

LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE EN MONTÉRÉGIE-OUEST

Portrait et perspectives de développement
2020-2025

Auteurs

Allan Gaudreault
Analyste-conseil

Mélissa Beaudry-Godin
Démographe, Ph.D.
Direction de santé publique de la
Montérégie

Contenu extrait du rapport
réalisé par Allan Gaudreault

Partenaires

Centre intégré de santé et des
services sociaux de la
Montérégie-Ouest

Concertation Horizon

Direction de santé publique de la
Montérégie

Groupe de ressources techniques
du Sud-Ouest

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

MRC DE ROUSSILLON

Sommaire des observations

- La population de la MRC de Roussillon est jeune.
- Les ménages de la MRC disposent de 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 important 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 économique 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

- En collaboration avec les organismes du milieu communautaire, focaliser les efforts de rénovation résidentielle sur 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.

MRC DE ROUSSILLON



192 308
habitants



66 260
ménages privés

D'ici **2031**, la population totale s'accroîtra de **10 %**

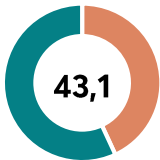


Et celle âgée de 65 ans et plus de **56 %**



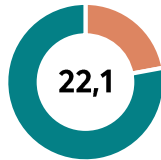
Conditions démographiques et socioéconomiques

% de familles¹ avec enfants



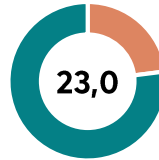
M-O = 41,3 %
Qc = 39,0 %

% de familles monoparentales²



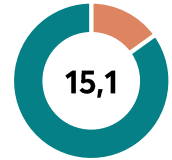
M-O = 22,2 %
Qc = 24,6 %

% de ménages d'une personne



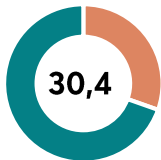
M-O = 25,7 %
Qc = 33,3 %

% de personnes âgées de 65 ans et +



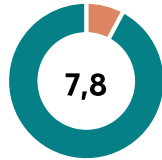
M-O = 16,8 %
Qc = 19,3 %

% de personnes âgées de 75 + vivant seules³



M-O = 31,8 %
Qc = 36,2 %

% de ménages à faible revenu⁴



M-O = 8,9 %
Qc = 13,4 %

- MRC la plus peuplée de la Montérégie-Ouest
- MRC qui affiche la plus faible proportion de
 - Ménages d'un personne
 - Personnes âgées de 65 ans et plus



Revenu médian⁵ des ménages

78 287 \$

M-O = 71 791 \$ / Qc = 59 808 \$

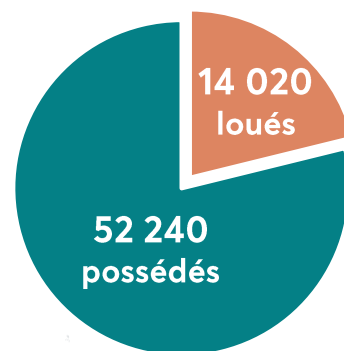
Locataires **40 487 \$**

Propriétaires **90 830 \$**

MRC DE ROUSSILLON



66 260
logements
privés occupés



Conditions de logement



21,2 % de ménages locataires

M-O = 23,1 %
Qc = 38,6 %



30,7 % de vieux logements⁶ locatifs

M-O = 38,6 %
Qc = 47,7 %



4,4 % de logements locatifs de taille insuffisante⁷

M-O = 4,4 %
Qc = 6,8 %



6,2 % de logements locatifs nécessitant des réparations majeures⁸

M-O = 7,0 %
Qc = 7,2 %



16,5 % de la population locataire ayant des besoins impérieux⁹

M-O = 16,3 %
Qc = 16,0 %

Frais de logement mensuels médians¹¹



Locataires 786 \$

M-O = 735 \$ / Qc = 720 \$

Propriétaires 1 200 \$

M-O = 1 129 \$ / Qc = 983 \$

Logement inabordable¹⁰



Locataires

33,9 %

M-O = 34,3 % / Qc = 33,7 %



Propriétaires

12,0 %

M-O = 12,8 % / Qc = 12,9 %

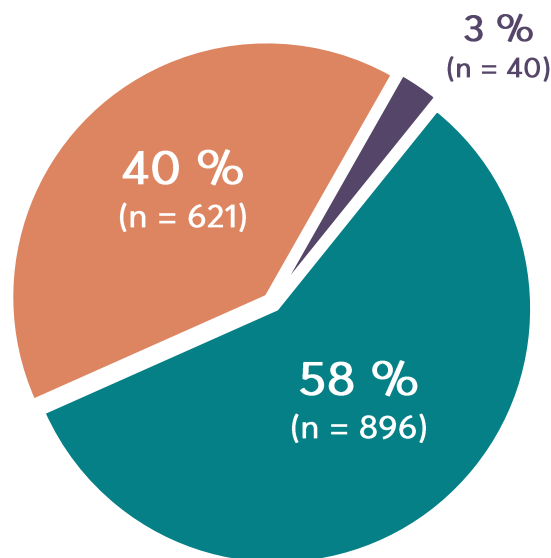
- Parc résidentiel relativement jeune et en bon état
- Frais de logement relativement élevés pour les ménages locataires et propriétaires

MRC DE ROUSSILLON



1 557 logements sociaux et communautaires

- Offices d'habitation
- Coopératives
- OBNL



Population desservie



19 %
Aînés



77 %
Familles et personnes



4 %
Besoins particuliers

Taux de pénétration

(Nombre de logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages)

23

M-O = 21
Qc = 44

- Il faut profiter de la **vitalité économique locale** et de l'industrie de la construction pour canaliser une partie de la richesse foncière vers le **développement du logement social et abordable**
- Plus des **trois quarts** des **logements sociaux et communautaires** sont destinés aux **familles** et aux **personnes seules**. Les demandes de logements provenant de personnes seules autonomes prédominent

Notes

1. Proportion de familles de recensement avec au moins un enfant de moins de 18 ans. On définit la famille de recensement comme suit: un couple marié et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints; un couple en union libre et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des partenaires; ou un parent seul, peu importe son état matrimonial, habitant avec ou moins un enfant dans le même logement et cet ou ces enfants.
2. Proportion de familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 18 ans.
3. En logement privé.
4. Ménages à faible revenu selon la mesure du panier de consommation (MPC). Il s'agit d'une mesure fondée sur le coût de biens et de services correspondant à un niveau de vie de base. Le seuil représente, selon des qualités et des quantités déterminées, les coûts de la nourriture, de l'habillement, du transport, du logement et des autres dépenses pour une famille de référence composée de deux adultes et de deux enfants.
5. Revenu total (avant impôt) des ménages. Le revenu médian est le revenu qui divise les ménages en deux groupes égaux, tel que la moitié des ménages ont un revenu supérieur et l'autre moitié, un revenu inférieur.
6. Logements construits avant 1971.
7. Fondée sur la Norme national d'occupation (NNO) développée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Un logement est de «taille insuffisante» s'il ne comporte pas un nombre suffisant de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage, selon le calcul prescrit par la NNO.
8. Logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.
9. On dit d'un ménage qu'il a 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 est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité.
10. Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement ou, autrement dit, dont le taux d'effort au logement est supérieur ou égal à 30 %. 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 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.
11. Valeur des frais de logement mensuels qui divise les ménages en deux groupes égaux, tel que la moitié des ménages ont des frais de logement mensuels supérieurs et l'autre moitié, des frais de logement mensuels inférieurs.