

État de situation du logement social et de l'habitat en Montérégie Est

Étude réalisée dans le cadre du PARSIS 2012-2016

par Allan Gaudreault, analyste-conseil

pour la CRÉ Montérégie Est

Avril 2016



Remerciements

Nous remercions les quelque trente personnes des MRC, de la santé communautaire des CISSS, des corporations de développement communautaire (CDC) et des organismes voués au logement social qui ont accepté de participer au sondage sur l'état de situation du logement social et de l'habitat en Montérégie Est. Ces personnes nous ont notamment été recommandées par des membres des triumvirats pour la solidarité, qui sont responsables de la mise en œuvre du PARSIS dans leur territoire de MRC. Nous savons également gré aux 75 personnes ayant participé aux groupes de discussion, aux entrevues téléphoniques et à la table ronde portant sur les besoins en habitation des personnes âgées lors de cette partie d'étude réalisée en 2015.

Nous reconnaissons aussi la contribution de la Direction de la santé publique (DSP) de l'Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie et, plus particulièrement, celle de l'équipe chargée de la Surveillance de l'état de santé de la population qui a réalisé les études portant sur le profil démographique et socioéconomique de la population et celui sur les personnes âgées, en plus de quantifier l'offre en matière d'hébergement destiné aux personnes âgées.

Nous adressons également nos remerciements à la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM), à la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME) et au Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) qui ont gracieusement fourni les données relatives aux différents modes de gestion de logement social disponibles en Montérégie Est. Leur collaboration nous a permis de dresser un portrait plus juste du parc de logement social régional.

Enfin, nous tenons à souligner la contribution du Comité des partenaires régionaux en logement social et habitat en Montérégie Est pour leur réflexion, leurs connaissances, leurs données ayant mené au cadre de référence conceptuel de la santé et de l'habitat. Ce dernier ayant servi de base pour le présent mandat.

Crédits

Cette étude a été réalisée pour la Conférence régionale des élus (CRÉ) de la Montérégie Est, par monsieur Allan Gaudreault, analyste-conseil.

La coordination et l'encadrement du projet ont été assurés par madame Pascale Vincelette, conseillère en développement régional, responsable du dossier de la solidarité de la CRÉ Montérégie Est.

Lise Gervais, coordonnatrice de Relais-femmes, a joué un rôle-conseil pour l'analyse différenciée selon les sexes (ADS).

La relecture a été effectuée par madame Pascale Vincelette avec la collaboration de monsieur Luc Dallaire du CISSS de la Montérégie-Centre.

Le Comité des partenaires régionaux en logement social et habitat en Montérégie Est était composé de :

- Direction de la santé publique (DSP) : Diane Martel de l'équipe Développement des communautés, Élisabeth Masson du programme Santé environnementale, Mélissa Beaudry-Godin de l'équipe Surveillance de l'état de santé populationnelle, et avec la collaboration de Pascale Krzywkowski de l'équipe Santé environnementale et de Carmen Schaefer, courtière en connaissances;
- Société d'habitation du Québec (SHQ) : Marie-Hélène Perron;
- CRÉ Montérégie Est : Nathalie Coutu, conseillère en développement régional | aînés, Jean-François Daigle, représentant du Comité régional de concertation (CRC) Personnes aînées, Pascale Vincelette, conseillère en développement régional | solidarité, Nicolas Luppens représentant du CRC Lutte contre la pauvreté;
- Avec la collaboration de la Communauté métropolitaine de Montréal : Nathalie Chicoine, conseillère en recherche.

Enfin, dans l'esprit de la politique régionale en égalité, une rédaction épiciène a été préconisée.

