. Document réalisé par Dominique Pilon et Guy Francoeur.

On constate que les fonds ont été distribués à 19 organismes sur les 71 pourvoyeurs de logement social du territoire de la Montérégie-Ouest. On note que 52 % de l'enveloppe budgétaire a été distribué à huit des OH. Les fonds ont aussi bénéficié à 15 OBNL d'habitation, 48 % du budget du MSSS ²⁹.

Tableau 22 : Interventions en SCLS en Montérégie-Ouest, 2018-2019

Information sur les ententes de SCLS - CISSMO		
Type d'organisme	Nombre d'organismes ayant conclu des ententes de SCLS	Montant octroyé par type d'organismes
OH	8	239 735\$
OBNL-H	15	222 887\$
COOP	0	0
Autres organismes	0	0
Nombre total d'ententes	19	
Montant total des ententes		462 622\$
Type d'organismes	Nombre d'unités (logement avec interventions)	
HLM	988	
OBNL-H	492	
COOP	0	
Autres (préciser)	217 (AccèsLogis)	
Total	1 697	
Estimation des clientèles rejointes		
DI/TED	6	
Santé mentale	88	
Aînés/perte d'autonomie	1226	
Dépendance	22	
Familles en difficulté	146	
Déficiences physiques	24	
Multi-problématique et/ou non définie	708	
Total	2 200	
Répartition par MRC / municipalité du SCLS		
MRC	Municipalité ayant des services	
Roussillon	Châteauguay – Saint-Constant – Mercier	
Jardins-de-Napierville	Aucune	
Haut-Saint-Laurent	Howick – Saint-Chrysostome – Huntingdon	
Beauharnois-Salaberry	Salaberry-de-Valleyfield – Beauharnois – Sainte-Martine	
Vaudreuil-Soulanges	Les Coteaux – Sainte-Justine-de-Newton – Saint-Lazare – Saint-Polycarpe – Coteau-du-Lac – Vaudreuil-Dorion – Les Cèdres – L'Île-Perrot – Saint-Clet – Terrasse-Vaudreuil – Pincourt – Rigaud – Saint-Zotique – Saint-Télesphore	

Source : CISSS Montérégie-Ouest, 2019.

Les activités visant les personnes âgées ont obtenu la plus forte proportion des fonds disponibles (56 %), et les familles en difficulté, 7 %; le tiers du budget (32 %) a été octroyé à la catégorie « multi-problématique et/ou non définie ».

²⁹ Notons par ailleurs que les OH ont généralement accès à une enveloppe annuelle de 22 \$ par logement provenant de la SHQ, servant en autres au financement des associations de locataires des HLM.

En ce qui a trait à la répartition géographique, on note que des ententes ont été conclues pour le territoire de chaque MRC, sauf celle des Jardins-de-Napierville. Les organismes bénéficiaires sont situés dans trois municipalités de la MRC de Roussillon, trois municipalités du Haut-Saint-Laurent et trois municipalités de Beauharnois-Salaberry et un organisme dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Considérant certaines conditions propres à la MRC de Vaudreuil-Soulanges, une entente tripartite a permis de rejoindre des organismes situés dans 14 municipalités. Les budgets de SCLS de cette MRC ont été attribués au Grand rassemblement des aînés de Vaudreuil-Soulanges (GRAVES), un organisme communautaire qui coordonne les activités auprès des pourvoyeurs.

Selon le bilan produit par le CISSS de la Montérégie-Ouest, trois types d'activités ont principalement été financées : aide à la vie courante, aide à la vie collective et activités de type relation d'aide ³⁰.

Aide à la vie courante

- Mobiliser différents partenaires pour intervenir en HLM afin de favoriser un meilleur climat dans ce milieu de vie.
- Utiliser l'Internet pour la surveillance des corridors et des aires communes pour dissuader les méfaits dans le cadre du plan d'action concerté dans un HLM, en particulier.
- Fournir un ordinateur, le service internet et l'assistance pour faciliter son utilisation afin de s'informer des services disponibles et d'établir des liens sociaux.
- Informer individuellement ou en groupe des services disponibles ainsi que des moyens d'y accéder dans les trois HLM.
- Informer verbalement ou par affichage des activités offertes par les divers organismes du territoire.
- Créer des jardins collectifs.
- Assurer le service de référence et d'accompagnement des locataires par les intervenants communautaires, pour compléter certaines tâches. Par exemple : lire une lettre, remplir certains documents, prendre un rendez-vous, obtenir un service, référer, etc.

Aide à la vie collective

- Informer les résidents verbalement ou par affichage, par l'entremise de la direction, des activités offertes aux aînés ou autres sur le territoire.
- Après sondage, organiser des activités qui favorisent la cohésion de groupe, le développement de compétences et la vie participative à l'intérieur de chaque HLM.
- Soutenir les personnes impliquées dans l'organisation des activités dans leur HLM.
- Encourager la formation d'une association de locataires.
- Soutenir différents comités, assurer la formation sur les processus démocratiques et soutenir les locataires membres du conseil d'administration.
- Recevoir les plaintes et assurer le suivi de ces dossiers, notamment par la médiation et par la résolution des conflits entre locataires.

³⁰ CISSMO (2019).

Activités de type relation d'aide

- Développer le travail de milieu auprès des aînés en situation de vulnérabilité (ITMAV) et du Centre d'aide et d'accompagnement aux personnes âgées et leurs proches (CAAPA) dans le Haut-Saint-Laurent et susciter la création du Comité OMH Haut-Saint-Laurent et la possibilité de reproduire cette initiative dans d'autres municipalités.
- Poursuivre les activités de défense des droits, de résolution de conflits, de suivi téléphonique, d'accompagnement en médiation et en rédaction de plaintes.
- Assurer le service d'écoute des locataires en vue d'une responsabilisation et d'une prise en charge.
- Maintenir le partenariat avec Justice Alternative du Suroît, Soutien aux aînés victimes d'abus (SAVA), la Sûreté du Québec, l'AQDR, le CLSC de Huntingdon et des intervenants d'autres organismes communautaires.

Impacts du soutien communautaire en logement social

On a constaté que le SCLS a permis à plusieurs locataires de la Montérégie-Ouest de briser l'isolement dans lequel ils vivent, notamment les personnes plus vulnérables ayant peu d'habiletés sociales et organisationnelles. L'accès à des informations utiles et les contacts avec d'autres personnes leur permettent une plus grande prise en charge et favorisent une meilleure qualité de vie.

L'implication des locataires dans les instances démocratiques des organismes pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires (associations de locataires, conseil d'administration) procure aux locataires un meilleur contrôle sur leur environnement et encourage la participation citoyenne, tout comme le développement de nouvelles compétences sociales et administratives. Plusieurs femmes s'impliquent dans les instances ainsi que dans les tâches de gestion et d'entretien.

Des aînés ont eu accès à des ressources plus appropriées à leur état et plusieurs cas d'abus ont été détectés et solutionnés. De nombreux cas de conflits entre locataires ont également été résolus.

Malgré les résultats encourageants constatés, le SCLS ne prétend pas se substituer aux interventions spécialisées qui relèvent de la mission propre du CISSMO. On constate que ces activités de promotion et de prévention, qui se déroulent en amont des différentes problématiques sociales, favorisent l'entraide entre locataires, harmonisent les relations avec les bailleurs sociaux et créent un sentiment d'appartenance et de respect. Ces bénéfices produisent à leur tour des impacts sur le milieu de vie et sur la qualité de l'entretien, tout en réduisant la pression sur les institutions de santé et de services sociaux et les services publics en général.

6 – Diagnostic général, enjeux et recommandations - Montérégie-Ouest

Le diagnostic a pour objet de cerner les **principaux enjeux** en matière de logement social et abordable. Le diagnostic général applicable à la Montérégie-Ouest ainsi que les diagnostics de chaque MRC découlent des enjeux de logement social et abordable identifiés et discutés avec les participants aux entrevues.

- **1-Enjeux de logement social et abordable liés à la population:** Ces enjeux sont liés à l'évolution des principaux indicateurs socioéconomiques et démographiques.
- **2-Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation:** Ces enjeux sont particulièrement dépendants de l'offre et de la demande en logement et ils reflètent la vitalité du marché.
- **3-Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation:** Ces enjeux réfèrent surtout aux indicateurs de qualité des habitations que l'on dénombre sur le territoire en lien avec les modes d'occupation.
- **4-Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité:** Ces enjeux mettent en relation les indicateurs de coûts d'habitation et de revenus des ménages.
- **5-Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance:** Les enjeux de cette section réfèrent au parc de logement social existant et à ses modes de gestion. Ils sont également liés au processus décisionnel, aux ressources disponibles dans les collectivités et aux contraintes au développement.

86

Un diagnostic général couvrant la Montérégie-Ouest est présenté en premier lieu, de manière à regrouper les enjeux correspondant au territoire de Montérégie-Ouest dans son ensemble. Trois recommandations de portée globale sont formulées.

La section suivante présente les diagnostics, les enjeux et les recommandations correspondant aux aspects opérationnels – à déployer dans chaque territoire de MRC. Ces recommandations sont groupées selon les **axes d'intervention suivants** :

- **Axe 1:** Conservation du parc de logement social et abordable.
- **Axe 2:** Développement du logement social et abordable.
- **Axe 3:** Financement du logement social et abordable.
- **Axe 4:** Cadre de gestion et de gouvernance du logement social et abordable.

Diagnostic

Sommaire des observations – Montérégie-Ouest

- La population de la Montérégie-Ouest s'accroît à un taux supérieur à celui constaté au Québec et plus des trois quarts des ménages du territoire sont propriétaires de leur logement.
- Le parc résidentiel est peu densifié et le périmètre construit s'étend alors que plusieurs noyaux villageois se dévitalisent. Un cinquième de la population habite un immeuble à logements multiples. Le phénomène est plus marqué dans les MRC à caractère rural.
- Les logements sont généralement en bon état. Des interventions sont toutefois requises afin de prévenir l'insalubrité et de préserver la qualité du parc locatif abordable dans toutes les MRC.
- L'industrie de la construction résidentielle demeure très active et le logement locatif occupe une part croissante des mises en chantier. Les nouveaux logements sont toutefois peu abordables pour les ménages plus vulnérables.
- Le taux de pénétration du logement social en Montérégie-Ouest est nettement sous le niveau de celui du Québec. Les besoins à combler en logement social et abordable concernent prioritairement les personnes seules autonomes ainsi que les familles avec enfants de même que les personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
- L'aménagement de nouveaux projets de logement social et communautaire a été ralenti par les contraintes budgétaires gouvernementales et par la rareté et les coûts élevés des terrains. Ces contraintes ont eu pour effet de transférer des responsabilités financières accrues sur les collectivités locales, en particulier sur les municipalités.
- Le regroupement de plusieurs offices municipaux d'habitation a permis d'améliorer les services aux résidents et de renforcer les organisations.
- Des efforts additionnels sont requis afin de compléter cette consolidation. On constate cependant des difficultés de fonctionnement de plusieurs organismes communautaires en habitation, en raison de divers facteurs liés à des enjeux de formation, de capacité de gestion et de sous-financement, notamment en matière de soutien communautaire en logement social.
- Malgré des similarités en ce qui a trait aux contraintes, on note d'importantes disparités entre les MRC et entre les municipalités quant à leur engagement envers le développement du logement social et abordable.

Recommandations phares – Montérégie-Ouest

- Devant la dépendance des groupes promoteurs face au programme AccèsLogis, il convient de diversifier les stratégies de développement et les sources de financement.
- La croissance du parc de logement social et abordable requiert l'élaboration d'un cadre réglementaire innovant encourageant l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux. Certaines pratiques constatées au plan régional peuvent inspirer les administrations et les élus.
- Le succès de telles initiatives repose sur de nouveaux partenariats entre les secteurs privé, communautaire et public.
- Il requiert surtout une appropriation et un leadership accrus du monde municipal.

- Les actions et les outils recommandés sont avant tout conçus pour une application dans chaque MRC, mais un mécanisme de suivi entre les acteurs de la Montérégie-Ouest favorisera les échanges et la collaboration sur les enjeux communs.
- La réalisation d'un chantier de 1 000 logements sociaux et abordables de 2020 à 2025 ans est recommandée.

Enjeux de logement social et abordable – Montérégie-Ouest

1-Enjeux de logement social et abordable liés à la population

88

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> • Population en croissance, et taux d'accroissement nettement supérieur à celui du Québec, à savoir 13,9 c. 10,3 %. • Exception : taux d'accroissement négatif dans la MRC du Haut-Saint-Laurent (-1,3 %). • Les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges représentent ensemble 74,2 % de la population de la Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessité d'aménager de nouveaux logements pour répondre à la hausse probable de la demande résidentielle.
<ul style="list-style-type: none"> • Globalement, le groupe des 0 à 14 ans représente 17,7 % de la population et son importance varie entre 14,6 % (MRC de Beauharnois-Salaberry) et 18,7 % (MRC de Roussillon). • Les couples avec enfants représentent globalement 30,4 % des ménages (33,5 % au Québec). La plus faible proportion est constatée dans la MRC de Beauharnois-Salaberry (21,0 %) et la plus forte dans Vaudreuil-Soulanges (33,5 %). 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une offre résidentielle diversifiée et monitorer l'offre de logements pour les ménages avec enfants. • Aménager des logements mieux adaptés aux besoins évolutifs des différents groupes d'âge chez les aînés et les personnes seules, particulièrement les femmes, notamment des logements de plus petite taille.
<ul style="list-style-type: none"> • Les 65 ans et plus représentent 16,8 % de la population. Cette proportion est de 19,3 % au Québec. • En Montérégie-Ouest, cette proportion varie entre 15,1 % (MRC de Roussillon) et 22,9% (Beauharnois-Salaberry). • Le cinquième des personnes âgées de 50 ans et plus vivent seules en ménage privé; c'est le cas pour 22,1 % des femmes et pour 16,2 % des hommes. Cette proportion augmente au fil des âges, atteignant 41,6 % après 85 ans. 	
Enjeux de logement social et abordable liés à la population	
<ul style="list-style-type: none"> • Élaborer des stratégies de développement résidentiel visant à répondre quantitativement à la demande de nouveaux logements. • Intégrer les objectifs de densification de l'habitat et de mixité architecturale et sociale aux stratégies résidentielles municipales. • Adapter le design des nouveaux quartiers, des nouveaux ensembles d'habitation et des nouveaux logements aux besoins des ménages de petite taille et des aînés, selon les principes d'accessibilité universelle et de développement durable. 	

2-Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Hausse de 11 480 logements privés occupés entre 2011 et 2016. Cela représente une croissance de 7,1 c. 4,0 % au Québec. Entre 2013 et 2017, le développement résidentiel est responsable de 68 % de la valeur des permis de bâtir de la Montérégie-Ouest, évoluant entre des niveaux annuels de 464 à 721 M\$. Développement résidentiel récent marqué par la croissance du secteur locatif, avec une proportion plus marquée dans la MRC de Beauharnois-Salaberry, où l'on constate la construction de plusieurs ensembles destinés aux aînés autonomes. 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'offre de logements locatifs abordables pour les ménages plus âgés à faibles et à moyens revenus. Assurer une offre de services non résidentiels (loisirs, alimentation, surveillance, santé, etc.) appropriés à l'évolution des besoins des ménages. Évaluer l'impact des nouvelles résidences privées pour aînés (RPA) sur les loyers du marché et sur les prix de revente des maisons. Assurer la réalisation d'une proportion plus élevée de logements sociaux et abordables, répondant aux besoins identifiés.
<ul style="list-style-type: none"> Faible nombre de logements sociaux réalisés depuis cinq ans: environ 275 unités depuis 2013 en Montérégie-Ouest. 	
<ul style="list-style-type: none"> Taux d'inoccupation des logements locatifs en baisse. 	
<ul style="list-style-type: none"> Loyers moyens élevés, généralement en hausse ou stables, mais données probantes insuffisantes pour plusieurs MRC. 	
Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Compléter l'offre résidentielle privée en aménageant des logements abordables visant une population variée. Favoriser l'innovation dans l'offre de modèles de gestion de logements et de services aux aînés. Contre l'isolement des aînés par une meilleure intégration des projets aux nouveaux développements résidentiels. 	

3-Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> En Montérégie-Ouest, 76,7 % des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Cette proportion est de 61,2 % au Québec. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'abordabilité des coûts d'habitation pour les propriétaires à faibles revenus et pour les aînés. Assurer l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées à faibles revenus.
<ul style="list-style-type: none"> Un cinquième des ménages de la Montérégie-Ouest (20,3 %) habitent un immeuble à logements multiples, comparativement à 38,3 % des ménages québécois. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la disponibilité et la qualité du parc locatif privé abordable, où se concentrent les ménages locataires à faibles revenus.
<ul style="list-style-type: none"> Parc résidentiel relativement jeune à l'échelle du Québec : <ul style="list-style-type: none"> 28,9 % des ménages habitent un logement construit avant 1971; cette proportion est de 38,9 % au Québec. 38,6 % des ménages locataires de la Montérégie-Ouest vivent dans un tel logement, contre 26 % des propriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer le bon état du parc résidentiel, en particulier celle du parc locatif privé. Assurer le financement de programmes de revitalisation, d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domiciles.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Bon état général du parc de logements : <ul style="list-style-type: none"> Proportion légèrement inférieure de ménages habitant un logement nécessitant des réparations majeures, soit 5,6 % en Montérégie-Ouest, contre 6,3 % au Québec. Proportion supérieure de ménages <u>locataires</u> habitant un logement nécessitant des réparations majeures, 7,0 % comparativement à 5,2 % des ménages propriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Protéger l'abordabilité du parc résidentiel pour les propriétaires et les locataires à faibles revenus.
Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de la population	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la pérennité du parc locatif privé abordable. Doter les municipalités de stratégies locales de revitalisation intégrée, alliant le développement économique, social et résidentiel des milieux de vie. Densifier l'habitat et mettre en valeur le bâti existant en intervenant dans le centre-ville et le noyau villageois de certaines municipalités. Intégrer les projets de logement social aux stratégies de développement et de revitalisation des quartiers. 	

4-Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Coûts d'habitation relativement comparables au Québec en logement locatif: <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires : 735\$ en Montérégie-Ouest c. 720\$ au Québec. Ménages propriétaires : coûts légèrement supérieurs, soit 1 129\$ en Montérégie-Ouest contre 983\$ au Québec. Chez les 65 ans et plus, plus du quart sont des propriétaires avec une hypothèque. En Montérégie-Ouest, écart important de 364\$ entre les coûts d'habitation en mode locatif et en mode propriété. Valeur médiane des propriétés de 259 400\$ en Montérégie-Ouest, comparativement à celle des propriétés du Québec (250 302\$). Écarts de valeur importantes entre les MRC : les valeurs les plus faibles sont constatées dans la MRC du Haut-Saint-Laurent (199 933\$) et les plus fortes, dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (289 219\$). 	<ul style="list-style-type: none"> Compléter l'offre de logements privés pour répondre aux ménages suivants : <ul style="list-style-type: none"> Personnes seules autonomes à faible revenu; Familles à faibles revenus avec enfants; Personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
<ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages de la Montérégie-Ouest (71 791\$) nettement supérieurs à ceux constatés au Québec (59 808\$), un écart de 12 000\$. Écarts de revenus importants entre les MRC, avec les revenus les plus faibles dans la MRC du Haut-Saint-Laurent (50 719\$) et les plus élevés dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (78 937\$). Écarts de revenus significatifs selon le mode d'occupation : <ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages locataires: 37 773\$. Revenus médians des ménages propriétaires : 84 616\$. 	<ul style="list-style-type: none"> Des mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement sont requises pour les ménages plus vulnérables, notamment par : <ul style="list-style-type: none"> La réalisation de logements sociaux et communautaires; La réalisation de logements privés abordables; La rénovation du parc locatif abordable comportant un contrôle des augmentations de loyers; L'optimisation du recours aux programmes d'aide personnalisée au logement
<ul style="list-style-type: none"> 17,6 % des ménages de la Montérégie-Ouest consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement. Cette proportion est inférieure à celle observée au Québec (20,8 %). 	

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> La proportion de ménages vivant dans un logement inabordable varie grandement selon le mode d'occupation et le type de ménage. <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires : 34,1 %. Ménages propriétaires : 12,7 %. Ménages d'une personne : 36,9 %. Ménages de familles monoparentales : 25,0 %. 	(Supplément au loyer ou Allocation-logement).
Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité	
<ul style="list-style-type: none"> Encourager l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les développements résidentiels privés. Assurer la réalisation de projets résidentiels répondant aux besoins de ménages économiquement et socialement diversifiés. Optimiser la densification des développements résidentiels privés et la diversification des formes architecturales. Accroître la disponibilité des programmes publics d'aide au logement social et abordable. Accroître la disponibilité des programmes d'aide personnalisée au logement. 	

5-Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance

Faits saillants	Besoins et interventions requises
Situation	
<ul style="list-style-type: none"> Le parc de logement social et communautaire de la Montérégie-Ouest compte 3 663 unités. Le territoire affiche un taux de pénétration du logement social de 21 logements sociaux par 1 000 ménages, comparativement au Québec, où le taux est de 44 logements sociaux; le taux le plus élevé est celui de la MRC de Beauharnois-Salaberry (36) et le plus faible est constaté dans la MRC des Jardins-de-Napierville (8). La moitié des logements sociaux et communautaires (49 %) sont destinés aux aînés et 45 % desservent les familles et les personnes seules. La population ayant des besoins particuliers en habitation dispose de 5 % du parc. Notons que si l'on fait abstraction des données relatives à la MRC de Roussillon (un territoire où les logements pour familles et personnes seules sont sur-représentés) la proportion de logements pour aînés s'établit à 71 % pour la Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Orienter le développement du logement social vers les ménages (familles et personnes seules) manifestant les besoins les plus urgents, dans une perspective de développement social et économique.
<ul style="list-style-type: none"> On constate des besoins en logement social et abordable dans toutes les MRC. De manière générale, peu de logements sont disponibles pour les personnes seules de 50 à 64 ans autonomes et pour les familles avec enfants, notamment les familles monoparentales et les familles avec plusieurs enfants. Des besoins particuliers sont constatés dans toutes les MRC pour répondre aux besoins de logement des personnes aux prises avec diverses problématiques de santé physique ou mentale. 	<ul style="list-style-type: none"> Confirmer le soutien des municipalités aux projets en élaboration et assurer leur financement. Assurer la réalisation effective des projets planifiés en prévoyant les fonds requis et en facilitant l'accès aux emplacements propices à leur développement.
Facteurs facilitateurs	
<ul style="list-style-type: none"> Les municipalités membres de la CMM ont accès au Fonds de logement social. Parmi les municipalités qui ne sont pas membres de la CMM, seule Salaberry-de-Valleyfield consacre des ressources importantes au développement de logements sociaux et communautaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Créer des mécanismes de financement pour les municipalités qui ne sont pas membres de la CMM et qui n'ont pas accès à son Fonds du logement social. Assurer la sensibilisation à long terme et le soutien des élus et des administrations au financement du logement social.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> • Influence importante des groupes communautaires du milieu dans la justification des besoins de logement social, la promotion des projets et les démarches de réalisation, malgré des problèmes de relève constatés et l’essoufflement des ressources. • Rôle du GRT déterminant dans la mobilisation citoyenne, la capacité de livraison des projets et l’élaboration des stratégies de financement. • Contribution importante du CISSMO pour assurer l’arrimage des interventions du GRT aux enjeux de développement social, notamment ceux liés aux problématiques transversales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Besoins de créer des outils de sensibilisation à l’univers du logement social et abordable. • Mettre en place des mécanismes de collaboration et de concertation en matière de développement du logement social et abordable au sein des territoires des MRC. • Soutenir l’existence des ressources communautaires en habitation dans chaque MRC. • Susciter l’émergence de promoteurs communautaires locaux dans toutes les MRC.
<ul style="list-style-type: none"> • Disponibilité récente de nouvelles sources de financement en vertu de la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la viabilité des projets en planification grâce à des outils complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> ○ Outils facilitant la livraison des projet AccèsLogis; ○ Outils permettant de réaliser des projets selon des approches innovantes.
Contraintes au développement	
<ul style="list-style-type: none"> • Sauf exception, faible leadership des municipalités en matière de promotion du logement social et abordable et absence de réglementation encourageant les promoteurs privés à prévoir la réalisation de logements sociaux et abordables dans les développements résidentiels. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l’adoption de stratégies variées d’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les développements privés.
<ul style="list-style-type: none"> • Absence d’initiatives privées assurant la disponibilité des logements abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les promoteurs privés à créer des partenariats avec des promoteurs de logements sociaux publics et communautaires.
<ul style="list-style-type: none"> • Limites budgétaires chroniques du programme AccèsLogis : conséquences financières et organisationnelles importantes pour les municipalités, notamment des délais de réalisation exceptionnellement longs et un rattrapage important à assurer dans l’ensemble des municipalités. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la disponibilité d’enveloppes budgétaires dédiées au territoire de la Montérégie-Ouest.
<ul style="list-style-type: none"> • Contraintes additionnelles découlant de l’absence d’indexation des budgets alloués à la réalisation des ensembles d’habitation depuis 2009. 	<ul style="list-style-type: none"> • Remédier aux déficiences du programme AccèsLogis, qui oblige les municipalités à compenser les contraintes budgétaires imposées par le gouvernement du Québec.
<ul style="list-style-type: none"> • Dépendance du développement par rapport au programme AccèsLogis du gouvernement du Québec 	<ul style="list-style-type: none"> • Élaborer des stratégies de développement axées sur la croissance et la gestion dynamique des actifs. • Explorer des modèles de financement fondés sur la mutualisation des actifs communautaires.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Soutien communautaire en logement social insuffisant occasionnant des difficultés de fonctionnement de certains organismes communautaires en habitation et limitant le processus de prise en charge des résidents. 	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre les représentations en vue de la mise en œuvre d'un véritable programme de financement du soutien communautaire en logement social.
<ul style="list-style-type: none"> Nombreux témoignages soulignant des enjeux de gestion et de viabilité d'ensembles de logement communautaire. 	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer le soutien à la gestion immobilière des organismes communautaires en habitation. Documenter et caractériser les difficultés constatées. Assurer la consolidation du parc de logement social et communautaire.
<ul style="list-style-type: none"> Accès aux terrains et aux bâtiments abordables de plus en plus difficile : les terrains constructibles sont monopolisés par le développement privé et les coûts sont influencés par les modes d'occupation visant les propriétaires-occupants. 	<ul style="list-style-type: none"> Créer des outils locaux en vue d'assurer à long terme la disponibilité de terrains et de bâtiments présentant un potentiel de développement en logement social et abordable.
Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer une répartition plus équitable de la richesse collective par la réalisation de logements sociaux et abordables. Développer le leadership des municipalités et des MRC en matière de développement du logement social et abordable. Renforcer la notoriété des organismes de promotion du logement social et communautaire. Assurer la pérennité des ressources communautaires ayant pour mission la promotion des intérêts des locataires vulnérables et permettant le développement de projets de logement social et abordable dans l'ensemble du territoire de la Montérégie-Ouest. Diversifier les modèles de développement et de financement. Doter les municipalités et le milieu communautaire en habitation d'outils de planification et de financement innovants en logement social et abordable. 	

