FICHE THÉMATIQUE
Mai 2022

Se loger est un besoin fondamental. Au-delà de la protection d'un toit, un chez-soi contribue au bien-être et au sentiment de sécurité. Inversement, il arrive qu'un logis nuise à la santé, en raison de conditions précaires. Ces conséquences peuvent être évitées par l'accès à un logement acceptable.

UN LOGEMENT ABORDABLE, DE QUALITÉ ET DE TAILLE CONVENABLE

POURQUOI UN LOGEMENT ACCEPTABLE EST-IL IMPORTANT POUR LA SANTÉ ?

L'abordabilité, la qualité et une taille convenable constituent les normes d'acceptabilité en matière d'habitation. Un logement acceptable, situé dans un environnement sain et sécuritaire, est essentiel au bien-être de chacun. La prise en compte de ces caractéristiques est primordiale au maintien et à la création de logements favorables à la santé.

Abordable

Lorsque le coût du logement est trop élevé par rapport au revenu du ménage qui l'habite, cela limite les ressources financières disponibles pour combler ses autres besoins essentiels, tels que se nourrir, se vêtir adéquatement et se déplacer, ne serait-ce que pour accéder à un emploi ou aux services de base (santé, éducation, loisirs, etc.). La situation de précarité qui en découle augmente par ailleurs les risques d'anxiété et de dépression chez les membres du ménage.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Si **le logement social** fait partie du logement abordable, les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux :

Les logements abordables sont des logements qui présentent un prix de location ou de vente se situant nettement sous le niveau du marché. Il est convenu qu'un logement abordable coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Il peut être de type privé, public ou collectif /communautaire.

Les logements sociaux sont des logements subventionnés par les programmes gouvernementaux et qui accueillent des ménages à revenu faible ou modeste incapables de trouver sur le marché privé un logement de qualité et de taille convenable. Ils sont possédés ou administrés par des organismes publics ou des organismes communautaires issus de la collectivité.

De qualité

Un logement est de qualité lorsqu'il est sécuritaire, ne nécessite pas de réparations majeures et est salubre. Un logement exempt de problèmes de plomberie, d'électricité ou de structure permet notamment de réduire les risques de chutes, de blessures et d'incendie. La présence de vermines, de moisissures ou de contaminants chimiques dans l'air peut entraîner ou exacerber des problèmes de santé, tels que les allergies, l'asthme ou des maladies respiratoires. Les enjeux psychologiques et sociaux associés à cette exposition peuvent également affecter le niveau de stress et l'état de santé globale des occupants.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Outre les caractéristiques du logement, **sa localisation** joue un rôle important sur la santé et la qualité de vie de ses habitants. Si la localisation donne accès à un voisinage sécuritaire, à des infrastructures de loisirs, à des services de proximité et de transport collectif, les retombées sur la santé et le bien-être seront significatives.

De taille convenable

Un logement est de taille convenable s'il y a assez de chambres pour la taille et la composition du ménage qui l'occupe. Vivre dans un logement surpeuplé est associé à une vaste gamme de problèmes de santé. En plus d'augmenter le risque de maladies infectieuses, et plus particulièrement celles des voies respiratoires, le manque d'espace et d'intimité est associé au stress chronique, à la détresse psychologique et aux comportements agressifs. Il nuit également au bon développement comportemental et cognitif des enfants.

BON À SAVOIR

Un ménage éprouve des **« besoins impérieux en matière de logement »** si son habitation n'est pas conforme à **AU MOINS** une des normes d'acceptabilité **ET** si 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité.

L'importance du logement acceptable

Si les normes d'acceptabilité en matière d'abordabilité, qualité et taille des logements ne sont pas atteintes, les ménages se trouvant dans une telle situation deviennent alors contraints à des déménagements plus fréquents et à vivre de l'instabilité résidentielle. Cette instabilité peut engendrer du stress chez les ménages y étant confrontés en plus de détériorer la santé mentale de ses membres. Chez les enfants, l'instabilité résidentielle peut également nuire à la réussite éducative et à leur développement social.

Tous les ménages n'éprouvent pas les mêmes difficultés à se loger. Les ménages défavorisés économiquement et socialement, tels que les ménages monoparentaux, immigrants ou composés de personnes vivant avec des besoins particuliers, sont plus sujets à subir les effets négatifs d'un logement non acceptable. Parmi ceux-ci, les ménages locataires sont proportionnellement plus nombreux que les ménages propriétaires à vivre dans un logement non acceptable.