Table des matières

Introduction.....	7
Sommaire de l'étude.....	9
Contexte	17
PARTIE 1 : ÉTAT DE SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL ET DE L'HABITAT EN MONTÉRÉGIE EST ...	20
1 L'approche et la méthodologie.....	20
2 Le profil démographique et socioéconomique de la Montérégie Est	23
2.1 La situation géographique.....	23
2.2 Les faits saillants du profil démographique et socioéconomique.....	24
2.3 La population de la Montérégie Est	29
2.3.1 L'accroissement de la population	29
2.3.2 La population des 75 ans et plus dans les ménages privés	34
2.3.3 La population vivant avec une incapacité.....	35
2.3.4 Les familles et les enfants.....	39
2.3.5 Les ménages et les modes d'occupation en Montérégie Est	40
2.3.6 L'immigration en Montérégie Est	46
2.4 Les indicateurs socioéconomiques.....	48
2.4.1 L'emploi	48
2.4.2 Le revenu des personnes	50
2.4.3 L'éducation	55
2.4.4 Le transport	58
2.4.5 La mobilité	63
3 L'habitation et l'abordabilité en Montérégie Est.....	67
3.1 Les faits saillants sur l'habitation et l'abordabilité.....	67
3.2 Le marché de l'habitation.....	70
3.3 Le parc résidentiel et son état.....	74
3.3.1 L'année de construction	74
3.3.2 Les réparations majeures	76
3.3.3 Les logements vétustes.....	78
3.3.4 La taille des logements	80
3.4 Les coûts d'habitation et le rapport des coûts d'habitation au revenu.....	82
3.4.1 Les coûts d'habitation.....	82
3.4.2 Le rapport des coûts d'habitation au revenu	83
4 Le portrait du logement social en Montérégie Est.....	87
4.1 Le parc de logement social de la Montérégie Est	87
4.2 La population visée par les logements sociaux et communautaires	90
4.3 La répartition géographique du parc de logements sociaux et communautaires.....	91
4.3.1 La répartition du parc de logements sociaux par municipalité, par mode de gestion et par mission	91
4.3.2 L'analyse du taux de pénétration du logement social par territoire de MRC.....	94
5 Les faits saillants du sondage.....	96
5.1 La qualité de l'habitat.....	96
5.2 Les besoins en logement social	104
5.3 Les éléments facilitateurs.....	108

5.4 Les contraintes du milieu.....	111
5.5 Les améliorations souhaitées en matière de développement du logement social.....	116
6 Diagnostic général.....	119
7 Recommandations.....	125
7.1 La qualité de l'habitat et conservation du parc résidentiel.....	125
7.2 L'aménagement et le développement résidentiels.....	128
7.3 La mise en place d'outils de financement.....	130
7.4 La sensibilisation et la promotion.....	131
Conclusion.....	133
PARTIE 2 : LES OUTILS DISPONIBLES EN HABITATION ET EN MAINTIEN À DOMICILE.....	135
1 Les modes d'occupation, les types de logement et les formes d'hébergement.....	135
1.1 Les modes d'occupation et leurs variantes.....	135
1.2 Les types de logements.....	145
1.3 Les formes d'hébergement.....	148
2 Fiches sommaires.....	151
2.1 Le parc de logements sociaux et indicateurs socioéconomiques par MRC.....	151
2.2 Les ressources d'hébergement pour personnes âgées en Montérégie Est.....	160
3 Les ressources financières en habitation.....	162
3.1 Les programmes administrés par la Société d'habitation du Québec.....	162
3.1.1 Programme AccèsLogis Québec.....	163
3.1.2 Programme RénoRégion.....	164
3.1.3 Programme d'adaptation de domicile.....	165
3.1.4 Programme de supplément au loyer.....	166
3.1.5 Programme Allocation-logement.....	167
3.2 Les programmes administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.....	168
3.2.1 Programme de financement initial.....	169
3.2.2 Financement pour la préparation de projet.....	170
3.2.3 Assurance prêt hypothécaire pour logements collectifs abordables.....	171
3.3 Fonds d'acquisition québécois administré par l'Association des GRT du Québec.....	172
4 Les acteurs en habitation sociale et communautaire.....	173
4.1 Les groupes de ressources techniques en habitation.....	173
4.2 Les regroupements en habitation sociale et communautaire.....	176
5 Le soutien à domicile et les personnes âgées.....	177
5.1 Les politiques gouvernementales.....	177
5.2 Les innovations sociales.....	182
5.2.1 Le soutien communautaire en logement social.....	182
5.2.2 Les entreprises d'économie sociale en aide domestique.....	184
6 Lexique des acronymes.....	187
Annexe 1 – Les composantes du cadre de référence conceptuel de la santé et de l'habitat.....	190
Annexe 2 – Liste des projets financés en logement social par le FQIS-PARSIS en Montérégie Est, 2012-2016.....	192
Annexe 3 – Questionnaire du sondage relatif à l'état de situation du logement social et de l'habitat.....	193
Annexe 4 – Les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est – Sommaire de l'étude.....	198