Question à creuser : La salubrité et la Montérégie font-elles bon ménage?

- 52 % des municipalités de la Montérégie-Ouest disposent d'une réglementation en matière de salubrité résidentielle et parmi elles, 80 % l'ont adoptée dans les quatre dernières années.
- 81 % des municipalités collaborent avec des partenaires; près de trois d'entre elles sur dix (28 %) ont conclu des ententes.
- 94 % des municipalités ont au moins un inspecteur et parmi celles-ci, 94 % ont au moins un inspecteur en bâtiment.
- Les trois quarts des inspecteurs en bâtiment (75 %) ne sont pas formés en insalubrité.
- Près de la moitié des répondants pensent que les interventions réalisées par leur municipalité pour résoudre les problèmes d'insalubrité sont passables ou mauvaises.
- Les trois quarts (76 %) des municipalités interviennent lors d'une plainte.
- Les obstacles évoqués pour ne pas intervenir lors d'une plainte, sont principalement le manque de formation des inspecteurs, le manque de ressources ou le fait qu'elles n'ont pas de réglementation.

Source : Myriam Carrier, Alexis Girard, Flavi Mansour, Imame Nait Abbou, Monia Gorbel, Nabila Kadaoui, Université de Sherbrooke et Direction de Santé publique – CISSS Montérégie-Centre.

Recommandations détaillées

Afin d’assurer la cohérence des recommandations aux MRC et aux municipalités et de répondre adéquatement aux besoins de logement social et abordable de la population de la Montérégie-Ouest, trois recommandations à caractère global sont soumises.

Recommandations relatives à la Montérégie-Ouest	
<p>Recommandation 1</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la réalisation d’un chantier régional de 1 000 nouveaux logements sociaux et abordables de 2020 à 2025. 	<p>Modes de réalisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements réalisés dans le cadre des programmes de la SHQ; Logements réalisés dans le cadre des programmes de la SCHL; Logements acquis sur le marché privé par des promoteurs communautaires. Logements abordables rénovés par des propriétaires privés. Logements abordables nouvellement construits d’initiative privée.
<p>Recommandation 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la disponibilité d’enveloppes budgétaires dédiées au territoire de la Montérégie dans le cadre des programmes de la Société d’habitation du Québec. 	<p>Programmes prioritaires</p> <ul style="list-style-type: none"> AccèsLogis Québec Rénovation Québec Programme de Supplément au loyer
<p>Recommandation 3</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la mise en œuvre et la consolidation d’une gouvernance misant sur la collaboration des acteurs en matière de logement social et abordable sur le territoire de chaque MRC. 	<p>Mission</p> <ul style="list-style-type: none"> Coordonner les activités nécessaires au succès d’un chantier de 1 000 logements sociaux et abordables. <p>Territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Les cinq MRC de la Montérégie-Ouest.

Considérant l’importance des investissements impliqués, un commentaire sur les objectifs de réalisation s’impose. Le projet de réaliser 1 000 logements sociaux et abordables d’ici 2025 – incluant les logements abordables construits ou rénovés d’initiative privée – prend en considération plusieurs facteurs.

Premier facteur : la taille actuelle du parc de logements sociaux et communautaires

Le parc de logements sociaux et communautaires compte 3 663 unités, correspondant à un taux de pénétration de 21 logements par 1 000 ménages, comparativement au taux de 44 estimé pour le Québec dans son ensemble (voir à ce sujet le Tableau 21). Ce chiffre « magique » représente un repère, sans constituer pour autant un objectif « mécanique » que toutes les MRC doivent viser.

Il nous apparaît donc prématuré de fixer des cibles par territoire de MRC dans ce rapport. Cela nécessite d'abord une appropriation du contenu par les partenaires locaux et une réflexion entre partenaires, au sein des instances de concertation.

Toutefois, il importe de considérer certains indicateurs clés, décrits dans la présente étude, pour quantifier les besoins et pour cibler les interventions publiques en matière de logement social et abordable :

- L'état du parc résidentiel et particulièrement celui du parc locatif, notamment les indicateurs liés à la qualité des logements, à savoir la période de construction, les besoins en réparations majeures, la vétusté et la taille des logements.
- Les groupes de population affectés par des problèmes d'habitabilité de logements, en particulier selon les groupes d'âge, les revenus et les genres de ménages.
- Les groupes de population concernés par des enjeux d'abordabilité et présentant un taux d'effort pour le logement trop élevé selon les groupes d'âge, les revenus et les genres de ménages.
- L'adéquation de l'offre de logements d'initiative privée aux besoins des différents groupes de population, y compris les besoins en main-d'œuvre.
- La localisation géographique des populations touchées par les problématiques de qualité et d'abordabilité de logement.
- La capacité d'intervention des municipalités et des MRC d'intervenir pour améliorer le parc résidentiel, notamment en se dotant d'une réglementation en matière de salubrité et en s'assurant de la disponibilité des aides financières.
- La contribution au développement économique et social attendue des interventions en logement social et abordable.

Les 157 000 logements sociaux du Québec ont été réalisés en un peu plus de 50 ans. On peut difficilement demander à des MRC et à des municipalités peu sensibilisées aux enjeux de logement social ou disposant de peu de moyens de rattraper le Québec en cinq ans. Une opération de plein rattrapage, en vue d'atteindre le niveau de pénétration du Québec, mettrait le cap vers un portefeuille de 7 716 unités, supposant la réalisation d'au moins 4 053 nouveaux logements sociaux et communautaires. Ce scénario nous apparaît peu crédible sur une courte période, même sur une décennie.

Second facteur : la capacité de livraison

L'objectif de 1 000 logements sociaux et abordables s'appuie aussi sur les constats en matière d'aménagement de nouveaux logements sociaux et communautaires. C'est pourquoi nous avons également pris en considération les **capacités de livraison** en logement social et communautaire observées au cours de la **dernière décennie** ainsi qu'un relevé des projets **en planification** identifiés. Cette capacité de produire des logements résulte de nombreux éléments, dont la disponibilité des emplacements, la participation des municipalités, la précarité des organismes communautaires en habitation et la mobilisation citoyenne.

- On constate ainsi que **596** logements sociaux et communautaires ont été réalisés sur le territoire de la Montérégie-Ouest de 2008 à 2018.

- Par ailleurs, des projets totalisant environ **300** logements sociaux et communautaires sont actuellement en planification, à différentes étapes de développement.
- Des projets d’acquisition et de rénovation non recensés sont également à prévoir.

Troisième facteur : l’adéquation des programmes d’aide aux besoins régionaux

Le Chantier repose en grande sur la poursuite de la réflexion gouvernementale relative à l’amélioration des programmes, notamment les modifications devant être apportées au **programme ACL**, à la suite des consultations effectuées par la SHQ.

Le succès du chantier est également tributaire des **nouveaux programmes** d’aide de la SCHL encourageant le secteur privé à s’impliquer dans la production et la rénovation de logements abordables. Les programmes de la SCHL valorisent l’innovation en matière de partenariat **privé-public-communautaire**. Ce type de partenariat est relativement récent au Québec et ne s’est pas encore manifesté en Montérégie-Ouest.

De nombreux défis se posent aux acteurs de ces trois secteurs. Bien qu’il soit prématuré, dans le cadre de cette étude, de proposer une répartition des projets entre les promoteurs, il est probable que la majorité des logements visés par le Chantier résulteront des efforts de promoteurs de logements sociaux et communautaires qui poursuivront le développement de projets AccèsLogis, selon les paramètres exposés au tableau suivant ³¹.

Tableau 23 : Coûts maximaux admissibles, construction neuve, transformation-recyclage et achat-rénovation majeure, programme AccèsLogis, tout territoire, juillet 2019

Typologie	CMA Volet 1	CMA Volet 2	CMA Volet 3
Chambre	78 000 \$	122 500 \$	122 500 \$
Studio	93 875 \$	128 000 \$	128 000 \$
1 c.c.	118 125 \$	150 000 \$	150 000 \$
2 c.c.	144 375 \$	171 000 \$	171 000 \$
3 c.c.	174 125 \$		192 375 \$
4 c.c.	201 375 \$		
5 c.c.	225 625 \$		

Source : Société d’habitation du Québec, janvier 2020.

Quatrième facteur : les ressources du milieu

La question du coût assumé par les collectivités locales est également prise en compte dans l’établissement de la cible de 1 000 logements sociaux et abordables.

- L’essentiel du **montage financier type** d’un projet d’habitation repose sur la subvention en **capital** de la SHQ, correspondant à **50 %** des coûts maximaux admissibles (CMA) indiqués au Tableau 23.

³¹ Les paramètres correspondent aux modifications apportées au programme ACL par le gouvernement du Québec en juillet 2019. Voir à ce sujet le site Web de la SHQ, consulté le 7 janvier 2019 :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués_de_presse/communiqué_de_presse/article/detail/le_gouvernement_du_quebec_remplit_sa_promesse_et_actualise_le_programme_acceslogis_quebec.html

- L'organisme contracte de plus un **prêt hypothécaire** garanti par la SHQ équivalant à **35 %** des coûts.
- Le financement complémentaire repose sur la **contribution du milieu**, qui correspond à **15 %** des CMA.

Au Tableau 24, nous avons illustré l'importance de cette contribution du milieu dans le montage financier. Celle-ci est assumée par la municipalité participante et par les organismes locaux participant de manière complémentaire, selon leur mission et leurs moyens.

Tableau 24 : Estimation des contributions du milieu au montage financier type du programme AccèsLogis, programmation de 600 logements de 2 c.c. en Volet 2.

Volet 1 - Familles et personnes seules autonomes				
Coût de réalisation 600 unités X 2 c.c.	Subvention SHQ 50% des CMA	Emprunt hypot. 35% des CMA	Milieu et villes 15% des CMA	Milieu et villes par logement
86 625 000 \$	43 312 500 \$	30 318 750 \$	12 993 750 \$	21 656 \$

Source : Société d'habitation du Québec; calcul et présentation Allan Gaudreault, janvier 2020.

Cet exemple est fondé sur l'hypothèse que **60 % des 1 000 nouveaux logements (600 unités) seront financés par ACL** et que 400 autres logements seront réalisés avec des fonds différents. Par exemple, pour la réalisation de 600 logements de deux chambres à coucher, selon les CMA actuels, on estime que les coûts totaux s'élèvent à **86 625 000 \$** et exigent une contribution du milieu de **12 993 750 \$** ou **21 656 \$ par unité**. Les montants unitaires, en termes de contribution du milieu, varient selon la typologie et la population visée. À titre d'exemple, ils sont estimés à **22 500 \$** pour des logements d'une chambre destinés aux aînés en perte d'autonomie (Volet 2) et à **19 200 \$** pour des studios visant une population ayant des besoins particuliers (Volet 3).

Lorsque les coûts de réalisation dépassent ces barèmes, le montant de la contribution du milieu doit souvent être haussé, afin d'assurer la viabilité du projet. Par contre, lorsque la situation le justifie, des aides financières additionnelles, sous formes de montants forfaitaires, peuvent être versées par la SHQ. Cela peut être le cas pour des projets ayant les caractéristiques suivantes :

- Projets destinés à des familles, des personnes seules et des personnes âgées autonomes.
- Projets réalisés dans une municipalité dont le loyer médian du marché reconnu par la SHQ est égal ou inférieur au loyer minimum ou égal à un taux de 1,25 fois le loyer minimum.
- Dans ces deux cas, une contribution du milieu équivalant à 20 % des CMA est exigée par la SHQ.

D'autres situations peuvent justifier la majoration de l'aide financière de la SHQ. Un montant maximal équivalant à 15 % des CMA peut ainsi être octroyé à des projets correspondant aux caractéristiques suivantes :

- Projets visant la transformation-recyclage de bâtiments religieux en unités résidentielles.
- Projets de démonstration dont l'objectif consiste en la mise à l'essai d'une technologie ou d'une approche innovante susceptibles d'optimiser les pratiques actuelles dans le cadre de la réalisation de logements (maximum de deux projets par année).

Le montage financier des projets ACL peut également être complété en ayant recours aux programmes d'aide du gouvernement fédéral, prévus à la Stratégie nationale du logement (SNL), lorsque les paramètres le permettent.

Des projets peuvent également être financés principalement au moyen de fonds fédéraux. Selon notre hypothèse, la réalisation des 400 autres logements du Chantier, bien que réalisées hors du programme ACL, nécessiterait des contributions du milieu additionnelles, sous diverses formes, qui ne sont pas estimées ici.

En conséquence, le volume d'activités lié à la réalisation des 1 000 logements sociaux et abordables du Chantier nécessitera des investissements substantiels des municipalités et des collectivités locales, malgré le recours à des stratégies de développement et de financement complémentaires qui contribueront à atténuer et à rationaliser certains coûts de production.

Elles devront consacrer des efforts significatifs, selon le cas, en achats de terrains et de bâtiments, en subventions à la construction et à la rénovation et en investissements dans des projets novateurs.

En assumant que les nouveaux outils de développement et de financement recommandés soient mis en place, que des réglementations plus inclusives soient mise en œuvre et que les promoteurs privés, publics et communautaires adhèrent aux objectifs fixés, en matière de développement et de rénovation de logements abordables, il nous apparaît raisonnable de formuler des attentes pour la réalisation de 1 000 logements sociaux et abordables durant une période de cinq ans.

7 – Diagnostic, enjeux et recommandations par MRC

7.1 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC de Beauharnois-Salaberry

Diagnostic

Sommaire des observations – MRC de Beauharnois-Salaberry

- La population de la MRC de Beauharnois-Salaberry est relativement âgée.
- Bien que la majorité des ménages de la MRC soient propriétaires, le taux de propriété y est le plus bas de la Montérégie-Ouest.
- Le parc résidentiel est un des plus âgés de la Montérégie-Ouest, mais il est généralement en bon état, en raison de nombreuses initiatives touchant le bâti dans les anciens quartiers, notamment la rénovation des maisons comportant un sous-sol en terre battue, à Salaberry-de-Valleyfield.
- Des interventions de revitalisation et de protection du parc locatif abordable sont requises dans plusieurs quartiers centraux et dans les noyaux villageois.
- Le développement résidentiel est dynamique et l'offre locative nouvelle est importante, notamment dans le créneau des résidences privées pour aînés.
- On constate des besoins à combler en logement abordable pour les aînés et les familles à faibles revenus.
- La MRC affiche le plus fort taux de pénétration du logement social de la Montérégie-Ouest.
- Des comités logement sont actifs dans les municipalités de Beauharnois et de Salaberry-de-Valleyfield.
- Le développement récent du logement social est limité à quelques municipalités et la Ville de Salaberry-de-Valleyfield joue à cet égard un rôle de pionnière avec une politique du logement comportant des stratégies visant à satisfaire les besoins en habitation de groupes de population diversifiés. Elle a notamment mis en œuvre des pratiques exemplaires, avec ses fonds propres, facilitant l'accès des promoteurs communautaires à des terrains à coûts abordables.

Recommandations phares – MRC de Beauharnois-Salaberry

- Poursuivre les investissements municipaux en matière de revitalisation et de rénovation résidentielle.
- Encourager les efforts de consolidation du parc de logement social et communautaire.
- Encourager la densification de l'habitat dans les quartiers centraux et les noyaux villageois.
- Faciliter le développement de logements plus abordables pour les aînés à faible et moyen revenu.
- Étendre la mise en place de réglementations municipales favorisant l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les développements d'initiative privée en s'appuyant sur les meilleures pratiques locales.

Enjeux de logement social et abordable

1-Enjeux de logement social et abordable liés à la population

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Population en croissance, mais faible taux d'accroissement comparativement aux autres MRC, soit 8,3 c. 13,9 % en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité d'aménager de nouveaux logements pour répondre à la hausse probable de la demande résidentielle.
<ul style="list-style-type: none"> La plus faible proportion de personnes âgées de 0 à 14 ans (14,6 c. 17,7 % en Montérégie-Ouest). La plus faible proportion de couples avec enfants, 21 c. 30,4 % en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Malgré la tendance du marché à desservir les aînés et à réaliser des logements locatifs, nécessité d'assurer une offre diversifiée et de monitorer l'offre de logements pour les ménages avec enfants.
<ul style="list-style-type: none"> La plus forte proportion de personnes âgées de 65 ans et plus, 22,9 c. 16,8 % en Montérégie-Ouest. La plus forte proportion de ménages non familiaux d'une personne, 34,3 c. 25,7 % en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Aménager des logements adaptés aux besoins évolutifs des différents groupes d'âge chez les aînés et les personnes seules, notamment des logements de plus petite taille.
Enjeux de logement social et abordable liés à la population	
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer des stratégies de développement résidentiel visant à répondre quantitativement à la demande de nouveaux logements. Intégrer les objectifs de densification de l'habitat et de mixité architecturale et sociale aux stratégies résidentielles municipales et aux interventions de revitalisation. Adapter le design des nouveaux quartiers, des nouveaux ensembles d'habitation et des nouveaux logements aux besoins des ménages de petite taille et des aînés, selon les principes d'accessibilité universelle. 	

100

2-Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Hausse de 1 220 logements privés occupés entre 2011 et 2016. Niveau d'investissement résidentiel stable, représentant, selon les années, entre 9 et 14 % de la valeur des permis de construire de la Montérégie-Ouest. Développement résidentiel récent marqué par la croissance du secteur locatif et de plusieurs résidences privées pour aînés. Développement de nouveaux quartiers résidentiels à prédominance familiale dans diverses municipalités, dont Salaberry-de-Valleyfield. 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'offre de logements locatifs abordables pour les ménages plus âgés à faibles et à moyens revenus. Assurer une offre de services non résidentiels appropriés à l'évolution des besoins des ménages. Évaluer l'impact des nouvelles résidences privées pour aînés (RPA) sur les loyers du marché et sur les prix de revente des maisons. Assurer la réalisation d'une proportion plus élevée de logements sociaux et abordables, répondant aux besoins identifiés.
<ul style="list-style-type: none"> Faible nombre de logements sociaux réalisés : 86 unités dans la MRC, entre 2010 et 2019 dont 45 à Salaberry-de-Valleyfield et 41 unités à Beauharnois. 	
<ul style="list-style-type: none"> Taux d'inoccupation des logements locatifs en baisse. 	<ul style="list-style-type: none"> Demande stable ou croissante de logements et occasions d'investissements viables en logement locatif pour populations diversifiées.
<ul style="list-style-type: none"> Loyers moyens élevés, généralement en hausse ou stables, mais données pertinentes insuffisantes pour plusieurs municipalités de la MRC ³². 	<ul style="list-style-type: none"> Des mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement sont requises pour les ménages plus vulnérables.

³² Le parc résidentiel de la MRC comprend une proportion importante de logements locatifs situés dans des bâtiments de type duplex et triplex, exclus des estimations de la SCHL.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
	<ul style="list-style-type: none"> Mieux documenter les loyers du marché pour les diverses typologies et populations visées.
Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Encourager l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les développements résidentiels privés. Contrer l'isolement des aînés par une meilleure intégration des projets qui leur sont destinés aux nouveaux développements résidentiels. Favoriser l'innovation dans l'offre de modèles de gestion de logements et de services aux aînés 	

3-Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation

101

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> La plus faible proportion de ménages propriétaires, soit 61,5 c. 76,7 % en Montérégie-Ouest. Proportion toutefois comparable à celle observée dans l'ensemble du Québec (61,2 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'abordabilité des coûts d'habitation pour les propriétaires à faibles revenus et pour les aînés. Assurer l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées à faibles revenus.
<ul style="list-style-type: none"> Plus du quart des ménages (28 %) vivent dans un immeuble à logements multiples et 12 % habitent un duplex – les plus fortes proportions observées en Montérégie-Ouest – et seulement 60 % habitent une maison unifamiliale. L'offre d'habitations en copropriété et les mises en chantier de ce type de propriété sont très limitées dans cette MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la disponibilité et la qualité du parc privé locatif, où se concentrent les ménages locataires à faibles revenus.
<ul style="list-style-type: none"> Parc résidentiel relativement âgé : <ul style="list-style-type: none"> Forte proportion de ménages habitant un logement construit avant 1971, 44,8 c. 28,9 % en Montérégie-Ouest. Majorité de ménages <u>locataires</u> habitant un logement construit avant 1971, 50,7 c. 38,6 % en Montérégie-Ouest. Bon état général du parc de logements : <ul style="list-style-type: none"> Proportion supérieure de ménages habitant un logement nécessitant des réparations majeures, 6,4 c. 5,6 % en Montérégie-Ouest. Proportion supérieure de ménages <u>locataires</u> habitant un logement nécessitant des réparations majeures, 8,0 c. 5,4 % chez les propriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer le bon état du parc résidentiel, en particulier celle du parc locatif. Assurer le financement de programmes de revitalisation, d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domiciles.
<ul style="list-style-type: none"> Appauvrissement de la population et détérioration des logements dans plusieurs noyaux villageois simultanément au développement de nouveaux logements en territoire périphérique, sans contrepartie de développement social. 	<ul style="list-style-type: none"> Densifier l'habitat et prioriser le développement résidentiel dans les quartiers centraux et les noyaux villageois.
Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la pérennité du parc locatif privé abordable. Doter les municipalités de stratégies locales de revitalisation intégrée, alliant le développement économique, social et résidentiel des milieux de vie. Intégrer les projets de logement social aux stratégies de développement et de revitalisation des quartiers. 	

4-Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Coûts d'habitation relativement bas pour les deux modes d'occupation : <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires : 650\$ c. 735\$ en Montérégie-Ouest, un écart de 85\$. Ménages propriétaires : 979\$ c. 1 129\$ en la Montérégie-Ouest, un écart de 150\$. Écart important de 329\$ entre le mode locatif et le mode propriété. Valeurs des propriétés parmi les plus basses de la Montérégie-Ouest, 200 592\$ c. 259 400\$ en Montérégie-Ouest et 289 219\$ dans la MRC voisine de Vaudreuil-Soulanges, affichant les valeurs les plus hautes. Les prix de vente relativement bas attirent les familles à revenus moyens inférieurs intéressées par les nouveaux développements résidentiels. Les nouveaux logements locatifs visant les familles sont réputés plus rares et peu abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> Compléter l'offre de logements privés pour répondre aux ménages suivants : <ul style="list-style-type: none"> Personnes seules autonomes à faible revenu; Familles à faibles revenus avec enfants; Personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
<ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages de la MRC substantiellement inférieurs, 54 776\$ c. 71 791\$ en Montérégie-Ouest, écart de 17 000\$. <ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages locataires de la MRC: 32 868\$. Revenus médians des ménages propriétaires de la MRC : 73 747\$. 	<ul style="list-style-type: none"> Des mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement sont requises pour les ménages plus vulnérables, notamment par : <ul style="list-style-type: none"> La réalisation de logements sociaux et communautaires; La réalisation de logements privés abordables; L'optimisation du recours aux programmes d'aide personnalisée au logement (Supplément au loyer ou Allocation-logement).
<ul style="list-style-type: none"> MRC qui affiche la plus forte proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, 22 c. 17,6 % en Montérégie-Ouest. <ul style="list-style-type: none"> Proportion de ménages vivant dans un logement inabordable est nettement plus élevée chez les ménages locataires que propriétaires (35,8 c. 21,6 %). Les aînés, les femmes et les locataires sont proportionnellement plus nombreux à avoir des besoins impérieux en matière de logement. 	
<p>Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la réalisation de projets résidentiels répondant aux besoins de ménages économiquement et socialement diversifiés. Optimiser la densification des développements résidentiels privés et la diversification des formes architecturales. Accroître la disponibilité des programmes publics d'aide au logement social et abordable. Accroître la disponibilité des programmes d'aide personnalisée au logement. 	