Un logement inadéquat peut donc avoir des conséquences considérables sur la santé et la qualité de vie de ses résidents. C'est pour cette raison que le logement est reconnu comme un déterminant majeur de la santé et de surcroît, un levier important à l'amélioration de la santé des populations.

Principe	Impacts sur la santé et la qualité de vie des citoyens	
Augmenter l'accès au logement abordable, de qualité et de taille convenable	↑ Revenu disponible ↑ Sécurité alimentaire ↑ Stabilité résidentielle ↓ Isolement social ↑ Sécurité ↓ Violence, dont conjugale ↑ Développement des enfants ↑ Qualité de l'air ↑ Sommeil	↓ Stress, anxiété et détresse psychologique ↓ Blessures et décès ↓ Maladies respiratoires ↓ Allergies et infections

L'abordabilité du logement joue un rôle particulièrement significatif dans l'accès à un logement acceptable. Un ménage qui ne peut accéder économiquement à un tel logement s'expose alors à une perte de son pouvoir d'achat ou à devoir faire des compromis sur d'autres caractéristiques essentielles de son logement. Le cumul éventuel de conditions de logement non adéquates augmente les impacts néfastes sur la santé du ménage. La figure ci-dessous expose les conséquences liées au non-respect de ces caractéristiques.

Source : DSPu Montérégie

BÉNÉFICES POUR LA MUNICIPALITÉ ET LA COMMUNAUTÉ

Augmenter l'accès à un logement abordable, de qualité et de taille convenable :

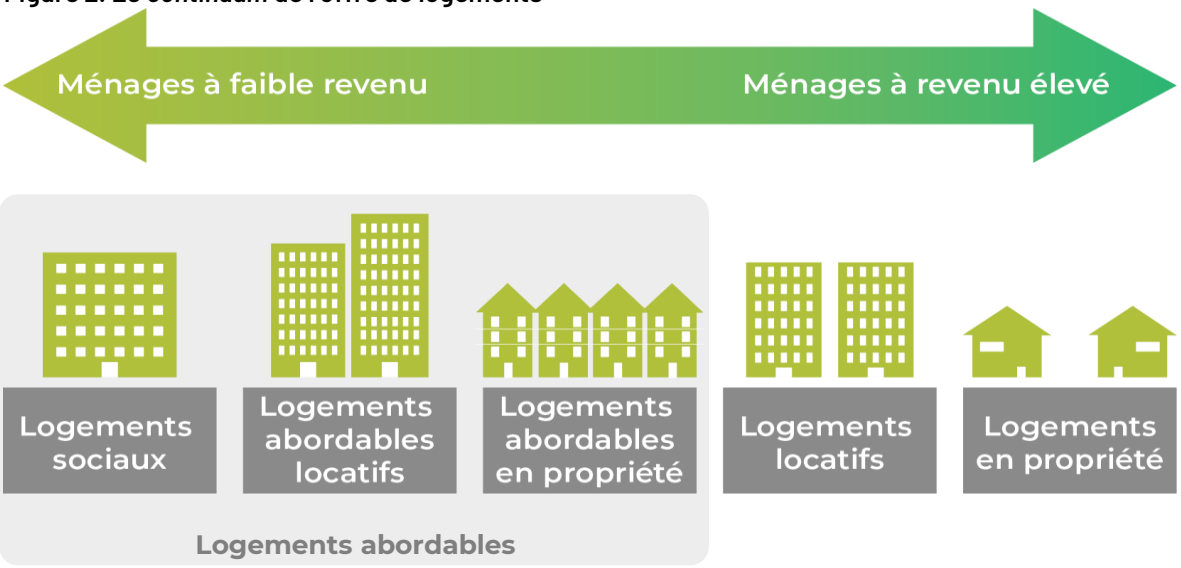
- Augmente le revenu disponible des ménages et leurs dépenses dans les commerces locaux;
- Réduit la pauvreté;
- Prévient la criminalité;
- Prévient l'itinérance;
- Favorise la participation citoyenne;
- Augmente la mixité et l'inclusion sociales et diminue l'isolement;
- Réduit le recours aux services sociaux;
- Maintien à domicile et dans leur quartier les personnes âgées en légère perte d'autonomie;
- Attire des travailleurs, des jeunes familles et favorise leur rétention dans la communauté;
- Favorise la revitalisation de quartiers ou des noyaux villageois;
- Encourage la rénovation du cadre bâti existant, dont des bâtiments patrimoniaux.