Introduction

La présente étude résulte de l'engagement de la CRÉ Montérégie Est d'élaborer un *Plan d'action régional pour la solidarité et l'inclusion sociale* (PARSIS), en collaboration avec les acteurs préoccupés par la pauvreté. Dans le cadre de cette démarche, la CRÉ a effectué une consultation dans les neuf MRC de son territoire. Parmi les différentes facettes de la pauvreté révélées par les quelque 250 personnes participantes, la question du logement social et abordable est apparue très préoccupante.

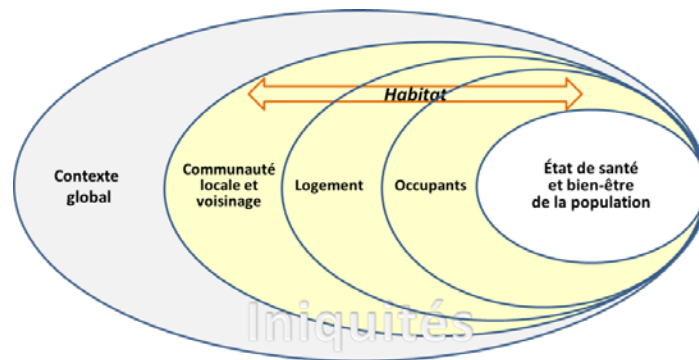
Considérant la diversité des manifestations de ces besoins, et l'importance des questions de logement dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, la CRÉ a mis sur pied le Comité des partenaires régionaux en logement social et habitat. Le Comité, formé de personnes représentant la Société d'habitation du Québec (SHQ), la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la Direction de la santé publique (DSP), le Comité régional de concertation Aînés, le Comité régional de concertation Lutte contre la pauvreté et la CRÉ, avait la responsabilité de se doter d'un cadre de référence positionnant l'habitat et de coordonner la présente étude sur l'état de situation du logement social et de l'habitat.

La réalisation de cette étude est un prérequis à l'élaboration d'un éventuel plan d'action régional ou territorial en logement social et abordable. Une telle étude outillera les acteurs du territoire et leur permettra de sensibiliser les personnes élues et les partenaires régionaux et territoriaux grâce à une meilleure compréhension des enjeux et des défis relatifs à l'habitat en général et au logement social, et ce, dans le but de favoriser l'occupation et la vitalité des territoires. À cette fin, l'étude répond principalement aux préoccupations suivantes :

- Clarifier la réalité et les besoins de l'ensemble du territoire de la CRÉ Montérégie Est et de chacune de ses MRC et comprendre les conditions de vie et de logement des personnes et des ménages plus vulnérables, y compris les personnes âgées;
- Comprendre la situation du logement social et de l'habitat telle qu'elle est vécue différemment par les hommes et les femmes;
- Formuler des stratégies et des recommandations communes à l'ensemble du territoire ainsi que des stratégies et recommandations propres aux MRC.