5-Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<i>Situation</i>	
<ul style="list-style-type: none"> La MRC affichant le plus haut taux de pénétration du logement social de la Montérégie-Ouest, soit 36 c. 21 logements sociaux par 1 000 ménages. Les deux tiers des logements sociaux et communautaires sont destinés aux aînés et 30 % aux familles et aux personnes seules. Peu de logements disponibles pour les personnes seules de 50 à 64 ans autonomes et pour les familles avec enfants, notamment les familles monoparentales. 	<ul style="list-style-type: none"> Adapter le montage financier des projets aux nouveaux paramètres des programmes gouvernementaux, notamment AccèsLogis Québec et les programmes liés à la Stratégie nationale sur le logement. Confirmer le soutien des municipalités aux projets en élaboration et assurer leur financement.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> • Faible niveau de développement récent lié aux contraintes budgétaires du gouvernement du Québec. • Au moins 6 projets en élaboration dans la MRC pour populations variées : familles avec plusieurs enfants, personnes seules autonomes, personnes ayant des problèmes de toxicomanie, personnes ayant une déficience intellectuelle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la réalisation effective des projets planifiés en prévoyant les fonds requis et en facilitant l'accès aux emplacements propices à leur développement.
Facteurs facilitateurs	
<ul style="list-style-type: none"> • Ressources importantes consenties par les villes et le milieu au financement du logement social et communautaire: <ul style="list-style-type: none"> ○ Salaberry-de-Valleyfield : dotée d'une politique de l'habitation d'avant-garde et de budgets annuels de développement du logement social permettant le démarrage d'un projet par année en moyenne. ○ Beauharnois : soutien du CLD et financement municipal facilité par l'accès au Fonds de logement social de la CMM. ○ Sainte-Martine : participation municipale et participation de l'OMH à la préservation du parc HLM et au redressement de projets de logement social et communautaire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la sensibilisation à long terme et le soutien des élus et des administrations au financement du logement social.
<ul style="list-style-type: none"> • Influence importante des groupes communautaires du milieu dans la justification des besoins de logement social, la promotion des projets et les démarches de réalisation, malgré des problèmes de relève constatés et l'essoufflement des ressources. • Rôle du GRT déterminant dans la mobilisation citoyenne, la capacité de livraison des projets et l'élaboration des stratégies de financement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir l'existence des ressources communautaires existantes. • Susciter la création d'une instance de concertation et de développement en logement social et abordable.
Contraintes au développement	
<ul style="list-style-type: none"> • Limites budgétaires chroniques du programme AccèsLogis : conséquences financières et organisationnelles importantes pour les municipalités, notamment des délais de réalisation exceptionnellement longs et un rattrapage important à assurer dans l'ensemble des municipalités. • Situation de blocage de nombreux projets soutenus par les villes et rattrapage nécessaire pour la réalisation des engagements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Remédier aux problèmes de financement du programme AccèsLogis, qui oblige les municipalités à compenser les contraintes budgétaires imposées par le gouvernement du Québec. • Créer un mécanisme de financement pour les municipalités qui ne sont pas membres de la CMM et qui n'ont pas accès à son Fonds du logement social.
<ul style="list-style-type: none"> • Accès aux terrains et aux bâtiments abordables de plus en plus difficiles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer à long terme la disponibilité de terrains et de bâtiments présentant un potentiel de développement en logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> • Soutien communautaire en logement social insuffisant occasionnant des difficultés de fonctionnement de certains organismes communautaires en habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la disponibilité d'enveloppes récurrentes en soutien communautaire en logement social.
Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance	
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la pérennité des ressources communautaires dont la mission est la promotion des intérêts des locataires et le développement de projets de logement social et abordable dans l'ensemble du territoire de la MRC. • Assurer la viabilité des projets de logement social et abordable dans le cadre des programmes gouvernementaux. • Doter les municipalités et le milieu communautaire en habitation d'outils de planification et de financement innovants en logement social et abordable. 	

Recommandations détaillées

Axe 1 – Conservation du parc de logement social et abordable

Objectif 1.1 : Assurer la conservation et l'amélioration du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Optimiser le recours des propriétaires privés aux programmes d'aide à la rénovation de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à la rénovation.
<ul style="list-style-type: none"> Réviser et mettre à jour la réglementation des municipalités en matière de salubrité des logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Doter chaque municipalité d'une politique de salubrité en logement. Soutenir les municipalités dans leurs efforts de mises à niveau réglementaire. Sensibiliser les propriétaires et les locataires ainsi que les organismes communautaires aux problématiques liées à l'insalubrité morbide.

104

Objectif 1.2 : Assurer l'accessibilité et l'abordabilité du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à l'adaptation de domicile. Sensibiliser les propriétaires et les locataires à l'existence des programmes d'aide à l'adaptation de domicile.
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'abordabilité du parc résidentiel pour les propriétaires et les locataires à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à la rénovation de logements. Promouvoir les programmes d'aide à la rénovation auprès des propriétaires privés. Promouvoir l'utilisation du Programme de Supplément au loyer (PSL) par les propriétaires privés. Promouvoir le recours au Programme Allocation-logement auprès des locataires.

Objectif 1.3 : Assurer la pérennité du parc de logement social et communautaire	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les organismes communautaires en habitation dans les efforts de rénovation, d'amélioration et de modernisation de leur parc immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un bilan de la santé immobilière, financière et administrative de tous les ensembles d'habitation sociale et communautaire. Produire un état financier consolidé du parc de logement social et communautaire de la MRC. Réaliser un chantier de mise à niveau du parc de logement social et communautaire de la MRC. Faire connaître les outils de financement appropriés aux défis de financement des pourvoyeurs de logements.

Objectif 1.4 : Consolider la qualité des milieux de vie	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Initier ou poursuivre des programmes de revitalisation intégrée des vieux quartiers et des noyaux villageois. 	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer des plans de mises en valeur des anciens quartiers et des noyaux villageois.
<ul style="list-style-type: none"> Densifier l’habitat en encourageant la construction de nouveaux logements et la transformation de bâtiments non résidentiels en logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser des inventaires des terrains et des bâtiments présentant un potentiel de densification ou de transformation. Intégrer les projets de logement social et abordables aux initiatives de densification et de revitalisation.

Axe 2 – Développement du logement social et abordable

Objectif 2.1 : Poursuivre le développement des logements sociaux en élaboration sur le territoire de la MRC	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Confirmer les engagements des municipalités envers le développement continu de logements sociaux et abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la sensibilisation à long terme des élus et des administrations. Mise à jour des orientations municipales en matière d’habitation et de logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Faciliter aux promoteurs de logement social et abordable l’accès à des terrains et à des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition de terrains par les municipalités. Vente de terrains à prix abordable aux promoteurs de logements sociaux et abordables.

Objectif 2.2 : Assurer la mixité sociale, architecturale et économique des développements résidentiels	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux au sein des projets résidentiels d’initiative privée. 	<ul style="list-style-type: none"> Adopter des règlements assujettissant l’octroi de permis à l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les projets résidentiels d’initiative privée.
<ul style="list-style-type: none"> Aménager des logements adaptés aux besoins évolutifs des différents groupes d’âge chez les aînés. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une étude de faisabilité d’un projet de logement communautaire visant les aînés à revenus moyens, offrant un continuum de services évolutifs, selon le modèle « Créneau ». Établir les partenariats financiers pour assurer la viabilité financière du projet.

Axe 3 – Financement du logement social et abordable

Objectif 3.1 : Assurer le financement des projets de logement social en élaboration	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Compléter le montage financier des projets devant être financés dans le cadre d’AccèsLogis Québec. 	<ul style="list-style-type: none"> Recours aux programmes de la Stratégie nationale sur le logement. Mise à contribution de nouveaux partenaires financiers.

Objectif 3.1 : Assurer le financement des projets de logement social en élaboration	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Créer un fonds de développement du logement social et abordable. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une étude de faisabilité de mécanismes de financement du logement social et abordable pour les municipalités non membres de la CMM.

Objectif 3.2 : Explorer de nouvelles sources de financement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Explorer de nouvelles formes de financement non gouvernemental. 	<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser l'avoir propre foncier (APF) des organismes de logement social et abordable vers le développement de nouveaux logements.
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la disponibilité de fonds suffisants en soutien communautaire en logement social (SCLS). 	<ul style="list-style-type: none"> Rechercher de nouvelles sources de financement du SCLS auprès de partenaires publics, privés et institutionnels. Poursuivre les représentations auprès du gouvernement du Québec pour un programme gouvernemental de SCLS. Améliorer l'arrimage des activités de SCLS au développement des projets de logement social et communautaire

Axe 4 – Cadre de gestion et de gouvernance du logement social et abordable

Objectif 4.1 : Doter la MRC, les municipalités et les organismes d'habitation sociale et communautaire d'outils de planification et de développement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan d'action pour le développement du logement social et abordable pour le territoire de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Soutien de la MRC aux municipalités dans la création de leurs outils de planification.
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer des politiques, des stratégies et des mesures de planification favorisant le développement de logements sociaux et abordables sur l'ensemble du territoire de la MRC. 	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer une participation citoyenne continue en matière de planification du logement social et abordable 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la création et la pérennité d'une instance locale de concertation en matière de développement et de gestion du logement social et abordable.

7.2 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC du Haut-Saint-Laurent

Diagnostic

Sommaire des observations – MRC du Haut-Saint-Laurent

- La population de la MRC du Haut-Saint-Laurent a subi une décroissance entre 2009 et 2019.
- Les projections récentes indiquent toutefois un taux d'accroissement de 5 % de la population de 2019 à 2031.
- Le développement résidentiel et celui du logement social et abordable peuvent contribuer à consolider ce mouvement et à dynamiser l'économie de ce territoire.
- C'est dans cette MRC que l'on trouve la plus forte proportion d'aînés vivant seuls qui habitent une maison.
- Le parc résidentiel est le plus abordable de la Montérégie-Ouest en ce qui a trait aux coûts d'habitation, mais il présente également de nombreux indicateurs de mauvaise qualité des habitations.
- Par ailleurs les revenus des ménages y sont les plus bas de la Montérégie-Ouest et plusieurs municipalités rurales sont concernées par leur santé financière; elles disposent de moyens limités pour soutenir le logement social et abordable.
- Les immeubles à logements multiples sont en nombre très limité et l'offre locative nouvelle est peu documentée.
- Le taux de pénétration du logement social de la MRC est légèrement inférieur à celui de la Montérégie-Ouest.
- On constate dans la MRC un important « trou de services » en logement social pour les personnes seules autonomes de moins de 60 ans et pour les familles avec enfants.
- L'annonce récente d'un budget de 12 unités attribuées par la SHQ à une coopérative de solidarité en habitation de Sainte-Barbe est reçue positivement, notamment en raison des pratiques exemplaires de soutien de la collectivité dont la coopérative a bénéficié.

Recommandations phares – MRC du Haut-Saint-Laurent

- Il conviendrait de consacrer plus de ressources à la connaissance du parc résidentiel et à la prévention de l'insalubrité.
- Le développement à long terme du logement social et abordable dans la MRC requiert une réflexion en vue de l'adaptation de modèles de développement et de gestion mieux adaptés au milieu rural et aux ressources financières des petites municipalités.
- En complément aux programmes de financement disponibles, de nouvelles sources de fonds non gouvernementales doivent être mobilisées.

Enjeux de logement social et abordable

1-Enjeux de logement social et abordable liés à la population

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> La population a décliné de <u>1,3</u> % entre 2008 et 2018, alors que la population de la Montérégie-Ouest a augmenté de 13,3 %. Cette décroissance de la population pourrait avoir un impact sur le renouvellement et sur la qualité du parc résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> Redynamiser l'économie et revitaliser les zones urbanisées par des interventions sur le bâti et en particulier sur le parc résidentiel. Attirer de nouveaux groupes de population et encourager l'ancrage de la population existante.
<ul style="list-style-type: none"> Proportion élevée de personnes âgées de 65 ans et plus, 21,8 c. 16,4 % en Montérégie-Ouest. Proportion relativement faible de couples avec enfants, 23,2 % c. 30,4 % en Montérégie-Ouest. MRC affichant <u>la plus forte</u> proportion d'aînés vivant seuls qui habitent une maison, 76,8 c. 52,4 % en Montérégie-Ouest 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier le parc résidentiel et mobiliser les entrepreneurs privés, publics et communautaires.
Enjeux de logement social et abordable liés à la population	
<ul style="list-style-type: none"> Consolider la croissance populationnelle par la mise en œuvre de stratégies de développement résidentielles arrimées aux stratégies de développement économique et social. 	

2-Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Malgré la décroissance populationnelle observée, on constate une hausse du nombre de logements privés de 7,3 % de 2011 à 2016. En collaboration avec la MRC, création par l'Association de défense des droits sociaux (ADDS) de Huntingdon d'un répertoire en ligne et d'une banque de données interactive permettant la recherche de logements vacants. <ul style="list-style-type: none"> Sondage indiquant que les ménages à faibles revenus s'orientent davantage vers les logements à bas prix et non vers les logements répondant adéquatement à leurs besoins, même s'ils sont insalubres ou dangereux pour la santé. Inquiétudes relatives à des occupations résidentielles non conformes. 	<ul style="list-style-type: none"> Ressources à combler en inspection de conformité et en insalubrité. Documenter de manière exhaustive l'état du parc locatif et assurer sa préservation. Élaborer une réglementation appropriée à la sauvegarde du parc résidentiel et à la prévention de l'insalubrité. Soutenir les municipalités dans leurs efforts de mise à niveau du parc résidentiel.
<ul style="list-style-type: none"> Ressources informationnelles déficientes chez les propriétaires de logements locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser les propriétaires locataires à l'utilisation du répertoire de logements locatifs.
<ul style="list-style-type: none"> Hausse constante des investissements résidentiels entre 2014 et 2017, de 11,9 M\$ à 14,3 M\$. Peu d'informations fiables relatives au marché de l'habitation et prédominance des sources d'information informelles. 	<ul style="list-style-type: none"> Documenter la nature des investissements résidentiels et monitorer les progrès, en regard des orientations éventuelles des municipalités et de la MRC.
<ul style="list-style-type: none"> Deux projets de logement communautaire ont été réalisés durant les années 2000, totalisant 30 unités (3 unités en 2003 et 27 unités en 2013). 	<ul style="list-style-type: none"> Documenter les impacts sociaux et économiques liés à la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> • Développer une connaissance approfondie des conditions d'habitation de la population. • Doter la MRC et les municipalités d'un cadre d'intervention visant la planification et la réalisation de programmes de rénovation et de développement résidentiels, intégrant les contributions en logement social et abordable. • Mettre en valeur et préserver le cadre de vie propre à la MRC par des interventions concertées en habitation. 	

3-Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> • Plus des trois quarts (78 %) des ménages privés sont propriétaires, une proportion qui est légèrement supérieure à celle observée en Montérégie-Ouest (76,7 %). 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier les typologies offertes sur le marché.
<ul style="list-style-type: none"> • La MRC affichant la <u>plus forte</u> proportion de ménages occupant une maison, 87,8 % c. 74,4 % en Montérégie-Ouest. • La MRC où la proportion de ménages occupant un immeuble à logements est <u>la plus faible</u>, 7,2 % c. 20,3 % en Montérégie-Ouest. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Parc résidentiel <u>le plus âgé</u> de la Montérégie-Ouest: <ul style="list-style-type: none"> ○ Plus de la moitié du parc résidentiel de cette MRC (53,9 %) a été construit avant 1971. Il s'agit de <u>la plus forte</u> proportion en Montérégie-Ouest où cette proportion est de 28,9 %. ○ Cette situation affecte 60 % des ménages locataires du Haut-Saint-Laurent c. 38,9 % des ménages locataires de la Montérégie-Ouest. • Indices importants du <u>mauvais état</u> du parc résidentiel : <ul style="list-style-type: none"> ○ De loin la plus forte proportion de logements nécessitant des réparations majeures, 11,3 %, soit près du double de celle constatée en Montérégie-Ouest, 5,6 %. ○ Les besoins de réparations majeures touchent tant les propriétaires (11,7 %) que les locataires (10,7 %). ○ La famille monoparentale est le type de ménage le plus affecté, dans une proportion de 19,4 %. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des ressources adéquates en inspection résidentielle et en intervention. • Partenariat accru entre les municipalités, les MRC et la Direction de santé publique en matière de prévention de l'insalubrité et en matière d'intervention auprès des résidents. • Prévoir des allocations budgétaires adéquates dans le cadre des programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domiciles.
Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une offre locative de qualité et abordable comme alternative à la propriété, notamment pour les aînés et les familles à faibles revenus. 	

4-Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> • La MRC où l'on trouve les coûts d'habitation <u>les plus bas</u> de la Montérégie-Ouest, tant en mode location (602 c. 735\$) qu'en mode propriété (718 c. 1 129\$). • Faible écart entre les coûts de location et de propriété, soit 133 \$. • La valeur des propriétés de la MRC est <u>la plus faible</u> de la Montérégie-Ouest, soit 199 933\$ c. 259 400\$. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l'offre de logements pour répondre aux ménages suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Personnes seules autonomes à faible revenu; ○ Familles à faibles revenus avec enfants.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> La MRC où les ménages ont les revenus médians les plus bas de la Montérégie-Ouest, soit 50 719 c 71 791\$. Revenus médians des ménages locataires de la MRC : 29 639\$. Revenus médians des ménages propriétaires de la MRC : 58 350 \$. 	<ul style="list-style-type: none"> Des mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement sont requises pour les ménages plus vulnérables, notamment par : <ul style="list-style-type: none"> La rénovation à coûts abordables du parc locatif privé et sa préservation; L'acquisition de propriétés privées par des promoteurs communautaires; La réalisation de logements privés abordables; L'optimisation du recours aux programmes d'aide personnalisée au logement (Supplément au loyer ou Allocation-logement).
<ul style="list-style-type: none"> La seconde plus forte proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, soit 20,8 c. 17,6 % en Montérégie-Ouest. La proportion de ménages vivant dans un logement inabordable varie grandement selon le mode d'occupation et le genre de ménage : <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires : 37,6 %, soit la proportion la plus élevée, tous modes d'occupation confondus en Montérégie-Ouest. Ménages propriétaires : 13 %. Familles monoparentales : 25 %. Les personnes de 45 à 64 ans et les locataires sont proportionnellement plus nombreux à avoir des besoins impérieux en matière de logement. 	
Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'abordabilité des loyers pour les occupants tout en rehaussant la qualité des habitations. Adapter le parc résidentiel aux besoins évolutifs des ménages plus âgés. Faciliter l'acquisition de propriétés privées et leur détention à long terme par des promoteurs communautaires, afin de garantir l'abordabilité pérenne du parc locatif. 	

5-Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<i>Situation</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Le taux de pénétration du logement social est de 18 unités par 1 000 ménages c. 21 pour la Montérégie-Ouest. Un nouveau projet coopératif de 12 logements, situé à Sainte-Barbe, est en élaboration. La grande majorité du parc de logements sociaux et communautaires de la MRC (83 %) est sous la responsabilité d'un office d'habitation unique, l'Office municipal d'habitation Haut-Saint-Laurent. La moitié du parc social et communautaire est destiné aux aînés, alors que 36 % desservent les familles et les personnes seules; les logements disponibles pour les besoins particuliers en habitation représentent 15 % du parc. On constate un « trou de service » en logement social en raison de la demande non comblée en logements sociaux pour personnes seules notamment sous le seuil des 60 ans. Les logements pour les familles sont également en forte demande. Certaines demandes ont un caractère d'urgence. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier l'offre de logements pour répondre aux ménages suivants : <ul style="list-style-type: none"> Personnes seules autonomes à faible revenu; Familles à faibles revenus avec enfants.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
Facteurs facilitateurs	
<ul style="list-style-type: none"> À défaut d’orientations spécifiques en développement résidentiel, les orientations adoptées en développement social, notamment envers les familles et les aînés, stimulent et soutiennent les initiatives citoyennes en habitation communautaire. 	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer le rôle de la MRC en vue de soutenir les efforts de planification des municipalités en matière de logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Le milieu communautaire a largement appuyé le projet de coopérative récemment annoncé à Sainte-Barbe, notamment en contribuant à la sensibilisation de la population et des élus, à la promotion du projet et à la justification des besoins de logement pour les aînés et surtout les femmes seules. 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de faire connaître les impacts sociaux et économiques des réalisations en logement social et communautaire. Nécessité de démontrer aux décideurs que la construction de logements abordables <ul style="list-style-type: none"> Attire les investisseurs qui sont préoccupés par la pénurie de main-d’œuvre; Contribue au développement économique et aux efforts de dynamisation du territoire, assurant l’ancrage de la population.
Contraintes au développement	
<ul style="list-style-type: none"> Sur les 13 municipalités de la MRC, 8 ne comptent aucun logement social et communautaire. Faible niveau de connaissance de base en logement social chez les élus et les administrations et sous-estimation des bénéfices associés au logement social et abordable. 	<ul style="list-style-type: none"> Besoins de sensibilisation et de promotion du logement social et communautaire auprès des élus et des administrations des villes et de la MRC. Mieux informer les élus et les administrations sur leurs responsabilités quant à la gestion et au développement social et sur les ressources disponibles pour répondre aux besoins de leurs citoyens.
<ul style="list-style-type: none"> Les contributions financières du milieu (fabriques, commissions scolaires, communautés etc.) sont souvent disproportionnées par rapport à leurs moyens financiers. Les petites municipalités rurales font face à plusieurs difficultés financières qui limitent leurs contributions au développement de logements sociaux et abordables 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de diversifier les sources de financement et les stratégies de développement du logement social et abordable.
Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance	
<ul style="list-style-type: none"> Optimiser la participation des administrations municipales et de la MRC en matière de planification et de promotion du logement social et communautaire. Faciliter l’émergence de formes de propriétés et de gestion innovantes en habitation communautaire, adaptées au milieu rural et à ses ressources financières. 	

Recommandations détaillées

Axe 1 – Conservation du parc de logement social et abordable

Objectif 1.1 : Assurer la conservation et l'amélioration du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Optimiser le recours des propriétaires privés aux programmes d'aide à la rénovation de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à la rénovation.
<ul style="list-style-type: none"> Réviser et mettre à jour la réglementation des municipalités en matière de salubrité des logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Doter chaque municipalité d'une politique de salubrité en logement. Soutenir les municipalités dans leurs efforts de mises à niveau réglementaire.
<ul style="list-style-type: none"> Renforcer les partenariats entre les parties prenantes. 	<ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser les propriétaires et les locataires ainsi que les organismes communautaires aux problématiques liées à l'insalubrité morbide. Créer des lieux d'échange et de partenariat entre les parties prenantes.

112

Objectif 1.2 : Assurer l'accessibilité et l'abordabilité du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à l'adaptation de domicile. Sensibiliser les propriétaires et les locataires à l'existence des programmes d'aide à l'adaptation de domicile.
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'abordabilité du parc résidentiel pour les propriétaires et les locataires à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prioriser les interventions en rénovation dans les logements occupés par des ménages à faibles revenus. Promouvoir les programmes d'aide à la rénovation auprès des propriétaires privés. Promouvoir l'utilisation du Programme de Supplément au loyer (PSL) par les propriétaires privés. Promouvoir le recours au Programme Allocation-logement auprès des locataires. Encourager les propriétaires privés à utiliser les outils de mise en marché des logements locatifs mis à leur disposition par la MRC.

Objectif 1.3 : Assurer la pérennité du parc de logement social et communautaire	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les organismes communautaires en habitation dans les efforts de rénovation, d'amélioration et de modernisation de leur parc immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un bilan de la santé immobilière, financière et administrative de tous les ensembles d'habitation sociale et communautaire. Produire un état financier consolidé du parc de logement social et communautaire de la MRC.

Objectif 1.4 : Consolider la qualité des milieux de vie	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Initier des programmes de revitalisation intégrée des vieux quartiers et des noyaux villageois. 	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer des plans de mises en valeur des anciens quartiers et des noyaux villageois.
<ul style="list-style-type: none"> Densifier l’habitat en encourageant la construction de nouveaux logements et la transformation de bâtiments non résidentiels en logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser des inventaires des terrains et des bâtiments présentant un potentiel de densification ou de transformation. Intégrer les projets de logement social et abordable aux initiatives de densification et de revitalisation.

Axe 2 – Développement du logement social et abordable

Objectif 2.1 : Poursuivre le développement des logements sociaux en élaboration sur le territoire de la MRC	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Confirmer les engagements des municipalités envers le développement continu de logements sociaux et abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre à jour les orientations municipales en matière d’habitation et de logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Faciliter aux promoteurs de logement social et abordable l’accès à des terrains et à des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition de terrains par les municipalités. Vente de terrains à prix abordable aux promoteurs de logements sociaux et abordables.

Objectif 2.2 : Assurer la mixité sociale, architecturale et économique des développements résidentiels	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux au sein des projets résidentiels d’initiative privée. 	<ul style="list-style-type: none"> Adopter des règlements assujettissant l’octroi de permis à l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les projets résidentiels d’initiative privée.

Objectif 2.3 : Explorer de nouvelles stratégies de réalisation de logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l’acquisition par des promoteurs communautaires de propriétés résidentielles privées afin de protéger le parc de logement abordable du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un inventaire des propriétés présentant un potentiel d’acquisition. Établir des partenariats en vue d’élaborer un plan de financement des acquisitions et des rénovations.

Axe 3 – Financement du logement social et abordable

Objectif 3.1 : Assurer le financement des projets de logement social en élaboration	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Compléter le montage financier des projets devant être financés dans le cadre d’AccèsLogis Québec. 	<ul style="list-style-type: none"> Recours aux programmes de la Stratégie nationale sur le logement.

Objectif 3.1 : Assurer le financement des projets de logement social en élaboration	
Moyens	Actions / Outils
	<ul style="list-style-type: none"> Mise à contribution de nouveaux partenaires financiers.
<ul style="list-style-type: none"> Créer un fonds de développement du logement social et abordable. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une étude de faisabilité de mécanismes de financement du logement social et abordable mettant à contribution les municipalités de la MRC.

Objectif 3.2 : Explorer de nouvelles sources de financement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Explorer de nouvelles formes de financement non gouvernemental. 	<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser l'avoir propre foncier (APF) des organismes de logement social et abordable vers le développement de nouveaux logements. Réaliser une étude de faisabilité de la création d'un fonds de développement alimenté par des fonds privés.
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la disponibilité de fonds suffisants en soutien communautaire en logement social (SCLS). 	<ul style="list-style-type: none"> Rechercher de nouvelles sources de financement du SCLS auprès de partenaires publics, privés et institutionnels. Poursuivre les représentations auprès du gouvernement du Québec pour un programme gouvernemental de SCLS. Améliorer l'arrimage des activités de SCLS au développement des projets de logement social et communautaire.