INTERVENTIONS À PRIVILÉGIER

ANALYSER LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET IMPLIQUER LE CITOYEN

- **Établir un portrait de la situation** pour identifier les besoins spécifiques en matière d'habitation pour les divers groupes de population; documenter les forces et défis à relever à l'échelle locale et/ou régionale.
- **Repérer des terrains et immeubles** disponibles et évaluer leur potentiel aux fins de construction ou de conversion en logement social et abordable.
- **Consulter et impliquer les citoyens** dans le processus d'élaboration du portrait et des projets.

Figure 2. Le *continuum* de l'offre de logements



Source : DSPu Montérégie adapté du Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial; CMM, 2020

BON À SAVOIR !

Il existe deux types de logement social :

Logement social public :
Les offices d'habitations (OH) gèrent les habitations à loyer modique (HLM) dont les loyers sont fixés à 25 % des revenus des ménages.

Logement social communautaire :
Logements de propriété collective, gérés par des organismes sans but lucratif (OSBL) ou des coopératives d'habitation (CH), dont le but est de maintenir des logements de qualité à loyers accessibles en deçà du marché.

ADOPTER UNE POLITIQUE DE L'HABITATION

- Une politique d'habitation guide l'action d'une municipalité en matière de maintien et de développement d'un parc résidentiel de qualité, en concordance avec son plan d'urbanisme, et en respect des responsabilités municipales. En se basant sur les besoins répertoriés du milieu, elle fixe des objectifs, balise les interventions, prévoit des actions prioritaires, invite au partenariat et suggère le partage des responsabilités.
- La politique devrait être sujette à un processus de consultation publique avec une représentation des personnes les plus vulnérables et/ou les plus touchées par les enjeux de l'habitation. Le processus devrait servir à sensibiliser la population aux enjeux de l'habitation et des bienfaits du logement abordable et social.
- Pour améliorer ou maintenir l'offre de logements, une telle politique doit favoriser le développement de logements abordables et de qualité répondant à un éventail de besoins (ménages à faible et modeste revenus, aînés, familles nombreuses, personnes vivant seules, personnes à besoins particuliers, etc.), et offrant une diversité de modes de tenure (location, propriété, copropriété).

S'INSPIRER DES BONNES PRATIQUES À LA PORTÉE DES MUNICIPALITÉS

Les municipalités possèdent des pouvoirs en matière d'habitation qui permettent des interventions variées. Ces leviers d'actions se situent au niveau des politiques municipales, des plans et règlements d'urbanisme, des soutiens financiers à la rénovation, construction, exploitation, des incitations financières et fiscales ou de réserves foncières. Ces stratégies d'intervention sont complémentaires aux programmes et initiatives des gouvernements provincial et fédéral via respectivement la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La liste d'outils et de pratiques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive.

1. OUTILS DE PLANIFICATION

Zonage pour la mixité

Le règlement de zonage d'une municipalité peut être modifié pour favoriser la construction de logements abordables avec une mixité résidentielle en régissant la division et la subdivision des lots ou des logements, la grandeur des lots et la densité des logements. Les quartiers plus denses avec des maisons multifamiliales ont souvent plus de logements abordables et peuvent mieux répondre aux besoins de différentes populations (surtout les aînés et les personnes vivant seules) que les quartiers avec des maisons unifamiliales.

Règlement sur l'inclusion de logements abordables

Une municipalité peut créer un règlement qui assujettit la délivrance d'un permis de construction résidentielle à l'inclusion d'un certain nombre d'unités de logements abordables, sociaux et/ou familiaux dans son développement. À défaut, le règlement peut prévoir le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble à la municipalité que celle-ci devra utiliser dans le cadre d'un programme de logements abordables, sociaux et/ou familiaux.

RÉFÉRENCE

Pour mieux s'outiller, consultez :

Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial.
CMM, 2020

Document PDF : bit.ly/3xhR6mX

2. PRATIQUES POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

Constitution d'un OH

Une municipalité peut requérir du gouvernement provincial, seule ou conjointement avec d'autres municipalités, la constitution d'un office d'habitation (OH) afin de mettre en place un programme d'aide à l'accessibilité financière au logement. Un OH peut notamment :

- contracter des emprunts et acquérir, construire, louer ou aliéner des immeubles;
- administrer tout programme d'habitation;
- administrer les habitations à loyer modique (HLM) sur le territoire qu'il dessert.