L'approche générale proposée est d'asseoir l'analyse sur une compréhension approfondie de l'habitat et du milieu de vie. Le cadre de référence conceptuel de la santé et de l'habitat (schéma 1), qui a été élaboré par le Comité des partenaires régionaux en logement social et habitat en Montérégie Est, vise à démontrer les impacts de l'habitat sur la santé et les inégalités sociales de santé. L'annexe 1 expose les composantes du cadre de référence liées à la santé et à l'habitat retenues pour la présente étude. Le logement est ainsi compris comme un déterminant de la santé, mais la disponibilité de logements sains et abordables dépend à son tour de politiques publiques, de schémas d'aménagement et de développement durable ainsi que des orientations en matière de qualité de l'habitat qui définissent le cadre de vie, la communauté locale et sa région.

Schéma 1 : Cadre de référence conceptuel de la santé et de l'habitat



Source : Comité des partenaires régionaux en logement social et habitat en Montérégie Est (CRÉ), 2014.

La démarche s'est étendue d'août 2015 à mars 2016. Elle s'appuie sur les profils démographiques et socioéconomiques produits par l'équipe Surveillance de l'état de santé de la population de la Direction de la santé publique du CISSS de la Montérégie-Centre. Un sondage auprès d'une trentaine d'intervenants des milieux du logement social et communautaire, de l'aménagement du territoire et du développement économique et social a été réalisé et des entrevues téléphoniques ont permis de compléter la cueillette d'informations. L'étude de 2015 portant sur les besoins en habitation des personnes âgées a été mise à contribution et le portrait du logement social réalisé dans le cadre de cette démarche a été mis à jour et bonifié. Pour assurer la cohérence et la complémentarité des deux démarches, on a reproduit intégralement dans le présent document certaines sections de l'étude précédente, particulièrement dans la seconde partie relative aux outils. Il pourra ainsi être considéré comme un document de référence polyvalent, considérant les contraintes de diffusion résultant de l'abolition de la CRÉ.

Le document comprend une première partie présentant la méthodologie et détaillant le profil démographique et socioéconomique du territoire de la Montérégie Est, ainsi qu'une section concernant l'habitation et l'abordabilité. On expose ensuite le portrait quantitatif du logement social, lequel comprend une nouvelle section sur la répartition territoriale du parc de logements sociaux et communautaires, par municipalité, par mode de gestion et par mission. Une analyse comparative du taux de pénétration du logement social complète ce portrait. La section suivante met en lumière les faits saillants du sondage. On trouve ensuite le diagnostic général sur la situation du logement social et de l'habitat, de même que les recommandations et la conclusion de l'étude.

La seconde partie a une portée utilitaire. Diverses informations sur les modes d'occupation existants, des fiches sommaires sur le portrait du logement social et divers indicateurs socioéconomiques des territoires des MRC, les ressources d'hébergement, les ressources financières, les acteurs et certaines politiques gouvernementales y sont exhibés. Outre les composantes du cadre de référence conceptuel et la liste des projets portant sur le logement qui ont été financés par le Fonds québécois d'initiatives sociales (FQIS) et le PARSIS, on trouve en annexe le questionnaire ayant été utilisé lors du sondage et, à titre de référence, le sommaire de l'étude de 2015 sur les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est.

Sommaire de l'étude

La présente étude résulte de l'engagement de la Conférence régionale des élus (CRÉ) Montérégie Est d'élaborer un *Plan d'action régional pour la solidarité et l'inclusion sociale* (PARSIS), en collaboration avec les acteurs préoccupés par la pauvreté et l'exclusion sociale. Dans le cadre de cette démarche, la CRÉ a effectué une consultation dans les neuf MRC de son territoire. Parmi les différentes facettes de la pauvreté révélées par les quelque 250 personnes participantes, la question du logement social et abordable est apparue très préoccupante.

Contexte

Lorsque l'étude a été amorcée, en 2015, le gouvernement du Québec procédait à l'évaluation de ses programmes d'aide à l'habitation et s'interrogeait quant au rôle de la SHQ dans la gestion des programmes. Le budget annoncé en mars 2015 prévoyait une réduction de 3 000 à 1 500 unités du programme AccèsLogis Québec (ACL) et une enveloppe quinquennale de 5 800 unités du Programme de supplément au loyer (PSL); les orientations énoncées ont entraîné le remplacement des programmes Réno Village et Réparations d'urgence par le programme RénoRégion. Le budget 2015-2016 prévoit également une allocation annuelle de 1 500 unités du programme ACL.

Dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau pacte fiscal avec les municipalités, le gouvernement a également aboli les conférences régionales des élus (CRÉ) et les centres locaux de développement (CLD), en plus de modifier en profondeur la structure des coopératives de développement régional (CDR). Une restructuration du ministère de la Santé et des Services sociaux a par ailleurs été mise en œuvre par le gouvernement.

En décembre 2015, le projet de loi 83, qui modifie la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, a été déposé et permet au gouvernement de constituer un office d'habitation régional sur le territoire de MRC qu'il désigne ou un office municipal issu d'offices municipaux existants. Le projet de loi prévoit également des mesures relatives aux contributions financières auparavant payables au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC), mais devant maintenant être versées à la SHQ.

L'environnement politique est cependant porteur d'espoir et propice à l'innovation, avec l'annonce du nouveau gouvernement fédéral d'investir plus de deux milliards de dollars en logement social et abordable et l'adoption par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) du second *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020* (PAMLSA).

Approche et méthodologie

Cette étude prend en compte les profils démographique et socioéconomique réalisés par l'équipe Surveillance de l'état de santé de la population de la Direction de la santé publique du CISSS de la Montérégie-Centre. Les données les plus récentes relatives aux mises en chantier résidentielles et au marché du logement locatif, publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ont été consultées à titre complémentaire. La démarche s'alimente également aux résultats d'un sondage réalisé par le consultant auprès d'une trentaine d'intervenants impliqués en aménagement du territoire, en logement ou en santé communautaire répartis dans

les neuf MRC. Elle présente un profil du logement social et une analyse du taux de pénétration du logement social pour toutes les MRC. Elle prend en considération les résultats de l'étude publiée en 2015, intitulée *Les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est*, réalisée par Allan Gaudreault, analyste-conseil, mandaté par la CRÉ Montérégie Est.

Profil démographique et socioéconomique

Les besoins de nouveaux logements seront en hausse au cours des prochaines décennies en raison de la forte croissance populationnelle attendue et de la gérontocroissance. Après une hausse de 10 % entre 2004 et 2014, la population de la Montérégie Est atteint 649 779 habitants en 2011. Cette tendance se poursuivra d'ici 2024. Le taux d'accroissement variera toutefois énormément, selon le territoire de MRC. Par exemple, il atteindra 13 % dans la MRC de La Vallée-du-Richelieu, mais seulement 2 % dans celle de Pierre-De Saurel.

Les moins de 15 ans et les 65 ans et plus constituent globalement des groupes de poids comparables, entre 16 et 17 %. Mais la proportion de personnes âgées varie beaucoup d'une MRC à l'autre. Ils représentent 12 % de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville, mais 24 % de celle de Pierre-De Saurel.

La gérontocroissance est plus forte en Montérégie Est qu'au Québec. Elle se manifeste dans l'ensemble des MRC. On estime que la population des personnes âgées augmentera de 48 % d'ici 2024; une personne sur quatre aura alors 65 ans ou plus. La population de la MRC de Pierre-De Saurel sera la plus âgée de la Montérégie Est et près du tiers de sa population sera alors âgée de 65 ans. Celle de la MRC de Marguerite-D'Youville connaîtra le vieillissement le plus rapide : la part relative des personnes âgées s'accroîtra de 49 %.

On note que le tiers des personnes âgées vivent avec une incapacité. Par ailleurs, les deux tiers des personnes ayant une incapacité et les deux tiers des personnes âgées habitent une maison unifamiliale. Une personne âgée sur trois loue un logement et cette proportion croît avec l'âge.