Axe 4 – Cadre de gestion et de gouvernance du logement social et abordable

Objectif 4.1 : Doter la MRC, les municipalités et les organismes d'habitation sociale et communautaire d'outils de planification et de développement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan d'action pour le développement du logement social et abordable pour le territoire de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Soutien de la MRC aux municipalités dans la création de leurs outils de planification.
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer des politiques, des stratégies et des mesures de planification favorisant le développement de logements sociaux et abordables sur l'ensemble du territoire de la MRC. 	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer une participation citoyenne continue en matière de planification du logement social et abordable 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la création et la pérennité d'une instance locale de concertation en matière de développement et de gestion du logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser les élus et les administrations à leurs responsabilités en matière de logement social et abordable et aux ressources disponibles. 	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan de formation et de communication et produire des outils appropriés.

7.3 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC de Roussillon

Diagnostic

Sommaire des observations – MRC de Roussillon

- La population de la MRC de Roussillon est jeune et dispose des revenus parmi les plus élevés de la Montérégie-Ouest.
- Les investissements résidentiels récents sont majoritairement centrés sur le marché locatif.
- Le parc résidentiel est relativement en bon état mais des interventions prioritaires ont été identifiées par le Comité logement Rive-Sud et plusieurs municipalités consacrent des efforts à l'élaboration d'une réglementation plus rigoureuse en prévention de l'insalubrité, permettant de cibler les interventions.
- C'est dans cette MRC que le parc de logement social est le plus important en termes absolus, avec 1 557 unités.
- Une proportion importante du parc social est située à Châteauguay et résulte principalement d'un OBNL intervenant de manière importante en achat-rénovation, soutenu par des sources de financement non gouvernementales.
- Les municipalités de la MRC ne disposent pas de réglementation encourageant l'inclusion de logement social et abordable et les efforts de développement du parc social reposent essentiellement sur le milieu communautaire et les citoyens.
- Le contexte, marqué par la vitalité de l'économie locale et en particulier celle de l'industrie de la construction, procure l'occasion de canaliser une partie de la richesse foncière vers le développement du logement social et abordable.

Recommandations phares – MRC de Roussillon

- En collaboration avec les organismes du milieu communautaire, focaliser les efforts de rénovation résidentielle vers les logements occupés par des ménages plus vulnérables.
- Renforcer les partenariats avec des promoteurs communautaires en vue d'acquérir et de rénover des logements provenant du secteur privé.
- Assurer une meilleure adéquation avec les orientations de la CMM en matière d'inclusion de logements sociaux et abordables.

Enjeux de logement social et abordable

1-Enjeux de logement social et abordable liés à la population

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> La MRC la plus peuplée : 40,7 % de la population de la Montérégie-Ouest y habite. Taux d'accroissement de la population de 14,1 %, légèrement supérieur à celui de la population de la Montérégie-Ouest, 13,9 %. Proportion relativement plus importante de personnes immigrantes : 15,4 % des ménages comptent au moins une personne immigrante, comparativement à 13,4 % en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Tendance à la hausse de la demande résidentielle et besoin d'aménagement de nouveaux logements selon les besoins variés de la population.
<ul style="list-style-type: none"> La <u>plus forte proportion</u> de personnes âgées de 0 à 14 ans (18,7 c. 17,7 % en Montérégie-Ouest). Forte proportion de couples avec enfants, 33,3 c. 30,4 % en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir la production de logements familiaux et assurer l'abordabilité de ces logements pour les ménages à faibles et moyens revenus et pour répondre à la demande soutenue de ce marché. Intégrer les besoins des personnes seules et des aînés au sein des projets résidentiels. Aménager des logements adaptés aux besoins évolutifs des différents groupes d'âge chez les aînés et les personnes seules, notamment des logements de plus petite taille.
<ul style="list-style-type: none"> La <u>plus faible proportion</u> de population âgées de 65 ans et plus, 15,1 c. 16,8 % en Montérégie-Ouest. La <u>plus faible proportion</u> de ménages non familiaux d'une personne, 23,0 c. 25,7 % en Montérégie-Ouest. 	
Enjeux de logement social et abordable liés à la population	
<ul style="list-style-type: none"> Diversifier les modes d'occupation des logements selon les besoins des groupes de population. Assurer la mobilité des résidents par un aménagement des ensembles d'habitation et des quartiers qui soit conforme aux normes de visitabilité et d'accessibilité universelle. 	

116

2-Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Hausse du nombre de logements privés occupés entre 2011 et 2016 (7,0 %), taux d'accroissement comparable à celui observé en Montérégie-Ouest (7,1 %). Tendance à la croissance des investissements résidentiels marquée par un taux de croissance annuel moyen de la valeur des permis de bâtir de 8,3 %. Léger fléchissement en 2017, mais niveau approchant quand même 250 M\$. 	<ul style="list-style-type: none"> Tendance à la hausse de la demande résidentielle et besoin d'aménagement de nouveaux logements pour divers groupes de population.
<ul style="list-style-type: none"> Tendance à la construction de grands logements: 35,8 % des logements privés de la MRC comptent huit pièces et plus, c. 32,2 % en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de diversifier la typologie des logements et de densifier l'habitat de manière à encourager la mixité architecturale et sociale.
<ul style="list-style-type: none"> Dominance des mises en chantier de logements locatifs dans la Zone 37 (58 %) et proportion importante de mises en chantier de ce type de logements dans la Zone 38 (39 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Compléter l'offre locative du secteur privé par la réalisation de logements sociaux et abordables.
<ul style="list-style-type: none"> Fléchissement du taux d'inoccupation, se situant à 2,1 % en octobre 2018, une variation de 2 % comparativement à 2017. 	<ul style="list-style-type: none"> Demande stable ou croissante de logements et occasions d'investissements viables en

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Légère hausse des loyers moyens entre 2017 et 2018 (0,8 %), se situant à 747 \$ toutes typologies incluses. 	<p>logement locatif et en logement social et abordable pour populations diversifiées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Des mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement sont requises pour les ménages plus vulnérables.
Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Profiter de la vitalité de l'économie locale et de l'industrie de la construction de la MRC pour diversifier l'offre de logement en complétant l'offre du secteur privé par de nouveaux logements sociaux, abordables et accessibles. 	

3-Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> 78,8 % des ménages de la MRC de Roussillon sont propriétaires, une proportion légèrement supérieure à celle observée en Montérégie-Ouest (76,7 %). Seule la MRC de Vaudreuil-Soulanges affiche une proportion supérieure (82,3 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de diversifier le parc résidentiel pour répondre à l'évolution des besoins populationnels, notamment les groupes de population intéressés par le logement locatif abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Près des trois quarts des ménages (73,6 %) habitent une maison. Près du quart des ménages (22,5 %) habitent un immeuble à logements. 	
<ul style="list-style-type: none"> Parc résidentiel relativement jeune : <ul style="list-style-type: none"> Près du quart du parc résidentiel de cette MRC (24,5 %) a été construit avant 1971. 30,7 % des ménages locataires de la MRC habitent un tel logement c. 38,9 % en Montérégie-Ouest. Bon état général du parc résidentiel : <ul style="list-style-type: none"> La plus faible proportion de logements nécessitant des réparations majeures, 4,8 c. 5,6 % pour la Montérégie-Ouest. Les besoins de réparations majeures touchent davantage les ménages locataires (6,2 %) que les ménages propriétaires (4,4 %). Les familles monoparentales sont un peu plus touchées par ce phénomène que les autres ménages (7,0 %), tout comme les ménages non familiaux de deux personnes ou plus (7,2 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Déployer des ressources adéquates en inspection résidentielle et en intervention. Cibler les interventions en concertation avec les ressources communautaires en habitation. Étendre le partenariat entre les municipalités, les MRC et la Direction de santé publique et le réseau communautaire en matière de prévention de l'insalubrité et en matière d'intervention auprès des résidents. Prévoir des allocations budgétaires adéquates dans le cadre des programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domiciles.
<ul style="list-style-type: none"> Le Comité logement Rive-Sud a réalisé une étude portant sur l'habitabilité des logements dans le Roussillon, indiquant des zones de concentration de logements locatifs de qualité douteuse abritant une population économiquement et socialement vulnérable, dans plusieurs municipalités de la MRC. Le Comité, en plus de formuler des recommandations, a accompagné plusieurs municipalités dans l'élaboration d'une réglementation relative à la salubrité des habitations. 	<ul style="list-style-type: none"> Opportunité d'acquisitions de propriétés insalubres en vertu des nouveaux pouvoirs accordés aux municipalités en vertu de la Loi 122. Opportunités de partenariat de développement et de financement entre le secteur municipal et les organismes communautaires en habitation.
Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la préservation et la croissance d'un secteur locatif en santé et abordable pour les ménages à faibles et moyens revenus. Accroître la contribution du logement communautaire à la préservation du parc locatif abordable. 	

4-Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> MRC où les coûts d'habitation pour les ménages locataires sont <u>les plus élevés</u> de la Montérégie-Ouest (786 c. 735\$). Pour les ménages propriétaires, les coûts atteignent 1 200\$, un niveau légèrement supérieur à celui de la Montérégie-Ouest (1 129\$). Écart important constaté entre les coûts de location et de propriété, soit 414\$. La valeur médiane des propriétés de la MRC atteint 269 605\$, un niveau légèrement supérieur à celui de la Montérégie-Ouest, à 259 400\$. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement pour les ménages plus vulnérables, notamment par : <ul style="list-style-type: none"> La rénovation à coûts abordables du parc locatif privé et sa préservation; L'acquisition de propriétés privées par des promoteurs communautaires; La réalisation de logements sociaux, communautaires et privés abordables; L'optimisation du recours aux programmes d'aide personnalisée au logement (Supplément au loyer ou Allocation-logement). Diversifier l'offre de logements pour répondre davantage aux ménages suivants : <ul style="list-style-type: none"> Familles à faibles revenus avec enfants. Personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Personnes autonomes à faible revenu.
<ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages relativement élevés, soit 78 287\$ c. 71 791\$ en Montérégie-Ouest. <ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages locataires de la MRC : 40 487\$. Revenus médians des ménages propriétaires de la MRC : 90 830\$, <u>les plus élevés de la Montérégie-Ouest.</u> 	
<ul style="list-style-type: none"> Proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, légèrement inférieure à celle constatée en Montérégie-Ouest, 16,6 c. 17,6 %. La proportion de ménages vivant dans un logement inabordable varie grandement selon le mode d'occupation et le genre de ménage. <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires : 33,9 %. Ménages propriétaires : 12 %. Familles monoparentales : 23,8 %. Ménages non familiaux de deux personnes : 36,2 %. Les femmes, les personnes âgées de 65 ans et plus ainsi que les locataires sont plus nombreux, en proportion, à avoir des besoins impérieux en matière de logement. 	
Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la pleine participation au développement économique et à la vie citoyenne par une offre diversifiée de solutions résidentielles abordables. 	

5-Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance

Faits saillants	Besoins et interventions requises
Situation	
<ul style="list-style-type: none"> La MRC affiche un taux de pénétration du logement social de 23 logements par 1 000 ménages, un taux légèrement supérieur à celui de la Montérégie-Ouest (21), mais nettement inférieur à celui du Québec, 44 unités. Plus des trois quarts des logements sociaux et communautaires de la MRC (77 %) sont destinés aux familles et aux personnes seules. Les demandes de logements provenant de personnes seules autonomes sont actuellement prédominantes. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir l'acquisition de terrains et de bâtiments et l'octroi de fonds et d'investissements provenant des municipalités et des communautés pour assurer le succès des projets proposés.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> • Les logements pour aînés comptent pour 19 % du parc social et la population ayant des besoins particuliers en habitation bénéficie de 4 % du parc total. • On a identifié six nouveaux projets de logement social et communautaire en élaboration sur le territoire de la MRC, dont un projet de plus de 60 unités à Châteauguay. 	
<i>Facteurs facilitateurs</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • L'Office municipal d'habitation de Châteauguay compte 427 unités alors que l'organisme SOLIDES en détient 450, étant ainsi le plus important propriétaire de logements locatifs de cette municipalité. • Le dynamisme des organismes communautaires et les liens de collaboration avec le réseau de la santé et des services sociaux ont contribué au développement particulier du logement social et communautaire dans cette municipalité. • Enveloppe annuelle de soutien communautaire en logement social de 1,2 M\$, jugée insuffisante. • Les autres municipalités sont couvertes entre autres par l'Office municipal d'habitation de Roussillon-Est et par des OBNL d'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Recruter des partenaires de développement et des investisseurs privés, institutionnels et communautaires pour assurer de nouvelles acquisitions.
<ul style="list-style-type: none"> • Les deux tiers du parc de logements sociaux et communautaires de la MRC sont situés à Châteauguay. • Une proportion significative du parc de logements communautaires a été réalisée en mode achat-rénovation par SOLIDES, notamment en ayant recours à des sources de financement non gouvernementales. • Le marché actuel des multiplex est caractérisé par une hausse des valeurs de revente dépassant les paramètres de viabilité généralement reconnus. 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier de nouvelles opportunités d'acquisition. • Étendre l'offre de logements sociaux et abordables à toutes les municipalités de la MRC.
<i>Contraintes au développement</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Aucune mesure d'inclusion de logements sociaux ou abordables connue des participants aux entrevues. Les municipalités ne semblent pas exiger de développement de logements abordables ni dans les zones de développement régulières, ni dans plusieurs zones TOD. 	<ul style="list-style-type: none"> • Profiter du contexte favorable au développement résidentiel pour encourager l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les développements résidentiels d'initiative privée.
<ul style="list-style-type: none"> • Malgré la disponibilité de fonds publics disponibles en vertu du Fonds de logement social de la CMM, plusieurs municipalités préfèrent assumer leur quote-part, sans s'impliquer dans la réalisation de logements sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la reconnaissance, auprès des élus et des administrations municipales et de la MRC, des impacts économiques et sociaux liés aux investissements en logement social et abordable.
Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance	
<ul style="list-style-type: none"> • Susciter l'émergence de volonté politique et de leadership en matière de logement social et abordable au sein des municipalités et de la MRC. • Assurer le développement résidentiel conforme aux orientations du PMAD et du PAMLSA, en matière de logement social et abordable, selon les engagements régionaux de développement durable et de mixité sociale. 	

Recommandations détaillées

Axe 1 – Conservation du parc de logement social et abordable

Objectif 1.1 : Assurer la conservation et l'amélioration du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Optimiser le recours des propriétaires privés aux programmes d'aide à la rénovation de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à la rénovation.
<ul style="list-style-type: none"> Réviser et mettre à jour la réglementation des municipalités en matière de salubrité des logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Doter chaque municipalité d'une politique de salubrité en logement. Soutenir les municipalités dans leurs efforts de mises à niveau réglementaire. Sensibiliser les propriétaires et les locataires ainsi que les organismes communautaires aux problématiques liées à l'insalubrité morbide. Créer des lieux d'échange et de partenariat entre les parties prenantes.

Objectif 1.2 : Assurer l'accessibilité et l'abordabilité du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à l'adaptation de domicile. Sensibiliser les propriétaires et les locataires à l'existence des programmes d'aide à l'adaptation de domicile.
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'abordabilité du parc résidentiel pour les propriétaires et les locataires à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prioriser les interventions en rénovation dans les logements occupés par des ménages à faibles revenus. Promouvoir les programmes d'aide à la rénovation auprès des propriétaires privés. Promouvoir l'utilisation du Programme de Supplément au loyer (PSL) par les propriétaires privés. Promouvoir le recours au Programme Allocation-logement auprès des propriétaires et des locataires à faibles revenus.

Objectif 1.3 : Assurer la pérennité du parc de logement social et communautaire	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les organismes communautaires en habitation dans les efforts de rénovation, d'amélioration et de modernisation de leur parc immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un bilan de la santé immobilière, financière et administrative de tous les ensembles d'habitation sociale et communautaire. Produire un état financier consolidé du parc de logement social et communautaire de la MRC.

Axe 2 – Développement du logement social et abordable

Objectif 2.1 : Poursuivre le développement des logements sociaux en élaboration sur le territoire de la MRC	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> • Confirmer les engagements des municipalités envers le développement continu de logements sociaux et abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre à jour les orientations municipales en matière d’habitation et de logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter aux promoteurs de logement social et abordable l’accès à des terrains et à des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition de terrains par les municipalités. • Vente de terrains à prix abordable aux promoteurs de logements sociaux et abordables.

Objectif 2.2 : Assurer la mixité sociale, architecturale et économique des développements résidentiels	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux au sein des projets résidentiels d’initiative privée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adopter des règlements assujettissant l’octroi de permis à l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les projets résidentiels d’initiative privée.
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le développement résidentiel conforme aux orientations du PMAD et du PAMLSA, en matière de logement social et abordable, selon les engagements régionaux de développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Élaborer une réglementation prévoyant des normes d’aménagement fondées sur la diversité des formes architecturales, des typologies et des modes de gestion et sur la mixité sociale et économique.

Objectif 2.3 : Explorer de nouvelles stratégies de réalisation de logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l’acquisition par des promoteurs communautaires de propriétés résidentielles privées afin de protéger le parc de logement abordable du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un inventaire des propriétés présentant un potentiel d’acquisition. • Établir des partenariats en vue d’élaborer un plan de financement des acquisitions et des rénovations. • Étudier l’opportunité d’acquisitions de propriétés insalubres, en vertu des nouveaux pouvoirs accordés aux municipalités par la Loi 122.

Axe 3 – Financement du logement social et abordable

Objectif 3.1 : Assurer le financement des projets de logement social en élaboration	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> • Compléter le montage financier des projets devant être financés dans le cadre d’AccèsLogis Québec. 	<ul style="list-style-type: none"> • Recours aux programmes de la Stratégie nationale sur le logement. • Mise à contribution de nouveaux partenaires financiers.

Objectif 3.2 : Explorer de nouvelles sources de financement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> • Explorer de nouvelles formes de financement non gouvernemental. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser l’avoir propre foncier (APF) des organismes de logement social et abordable vers le développement de nouveaux logements. • Réaliser une étude faisabilité de la création d’un fonds de développement alimenté par des fonds privés.
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la disponibilité de fonds suffisants en soutien communautaire en logement social (SCLS). 	<ul style="list-style-type: none"> • Rechercher de nouvelles sources de financement du SCLS auprès de partenaires publics, privés et institutionnels. • Poursuivre les représentations auprès du gouvernement du Québec pour un programme gouvernemental de SCLS. • Améliorer l’arrimage des activités de SCLS au développement des projets de logement social et communautaire.

Axe 4 – Cadre de gestion et de gouvernance du logement social et abordable

Objectif 4.1 : Doter la MRC, les municipalités et les organismes d’habitation sociale et communautaire d’outils de planification et de développement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> • Élaborer un plan d’action pour le développement du logement social et abordable pour le territoire de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien de la MRC aux municipalités dans la création de leurs outils de planification.
<ul style="list-style-type: none"> • Élaborer des politiques, des stratégies et des mesures de planification favorisant le développement de logements sociaux et abordables sur l’ensemble du territoire de la MRC. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une participation citoyenne continue en matière de planification du logement social et abordable 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la création et la pérennité d’une instance locale de concertation en matière de développement et de gestion du logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser les élus et les administrations à leurs responsabilités en matière de logement social et abordable et aux ressources disponibles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Élaborer un plan de formation et de communication et produire des outils appropriés.

7.4 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC de Vaudreuil-Soulanges

Diagnostic

Sommaire des observations – MRC de Vaudreuil-Soulanges

- La population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est parmi les plus jeunes de la Montérégie-Ouest. Son taux d'accroissement est le plus élevé de ce territoire.
- Les ménages de Vaudreuil-Soulanges disposent des revenus les plus élevés de la Montérégie-Ouest.
- Le marché de l'habitation est effervescent mais les entreprises locales éprouvent des difficultés chroniques de recrutement liées au manque de logements abordables pour leurs employés, ainsi qu'à d'autres facteurs, notamment la rémunération offerte, les types d'emplois disponibles et les transports.
- Le parc résidentiel est relativement jeune et en bon état, mais des zones de défavorisation ont été identifiées dans plusieurs noyaux villageois.
- Une trajectoire d'intervention dans les situations d'insalubrité morbide a été adoptée par les 23 municipalités de la MRC et leurs partenaires des milieux communautaire et gouvernemental, en particulier du réseau de la santé et des services sociaux.
- Les coûts d'habitation constatés dans la MRC sont parmi les plus élevés de la Montérégie-Ouest pour les locataires et les propriétaires.
- L'écart des coûts entre les modes d'occupation est le plus élevé de la région étudiée.
- Un recul du taux de pénétration du logement social est constaté depuis 2011.
- La MRC a déclaré sa compétence en logement social et a constitué l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges (ORHVS).
- L'intégration de la main-d'œuvre locale par le biais du développement du logement abordable est essentielle au succès des stratégies de développement économique de la MRC.

Recommandations phares – MRC de Vaudreuil-Soulanges

- Des interventions sont requises pour assurer le bon état des logements susceptibles de loger les familles avec enfants et les personnes économiquement et socialement plus vulnérables.
- On constate un consensus, parmi les personnes interrogées en 2019, à l'effet de développer essentiellement deux pôles de logement abordable : un pôle « main-d'œuvre et familles » s'adressant aux travailleurs locaux et un pôle « santé mentale », visant les personnes ayant besoin d'accompagnement et de soutien en vue d'atteindre une plus grande autonomie.
- La conjoncture régionale offre l'occasion de tirer parti du développement économique pour développer de nouveaux partenariats, de nouveaux outils de développement et de financement de logements abordables.
- La mise en place d'une réglementation d'inclusion de logements sociaux et abordables est essentielle pour atteindre les objectifs territoriaux.

Enjeux de logement social et abordable

1-Enjeux de logement social et abordable liés à la population

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> La population de la MRC représente 33,5 % de la population totale de la Montérégie-Ouest. Elle affiche <u>le second plus fort taux d'accroissement</u> de la Montérégie-Ouest, soit 18,1 c. 13,9 %. 	<ul style="list-style-type: none"> Tendance à la hausse de la demande résidentielle et besoin d'aménagement de nouveaux logements, notamment pour les jeunes familles à faibles et moyens revenus. Nécessité de mieux documenter les besoins des personnes aînées en perte d'autonomie requérant des services et des soins évolutifs pour les maintenir le plus longtemps possible dans leur domicile.
<ul style="list-style-type: none"> Sa population est parmi les plus jeunes : 18,3 % de la population est âgée de 0 à 14 ans, comparativement à la Montérégie-Ouest où cette proportion est de 17,7 %. MRC qui affiche <u>la plus forte proportion</u> de couples avec enfants, soit 33,5 c. 30,4 % en Montérégie-Ouest. Cette MRC présente également la plus forte proportion de ménages comptant au moins un immigrant, soit 15,3 c. 13,4 % en Montérégie-Ouest. 	
<ul style="list-style-type: none"> Le groupe des 65 ans et plus représente 15,7 % de la population, c. 16,8 % en Montérégie-Ouest. 	
Enjeux de logement social et abordable liés à la population	
<ul style="list-style-type: none"> Adapter la production de logements aux besoins de la population locale, notamment ceux des jeunes familles avec enfants à faibles et moyens revenus. 	

124

2-Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Forte hausse du nombre de logements privés occupés entre 2011 et 2016, soit 7,9 c. 7,1 % en Montérégie-Ouest. Tendance à la croissance des investissements résidentiels marquée par un taux de croissance annuel moyen de la valeur des permis de construire de 9 %. Niveau supérieur atteint en 2016 (312 M\$) suivi d'un léger fléchissement en 2017, mais niveau dépassant 250 M\$. 	<ul style="list-style-type: none"> Besoin d'aménagement de nouveaux logements pour les groupes de population laissés pour compte dans un contexte de développement économique et de hausse de la demande résidentielle. Nécessité de suppléer aux déficiences de l'offre résidentielle privée. Nécessité de diversifier la typologie des logements et de densifier l'habitat de manière à encourager la mixité architecturale et sociale.
<ul style="list-style-type: none"> Tendance à la construction de grands logements: 34,3 % des logements privés de la MRC comptent huit pièces et plus, c. 32,2 % en Montérégie-Ouest, tous modes d'occupation compris. Exceptionnellement, développement annoncé d'un projet locatif pour aînés de plus de 250 logements en développement à Saint-Zotique et mise en exploitation récente d'une coopérative de solidarité en habitation de 80 logements à Pincourt, s'adressant à des personnes aînées en légère perte d'autonomie. Absence de logements sociaux de grande taille (plus de trois chambres) occasionnant des difficultés de répondre aux besoins des familles avec de nombreux enfants. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier la typologie pour desservir une population qui ne peut assumer les coûts de grands logements neufs ou existants. Assurer l'aménagement de logements sociaux et abordables offrant plus de trois chambres à coucher.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges, 17 % des mises en chantier en 2018 sont des logements locatifs, ce qui représente une proportion relativement faible. Dominance de mises en chantier en mode propriété absolue et copropriété (83 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Compléter l'offre locative du secteur privé par la réalisation de logements sociaux et abordables pour les jeunes familles. Études du marché résidentiel requises au niveau municipal.
<ul style="list-style-type: none"> Fléchissement du taux d'inoccupation général dans Vaudreuil-Soulanges, se situant à 1,0 % en octobre 2018, une variation à la baisse de 0,6 % comparativement à 2017. 	<ul style="list-style-type: none"> Demande croissante de logements et occasions d'investissements viables en logement locatif pour populations diversifiées.
<ul style="list-style-type: none"> Loyers moyens déterminés par la SCHL demeurant stables entre 2017 et 2018, se situant à 818 \$ toutes typologies incluses. 	<ul style="list-style-type: none"> Des mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement sont requises pour les ménages plus vulnérables.
Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Mettre à jour les stratégies résidentielles des municipalités de manière à diversifier l'offre des promoteurs privés. Assurer l'abordabilité des futurs développements résidentiels d'initiative privée. 	