Fonds pour le logement social

Une municipalité peut constituer un fonds de développement pour soutenir la réalisation de projets de logements sociaux.

Programme de crédit de taxes

Le crédit de taxes, aussi connu comme le congé de taxes foncières, équivaut à reporter de quelques années l'imposition de taxes foncières à un promoteur de logements sociaux ou communautaires ou à un promoteur privé, selon les orientations de la municipalité, pour la construction de nouveaux logements sociaux et abordables.

Réserves foncières

Une municipalité peut acquérir des terrains ou immeubles pour des projets de logements abordables publics, communautaires ou privés. Les acquisitions peuvent être effectuées en fonction des occasions de transactions qu'offre le marché, à la suite d'ententes de gré à gré, par voie d'expropriation ou lors de la vente pour défaut de paiement des taxes foncières. Elle peut louer les terrains et les immeubles, les aménager, y installer des services publics, les démolir, les restaurer ou les vendre. Elle peut aussi les céder, à titre gratuit, à son OH ou à un OSBL.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les MRC peuvent aussi jouer un rôle de premier ordre dans le développement de logements sociaux et abordables. Elles peuvent inclure à leur schéma d'aménagement et de développement diverses orientations sur le plan du logement, comme des critères de densité, de mixité ou d'abordabilité. Elles peuvent désormais déclarer leur compétence en matière de logement social, ce qui leur octroie tous les pouvoirs et obligations d'une municipalité locale sur ce domaine (à l'exception de celui d'imposer des taxes) et leur permet de constituer un office régional d'habitation (ORH) ainsi qu'un fonds de développement du logement social.

3. PRATIQUES POUR L'ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER EXISTANT

Règlement sur la conversion des immeubles locatifs

Au Québec, la conversion de logements locatifs en copropriété divise est permise, mais elle est encadrée par le Tribunal administratif du logement. Elle autorise la conversion dans certaines circonstances seulement. Elle est de plus en plus réglementée, car elle contribue à la rareté des logements locatifs. Une municipalité, une agglomération ou une MRC peut préciser des interdictions sur son territoire.

Programme d'aide à la rénovation

Une municipalité peut accorder une assistance financière dans le cadre d'un programme de revitalisation comme Rénovation Québec. Un tel programme peut favoriser, par exemple, la rénovation ou la construction de grands logements.

Site Web : bit.ly/3kjRCv6

Réglementation sur la salubrité

Une municipalité peut, par règlement, établir des normes et prescrire des mesures relatives à la salubrité des immeubles. Elle peut ordonner au propriétaire d'un immeuble détérioré ou insalubre d'effectuer les travaux nécessaires à sa remise en bon état.

RÉFÉRENCES

Pour mieux s'outiller en matière de salubrité des logements :

Compétences des municipalités en matière de salubrité et de qualité de l'air intérieur. INSPQ.

Page Web : bit.ly/3c0uL3v

L'insalubrité morbide : reconnaître pour mieux intervenir. DSP, 2016.

Document PDF : bit.ly/31tRWkt

FICHE INTERVENTION

- **Salubrité dans les logements**
  Document PDF : bit.ly/3FXOoaz

4. RÔLES POSSIBLES DES MUNICIPALITÉS

Leader

La municipalité peut assumer un rôle actif dans la coordination ou la participation à une concertation d'acteurs diversifiés (municipal, communautaire et privé), en plus de porter des initiatives de développement résidentiel. Son rôle de leader permet une reconnaissance publique des besoins, un arrimage des orientations municipales avec les initiatives communautaires et privées ainsi qu'une meilleure acceptabilité sociale des projets de logements sociaux et abordables. Sa position de leader favorise également une meilleure représentation des enjeux de logement auprès des autres instances gouvernementales.

Partenaire

L'utilisation de ses divers leviers d'action au niveau réglementaire, foncier et financier permet à la municipalité de prévoir et d'encadrer le développement résidentiel sur son territoire. L'établissement d'un partenariat avec les acteurs communautaires ou privés locaux permet d'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'action commun soutenant la réalisation de projets de logements sociaux ou abordables.