3-Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> 82,3 % des ménages de la MRC de Vaudreuil-Soulanges sont propriétaires, soit <u>le plus fort taux de propriété</u> observé en Montérégie-Ouest (76,7 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de diversifier le parc résidentiel pour répondre aux besoins des ménages locataires délaissés par les promoteurs privés.
<ul style="list-style-type: none"> La grande majorité des ménages de la MRC (79,9 %) habitent une maison c. 74,4 % en Montérégie-Ouest. Seulement 17,1 % des ménages habitent un immeuble à logements, c. 20,3 % en Montérégie-Ouest. 	
<ul style="list-style-type: none"> <u>Le plus jeune parc</u> résidentiel de la Montérégie-Ouest : <ul style="list-style-type: none"> La MRC présente la plus faible proportion de logements construits avant 1971, 21,4 c. 28,9 % en Montérégie-Ouest. Le tiers des ménages locataires de la MRC (32,0 %) habitent un tel logement. c. 19,1 % des ménages propriétaires. Plusieurs types de ménages sont fortement concernés par ce phénomène, dont 23,4 % des familles monoparentales et 30,6 % des ménages non familiaux d'une personne. Bon état général du parc résidentiel : <ul style="list-style-type: none"> Faible proportion de logements nécessitant des réparations majeures, 5,1 c. 5,6 % pour la Montérégie-Ouest. Les besoins de réparations majeures touchent plus les ménages locataires (6,1 %) que les ménages propriétaires (4,9 %). Les familles monoparentales sont plus touchées par ce phénomène que les autres ménages (7,1%), tout comme les ménages non familiaux d'une personne (5,6 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Cibler les programmes de prévention et d'intervention en salubrité sur les bâtiments habitant les logements familiaux (souvent de plus grande taille) et les personnes vulnérables, particulièrement dans les quartiers centraux et les noyaux villageois. Prévoir des allocations budgétaires adéquates dans le cadre des programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domiciles.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Adoption en 2017, d'une trajectoire d'intervention dans les situations d'insalubrité morbide par 23 municipalités de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Étendre le partenariat entre les municipalités, la MRC et la Direction de santé publique et le réseau communautaire en matière de prévention de l'insalubrité et en matière d'intervention auprès des résidents.
Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Accroître la diversité de l'offre locative abordable. Préserver le parc de logement locatif abritant les familles et les personnes les plus vulnérables. Assurer l'intégration économique et sociale des populations vulnérables éprouvant des problèmes d'habitation. 	

4-Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Coûts d'habitation <u>parmi les plus élevés</u> de la Montérégie-Ouest, tous modes d'occupation compris : <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires (784 c. 735\$ en Montérégie-Ouest). Ménages propriétaires (1 208\$ c. 1 129\$ en Montérégie-Ouest). Écart important constaté entre les coûts de location et de propriété, soit 424\$. La valeur médiane des propriétés de la MRC atteint 289 219\$, <u>le plus haut niveau</u> de la Montérégie-Ouest où la valeur médiane est de 259 400\$. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement pour les ménages plus vulnérables, prioritairement par : <ul style="list-style-type: none"> La réalisation de logements sociaux, communautaires et privés abordables; L'optimisation du recours aux programmes d'aide au logement personnalisée (Supplément au loyer ou Allocation-logement) lorsqu'approprié, comme mesures à court terme. Diversifier l'offre de logements abordables pour répondre davantage aux ménages suivants : <ul style="list-style-type: none"> Familles à faibles revenus avec enfants. Personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
<ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages les plus élevés, soit 78 937\$ c. 71 791\$ en Montérégie-Ouest. <ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages locataires de la MRC : 41 595\$. Revenus médians des ménages propriétaires de la MRC : 88 903\$. 	
<ul style="list-style-type: none"> Proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, légèrement inférieure à celle constatée en Montérégie-Ouest, 16,9 c. 17,6 %. La proportion de ménages vivant dans un logement inabordable varie grandement selon le mode d'occupation et le genre de ménage : <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires : 32,5 %. Ménages propriétaires : 13,5 %. Familles monoparentales : 25,2 %. Ménages non familiaux d'une personne : 35,5 %. Les femmes, les personnes âgées de 65 ans et plus ainsi que les locataires sont plus nombreux, en proportion, à avoir des besoins impérieux en matière de logement. 	
Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la pleine participation des différentes populations à la vie économique et à la vie citoyenne par une offre diversifiée de solutions résidentielles abordables. 	

5-Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance

Faits saillants	Besoins et interventions requises
Situation	
<ul style="list-style-type: none"> Baisse du taux de pénétration de logement social depuis 2011, de 16,5 unités par 1 000 ménages à 14 unités en 2019. Bien que la population soit plutôt jeune, ce sont les logements sociaux et communautaires visant les aînés qui forment la plus forte proportion de logements sociaux et communautaires (87 %) de la MRC. Développement résidentiel déconnecté des besoins locaux en main-d'œuvre, résultant en pénurie de logements abordables pour les jeunes ménages familiaux à faible et moyen revenu travaillant dans les grandes surfaces et l'industrie logistique, en problèmes de transport, de recrutement et de congestion routière. 	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer une vision stratégique élargie du logement abordable fondée sur le développement économique et la mise en place d'un marché particulier pour satisfaire la main-d'œuvre locale. Élaborer des outils financiers appropriés à la situation locale.
<ul style="list-style-type: none"> Aucun budget du Programme de supplément au loyer (PSL) n'est actuellement disponible au volet régulier destiné aux propriétaires privés, puisqu'aucune demande n'a été faite en ce sens à la SHQ. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer que l'ORHVS soumette une demande de budget PSL à la SHQ et, le cas échéant, que l'ORHVS assure la gestion des PSL au sein de logements privés.
Facteurs facilitateurs	
<ul style="list-style-type: none"> Réflexion initiée en 2011 : une étude de besoins sur le logement social et abordable a été réalisée par la firme Plania en 2011 pour le CLD de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Les entrevues réalisées en 2019 ont permis de constater un consensus persistant chez les participants quant à la pertinence des orientations et des stratégies recommandées par Plania, notamment de desservir prioritairement le groupe des 25 à 44 ans, plus particulièrement : <ul style="list-style-type: none"> Les jeunes familles susceptibles de quitter la MRC; Les nouveaux employés qui combleront les emplois disponibles; Les femmes; Les groupes ayant des besoins particuliers en habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de leadership de la part de la MRC. Besoin de renforcer son rôle conseil en matière de planification résidentielle.
<ul style="list-style-type: none"> La création de l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges (ORHVS) est conforme à l'esprit de l'étude Plania, tout comme les efforts récemment déployés dans le domaine du logement abordable pour la main-d'œuvre, inspirées de l'approche Workforce Housing. 	<ul style="list-style-type: none"> Susciter la réflexion et les échanges entre les parties prenantes. Diversifier les sources de financement du logement social et abordable. Innover aux plans des modèles de développement et de gestion du logement social.
<ul style="list-style-type: none"> Entente entre le Grand rassemblement des aînés de Vaudreuil-Soulanges (GRAVES) et le CISSMO pour fournir du soutien communautaire en logement social (SCLS). 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer des enveloppes récurrentes en SCLS. Assurer l'arrimage de budgets en SCLS lors du développement de nouveaux projets.
Contraintes au développement	
<ul style="list-style-type: none"> La déclaration de compétence en logement social de la MRC amène une réflexion quant à la mise en place d'un modèle de financement permettant le développement du 	<ul style="list-style-type: none"> Encourager l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les développements résidentiels d'initiative privée.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<p>logement social pour l'ensemble du territoire, comprenant les secteurs situés dans la CMM et ceux situés hors de la CMM.</p> <ul style="list-style-type: none"> Des pistes de solution sont étudiées de manière à équilibrer les efforts financiers et les bénéfices de l'ensemble des municipalités situées sur le territoire de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Rechercher de nouveaux partenaires financiers. Mettre en place un modèle de financement répondant à la situation des municipalités du territoire.
<ul style="list-style-type: none"> Contraintes exceptionnelles dans certaines municipalités où l'on dénombre peu de terrains disponibles et hausse des prix des terrains. Certains participants estiment que plusieurs terrains municipaux ont été vendus à des promoteurs privés sans obligation d'abordabilité en contrepartie. 	<ul style="list-style-type: none"> Innover dans les stratégies d'acquisition de terrains et de cession aux promoteurs de logements sociaux et communautaires. À cet effet créer de nouveaux outils de financement pour l'acquisition de terrains par les promoteurs de logements sociaux et communautaires. Explorer de nouvelles sources d'approvisionnement de terrains et former de nouveaux partenariats pour acquérir des emplacements à prix plus abordables.
<ul style="list-style-type: none"> Besoins accrus de SCLS ayant trait aux enjeux suivants : <ul style="list-style-type: none"> Perte d'autonomie de la population âgée habitant des logements sociaux et communautaires; Perte de mobilité en lien avec les obstacles architecturaux. Inclusion sociale et auto-prise en charge des familles avec enfants; Accompagnement des populations ayant des besoins particuliers en habitation. L'octroi d'une aide financière en soutien communautaire n'est pas automatique dans le cadre du développement d'un projet. Le manque de budget en soutien communautaire constitue un obstacle important au développement accru du logement social. À défaut de garantie de financement pérenne en soutien communautaire, plusieurs projets ne peuvent recevoir d'engagement financier pour le volet immobilier de leur projet. 	<ul style="list-style-type: none"> Développer le soutien communautaire en logement social : <ul style="list-style-type: none"> Pour assurer le maintien de l'autonomie de la population âgée habitant le parc social existant. Pour assurer l'inclusion sociale des familles avec enfants et des personnes ayant des besoins particuliers, habitant des logements sociaux et communautaires. Établir des mécanismes permanents afin d'assurer la continuité des services entre les organismes offrant du soutien communautaire et ceux du réseau de la santé et des services sociaux.
<ul style="list-style-type: none"> La précarité financière de plusieurs projets de logement communautaire suscite des inquiétudes au plan de la gestion, de la qualité des services et de la cohésion des groupes. 	<ul style="list-style-type: none"> Effectuer le monitoring de la gestion des projets de logements social et communautaire afin d'assurer leur viabilité et leur pérennité.
<ul style="list-style-type: none"> Absence d'organisme local de représentation des intérêts des locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> Constituer une instance de concertation en logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Constat d'un certain nombre de manifestations de résistance de citoyens devant le développement de projets résidentiels et de logement social. Difficultés éprouvées par les élus et par les administrations pour contrer les phénomènes de résistance de type « Pas dans ma cour! ». 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de développer les connaissances de base des élus et des administrations en matière de logement social et abordable, ainsi qu'un argumentaire qui témoigne d'une vision commune pour la région. Mettre en lumière les avantages liés à l'inclusion de logements sociaux en matière d'acceptation sociale des projets de logement social et

Faits saillants	Besoins et interventions requises
	abordable et éviter la stigmatisation des résidents. <ul style="list-style-type: none"> • Éviter la stigmatisation des résidents de logement sociaux.
Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance	
<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir le développement économique en encourageant la production de logements abordables pour la main-d'œuvre actuelle et future. • Assurer le développement résidentiel conforme aux orientations du PMAD, en matière de logement social et abordable, selon les engagements régionaux de développement durable et de mixité sociale. • Susciter l'émergence de volonté politique et de leadership en matière de logement social et abordable au sein des municipalités et de la MRC. 	

Recommandations détaillées

Axe 1 – Conservation du parc de logement social et abordable

Objectif 1.1 : Assurer la conservation et l'amélioration du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Optimiser le recours des propriétaires privés aux programmes d'aide à la rénovation de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à la rénovation.
<ul style="list-style-type: none"> Réviser et mettre à jour la réglementation des municipalités en matière de salubrité des logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Doter chaque municipalité d'une politique de salubrité en logement. Soutenir les municipalités dans leurs efforts de mises à niveau réglementaire.
<ul style="list-style-type: none"> Pérenniser le partenariat entre les 23 municipalités de la MRC et les parties prenantes dans la trajectoire d'intervention en insalubrité morbide. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer des activités de suivi et de partage régulières entre les partenaires. Assurer la formation continue des intervenants de première ligne des différents réseaux intervenant auprès des occupants des logements. Assurer la formation des élus et des administrations municipales en matière d'insalubrité.

130

Objectif 1.2 : Assurer l'accessibilité et l'abordabilité du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à l'adaptation de domicile. Sensibiliser les propriétaires et les locataires à l'existence des programmes d'aide à l'adaptation de domicile.
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'abordabilité du parc résidentiel pour les propriétaires et les locataires à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prioriser les interventions en rénovation dans les logements occupés par les familles et les personnes vulnérables. Compléter les démarches pour l'obtention de budgets appropriés dans le cadre du Programme de Supplément au loyer régulier offert aux propriétaires privés et promouvoir l'utilisation de ce programme par ces derniers. Promouvoir les programmes d'aide à la rénovation auprès des propriétaires privés. Promouvoir le recours au Programme Allocation-logement auprès des propriétaires et locataires à faibles revenus.

Objectif 1.3 : Assurer la pérennité du parc de logement social et communautaire	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les organismes communautaires en habitation dans les efforts de rénovation, d'amélioration et de modernisation de leur parc immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un bilan de la santé immobilière, financière et administrative de tous les ensembles d'habitation sociale et communautaire. Produire un état financier consolidé du parc de logement social et communautaire de la MRC.

Objectif 1.3 : Assurer la pérennité du parc de logement social et communautaire	
Moyens	Actions / Outils
	<ul style="list-style-type: none"> En collaboration avec les fédérations, élaborer des outils de formation et de gestion destinés aux pourvoyeurs de logement social et communautaire

Axe 2 – Développement du logement social et abordable

Objectif 2.1 : Accélérer le développement des logements sociaux et abordables sur le territoire de la MRC	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Quantifier les objectifs territoriaux en matière de pénétration du logement social. 	<ul style="list-style-type: none"> Établir un consensus entre les parties prenantes quant au nombre de logements sociaux et abordables à réaliser au cours des prochaines années. Préciser les attentes relatives au développement des pôles « main-d’œuvre/familles » et « santé mentale » en logement social et abordable. Réaliser des études des besoins à combler dans chaque municipalité.
<ul style="list-style-type: none"> Confirmer les engagements des municipalités et de la MRC envers le développement continu de logements sociaux et abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre à jour les orientations des municipalités et de la MRC en matière d’habitation et de logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Faciliter aux promoteurs de logement social et abordable l’accès à des terrains et à des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un inventaire des terrains et bâtiments disponibles dans chaque municipalité. Adopter une réglementation accordant la priorité de cession de propriétés publiques à des promoteurs de logements sociaux et communautaires. Créer une banque de terrains et de bâtiments destinés aux promoteurs de logements sociaux et abordables. <ul style="list-style-type: none"> Acquisition de terrains par les municipalités et/ou par la MRC, dans le respect de leurs compétences respectives. Vente de terrains à prix abordable aux promoteurs de logements sociaux et abordables.

Objectif 2.2 : Assurer la mixité sociale, architecturale et économique des développements résidentiels	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux au sein des projets résidentiels d’initiative privée. 	<ul style="list-style-type: none"> Adopter des règlements assujettissant l’octroi de permis de construire à l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les projets résidentiels d’initiative privée.
<ul style="list-style-type: none"> Assurer le développement résidentiel conforme aux orientations du PMAD et du PAMLSA, en matière de logement social et abordable, selon les engagements régionaux de développement. 	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer une réglementation prévoyant des normes d’aménagement fondées sur la diversité des formes architecturales, des typologies et des modes de gestion, sur la mixité sociale et économique et sur l’accessibilité universelle et le développement durable.

Axe 3 – Financement du logement social et abordable

Objectif 3.1 : Assurer le financement des projets de logement social en élaboration	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Compléter le montage financier des projets devant être financés dans le cadre d'AccèsLogis Québec. 	<ul style="list-style-type: none"> Recours aux programmes de la Stratégie nationale sur le logement. Mise à contribution de nouveaux partenaires financiers.

Objectif 3.2 : Explorer de nouvelles sources de financement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Compléter la mise en place des outils de financement du logement social sur le territoire de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Créer un fonds de développement du logement social et abordable financé par les municipalités non membres de la CMM.
<ul style="list-style-type: none"> Mettre à contribution le secteur privé dans le financement du logement social et abordable. 	<ul style="list-style-type: none"> Créer un <u>fonds d'investissement</u> en logement social et abordable alimenté par les employeurs préoccupés par le logement destiné à la main-d'œuvre locale <ul style="list-style-type: none"> Volet locatif. Volet accession à la propriété abordable. Créer un <u>fonds régional de contribution à l'inclusion</u> du logement social alimenté par les promoteurs résidentiels privés. Ce fonds aiderait la construction de nouveaux logements sociaux et abordables.
<ul style="list-style-type: none"> Mettre à contribution le financement autonome des pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser l'avoir propre foncier (APF) des organismes de logement social et communautaire vers le développement de nouveaux logements.
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la disponibilité de fonds suffisants en soutien communautaire en logement social (SCLS). 	<ul style="list-style-type: none"> Rechercher de nouvelles sources de financement du SCLS auprès de partenaires publics, privés et institutionnels. Poursuivre les représentations auprès du gouvernement du Québec pour un programme gouvernemental de SCLS. Améliorer l'arrimage des activités de SCLS au développement des projets de logement social et communautaire.

Axe 4 – Cadre de gestion et de gouvernance du logement social et abordable

Objectif 4.1 : Doter la MRC, les municipalités et les organismes d'habitation sociale et communautaire d'outils de planification et de développement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan d'action pour le développement du logement social et abordable pour le territoire de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Soutien de la MRC aux municipalités dans la mise en place de processus d'accompagnement urbanistique cohérents avec les politiques, stratégies et mesures de développement du logement social et abordable pour le territoire de la MRC.
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer des politiques, des stratégies et des mesures de planification favorisant le développement de logements sociaux et abordables sur l'ensemble du territoire de la MRC. 	

Objectif 4.1 : Doter la MRC, les municipalités et les organismes d’habitation sociale et communautaire d’outils de planification et de développement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer une participation citoyenne continue en matière de planification du logement social et abordable 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la création et la pérennité d’une instance locale de concertation en matière de développement et de gestion du logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser les élus et les administrations à leurs responsabilités en matière de logement social et abordable et aux ressources disponibles. 	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan de formation et de communication et produire des outils appropriés.

7.5 – Diagnostic, enjeux et recommandations – MRC des Jardins-de-Napierville

Diagnostic

Sommaire des observations – MRC des Jardins-de-Napierville

- La population de la MRC des Jardins-de-Napierville est relativement jeune et son taux d'accroissement est le plus élevé de la Montérégie-Ouest.
- Le marché de l'habitation est caractérisé par un récent boum immobilier qui touche plusieurs municipalités et qui dessert essentiellement le marché des ménages métropolitains des accédants à la propriété, selon les observateurs consultés.
- Les promoteurs privés offrent également des logements locatifs neufs qui ne sont pas réputés abordables pour les ménages à faibles revenus.
- À l'image de la population, le parc résidentiel est relativement jeune et en bon état.
- Les logements locatifs abordables et les immeubles à logements multiples représentent une faible proportion de ce parc, rendant leur préservation indispensable pour les ménages économiquement défavorisés.
- Les coûts d'habitation constatés dans la MRC sont relativement bas pour les locataires et les propriétaires et l'écart entre les modes d'occupation est modéré.
- Le taux de pénétration du logement social de la MRC est le plus faible de la Montérégie-Ouest et peu de promoteurs communautaires sont actifs sur le territoire.
- On ne compte que deux organismes pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires sur le territoire, incluant un office municipal d'habitation implanté dans une MRC voisine, celle du Haut-Richelieu.

Recommandations phares – MRC des Jardins-de-Napierville

- Le niveau d'activité élevé de la construction résidentielle et la forte migration vers le territoire de la MRC créent l'opportunité de réglementer ce secteur, de manière à encourager l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux.
- Pour réduire la pression à la construction de nouveaux logements nécessitant des investissements importants, la mise en œuvre de programmes de rénovation de logements privés abordables serait appropriée.
- Des interventions de rénovation ciblées vers les logements occupés par des ménages économiquement et socialement plus vulnérables sont prioritaires.
- Il est également envisageable d'accroître la protection du parc locatif par l'acquisition de logements privés par des promoteurs communautaires.
- De nouveaux modèles de partenariats doivent émerger pour assurer le succès d'une approche de développement résidentiel plus inclusive, ce qui nécessite le développement du leadership municipal en matière de logement social et abordable.

Enjeux de logement social et abordable

1-Enjeux de logement social et abordable liés à la population

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> La population de la MRC des Jardins-de-Napierville représente 6,5 % de la population totale de la Montérégie-Ouest. Son taux d'accroissement est <u>le plus élevé</u> de cette région, soit 19,1 c. 13,9 % en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Besoin d'aménagement de nouveaux logements, lié à la forte migration et à la hausse de la population. Aménager des logements adaptés aux besoins évolutifs des différents groupes d'âge, particulièrement chez les aînés et les personnes seules, notamment par des logements de plus petite taille.
<ul style="list-style-type: none"> La proportion de personnes âgées de 0 à 14 ans est légèrement inférieure à celle observée en Montérégie-Ouest, soit 16,7 c. 17,7 %. 	
<ul style="list-style-type: none"> La proportion de personnes âgées de 65 ans et plus est comparable à celle observée en Montérégie-Ouest, soit 16,7 c. 16,8 %. 	
Enjeux de logement social et abordable liés à la population	
<ul style="list-style-type: none"> Profiter des mouvements migratoires positifs et de la hausse de la demande résidentielle pour mieux encadrer le développement résidentiel selon les valeurs de développement durable et d'inclusion. 	

2-Enjeux liés au marché de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> La plus forte hausse du nombre de logements privés de la Montérégie-Ouest en cinq ans, soit 9,5 c. 7,1 %, ce qui signifie 970 unités pour la MRC. Les données relatives aux permis de construire résidentiels de 2013 à 2017 indiquent un taux annuel moyen de croissance négatif de moins 16,4 %; pour la période 2015-2016-2017 les données montrent que les investissements résidentiels ont chuté de 40,4 M\$ à 29,9 M\$. Cependant, une compilation partielle de données relatives à trois municipalités (Saint-Rémi, Sainte-Clothilde et Napierville), fournies par la MRC, nous apprend la construction d'au moins 600 unités durant la période de 2014 à 2019. On constate de plus que de nombreux projets d'habitation à caractère familial sont actuellement en construction. Certains observateurs consultés indiquent un boum immobilier dans ces municipalités. 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessiter de documenter et monitorer le développement résidentiel sur le territoire de la MRC, selon des indicateurs communs à toutes les municipalités pour mieux connaître les besoins des divers groupes de population et la nature des investissements réalisés dans chacune des municipalités.
<ul style="list-style-type: none"> Ce marché semble dirigé vers la demande résidentielle provenant du marché métropolitain des familles avec enfants, visant l'accès à la propriété. On note une offre locative complémentaire dans les municipalités où la construction est plus effervescente, mais les prix de location, selon certains témoignages, seraient comparables aux coûts de la propriété dans plusieurs nouveaux développements. 	
Enjeux de logement social et abordable liés au marché de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Profiter des mouvements migratoires positifs et de la hausse de la demande résidentielle pour mieux encadrer le développement résidentiel selon les valeurs de développement durable et d'inclusion. Doter la MRC d'outils de planification et d'encadrement encourageant la réalisation de logements sociaux, abordables et familiaux. 	

3-Enjeux liés aux caractéristiques de l'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Les trois quarts (74 %) des ménages de la MRC sont propriétaires, une proportion légèrement inférieure à celle observée en Montérégie-Ouest (76,7 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Besoin d'aménager de nouveaux logements abordables, visant plus particulièrement les ménages délaissés par le marché privé.
<ul style="list-style-type: none"> La grande majorité des ménages habitent une maison, soit 79,1 c. 74,4 % en Montérégie-Ouest. Seulement 15,4 % des ménages habitent un immeuble à logements, c. 20,3 % en Montérégie-Ouest. La plus forte proportion de ménages (2,7 %) habitant un logement mobile, c. 1,0 % en Montérégie-Ouest; 4 % des aînés vivant seuls habitent un tel type de logement. 	<ul style="list-style-type: none"> Devant la faiblesse de l'offre locative existante et en développement, il est nécessaire de : <ul style="list-style-type: none"> Protéger davantage le parc de logements existant. Accroître le parc résidentiel locatif. Documenter la situation résidentielle, économique et sociale des ménages habitant les logements mobiles.
<ul style="list-style-type: none"> Parc résidentiel <u>relativement jeune</u> : <ul style="list-style-type: none"> La MRC présente une proportion de logements construits avant 1971 qui est supérieure à celle observée en Montérégie-Ouest (33,4 c. 28,9 %). Les ménages locataires sont proportionnellement plus nombreux que les ménages propriétaires à vivre dans un tel logement (39,0 c. 31,4 %). On observe également des proportions élevées chez les ménages familiaux d'une personne (39,4 %) et les familles monoparentales (33,7 %) de la MRC. <u>Bon état</u> général du parc résidentiel : <ul style="list-style-type: none"> Relativement faible proportion de logements nécessitant des réparations majeures, 6,4 c. 5,6 % pour la Montérégie-Ouest. Les besoins de réparations majeures touchent plus les ménages locataires (8,1 %) que les ménages propriétaires (5,9 %). Les familles monoparentales (8,9 %) sont également plus touchées par ce phénomène que les autres ménages, tout comme les ménages non familiaux de deux personnes ou plus (9,6 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Cibler les programmes de prévention et d'intervention en salubrité sur les bâtiments abritant les familles et les personnes vulnérables, particulièrement dans les quartiers centraux et les noyaux villageois. Étendre le partenariat entre les municipalités, la MRC et la Direction de santé publique et le réseau communautaire en matière de prévention de l'insalubrité et en matière d'intervention auprès des résidents. Prévoir des allocations budgétaires adéquates dans le cadre des programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domiciles.
Enjeux de logement social et abordable liés aux caractéristiques de l'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> Préserver le parc de logement locatif abordable abritant les familles et les personnes les plus vulnérables. Accroître la disponibilité et la diversité de l'offre locative abordable. 	

4-Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Coûts d'habitation relativement bas, sous les niveaux médians de la Montérégie-Ouest, tous modes d'occupation compris : <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires : 700 c. 735\$ en Montérégie-Ouest. Ménages propriétaires : 977\$ c. 1 129\$ en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir et étendre l'abordabilité du parc existant. Cibler les mesures d'atténuation du taux d'effort pour le logement vers les ménages plus vulnérables, prioritairement par :

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> Écart relativement important constaté entre les coûts de location et de propriété, soit 277\$. La valeur médiane des propriétés de la MRC atteint 245 173\$ c. 259 400\$ en Montérégie-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> La rénovation du parc résidentiel dans le respect des capacités de payer des occupants. La réalisation de logements sociaux, communautaires et privés abordables; L'optimisation du recours aux programmes d'aide au logement personnalisée (Supplément au loyer ou Allocation-logement) lorsqu'approprié, comme mesures à court terme. Diversifier l'offre de logements locatifs pour répondre davantage aux ménages suivants : <ul style="list-style-type: none"> Familles à faible revenus avec enfants, et familles monoparentales. Personnes seules et personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
<ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages de 64 374\$ c. 71 791\$ en Montérégie-Ouest; le troisième rang parmi les cinq MRC étudiées. <ul style="list-style-type: none"> Revenus médians des ménages locataires de la MRC : 39 271\$. Revenus médians des ménages propriétaires de la MRC : 76 324\$. 	
<ul style="list-style-type: none"> MRC qui affiche la plus faible proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, soit 16,0 c. 17,6 % en Montérégie-Ouest. La proportion de ménages vivant dans un logement inabordable varie grandement selon le mode d'occupation et le genre de ménage : <ul style="list-style-type: none"> Ménages locataires : 32,4 %. Ménages propriétaires : 10,4 %. Familles monoparentales : 28,8 %. Ménages non familiaux d'une personne : 34,2 %. Les femmes, les personnes de 45 à 64 ans, les personnes âgées de 65 ans et plus, les immigrants ainsi que les locataires sont proportionnellement plus nombreux à avoir des besoins impérieux en matière de logement. 	
Enjeux de logement social et abordable liés à l'abordabilité	
<ul style="list-style-type: none"> Réduire la pression démographique et économique sur le marché résidentiel en protégeant le parc locatif abordable. Assurer la rénovation des logements locatifs privés en maintenant les loyers abordables pour les occupants. 	

5-Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<i>Situation</i>	
<ul style="list-style-type: none"> La MRC affiche le plus faible taux de pénétration du logement social des MRC étudiées, soit 8 logements sociaux pour 1 000 ménages, loin derrière le taux de la Montérégie-Ouest, qui est de 21 logements pour 1 000 ménages. Le parc de logement social de la MRC est réparti en parts quasi égales entre l'Office municipal d'habitation du Haut-Richelieu (OMHHR), qui administre 45 logements, et les Habitations La Rémoise, un OBNL qui détient 48 logements. Les deux tiers des logements sociaux de la MRC (64 %) sont destinés aux aînés et les autres desservent les familles et personnes seules. Le plus récent projet d'habitation sociale de la MRC est la phase 2 des Habitations La Rémoise, réalisée en 2012; l'organisme dessert les familles et les personnes seules dans la première phase et les aînés dans la seconde phase. On souligne le besoin de nouveaux logements pour les familles avec enfants nombreux et les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale ou de déficience intellectuelle. 	<ul style="list-style-type: none"> Susciter la réflexion et les échanges entre les groupes du milieu et le monde municipal en vue de constituer des groupes de requérants.

Faits saillants	Besoins et interventions requises
<ul style="list-style-type: none"> On note également des besoins pour des logements abordables qui ne sont pas subventionnés selon le revenu des occupants, dans une perspective de mixité sociale et économique. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier les modèles de gestion de logement social et abordable disponibles. Expérimenter de nouveaux modèles de développement et de gestion en logement communautaire, notamment la gestion d'ensembles d'habitation multiples répartis dans diverses municipalités.
Facteurs facilitateurs	
<ul style="list-style-type: none"> De manière générale, les enjeux locaux de logement sont mentionnés dans les plans d'action et politiques de développement social, dans les politiques familiales et les programmes de valorisation de la contribution des aînés. Ces initiatives sont souvent le fondement de plusieurs projets citoyens en habitation. Toutefois, à l'exception des GRT, il n'existe pas de lieu permanent de concertation et de promotion du logement social et abordable sur le territoire de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Susciter l'émergence d'initiatives citoyennes en habitation. Définir plus précisément les enjeux relatifs au logement dans chaque municipalité.
Contraintes au développement	
<ul style="list-style-type: none"> On ne rapporte aucune mesure de densification, de diversification ou d'inclusion de logements abordables en vigueur sur le territoire de la MRC et en l'absence de promoteurs sociaux solidement implantés, le secteur privé exerce un monopole sur le développement résidentiel, sans rendement social. 	<ul style="list-style-type: none"> Encourager l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les développements résidentiels d'initiative privée.
<ul style="list-style-type: none"> Le fardeau de financement des projets repose en grande partie sur les municipalités, en l'absence d'un fonds de développement du logement social et de contributions des promoteurs privés. 	<ul style="list-style-type: none"> Susciter de nouveaux partenariats de développement de type privé-public-communautaire et créer de nouveaux outils de financement appropriés aux contraintes locales. Évaluer la faisabilité de la création d'un fonds de développement du logement social et abordable à l'échelle de la MRC.
<ul style="list-style-type: none"> Contexte de protection des terres agricoles et de croissance du périmètre bâti : rareté et coûts élevés des terrains propices au développement résidentiel et en particulier de logements abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> Explorer de nouvelles sources de terrains et de nouveaux partenariats pour acquérir des emplacements à prix plus abordables.
<ul style="list-style-type: none"> La MRC et les municipalités ne disposent pas des connaissances de base ni de l'expertise requises pour répondre aux questions des citoyens et à leurs besoins de logement abordable. Inquiétudes des élus et des administrations municipales quant à la viabilité des logements sociaux et communautaire et quant aux coûts encourus. À l'exception des GRT, il ne semble pas exister de groupe promoteur actif pour le moment dans la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de leadership de la MRC et de renforcement de son rôle conseil auprès des municipalités en matière de planification résidentielle. Accroître la sensibilisation des élus et des administrations municipales aux questions de logement social et abordable.
Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance	
<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser les promoteurs privés et communautaires ainsi que les municipalités dans la réalisation de nouveaux ensembles résidentiels desservant une population variée. Doter le milieu de nouvelles sources de financement de logements sociaux et abordables. Assurer la disponibilité à long terme d'emplacements propices au développement de logements sociaux et abordables. 	

Recommandations détaillées

Axe 1 – Conservation du parc de logement social et abordable

Objectif 1.1 : Assurer la conservation et l'amélioration du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Optimiser le recours des propriétaires privés aux programmes d'aide à la rénovation de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à la rénovation.
<ul style="list-style-type: none"> Réviser et mettre à jour la réglementation des municipalités en matière de salubrité des logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Doter chaque municipalité d'une politique de salubrité en logement. Soutenir les municipalités dans leurs efforts de mises à niveau réglementaire.
<ul style="list-style-type: none"> Renforcer les partenariats entre les parties prenantes. 	<ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser les propriétaires et les locataires ainsi que les organismes communautaires aux problématiques liées à l'insalubrité morbide. Créer des lieux d'échange et de partenariat entre les parties prenantes.

139

Objectif 1.2 : Assurer l'accessibilité et l'abordabilité du parc résidentiel privé	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir à long terme la disponibilité des programmes d'aide à l'adaptation de domicile. Sensibiliser les propriétaires et les locataires à l'existence des programmes d'aide à l'adaptation de domicile.
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'abordabilité du parc résidentiel pour les propriétaires et les locataires à faibles revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Prioriser les interventions en rénovation dans les logements occupés par les familles et les personnes vulnérables. Promouvoir les programmes d'aide à la rénovation auprès des propriétaires privés. Promouvoir l'utilisation du Programme de Supplément au loyer (PSL) par les propriétaires privés. Promouvoir le recours au Programme Allocation-logement auprès des locataires.

Objectif 1.3 : Assurer la pérennité du parc de logement social et communautaire	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les organismes communautaires en habitation dans les efforts de rénovation, d'amélioration et de modernisation de leur parc immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un bilan de la santé immobilière, financière et administrative de tous les ensembles d'habitation sociale et communautaire. Produire un état financier consolidé du parc de logement social et communautaire de la MRC.

Objectif 1.4 : Consolider la qualité des milieux de vie	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Densifier l’habitat en encourageant la construction de nouveaux logements et la transformation de bâtiments non résidentiels en logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Doter la MRC et les municipalités d’outils communs pour monitorer l’évolution du développement résidentiel dans l’ensemble du territoire de la MRC. Réaliser des inventaires des terrains et des bâtiments présentant un potentiel de densification ou de transformation. Intégrer les projets de logement social et abordables aux initiatives de densification et de revitalisation.

Axe 2 – Développement du logement social et abordable

Objectif 2.1 : Poursuivre le développement des logements sociaux en élaboration sur le territoire de la MRC	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Confirmer les engagements des municipalités envers le développement continu de logements sociaux et abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre à jour les orientations municipales en matière d’habitation et de logement social et abordable.
<ul style="list-style-type: none"> Faciliter aux promoteurs de logement social et abordable l’accès à des terrains et à des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition de terrains par les municipalités. Vente de terrains à prix abordable aux promoteurs de logements sociaux et abordables.

Objectif 2.2 : Assurer la mixité sociale, architecturale et économique des développements résidentiels	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux au sein des projets résidentiels d’initiative privée. 	<ul style="list-style-type: none"> Adopter des règlements assujettissant l’octroi de permis à l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les projets résidentiels d’initiative privée.

Objectif 2.3 : Explorer de nouvelles stratégies de réalisation de logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Documenter la demande en logements sociaux et communautaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Constituer des groupes de requérants de logements sociaux à l’échelle de la MRC.
<ul style="list-style-type: none"> Assurer l’acquisition par des promoteurs communautaires de propriétés résidentielles privées afin de protéger le parc de logement abordable du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un inventaire des propriétés présentant un potentiel d’acquisition. Établir des partenariats en vue d’élaborer un plan de financement des acquisitions et des rénovations.
<ul style="list-style-type: none"> Diversifier les modèles de gestion et de développement du logement social et abordable. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un projet pilote de développement et de gestion d’ensembles d’habitation multiples répartis dans plusieurs municipalités.

Axe 3 – Financement du logement social et abordable

Objectif 3.1 : Assurer le financement des projets de logement social en élaboration	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Compléter le montage financier des projets devant être financés dans le cadre d'AccèsLogis Québec. 	<ul style="list-style-type: none"> Recours aux programmes de la Stratégie nationale sur le logement. Mise à contribution de nouveaux partenaires financiers.
<ul style="list-style-type: none"> Créer un fonds de développement du logement social et abordable. 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une étude de faisabilité de mécanismes de financement du logement social et abordable mettant à contribution les municipalités de la MRC.

Objectif 3.2 : Explorer de nouvelles sources de financement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Explorer de nouvelles formes de financement non gouvernemental. 	<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser l'avoir propre foncier (APF) des organismes de logement social et abordable vers le développement de nouveaux logements.
<ul style="list-style-type: none"> Mettre à contribution le secteur privé dans le financement du logement social et abordable. 	<ul style="list-style-type: none"> Créer un fonds de contribution à l'inclusion du logement social et abordable alimenté par les promoteurs résidentiels privés.
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la disponibilité de fonds suffisants en soutien communautaire en logement social (SCLS). 	<ul style="list-style-type: none"> Rechercher de nouvelles sources de financement du SCLS auprès de partenaires publics, privés et institutionnels. Poursuivre les représentations auprès du gouvernement du Québec pour un programme gouvernemental de SCLS. Améliorer l'arrimage des activités de SCLS au développement des projets de logement social et communautaire.

Axe 4 – Cadre de gestion et de gouvernance du logement social et abordable

Objectif 4.1 : Doter la MRC, les municipalités et les organismes d'habitation sociale et communautaire d'outils de planification et de développement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan d'action pour le développement du logement social et abordable pour le territoire de la MRC. 	<ul style="list-style-type: none"> Soutien de la MRC aux municipalités dans la création de leurs outils de planification.
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer des politiques, des stratégies et des mesures de planification favorisant le développement de logements sociaux et abordables sur l'ensemble du territoire de la MRC. 	
<ul style="list-style-type: none"> Assurer une participation citoyenne continue en matière de planification du logement social et abordable 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la création et la pérennité d'une instance locale de concertation en matière de développement et de gestion du logement social et abordable.

Objectif 4.1 : Doter la MRC, les municipalités et les organismes d'habitation sociale et communautaire d'outils de planification et de développement du logement social et abordable	
Moyens	Actions / Outils
<ul style="list-style-type: none">Sensibiliser les élus et les administrations à leurs responsabilités en matière de logement social et abordable et aux ressources disponibles.	<ul style="list-style-type: none">Élaborer un plan de formation et de communication et produire des outils appropriés.

8 – Les outils proposés

Cette section regroupe les fiches descriptives relatives aux outils qui sont proposés dans le cadre de la présente étude. Ils sont regroupés selon l'axe d'intervention approprié. Plusieurs d'entre eux ne sont pas utilisés en Montérégie-Ouest. Les pratiques recensées ont généralement fait l'objet d'expérimentation. Toutefois il incombe aux acteurs impliqués sur le terrain de réunir les conditions de succès au plan local.

Le tableau suivant résume le contenu de chaque fiche. Il indique également le niveau de responsabilité et l'impact financier pour les parties prenantes et les municipalités. Les fiches détaillées suivent. On notera qu'aucun outil n'est décrit sous l'Axe 4, concernant la cadre de gestion et de gouvernance, principalement parce que la recherche n'a pas été concluante quant à de nouveaux modèles de concertation multi-territoriale.

AXE 1 – CONSERVATION DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE		
Fiche	Description	Responsabilité / Impact financier pour la municipalité
Fiche 1 <i>Bilan de santé immobilier (BSI)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation systématique de l'état physique d'un ensemble résidentiel permettant une estimation des coûts des travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité des pourvoyeurs de logements. Impacts financiers nuls pour la municipalité.
Fiche 2 <i>États financiers consolidés du logement social</i>	<ul style="list-style-type: none"> Compilation des états financiers des pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires d'un territoire déterminé. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité des pourvoyeurs de logements. Collaboration requise de la part des fédérations régionales de CH et d'OBNL. Impacts financiers nuls pour la municipalité.
Fiche 3 <i>Fonds d'aide à la rénovation de l'habitation communautaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> Prêt de capital patient pour financer des travaux de rénovation importants avant la fin d'une convention d'exploitation. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité des pourvoyeurs de logements. Soutien du GRT requis. Impacts financiers nuls pour la municipalité

AXE 2 – DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE		
Fiche	Description	Responsabilité / Impact financier pour la municipalité
Fiche 4 <i>Inventaire des terrains et des bâtiments</i>	<ul style="list-style-type: none"> Repérage et description des terrains et des immeubles présentant un potentiel d'aménagement de logements sociaux ou abordables 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité de la municipalité. Impacts financiers minimes pour la municipalité.

AXE 2 – DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE		
Fiche	Description	Responsabilité / Impact financier pour la municipalité
Fiche 5 <i>Réserve foncière municipale</i>	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition et détention de terrains par une municipalité en vue de réaliser des logements sociaux ou abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité municipale. Impact financier significatif pour la municipalité, nécessitant une stratégie de financement.
Fiche 6 <i>Achat et don de terrain par la municipalité</i>	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition d'un terrain par une municipalité suivie de la cession à titre gratuit à l'organisme promoteur de logement social ou abordable. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité municipale. Impact financier significatif pour la municipalité, compensé par le développement économique et la croissance de l'assiette fiscale.
Fiche 7 <i>Politique municipale de vente de terrain à prix réduit</i>	<ul style="list-style-type: none"> Politique de la Ville de Montréal permettant la vente de terrains municipaux de gré à gré à des organismes promoteurs de projets d'habitation communautaire. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité municipale. Impact financier significatif pour la municipalité, compensé par le développement économique et la croissance de l'assiette fiscale.
Fiche 8 <i>Inclusion de logement social et abordable</i>	<ul style="list-style-type: none"> Mesures adoptées par une municipalité pour assurer la réalisation de logements sociaux et abordables dans des projets résidentiels d'initiative privée. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité municipale d'adopter la réglementation pertinente. Réduction des coûts municipaux de soutien financier aux promoteurs communautaires en raison des conditions de vente de terrains exigées des promoteurs privés.
Fiche 9 <i>Habitations communautaires avec services pour aînés</i>	<ul style="list-style-type: none"> Nouveau réseau d'habitations communautaires pour aînés à revenus moyens offrant à ces derniers un continuum de services adaptés à l'évolution de leurs conditions et de leurs moyens. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité du développement assumé par un organisme communautaire. Impact financier optionnel pour la municipalité, mais pouvant être significatif selon les besoins du projet.

AXE 3 – FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE		
Fiche	Description	Responsabilité / Impact financier pour la municipalité
Fiche 10 <i>Fonds de contribution à l'inclusion de logement social</i>	<ul style="list-style-type: none"> Fonds dédié au développement du logement social alimenté par des contributions financières de promoteurs privés. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité municipale d'adopter la réglementation pertinente. Le <u>secteur privé verse les contributions</u> en vertu de la réglementation, ce qui améliore la viabilité des projets

AXE 3 – FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE		
Fiche	Description	Responsabilité / Impact financier pour la municipalité
		et réduit éventuellement l'apport de la municipalité.
Fiche 11 <i>Levier financier de l'avoir propre foncier</i>	<ul style="list-style-type: none"> Valeur libre de dette utilisée comme levier de financement de projets immobiliers. 	<ul style="list-style-type: none"> Responsabilité du pourvoyeur de logements. En soi, pas de contribution municipale requise pour mobiliser le capital propre du pourvoyeur.
Fiche 12 <i>Soutien au logement destiné à la main-d'œuvre (Workforce Housing)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie territoriale de développement de logements abordables pour la main-d'œuvre essentielle au fonctionnement de l'économie. 	<ul style="list-style-type: none"> Initiatives du secteur privé. Responsabilité partagée entre les pouvoirs publics et les employeurs concernés par l'attraction et la rétention des ressources humaines. Peut impliquer des investissements ou des contributions municipales.
Fiche 13 <i>Fonds d'investissement de Montréal (FIM)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Prêt de capital patient fournissant une mise de fonds pour l'acquisition et la rénovation d'un ensemble d'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> Initiative de développement par des organismes communautaires en habitation intéressés par le développement continu de leur parc immobilier. Fonds alimenté essentiellement par du capital privé. Contributions municipales ponctuelles surtout dans le cadre de programmes de rénovation.
Fiche 14 <i>Fonds d'acquisition québécois (FAQ)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Prêt temporaire permettant de procéder à l'acquisition d'une propriété avant d'avoir obtenu la confirmation du financement définitif 	<ul style="list-style-type: none"> Fonds d'origine communautaire alimenté par le Fonds immobilier de solidarité FTQ. Pas de contribution municipale au Fonds.
Fiche 15 <i>Fonds du logement social de la CMM</i>	<ul style="list-style-type: none"> Contribution financière obligatoire des 82 municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et redistribution de ces fonds aux municipalités qui financent de nouveaux projets de logement social et l'exploitation du parc de logement social existant. 	<ul style="list-style-type: none"> Chaque municipalité membre verse sa quote-part à la CMM. À ses frais, elle a l'opportunité de moduler à la hausse l'aide accordée.

Axe 1 – Conservation du parc de logement social et abordable

Fiche 1 – Bilan de santé immobilier (BSI)

Description <ul style="list-style-type: none"> Évaluation systématique de l'état physique d'un ensemble résidentiel permettant une estimation des coûts des travaux de rénovation. 	
Potentiel / Avantages <ul style="list-style-type: none"> Le bilan de santé immobilier (BSI) procure une connaissance détaillée de l'état d'un bâtiment et de son évolution prévisible. Il permet une estimation des coûts au moyen d'outils standardisés utilisés par un professionnel externe à l'organisme. Il facilite la planification financière, notamment afin de constituer des réserves de remplacement adéquates. 	Contraintes / Limites <ul style="list-style-type: none"> Le BSI doit être réalisé par un professionnel reconnu. Le BSI est un outil qui fournit des informations partielles. Il est susceptible de révéler des besoins en expertises additionnelles. Il est fortement suggéré de compléter le bilan de santé des immeubles par un bilan de la gestion et de la gouvernance.
Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> Le mandat d'effectuer le BSI est accordé par un pourvoyeur de logement social et communautaire à une firme professionnelle, à un centre de services (CS) ou à un GRT. En habitation sociale et communautaire, les CS des offices d'habitation ainsi que les CS affiliés aux fédérations de coopératives et d'OBNL ont la capacité de remplir des mandats de bilan de santé. Certains GRT offrent également ce type de services. Le BSI consiste en une inspection visuelle centrée sur les principales composantes du bâtiment : structure et fondation, enveloppe et fenestration, extérieur du bâtiment, toiture, systèmes mécanique et électrique et intérieur du bâtiment. Cette inspection permet de : <ul style="list-style-type: none"> Inventorier les besoins en réparations immédiats, à court et plus long terme, selon la durée de vie estimée des composantes; Estimer les coûts des réparations; Suggérer les expertises additionnelles selon le cas; Proposer des stratégies de réalisation. 	Impact financier <ul style="list-style-type: none"> Les coûts d'un BSI sont à la charge de l'organisme client, CH, OBNL ou OH. Le rapport coûts-bénéfices d'un BSI est nettement à l'avantage du pourvoyeur de logements. Les coûts des honoraires professionnels sont parfois couverts par des subventions gouvernementales. Selon le cas, les coûts d'un BSI, tout comme ceux qui sont liés à d'autres services professionnels, peuvent être capitalisés et intégrés au prêt hypothécaire. Les institutions financières sont rassurées par la disponibilité d'un BSI, ce qui facilite l'obtention du financement hypothécaire.
Informations complémentaires <ul style="list-style-type: none"> Contacts pour les CS : http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire/liste_des_centres_de_services.html Contacts pour les GRT : http://agrtq.qc.ca/lagrtq/quisommes-nous/contactez-nous/ 	

Fiche 2 – États financiers consolidés du logement social

<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compilation des états financiers des pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires d'un territoire déterminé. 	
<p>Potentiel / Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tracer un portrait financier du parc de logement social et communautaire. • Évaluer périodiquement l'évolution du parc de logement social grâce à des indicateurs reconnus et objectifs. • Évaluer le potentiel de financement autonome des pourvoyeurs de logements et des différents secteurs pour affronter les enjeux de conservation du parc de logement social et pour son développement. 	<p>Contraintes / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requiert la participation d'une majorité significative d'organismes provenant des divers modes de gestion en logement social pour représenter fidèlement le parc dans sa diversité. • Outil partiel : Il est utile de compléter les informations financières au moyen d'autres indicateurs, notamment les caractéristiques du parc et son état physique.
<p>Fonctionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtenir les états financiers des pourvoyeurs de logement social dans un territoire donné. • Compiler les données pertinentes selon les objectifs visés, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> ○ Revenus et charges ○ Valeur des propriétés ○ État des réserves ○ Dette et avoirs nets • Analyser les données recueillies. • Compléter les informations issues des états financiers par des informations relatives aux pourvoyeurs et à leur parc immobilier. • Il est proposé de réaliser un tel exercice dans chaque MRC de manière à dresser un portrait financier de l'ensemble de 3 663 unités du parc social de la Montérégie-Ouest, en incluant les pourvoyeurs de logements des <u>trois formes de gestion</u> soit les CH, les OBNL et les OH. 	<p>Impact financier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires n'encourent pas de frais additionnels puisqu'ils doivent de toute façon produire à leurs frais des états financiers annuels. • Par contre, des sources de financement externes seraient requises pour assurer le succès d'une démarche collective pouvant impliquer plusieurs dizaines d'organismes et leurs structures de représentation, impliquant des dépenses de communication, de collecte et d'analyse des données. • Diverses sources de financement communautaire, municipal et gouvernemental peuvent être mises à contribution.
<p>Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pratique apparentée : L'<i>Agence des coopératives d'habitation</i> collige les données tirées des rapports financiers des coopératives de six provinces et fournit des informations très importantes pour la pérennité et le développement des CH hors du Québec : https://www.agence.coop/ressources • Pour en savoir plus : On peut consulter le site Web du <i>Regulator of Social Housing</i> au Royaume-Uni. Les informations recueillies par cet organisme facilitent les pratiques de gestion dynamique des actifs : https://www.gov.uk/government/collections/global-accounts-of-housing-providers 	

Fiche 3 – Fonds d'aide à la rénovation de l'habitation communautaire (FARCH)

<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt de capital patient pour financer des travaux de rénovation importants avant la fin d'une convention d'exploitation. 	
<p>Potentiel / Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soutien à la pérennité des organismes d'habitation ayant des besoins financiers que les outils de financement traditionnels ne peuvent satisfaire à des coûts abordables. • Procure aux locataires l'accessibilité financière à un logement en bon état d'habitabilité. • L'accompagnement professionnel (GRT et professionnels du bâtiment) garantit la qualité des interventions sur le bâti et procure un suivi administratif très utile aux administrateurs bénévoles. 	<p>Contraintes / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Admissibilité : Une CH ou un OBNL doit être accompagné par un GRT membre de l'AGRTQ. • Comme le financement de la Fiducie intervient avant la fin d'une convention d'exploitation en vertu de l'Article 95 de la Loi nationale sur l'habitation, l'autorisation de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) est requise.
<p>Fonctionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt accordé par la Fiducie du Chantier de l'économie sociale (FCES) à une coopérative (CH) et à un OBNL d'habitation. • Travaux admissibles : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le prêt couvre les travaux importants que les réserves de remplacement ne pourront pas financer ainsi que les travaux de décontamination. ○ Il couvre également les honoraires professionnels. 	<p>Impact financier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versement annuel des intérêts jusqu'à un maximum de 75 % des surplus, sans impact sur les loyers. • Refinancement du capital et des intérêts non payés, selon le cas, à la fin de la convention aux conditions du marché.
<p>Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les partenaires financiers de la FCES, dans le cadre du FARHC, sont le Fonds immobilier de solidarité FTQ, SSQ Groupe financier, Fondation de la Famille J.W. McConnell. Le Chantier de l'Économie sociale et l'Association des GRT du Québec sont également des partenaires. • On peut consulter le site Web de la Fiducie à l'adresse suivante : http://fondsarhc.quebec/qui-sommes-nous/ • Contacts pour les GRT : http://agrtq.qc.ca/lagrtq/quisommes-nous/contactez-nous/ 	