INFORMER LES CITOYENS ET LES ORGANISMES DES AIDES FINANCIÈRES POUR LE LOGEMENT

Les locataires, les propriétaires occupants et les promoteurs de logements abordables peuvent bénéficier de divers programmes financiers. Les municipalités, en tant que gouvernement de proximité bénéficiant d'un lien privilégié avec la population, sont en mesure de jouer un rôle unique, notamment en relayant des informations aux citoyens et organismes par divers modes de communication (par voie électronique, imprimés, de vive voix, etc.).

1. AIDE À LA PERSONNE *(Liste non exhaustive et sujette à changement)*

Supplément au loyer (PSL) Programme d'aide financière de la SHQ pour les ménages à faible revenu qui permet aux locataires de logements du marché locatif privé, de CH ou d'OSBL de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

Page Web : bit.ly/3FLprgW

Allocation-logement Programme d'aide financière de la SHQ, géré par Revenu Québec, destiné aux ménages à faible revenu de personnes de 55 ans ou plus et aux familles ayant au moins un enfant à charge qui consacrent une part substantielle de leur budget au logement.

Page Web : bit.ly/3pk8QdC

RénoRégion Programme d'aide financière de la SHQ offert aux propriétaires-occupants à revenu faible ou modeste qui vivent en milieu rural afin qu'ils puissent exécuter des travaux pour corriger les défectuosités majeures que présente leur résidence.

Page Web : bit.ly/30QhZ57

LE SAVIEZ-VOUS ?

Selon le Recensement de 2016, en Montérégie :

33% des ménages locataires et **12%** des ménages propriétaires consacrent 30% ou plus de leur revenu brut aux frais de logement.

3% des ménages habitent dans un logement de taille insuffisante.

6% des logements requièrent des réparations majeures.

8% des ménages locataires habitent dans un logement subventionné.

2. AIDE À LA PIERRE *(Liste non exhaustive et sujette à changement)*

Stratégie nationale sur le logement Stratégie de la SCHL avec plusieurs fonds et initiatives ayant pour objectif de combler les besoins dans le *continuum* de logement, dont créer de nouveaux logements abordables, entretenir les logements existants et soutenir les fournisseurs de logements communautaires dans leur mission.

Page Web : cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs

AccèsLogis Québec Programme de la SHQ qui subventionne les OH, les CH, les OSBL pour créer et offrir des logements sociaux et communautaires.

Page Web : bit.ly/30ifDfj

Programme d'habitation abordable Québec Programme de la SHQ qui appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Page Web : bit.ly/3NGTLyi

PPPIC Programme d'aide financière de la SHQ visant la préservation du parc immobilier communautaire (PPPIC) offert aux organismes pour rénover le parc existant de logements communautaires. Le programme fournit aussi un outil leur permettant de refinancer certaines dettes.

Page Web : bit.ly/3EuhigA

Fonds d'acquisition québécois Fonds de l'AGRTQ qui accorde des prêts de courte durée pour l'achat de propriétés immobilières dans le but de construire, rénover ou recycler des bâtiments à des fins d'habitation communautaire.

Page Web : bit.ly/30Pj50Z

RESSOURCES

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les Centres intégrés de santé et de services sociaux (CISSS) peuvent vous accompagner pour rendre vos communautés plus saines et faire des choix qui auront un impact positif sur la qualité de vie de vos citoyens.

Contactez-nous en vous rendant sur :

bienentourés.com
Ensemble vers des communautés saines et durables

Outils

Répertoire des bonnes pratiques quant au rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable
CMM, 2012
Document PDF : bit.ly/3o3rxBO

Guide La prise de décision en urbanisme : Habitation et rénovation résidentielle
MAMH
Page Web : bit.ly/3cJ4FC6

Document de référence sur le soutien au logement social et abordable
Allan Gaudreault pour l'APCHQ, 2019
Document PDF : bit.ly/3tReNCr

Mémoire consultation SHQ - Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation
DSPu Montérégie, 2016
Document PDF : bit.ly/3Dm7vd3

Soutien financier

Fonds du logement social métropolitain
CMM
Page Web : bit.ly/3qkdHxt

Stratégie nationale sur le logement
SCHL
Page Web : cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs

Programmes
SHQ
Page Web : https://bit.ly/38cu2xo

Organismes

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
Site Web : bit.ly/3r8dTk6

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)
Site Web : rohq.qc.ca

Citation suggérée :
Direction de santé publique de la Montérégie. (2022). *Fiche thématique – Logement abordable et de qualité.* Répertoire de fiches pour des communautés saines et durables. Longueuil : Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre. 8 p.