Axe 2 – Développement du logement social et abordable

Fiche 4 – Inventaire des terrains et des bâtiments

<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Repérage et description des terrains et des immeubles présentant un potentiel d'aménagement de logements sociaux ou abordables. 	
<p>Potentiel / Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> Permet à une municipalité de conseiller les promoteurs de logements sociaux et abordables et de les orienter vers les sites disponibles. Économie de temps consacré à la recherche d'emplacement pour les promoteurs communautaires. Procure aux parties prenantes une vision d'ensemble du potentiel de développement du territoire. Facilite l'intégration des nouveaux ensembles d'habitation aux objectifs municipaux. Est souvent le premier pas vers une stratégie de développement résidentiel. 	<p>Contraintes / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> Les informations recueillies peuvent être plus ou moins détaillées. Il importe de connaître les informations de base permettant un premier tri : limites, superficie, coordonnées du propriétaire, zonage et contraintes réglementaires. Des mandats distincts et des fonds additionnels sont requis pour réaliser des études de caractérisation des sols et des études du potentiel de développement résidentiel.
<p>Fonctionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Plusieurs techniques de recherche plus ou moins sophistiquées sont utilisées pour réaliser un inventaire des terrains et des bâtiments : consultation du cadastre et du registre foncier, photographies aériennes et autres sources numériques. La compilation des données peut être réalisée par quartier, par zone de développement ou par municipalité. On peut focaliser l'exercice sur les terrains municipaux ou publics ou encore l'étendre à l'ensemble des propriétaires fonciers. Les bâtiments d'intérêt pouvant être rénovés ou transformés (recyclés) peuvent également faire partie de l'inventaire, selon les besoins du milieu. Les schémas d'aménagement des MRC fournissent des informations utiles concernant les orientations et les contraintes au développement, et tenant compte des axes de transport, des services à la population et des caractéristiques des milieux de vie. 	<p>Impact financier</p> <ul style="list-style-type: none"> Faible coût et facilement réalisable par des municipalités de toutes tailles, surtout pour un premier survol des propriétés d'intérêt. Possibilité d'impartition à des instances impliquées dans le développement économique ou communautaire.
<p>Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Informations tirées de : <i>Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, CMM, 2012, p.10 : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf 	

Fiche 5 – Réserve foncière créée par une municipalité

<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquisition et détention de terrains par une municipalité en vue de réaliser des logements sociaux ou abordables. 	
<p>Potentiel / Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantit l’approvisionnement de terrains aux promoteurs de logement social ou abordable. Adéquation entre les orientations municipales et les projets de ces promoteurs. Contrôle local sur le développement du territoire. Prévention de la spéculation sur les sites stratégiques. Protection des intérêts collectifs. 	<p>Contraintes / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> Enjeux d’équilibre entre les coûts immédiats et les bénéfiques à long terme pour la collectivité. Possible hausse de prix ponctuelle. Possibles résistances de la part des propriétaires visés par la réserve foncière.
<p>Fonctionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> La municipalité agit comme intermédiaire pour faciliter le développement immobilier sur son territoire. Elle peut le faire à des fins publiques ou privées. Plusieurs formes d’acquisitions possibles, par exemple, négociations de gré à gré, expropriation ou acquisition lors de mise en vente pour non-paiement de taxes foncières. Durée de détention variable pour la municipalité. La municipalité peut, par résolution, imposer une réserve pour fins publiques sur des biens immobiliers : pour une durée déterminée, la réserve prohibe toute construction, amélioration ou addition sur l’immeuble qui en fait l’objet. Elle a le pouvoir d’adopter un « programme d’acquisition d’immeubles au centre-ville »; l’adoption d’un Programme particulier d’urbanisme (PPU) est toutefois une condition préalable. 	<p>Impact financier</p> <ul style="list-style-type: none"> Options de financement <ul style="list-style-type: none"> Paiement comptant à même le budget annuel de la municipalité. Inscription au Plan triennal d’immobilisations (PTI) et financement des acquisitions à long terme par règlement d’emprunt ou par émission d’obligations. Prévoir les coûts de détention : perte de taxes durant la période de détention, coût de financement, assurances, surveillance, entretien etc. Cession à titre gratuit ou à prix inférieur au prix d’acquisition possible au profit d’un office d’habitation ou d’un organisme à but non lucratif. La cession à titre gratuit ou à un prix avantageux au profit d’un promoteur admissible peut être comptabilisée comme contribution du milieu aux fins du programme AccèsLogis.
<p>Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Le terme « réserve foncière » est souvent assimilé à celui de « banque de terrains ». Les pouvoirs habilitants de la municipalité pour l’acquisition et l’aliénation de terrains et de bâtiments sont encadrés par le Code municipal du Québec, la Loi sur les cités et villes et la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme : https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/reserves-fonciere-et-programmes-dacquisition-dimmeubles-au-centre-ville/ Informations tirées de : <i>Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, CMM, 2012, p. 12 : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf 	

Fiche 6 – Achat et don de terrain par la municipalité

<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquisition d'un terrain par une municipalité suivie de la cession à titre gratuit à l'organisme promoteur de logement social ou abordable. 	
<p>Potentiel / Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> Retrait du terrain du marché permettant au promoteur de compléter les démarches de financement et le processus d'approbation urbanistique. Protection de terrains propices au développement de logements abordables et impacts à long terme pour la collectivité. Occasion d'arrimer les actions municipales à ses orientations en matière d'aménagement et de développement social. Dans plusieurs cas, récupération des coûts d'acquisition par la perception de taxes foncières à long terme. 	<p>Contraintes / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> En principe, la vente d'un terrain appartenant à une municipalité doit être à titre onéreux. Toutefois, exceptionnellement, en vertu de la <i>Loi des cités et villes</i>, (art. 29.4) et du <i>Code municipal</i> (art.14.2), l'aliénation peut être à titre gratuit, si elle vise des fins d'habitation à un office municipal d'habitation ou à un OBNL. Incertitude concernant les délais administratifs et la disponibilité des fonds, considérant les programmations annuelles du programme ACL. Les délais administratifs et les difficultés liées au contexte de développement peuvent se prolonger plusieurs années.
<p>Fonctionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> La municipalité intervient à la demande d'un promoteur de logement social ou abordable. Elle procède à l'acquisition d'un terrain dans le but explicite de le céder audit promoteur. L'acquisition par le promoteur est complétée lorsque ce dernier obtient un engagement définitif de financement. Possibilité pour la municipalité d'intervenir à titre préventif ou avant l'expiration d'une offre d'achat déjà conclue avec le propriétaire. 	<p>Impact financier</p> <ul style="list-style-type: none"> La cession à titre gratuit ou à un prix avantageux au profit d'un promoteur admissible peut être comptabilisée comme contribution du milieu aux fins du programme AccèsLogis. Les municipalités souhaitent parfois se départir d'actifs municipaux excédentaires plutôt que d'acquérir de nouvelles propriétés à des fins de cession. Certaines municipalités, selon leur marge budgétaire, accordent également des crédits de taxes foncières aux promoteurs sociaux.
<p>Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Informations tirées de : <i>Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, CMM, 2012, p. 18 : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf 	

Fiche 7 – Politique municipale de vente de terrain à prix réduit

Description <ul style="list-style-type: none"> Politique de la Ville de Montréal permettant la vente de terrains municipaux de gré à gré à des organismes promoteurs de projets d'habitation communautaire. 	
Potentiel / Avantages <ul style="list-style-type: none"> Conformité avec les orientations municipales et les objectifs de réaliser 12 000 logements sociaux et communautaires. Prix de vente contribuant à la viabilité du projet de logement. L'existence d'une politique cohérente avec les orientations municipales facilite la prise de décision des élus et évite les décisions ponctuelles (cas par cas) qu'on assimile parfois au favoritisme. Outil de revitalisation des quartiers. 	Contraintes / Limites <ul style="list-style-type: none"> Le succès d'un tel programme est lié à la disponibilité de terrains municipaux excédentaires. La banque municipale de terrains est alimentée par divers types d'acquisitions dans le cadre de différentes stratégies de mise en valeur. La désuétude et les changements de vocation de sites et d'édifices municipaux alimentent également la réserve.
Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> Le prix de vente des terrains municipaux aux fins de logement social varie selon la clientèle des projets, de façon à tenir compte des difficultés de viabilisation inhérentes à chaque volet du programme ACL. <ul style="list-style-type: none"> Volet 1 – familles et petits ménages ou personnes seules : prix établi à 75 % de la valeur marchande jusqu'à un maximum de 12 000 \$ par logement. Volet 2 – personnes âgées en légère perte d'autonomie : prix établi à 75 % de la valeur marchande jusqu'à un maximum de 8 000 \$ par logement. Volet 3 – clientèles ayant des besoins particuliers : 50 % de la valeur marchande jusqu'à un maximum de 5 000 \$ par logement. 	Impact financier <ul style="list-style-type: none"> Des conditions défavorables des sols peuvent justifier des réductions de prix additionnelles. Considérant que la valeur aux livres de certains sites est nulle et que la Ville n'effectue pas de déboursés pour leur acquisition, cette dernière est susceptible d'enregistrer un gain au plan comptable. Compte tenu de l'augmentation constante des coûts de terrains, la contribution municipale devient de plus en plus importante. Toutefois, certains sont d'avis qu'une telle contribution ne constitue pas un déboursé, mais plutôt un manque à gagner par rapport à ce que la Ville aurait pu obtenir en vendant ses propriétés à la valeur marchande.
Informations complémentaires <ul style="list-style-type: none"> Informations tirées de : <i>Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, CMM, 2012, p. 20 : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf La Ville a adopté un règlement d'emprunt pour un montant de 50 M\$ sur 10 ans pour l'achat d'immeubles ou de terrains à des fins de développement de logements sociaux et communautaires. Pour en savoir plus : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143319549&_dad=portal&_schema=PORTAL 	

Fiche 8 – Inclusion de logement social et abordable

Description <ul style="list-style-type: none"> Mesures adoptées par une municipalité pour assurer la réalisation de logements sociaux et abordables dans des projets résidentiels d'initiative privée. 	
Potentiel / Avantages <ul style="list-style-type: none"> Réduit le fardeau financier de la municipalité en développement du logement social et abordable. Associe les promoteurs privés à une offre accrue de logements abordables en mode locatif ou en accession à la propriété. Assure une offre résidentielle diversifiée et abordable conforme aux intérêts de la municipalité et des collectivités locales, dans une perspective de mixité sociale. Facilite l'accès à des emplacements de qualité propices au développement résidentiel pour les promoteurs communautaires. 	Contraintes / Limites <ul style="list-style-type: none"> La définition des notions de logement social, de logement abordable et de logement pour familles doit faire l'objet d'une attention particulière afin de tenir compte des contraintes de toutes les parties prenantes. Le succès des mesures d'inclusion dépend en partie de la disponibilité des enveloppes budgétaires gouvernementales allouées au logement social et abordable. Nécessite une collaboration étroite entre les promoteurs privés et communautaires ainsi qu'avec la municipalité.
Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> Les mesures d'inclusion peuvent faire l'objet d'une stratégie incitative (situation actuelle à Montréal) d'une politique ou d'un règlement à caractère obligatoire, tel que proposé en 2019 par la Ville de Montréal. La stratégie montréalaise adoptée en 2005 s'appliquait de gré à gré et seulement aux projets requérant des modifications réglementaires et comptant un certain nombre de logements (200 logements et plus à compter de 2005 et 100 logements et plus à compter de 2015). Le règlement proposé en 2019 et qui sera mis en vigueur en 2021, à la suite de consultations publiques, rend obligatoire l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans tout projet de 450 m² et plus. Les promoteurs ont trois options en vertu du règlement proposé: cession d'un immeuble à la Ville sous forme de terrain vacant ou de projet clé en main (moyennant contrepartie financière déterminée par règlement), versement d'une contribution financière au Fonds de contribution ou une combinaison des deux premières options. La proportion de logements sociaux et abordables exigée <u>peut varier selon la municipalité.</u> 	Impact financier <ul style="list-style-type: none"> Les logements sociaux et communautaires réalisés en vertu de mesures d'inclusion sont <u>subventionnés par le programme AccèsLogis</u>; une contrepartie financière est versée au promoteur pour le terrain vacant ou pour le projet clé en main. Les promoteurs privés ont également l'opportunité de créer des logements privés abordables, notamment dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement administrée par la SCHL. Les municipalités ont l'opportunité de soutenir financièrement les projets réalisés dans le cadre de mesures d'inclusion grâce à une panoplie d'outils : rabais et crédits de taxes, exemption de droits, prêts de services, viabilisation des terrains etc. Enjeux de viabilité et de profitabilité : les promoteurs partenaires doivent fournir des logements abordables à leurs différentes clientèles, ce qui signifie que les prix de vente doivent être compatibles avec les conditions du marché, tout en se conformant aux paramètres financiers des programmes d'aide et à la réglementation en vigueur.
Informations complémentaires <ul style="list-style-type: none"> En date de septembre 2019, plus de 105 ententes d'inclusion portant sur 45 000 logements ont été conclues avec la Ville de Montréal, incluant environ 6 650 logements sociaux. Les municipalités de Gatineau, de Longueuil et de Saint-Bruno-de Montarville se sont dotées de politiques de l'habitation prévoyant l'adoption de mesures d'inclusion. Pour en savoir plus : Site Web de la Ville de Montréal : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143039283&_dad=portal&_schema=PORTAL 	

Fiche 9 – Habitations communautaires avec services pour aînés

<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Nouveau réseau d'habitations communautaires pour aînés à revenus moyens offrant à ces derniers un continuum de services adaptés à l'évolution de leurs conditions et de leurs moyens. 	
<p>Potentiel / Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> Répond aux besoins des ménages aînés « trop riches » pour le logement social, mais « trop pauvres » pour les résidences privées pour aînés (RPA). Visé à combler les lacunes du secteur privé qui dessert principalement les aînés autonomes et en légère perte d'autonomie et la saturation de la capacité d'accueil des centres hospitaliers de soins de longue durée (CHSLD). 	<p>Contraintes / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> La propriété des actifs immobiliers sera assumée par un organisme de niveau québécois et les organismes locaux seront les porteurs et les gestionnaires des projets. La prestation de services évolutifs requiert la conclusion de protocoles de fonctionnement et de financement avec le MSSS.
<p>Fonctionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Le nouveau modèle est une initiative de l'Association des GRT du Québec (AGRTQ) accompagné par la Fédération des coopératives de soins à domicile et de santé du Québec (FCSDSQ). Le modèle offre les services résidentiels et non résidentiels généralement offerts dans les résidences destinées aux aînés (loisirs, alimentation, surveillance); mais il offre également des soins évolutifs fournis par les coopératives de soins à domicile ou par le personnel du réseau de la santé et des services sociaux, selon des ententes négociées au niveau québécois. Ces services et ces soins permettent de maintenir en place les ménages tout au long de leur parcours de vie et selon l'évolution de leur état de santé. 	<p>Impact financier</p> <ul style="list-style-type: none"> Les projets seront financés hors des programmes connus d'aide au logement social. Un fonds d'investissement dédié au financement des initiatives de développement sera créé en collaboration avec un réseau d'investisseurs socialement responsables provenant notamment des milieux philanthropiques, syndicaux et communautaires. Chaque projet pourra bénéficier d'un investissement en capital patient lui permettant d'obtenir du financement hypothécaire auprès d'une institution financière.
<p>Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Informations tirées principalement de : <i>Inspirations d'ailleurs pour agir ici</i>, réalisé par Allan Gaudreault, analyste-conseil, pour la CDC de Côte-des-Neiges, 2019, p. 48. Document disponible à info@allan-gaudreault.ca Cette initiative découle du <i>Plan d'action gouvernemental pour l'économie sociale 2015-2020</i>, en particulier des travaux du Créneau d'entreprises collectives en services aux personnes âgées, ce qui explique qu'il soit souvent désigné comme le projet « Créneau ». On peut contacter un GRT en visitant le site de leur association : http://agrtq.qc.ca/lagrtq/quisommes-nous/contactez-nous/ 	

Axe 3 – Financement du logement social et abordable

Fiche 10 – Fonds de contribution à l’inclusion du logement social

Description	
<ul style="list-style-type: none"> Fonds dédié au développement du logement social alimenté par des contributions financières de promoteurs privés. 	
Potentiel / Avantages <ul style="list-style-type: none"> Simplicité de la mise en œuvre. Exigences fixées par règlement, donc contributions prévisibles et processus transparent. La perception des contributions permet de financer diverses stratégies d’intervention municipale et de soutenir des projets sur des sites différents de ceux qui sont initiés par des promoteurs privés. Peut être attrayant pour une municipalité qui souhaite acquérir un nouvel outil de financement du logement social et abordable, sans se doter d’une réglementation contraignante en matière d’aménagement résidentielle. 	Contraintes / Limites <ul style="list-style-type: none"> La municipalité a le pouvoir de déterminer ses propres normes en matière d’inclusion et de compensation, en vertu de la <i>Loi sur l’aménagement et l’urbanisme</i> (LAU). Les exigences imposées aux promoteurs privés, en matière de logement social et abordable doivent être formulées de façon à combler une demande non comblée par le marché. Enjeux d’équilibrer la viabilité des projets de logement social et les prix de vente et de location des promoteurs privés.
Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> Un fonds de contribution à l’inclusion de logement social sert à recueillir les contributions exigées des promoteurs privés en vertu d’une réglementation municipale d’inclusion. La Ville de Montréal a constitué un tel fonds. La Ville de Montréal préfère que les promoteurs contribuent à l’inclusion sous forme de terrain vacant ou de projet clé en main aussi souvent que possible. À défaut de mesures d’inclusion explicite, il est également possible pour une municipalité de créer un tel fonds et de canaliser les sommes récoltées vers les projets de logement social soumis par les promoteurs communautaires. 	Impact financier <ul style="list-style-type: none"> Le montant des contributions est déterminé par règlement par la municipalité. Le niveau des versements est déterminé par règlement; il tient compte des paliers de superficie des projets et de leur localisation, par secteur de valeur foncière. Exemple de calibrage: Le règlement proposé par la Ville de Montréal stipule que pour le secteur 1, le promoteur verse 59\$ par m² dans des projets de 450 à 1 800 m² pour 20 % des unités du projet résidentiel et 118\$ par m² pour des projets de 22 501 m² et plus.
Informations complémentaires <ul style="list-style-type: none"> Pour en savoir plus : Site Web de la Ville de Montréal : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143039283&_dad=portal&_schema=PORTAL 	

Fiche 11 – Levier financier de l’avoir propre foncier

Description <ul style="list-style-type: none"> Valeur libre de dette utilisée comme levier de financement de projets immobiliers. 	
Potentiel / Avantages <ul style="list-style-type: none"> L’organisme utilise la valeur accumulée dans ses propriétés pour consolider son portefeuille ou pour l’accroître : il mobilise un actif jusque-là « immobilisé ». Cette valeur constitue un investissement ou une mise de fonds à coût nul car ce capital n’est pas grevé d’intérêts : au contraire il génère des valeurs additionnelles. 	Contraintes / Limites <ul style="list-style-type: none"> Requiert une culture entrepreneuriale forte et une mission axée sur le développement du parc social. Pratique qui requiert une expertise (interne et externe) en gestion immobilière et des pratiques de planification rigoureuses, notamment au plan des revenus. Un bilan de santé complet est recommandé avant de procéder à des emprunts.
Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> L’organisme détermine la valeur (V) de son ensemble immobilier, selon la technique convenue avec le prêteur. Il calcule le montant total de sa dette hypothécaire (D). L’avoir propre foncier (APF) est la différence entre la valeur fixée et la dette totale : $V \text{ moins } D = \text{APF}$ La valeur d’un ensemble est principalement déterminée par les revenus nets générés après paiement des coûts d’exploitation. Cette valeur permet de contracter des emprunts pour réaliser des travaux pour une propriété existante ou pour acquérir ou construire une nouvelle propriété. S’il s’agit d’une nouvelle propriété, la propriété existante sera mise en garantie du paiement des engagements financiers encourus pour le nouveau projet. Les revenus des deux propriétés seront utilisés pour rembourser les emprunts. 	Impact financier <ul style="list-style-type: none"> Approche fondée sur la croissance continue des revenus de loyers. La dette contractée est remboursée au moyen des loyers perçus dans l’ensemble du portefeuille. Équilibre à maintenir entre les bénéfices à court terme des locataires (loyers abordables) et la pérennité du parc de même que son développement, lesquels s’appuient sur la croissance des revenus. Les organismes dont les conventions d’exploitation sont échues ont plus de latitude pour mobiliser leur avoir pour deux raisons : <ul style="list-style-type: none"> Leur prêt hypothécaire est généralement amorti. L’autorisation de la SCHL ou de la SHQ n’est plus requise.
Informations complémentaires <ul style="list-style-type: none"> L’Alliance des propriétaires d’habitation sans but lucratif du Grand Montréal (Alliance) regroupe des organismes intéressés au développement continu de leur parc et qui souhaitent mobiliser leurs avoirs immobiliers. Contacts de membres de l’Alliance : <ul style="list-style-type: none"> Pour Montréal : Jean-Pierre Racette, directeur général, Société d’habitation populaire de l’Est de Montréal (SHAPEM) : j.p.racette@shapem.org Pour la Montérégie : François Giguère, directeur général de SOLIDES : fg@solides.info Voir aussi : Une monographie sur la Coopérative d’habitation des Cantons de l’Est qui compte maintenant 300 logements : http://allan-gaudreault.ca/r-02-2004-chce.pdf ou consulter le site de la coopérative : http://www.chce.coop/ 	

Fiche 12 – Soutien au logement destiné à la main-d’œuvre

<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Stratégie territoriale de développement de logements abordables pour la main-d’œuvre essentielle au fonctionnement de l’économie. 	
<p>Potentiel / Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> Soutient et complète l’offre de logements pour les employés essentiels à l’économie et aux services publics. Soutient les efforts de recrutement et de rétention du personnel des entreprises et des institutions. Attire les employeurs par une offre de logements correspondant aux besoins et aux moyens des employés. Améliore le positionnement concurrentiel des régions et des entreprises. Améliore le bilan environnemental en réduisant les déplacements entre le lieu de résidence et le travail. Favorise l’équilibre travail-famille. Crée de nouveaux partenariats en développement de logements abordables. 	<p>Contraintes / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> Le succès des projets d’habitation repose sur l’établissement de partenariats non traditionnels mettant en présence des organisations privées, publiques et communautaires selon des combinaisons variées. Certaines résistances sont prévisibles puisque l’accès aux logements créés grâce aux programmes de soutien est ciblé vers certains ménages et tient également compte des objectifs de l’employeur. Requiert un consensus à l’effet que l’accès à un logement abordable est un enjeu collectif en raison de son impact sur le développement économique local.
<p>Fonctionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> On distingue principalement deux sources de financement permettant la réalisation de logements destinés à la main-d’œuvre : <ul style="list-style-type: none"> Aide publique provenant des municipalités et des gouvernements. Contribution des entreprises concernées par les enjeux de recrutement. Modes d’occupation : Possibilité d’aménager des logements locatifs ou des logements pour propriétaires-occupants. La stratégie de réalisation et d’exploitation est variable : <ul style="list-style-type: none"> L’employeur agit comme promoteur et exploitant d’un projet résidentiel. L’employeur investit dans un projet locatif administré ou détenu par un partenaire. L’employeur construit ou fait construire des logements qui sont vendus prioritairement à ses employés. 	<p>Impact financier</p> <ul style="list-style-type: none"> Les municipalités disposent de nombreux outils facilitant la réalisation de logements : crédits et rabais de taxes, subventions, terrain à prix réduit, services etc. Les contributions des entreprises peuvent varier : soutien à la sensibilisation et à la promotion des projets, investissement dans les projets, soutien technique et professionnel, aide à l’acquisition versée aux employés, prêt à taux réduit, paiement des frais d’acquisition etc. Les contributions sous forme d’aide publique sont susceptibles d’être compensées par un développement économique accru et par une croissance de l’assiette fiscale. Il est possible d’avoir recours aux programmes d’aide publique au logement social et abordable dont AccèsLogis, mais il est souhaitable de s’appuyer en premier lieu sur les entreprises qui bénéficieront des développements résidentiels ciblés vers la main-d’œuvre.
<p>Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Les initiatives de développement de logements destinés à la main-d’œuvre sont généralement désignées par l’expression <i>Workforce Housing</i>. Lorsque l’entreprise participe financièrement aux efforts, on utilise également l’expression Employer Assisted Housing. Les informations relatives au présent sujet proviennent principalement de : <i>Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, CMM, 2012, p. 88 : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf 	

Fiche 13 – Fonds d’investissement de Montréal

Description <ul style="list-style-type: none"> Prêt de capital patient fournissant une mise de fonds pour l’acquisition et la rénovation d’un ensemble d’habitation. 	
Potentiel / Avantages <ul style="list-style-type: none"> Le principal bénéfice du prêt patient est de faciliter l’accès au crédit hypothécaire à long terme. Service de la dette allégé par les conditions de remboursement. Réduction du recours à des subventions gouvernementales ou municipales. Stratégie d’acquisition plus rapide que dans le cadre des programmes d’aide gouvernementaux. Développement de partenariats durables et viables entre promoteurs communautaires et investisseurs privés et institutionnels majeurs. Loyers abordables malgré les rénovations. Risques partagés par plusieurs investisseurs. 	Contraintes / Limites <ul style="list-style-type: none"> Les prêts du FIM sont généralement destinés à des projets d’acquisition et de rénovation et de préférence comportant des travaux de rénovation limités. Le FIM a jusqu’ici limité ses activités au territoire du Grand Montréal. Les projets financés par le FIM sont accompagnés par le GRT Bâtir son quartier. À ce jour, les projets financés par le FIM ont surtout été réalisés par des OBNL d’habitation et plus particulièrement par des organismes expérimentés.
Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> Le capital prêté par le FIM est garanti par une hypothèque de second rang. Il sert de mise de fonds et une institution financière fournit un prêt hypothécaire de premier rang pour le financement à long terme de la propriété. Le capital patient n’est remboursable au FIM qu’après 15 ans après avoir refinancé la propriété par un prêt hypothécaire traditionnel. Si le flux de trésorerie le permet une partie des intérêts est payée. Les intérêts non payés sont capitalisés et sont remboursés au FIM après 15 ans. 	Impact financier <ul style="list-style-type: none"> Il est possible de jumeler un prêt du FIM à des subventions à la rénovation et à des allocations du Programme de Supplément au loyer (PSL). Le taux de rendement interne se situe historiquement entre 5 et 6 %. Le prêt du FIM ne représente qu’une partie du montage financier. Certains projets requièrent d’autres formes de contributions financières, selon leur niveau de complexité et aussi selon les coûts de réalisation.
Informations complémentaires <ul style="list-style-type: none"> Le FIM est une société en commandite qui regroupe des investisseurs des secteurs privé, institutionnel et financier dont les investisseurs initiaux, Claridge Investments, Fonds de solidarité FTQ, Mouvement Desjardins, Banque Nationale du Canada, Banque Royale du Canada et Hydro-Québec. La Fondation Lucie et André Chagnon a contribué à plusieurs phases d’investissement du FIM; les fondations J.A. Bombardier et J.W. McConnell ont participé à la 4^e phase en 2018. Des prêts patients sont également fournis par divers fonds d’investissement solidaires à des fins d’acquisition et de rénovation. Les modalités d’octroi et de gestion des prêts peuvent varier, mais ils permettent de développer des actifs communautaires hors des programmes lorsque certaines conditions sont réunies. Par exemple, le Community Forward Fund, qui soutient des projets de logements sociaux à travers le Canada, a accordé un prêt de 1,1 M \$ à l’organisme SOLIDES de Châteauguay pour l’acquisition de 70 logements. Le prêt hypothécaire a été octroyé par la Caisse d’économie solidaire Desjardins. À suivre ... Au Québec, plusieurs intervenants sont actuellement impliqués dans la mise sur pied d’un fonds de capital patient qui serait actif dans plusieurs régions du Québec. Pour informations sur le FIM, contacter le GRT Bâtir son quartier : http://www.batirsonquartier.com/ 	

Fiche 14 – Fonds d’acquisition québécois

Description <ul style="list-style-type: none"> Prêt temporaire permettant de procéder à l’acquisition d’une propriété avant d’avoir obtenu la confirmation du financement définitif. 	
Potentiel / Avantages <ul style="list-style-type: none"> Le prêt permet à l’organisme de procéder rapidement à l’acquisition du terrain ou du bâtiment avant d’avoir obtenu son financement définitif. Très utile lorsque l’offre d’acquisition de l’immeuble n’est pas renouvelable par la négociation ou qu’un acquéreur alternatif (une municipalité par exemple) n’est pas disponible. Le prêt peut être accordé à diverses étapes du processus de développement; à cet égard, le Fonds d’acquisition québécois s.e.c. (FAQ) n’est pas un prêteur de dernier recours. Il peut agir à titre préventif pour garantir la disponibilité de l’immeuble convoité en le retirant du marché. L’obtention d’un tel prêt de la part d’une institution financière est parfois plus difficile sans garantie additionnelle. 	Contraintes / Limites <ul style="list-style-type: none"> Le promoteur du projet de logement social et communautaire doit être accompagné par un GRT membre de l’association des GRT du Québec. Le promoteur doit démontrer l’existence d’un montage financier complet et crédible et être conforme aux exigences de la politique de prêt en vigueur. Prêt maximum de 1 250 000\$ par propriété. Durée maximale du prêt de 2 ans. Coûts admissibles : coûts d’acquisition de la propriété, droits de mutation, honoraires professionnels et frais de détention.
Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> Prêt hypothécaire de premier rang accordé à un organisme promoteur de logement social et communautaire. L’acquisition peut avoir lieu aussitôt que l’acte de prêt est conclu. Exceptionnellement, le FAQ peut intervenir directement et se porter acquéreur de l’immeuble. Le remboursement du prêt, des intérêts courus et des honoraires de gestion est exigé lors de l’émission de l’engagement définitif. En cas de défaut, le FAQ exercera son droit hypothécaire. 	Impact financier <ul style="list-style-type: none"> Taux d’intérêt le plus élevé entre un taux nominal de 4% l’an ou le taux des obligations du Canada d’un terme de 10 ans plus 2 %. Frais de gestion : 1 % du capital prêté. Dans le cas d’un prêt à un entrepreneur impliqué dans un projet clé en main, le pourcentage des frais de gestion est de 1,5 %. Coûts comparables aux coûts du financement intérimaire. Une contribution financière du promoteur peut être exigée dans certains cas où le montant du prêt est trop important.
Informations complémentaires <ul style="list-style-type: none"> Le FAQ est une société en commandite créée par le Fonds immobilier de solidarité FTQ en collaboration avec l’Association des GRT du Québec : Contact : http://agrtq.qc.ca/lagrtq/faq-2/ En date de mai 2019, 1 447 logements ont été réalisés grâce à des prêts totalisant 46 M\$ du FAQ, dans 9 régions du Québec. Voit à ce sujet l’exemple de la Maison du Goéland, à Saint-Constant, qui a obtenu un prêt du FAQ : <i>Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, CMM, 2012, p. 35 : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf 	

Fiche 15 – Fonds du logement social de la CMM

<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Fonds de soutien au logement social alimenté par des contributions financières obligatoires des 82 municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). 	
<p>Potentiel / Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes les municipalités membres de la CMM partagent l'ensemble des coûts assumés par le FLS. Le modèle de contribution incite toutes les municipalités participantes à développer de nouveaux projets. Les municipalités qui ne souhaitent pas développer de nouveaux logements assument une partie des coûts des projets réalisés chez les municipalités plus motivées. Même les municipalités qui ne comptent aucun logement social sur leur territoire paient leur part des coûts de fonctionnement du parc social existant. Les villes de faible taille et les municipalités rurales retirent des bénéfices liés à une forme de péréquation. Les citoyens de toutes les villes de la CMM ont le droit de soumettre une demande de logement subventionné dans tout OH du territoire de la CMM. 	<p>Contraintes / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> Les municipalités ont l'opportunité d'investir plus de 15 % des coûts maximaux admissibles (CMA) dans les nouveaux projets, mais les contributions de la CMM aux projets AccèsLogis sont limitées à 15 % des CMA. La performance du FLS est indirectement liée aux contraintes dans l'attribution de fonds provenant du gouvernement québécois, notamment du programme AccèsLogis. Le FLS a été créé en même temps que la CMM. Il résulte d'une volonté gouvernementale, mais il a généralement été bien accepté par les municipalités.
<p>Fonctionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes les municipalités de la CMM doivent payer leur quote-part au FLS, qu'elles contribuent au développement de nouveaux logements sociaux ou non et qu'elles comptent des logements HLM ou non sur leur territoire. La contribution d'une ville est établie en proportion de sa richesse foncière et représente une partie du budget approuvé par la CMM. Les fonds recueillis par la CMM sont retournés aux municipalités de deux façons : <ul style="list-style-type: none"> Compensation des paiements municipaux au déficit d'exploitation des OH et des coûts du PSL. Remboursement des contributions des municipalités au développement des projets AccèsLogis. 	<p>Impact financier</p> <ul style="list-style-type: none"> De 2001 à 2017, 620 M\$ ont été investis par la CMM en logement social dont : <ul style="list-style-type: none"> 305 M\$ dans le cadre des programmes ACL et Logement abordable Québec (LAQ). 315 M\$ en exploitation et en rénovation du parc social et dans les coûts de 13 000 unités de PSL. En 2018, le budget de logement social de la CMM atteint 48 M\$, soit 37 % de son budget.
<p>Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> CMM : <i>Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020</i> http://cmm.qc.ca/champs-intervention/logement-social/plans-en-logement-social/plan-action-logement-social/ Information sur les mécanismes de collecte et de redistribution : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa_cahierInfo2013.pdf http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/Budget2018.pdf 	

9 – Mise en œuvre des recommandations

Trois recommandations multi-territoriales

Les recommandations de portée générale formulées à la suite du diagnostic de la Montérégie-Ouest concernent l'ensemble des acteurs de ce territoire. Nous les rappelons ici :

Recommandation 1

- *Assurer la réalisation d'un chantier régional de 1 000 nouveaux logements sociaux et abordables de 2020 à 2025.*

L'objectif de réaliser 1 000 nouveaux logements sociaux et abordables, réalisés principalement par des promoteurs de logement social public et communautaire, prend en compte la taille actuelle du parc social, la capacité de livraison de la dernière décennie et les projets actuellement en planification.

La création de nouveaux outils de développement et de financement adaptés aux besoins et aux contraintes du territoire de la Montérégie-Ouest permettra de soutenir la production de nouveaux logements sociaux et abordables dans le cadre des programmes publics et par le biais de montages financiers novateurs.

Les objectifs visés supposent la poursuite et l'amélioration du programme AccèsLogis et la mise en œuvre de nouveaux programmes d'aide gouvernementaux, notamment ceux de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), administrés par la SCHL, lesquels sont disponibles pour les promoteurs privés, publics et communautaires.

Le développement de nouveaux partenariats de type privé-public-communautaire est essentiel au succès du Chantier.

Recommandation 2

- *Assurer la disponibilité d'enveloppes budgétaires dédiées au territoire de la Montérégie dans le cadre des programmes de la Société d'habitation du Québec.*

Bien que le programme AccèsLogis (ACL) ait besoin d'une mise à jour et de budgets plus appropriés, il demeure pertinent car il constitue le principal outil de financement pour les promoteurs de logements sociaux publics et communautaires.

La connaissance des besoins du milieu, notamment par l'appropriation étendue des résultats du présent rapport, favorisera l'élaboration de plans d'action en logement social et abordable au sein des territoires de la Montérégie-Ouest.

Le développement du leadership des MRC et des villes permettra de soutenir les représentations des partenaires auprès des autorités gouvernementales en vue d'optimiser l'allocation des ressources financières.

Recommandation 3

- *Assurer la mise en œuvre et la consolidation d'une gouvernance misant sur la collaboration des acteurs en matière de logement social et abordable sur le territoire de chaque MRC.*

Au plan de la mise en œuvre des recommandations, ce sont en premier lieu les MRC et les municipalités qui devront s'approprier les recommandations au plan local et compléter les démarches pour assurer leur réalisation.

Les MRC et les municipalités sont également interpellées afin d'assurer les représentations auprès des autres niveaux de gouvernement.

Des mécanismes locaux de concertation assureront l'interface entre les forces municipales et communautaires.

Coordination multi-territoriale requise pour un développement intégré

Il est souhaitable que des mécanismes de collaboration multi-territoriaux soient éventuellement mis en place, mais nous n'avons pas constaté de consensus à cet effet lors des consultations.

Sur le terrain du développement, plusieurs enjeux identifiés ont un caractère transversal, notamment ceux touchant la rénovation du parc existant, la recherche de terrains, la réglementation inclusive et le financement alternatif. Dans cette perspective, d'ici la fin de 2020, on devrait retrouver dans chaque MRC un lieu de coordination mettant en présence des représentants du monde municipal, du réseau de la santé et des services sociaux, d'organismes de logement social et communautaire ainsi que de groupes de la collectivité.

Éventuellement, afin d'éviter les conséquences d'un vide organisationnel, les acteurs auront avantage à se concerter pour assumer certaines responsabilités en vue d'une prise en charge des recommandations par le milieu :

- Maintenir et étendre les contacts avec les partenaires;
- Assurer la diffusion de l'étude auprès des administrations municipales, des élus et de la population;
- Créer des lieux d'échanges et de collaboration;
- Diffuser l'information sur les pratiques inspirantes;
- Assurer le monitoring des activités des partenaires, notamment par la création d'un tableau de bord commun.

Conclusion

Considérant la diversité des profils socioéconomiques et démographiques des MRC de la Montérégie-Ouest, l'élaboration et la mise en œuvre de plans d'action en logement social et abordable reposeront sur les forces de chaque collectivité. La collaboration entre les acteurs des différents territoires est souhaitable mais elle représente un défi.

La mise en œuvre d'une approche de développement holistique du logement social et abordable – répondant à la diversité des besoins individuels, sociaux et économiques – nécessite une diversification des sources de financement et un renouvellement des partenariats.

Plusieurs acteurs du logement social et abordable conviennent de la nécessité de réduire la dépendance des collectivités par rapport au programme AccèsLogis Québec (ACL), tout en souhaitant son maintien et sa bonification. C'est pourquoi la présente étude suggère de doter chaque milieu de vie d'outils « personnalisés » innovants en matière de développement et de financement et d'envisager une logique d'investissement complémentaire aux subventions gouvernementales.

Certains outils, recommandés dans le cadre de la présente étude, accéléreront la réalisation des projets ACL et d'autres faciliteront la réalisation de projets dotés de montages financiers alternatifs. Les formes de partenariat financier varieront selon chaque territoire, pour répondre à des enjeux locaux.

Au plan collectif, le succès du chantier de logement social et abordable dépend essentiellement du leadership qui sera exercé par les municipalités et par les MRC. Les administrations municipales et les MRC sont les premières répondantes, car elles détiennent les clés de l'aménagement du territoire et du développement résidentiel.

L'étude montre cependant que leur rôle par rapport au logement social et abordable oscille entre deux pôles :

- Certaines municipalités exercent un rôle proactif, en se dotant de politiques et de réglementations en habitation qui cristallisent leur vision du développement économique et social. Elles encouragent le développement soutenu de logements sociaux et abordables sur leur territoire.
- D'autres municipalités adoptent une attitude plus réactive. Dans plusieurs de ces municipalités, le leadership en matière de développement résidentiel échoit par défaut au secteur privé. Ces municipalités répondent aux initiatives citoyennes de développement du logement social, mais elles n'exercent pas de véritable direction à cet égard.

Le manque de logements sociaux et abordables indique un retard du développement social sur le développement économique. La situation est particulièrement évidente dans les MRC où le secteur résidentiel est en forte croissance.

La mise en place de programmes de revitalisation des quartiers et de rénovation du parc de logement, l'adoption de réglementations inclusives en matière de développement résidentiel et la création de nouveaux outils de financement exigent une approche plus interventionniste, nourrie par une vision du développement intégré des collectivités.

Sur une note plus optimiste, on constate que le monde municipal adhère en bloc aux mouvements de valorisation des familles et des aînés, aux énoncés de développement durable et aux objectifs d'inclusion sociale – y compris aux déclarations en faveur de la diversification et de l'abordabilité du logement. Cette ouverture crée un climat propice aux échanges et aux efforts de valorisation du logement social et abordable.

L'octroi d'enveloppes budgétaires gouvernementales dédiées à la région est intimement lié à la cohésion des partenaires des cinq MRC. Une telle demande auprès du gouvernement comporte plus de chances de succès si le milieu dispose d'études probantes et de plans d'action auxquels toutes les parties prenantes adhèrent.

Dans l'ensemble du territoire, le développement de l'économie et le développement soutenu du secteur résidentiel procurent des occasions de créer simultanément de la richesse et de contribuer au développement local par le biais du logement social et abordable. Les pistes d'action suggérées obligent les intervenants communautaires, municipaux et privés à repenser leurs approches et leurs contributions respectives.

La mise en œuvre de nouvelles mesures plus interventionnistes nécessitera un endossement municipal enthousiaste des objectifs du chantier et un calibrage local adapté aux besoins et aux moyens financiers des milieux.

Allan Gaudreault, analyste-conseil, le 1^{er} avril 2020

Annexe 1 – Fiches sommaires – Indicateurs démographiques et socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires – Montérégie-Ouest et MRC

Fiche Montérégie-Ouest

Indicateurs démographiques et socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - Montérégie-Ouest					
Population					
Population totale	472 189				
	79 542	16,8%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	173 455	133 350	40 105		
Répartition des ménages (%)		76,7%	23,3%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	71 791 \$	84 616 \$	37 773 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		1 129 \$	735 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	17,6%	12,7%	34,1%	13 676	ménages locataires
Logements ayant besoin de réparations majeures	5,6%	5,2%	7,0%		
Logements de taille insuffisante	2,2%	1,6%	4,4%		
Valeur médiane des logements		259 400 \$			
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	9	1 592	43%		
OSBL	21	595	16%		
Coopératives	41	1 476	40%		
Total	71	3 663	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Population				
	Aînés	Familles & PS	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	944	648	197	0	1 789
Coopératives	360	235	0	0	595
OBNL	508	771	0	0	1 279
Total nombre de logements	1 812	1 654	197	0	3 663
%	49%	45%	5%		100%
Taux de pénétration	21	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Fiche MRC de Beauharnois-Salaberry

Indicateurs démographiques et socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Beauharnois-Salaberry					
Population					
Population totale	66 949	14,2%	de la population du territoire de la Montérégie-Ouest		
	15 303	22,9%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	28 865	17 815	11 050		
Répartition des ménages (%)		62%	39%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	54 776 \$	73 747 \$	32 868 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		979 \$	650 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	22,0%	21,6%	35,8%	3 956	ménages locataires
Logements ayant besoin de réparations majeures	6,4%	5,4%	8,0%		
Logements de taille insuffisante	2,4%	1,1%	4,5%		
Valeur médiane des logements		200 592 \$			
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	4	525	51%		
Coopératives	14	256	25%		
OBNL	10	249	24%		
Total	28	1030	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Population				
	Aînés	Familles & PS	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	397	128	0	0	525
Coopératives	100	156	0	0	256
OBNL	167	9	73	0	249
Total nombre de logements	664	293	73	0	1030
%	64%	28%	7%	0%	100%
Taux de pénétration	36	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Fiche MRC du Haut-Saint-Laurent

Indicateurs démographiques et socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Haut-Saint-Laurent					
Population					
Population totale	24 204	5,1%	de la population du territoire de la Montérégie-Ouest		
	5 342	22,1%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	9 670	7 555	2 050		
Répartition des ménages (%)		78%	22%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	50 719 \$	58 350 \$	29 639 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		718 \$	602 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	18,2%	13,0%	37,6%	771	ménages locataires
Logements ayant besoin de réparations majeures	11,3%	10,2%	11,7%		
Logements de taille insuffisante	2,1%	1,9%	2,8%		
Valeur médiane des logements		199 933 \$			
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	1	147	83%		
Coopératives	0	0	0%		
OBNL	2	30	17%		
Total	3	177	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Population				
	Aînés	Familles & PS	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	87	60	0	0	147
Coopératives	0	0	0	0	0
OBNL	0	3	27	0	30
Total nombre de logements	87	63	27	0	177
%	49%	36%	15%	0%	100%
Taux de pénétration	18	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Fiche MRC de Roussillon

Indicateurs démographiques et socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Roussillon					
Population					
Population totale	192 308	40,7%	de la population du territoire de la Montérégie-Ouest		
	28 963	15,1%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	66 260	52 245	14 020		
Répartition des ménages (%)		79%	21%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	78 287 \$	90 830 \$	40 487 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		1 200 \$	786 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	16,6%	12,0%	33,9%	4 753	ménages locataires
Logements ayant besoin de réparations majeures	4,8%	4,4%	6,2%		
Logements de taille insuffisante	2,1%	1,4%	4,4%		
Valeur médiane des logements		269 605 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	6,9%				
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	2	621	40%		
Coopératives	1	40	3%		
OBNL	19	896	58%		
Total	22	1 557	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Population				
	Aînés	Familles & PS	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	195	426	0	0	621
Coopératives	0	40	0	0	40
OBNL	106	735	55	0	896
Total nombre de logements	301	1201	55	0	1 557
%	19%	77%	4%	0%	100%
Taux de pénétration	23	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Fiche MRC de Vaudreuil-Soulanges

Indicateurs démographiques et socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Vaudreuil-Soulanges					
Population					
Population totale	158 227	33,5%	de la population du territoire de la Montérégie-Ouest		
	24 849	15,7%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	57 515	47 365	10 145		
Répartition des ménages (%)		82%	18%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	78 937 \$	88 903 \$	41 595 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		1 208 \$	784 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	16,9%	13,5%	32,5%	3 297	ménages locataires
Logements ayant besoin de réparations majeures	5,1%	4,9%	6,1%		
Logements de taille insuffisante	2,3%	1,8%	4,7%		
Valeur médiane des logements		289 219 \$			
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	1	254	32%		
Coopératives	6	299	37%		
OBNL	9	253	31%		
Total	16	806	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Population				
	Aînés	Familles & PS	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	230	24	0	0	254
Coopératives	260	39	0	0	299
OBNL	211	0	42	0	253
Total nombre de logements	701	63	42	0	806
%	87%	8%	5%	0%	100%
Taux de pénétration	14	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Fiche MRC des Jardins-de-Napierville

Indicateurs démographiques et socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Jardins-de-Napierville					
Population					
Population totale	30 501	6,5%	de la population du territoire de la Montérégie-Ouest		
	5 095	16,7%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	11 205	8 360	2 840		
Répartition des ménages (%)		74%	26%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	64 374 \$	76 324 \$	39 271 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		977 \$	700 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	16,0%	10,4%	32,4%	920	ménages locataires
Logements ayant besoin de réparations majeures	6,4%	5,9%	8,1%		
Logements de taille insuffisante	2,4%	1,8%	3,8%		
Valeur médiane des logements		245 173 \$			
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	1	45	48%		
Coopératives	0	0	0%		
OBNL	1	48	52%		
Total	2	93	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Population				
	Aînés	Familles & PS	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	35	10	0	0	45
Coopératives	0	0	0	0	0
OBNL	24	24	0	0	48
Total nombre de logements	59	34	0	0	93
%	63%	37%	0%	0%	100%
Taux de pénétration	8	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Annexe 2 – Lexique des acronymes

- ACL Programme AccèsLogis Québec
- AGRTQ Association des groupes de ressources techniques du Québec
- APCHQ Association des professionnels de la construction et de l’habitation du Québec
- APH Assurance prêt hypothécaire
- AQDR Association québécoise de défense des droits des retraités et des retraitées
- BSI Bilan de santé immobilier
- CH Coopérative d’habitation
- CHSLD Centre d’hébergement de soins de longue durée
- CISSS Centre intégré de santé et de services sociaux
- CISSSMO Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest
- CIUSSS Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux
- CLD Centre local de développement
- CLSC Centre local de services communautaires
- CLRS Comité logement Rive-Sud
- CMA Coût maximal de réalisation autorisé
- CMM Communauté métropolitaine de Montréal
- Coop Coopérative
- CQCH Confédération québécoise des coopératives d’habitation
- CRÉ Conférence régionale des élus
- CSH Coopérative de solidarité en habitation
- CSSS Centre de santé et de services sociaux
- DSP Direction de santé publique
- DSS Déterminants sociaux de la santé
- EÉSAD Entreprise d’économie sociale en aide domestique
- ÉS Économie sociale
- FAQ Fonds d’acquisition québécois s.e.c.
- FECHAM Fédération des coopératives d’habitation montérégiennes
- FILA Fonds d’innovation pour le logement abordable
- FLS Fonds du logement social
- FNCIL Fonds national de co-investissement pour le logement
- FQHC Fonds québécois d’habitation communautaire
- FROHME Fédération régionale des OSBL d’habitation de la Montérégie et de l’Estrie
- GRT Groupe de ressources techniques
- GRTRS Groupe de ressources techniques Rive-Sud
- GRTSO Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest
- HLM Habitation à loyer modique
- IFCIL Initiative Financement de la construction de logements locatifs
- ISQ Institut de la statistique du Québec
- LAU Loi sur l’aménagement et l’urbanisme
- LNH Loi nationale sur l’habitation
- MADA Municipalité amie des aînés

- MAMH Ministère des Affaires municipales et de l’Habitation
- MRC Municipalité régionale de comté
- MSSS Ministère de la Santé et des Services sociaux
- OBNL Organisme à but non lucratif
- OH Office d’habitation
- OMH Office municipal d’habitation
- OMHHS Office municipal d’habitation Haut-Saint-Laurent
- ORH Office régional d’habitation
- ORHVS Office régional d’habitation Vaudreuil-Soulanges
- OSBL Organisme sans but lucratif
- OSBL-H Organisme sans but lucratif d’habitation
- PAD Programme d’adaptation de domicile
- PAL Programme Allocation-logement
- PAPA Personne âgée en perte d’autonomie
- PAMLSA Plan d’action métropolitain pour le logement social et abordable
- PARCO Programme d’achat-rénovation pour coopératives et OSBL
- PARSIS Plan d’action régional pour la solidarité et l’inclusion sociale
- PEFSAD Programme d’exonération financière pour les services d’aide domestique
- PFI Programme de financement initial
- PIAA Plan d’implantation et d’intégration architecturale
- PMAD Plan métropolitain d’aménagement durable
- PRBI Plafond de revenus des besoins impérieux
- PRR Programme RénoRégion
- PSL Programme de supplément au loyer
- RBQ Régie du bâtiment du Québec
- RI Ressource intermédiaire
- RMR Région métropolitaine de recensement
- ROHQ Regroupement des offices d’habitation du Québec
- RPA Résidence privée pour aînés
- RQOH Réseau québécois des OSBL d’habitation
- RTF Ressource de type familial
- SAD Schéma d’aménagement et de développement
- SCHL Société canadienne d’hypothèque et de logement
- SFR Seuil de faible revenu
- SHQ Société d’habitation du Québec
- SNL Stratégie nationale sur le logement
- TCMA Taux de croissance annuel moyen
- TGN Taux global de non-réponse
- TOD *Transit Oriented Development*