- L'offre résidentielle visant les personnes âgées se distingue par la polarisation et la concentration géographique. Bien que la demande soit très variée, les options résidentielles offertes sont essentiellement limitées aux maisons unifamiliales et aux résidences pour personnes âgées et elles sont plutôt disponibles dans les municipalités de grande taille.
- L'importance accordée par les promoteurs privés et communautaires au créneau des personnes âgées masque momentanément les lacunes de l'offre résidentielle, notamment en logement locatif, concernant les familles avec enfants, les personnes seules et les personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
- L'offre résidentielle du futur devra donc être diversifiée et inclusive pour éviter la ségrégation spatiale de groupes moins favorisés à risque d'exclusion. Cela exige des approches de développement, des modes de financement, des partenariats et des politiques qui ne semblent pas exister en Montérégie Est.

Les ménages et l'abordabilité

On compte proportionnellement plus de ménages propriétaires qu'au Québec (70 c. 61 %). Les coûts d'habitation des ménages propriétaires de Montérégie Est sont plus élevés que ceux des propriétaires québécois, 884 \$ c. 841 \$, mais ceux des locataires sont plus bas, 597

c. 643 \$. On note un écart important (près de 300 \$) entre les coûts d'habitation des propriétaires et ceux des locataires.

Un ménage sur cinq dépense 30 % ou plus de ses revenus pour se loger. La proportion de ménages ayant un taux d'effort pour le logement trop élevé varie énormément selon le mode d'occupation.

Chez les ménages locataires, 33 % ont un taux d'effort trop élevé, alors que cette situation touche 13 % des ménages propriétaires.

Elle varie également selon le sexe, l'âge et le type de ménage. Les ménages constitués d'une personne seule, dits « solos », et les familles monoparentales sont proportionnellement plus affectés par des coûts d'habitation inabordables.

L'accès à un logement abordable est plus difficile pour les femmes, en raison de leur condition économique et de leur forte proportion de ménages solos.

Leur taux d'emploi est nettement inférieur à celui des hommes (61 c. 68 %); elles sont deux fois plus dépendantes des paiements de transfert et leur revenu médian se situe à 10 000 \$ sous celui des hommes. Jusqu'à 65 ans, le taux de propriété des femmes est presque l'équivalent de celui des hommes, soit 76 c. 79 %. Après 65 ans, l'écart s'accroît sensiblement : la proportion de femmes propriétaires tombe à 66 % alors celle des hommes glisse à 76 %, un écart de 13 %. Après 75 ans, plus de deux fois plus de femmes que d'hommes vivent seules.

Le développement résidentiel

La production de nouveaux logements est en réorientation. On note une baisse marquée des mises en chantier résidentielles dans la RMR de Montréal et dans la majorité des zones d'enquête situées en Montérégie Est.

Les promoteurs immobiliers délaissent la construction de copropriétés et investissent davantage en logement locatif. De façon particulière, ils se positionnent stratégiquement pour répondre à la demande de logements pour personnes âgées, sachant que selon la SCHL, les besoins en logement des 65 ans et plus seront responsables de 60 % de la demande de logements locatifs des quinze prochaines années dans la RMR de Montréal.

En conséquence, le taux d'inoccupation des logements locatifs a tendance à croître sur le territoire de la RMR, atteignant 4 % à l'automne 2015. Mais on note une baisse du taux dans trois des cinq zones d'enquête situées en Montérégie Est.

Signe d'un marché locatif en demande croissante, les loyers moyens sont en hausse dans l'ensemble des zones d'enquête, sauf à Sorel-Tracy.

Le parc résidentiel et les conditions de logement

Le parc résidentiel de la Montérégie Est est relativement jeune et en bon état comparativement à celui du Québec. Le sondage réalisé entre novembre 2015 et mars 2016 indique cependant que plus d'interventions en rénovation résidentielle sont requises en milieu rural, où l'on recense également plus de logements vétustes. On note par ailleurs, en milieu rural, des lacunes qualitatives et quantitatives en matière d'offre résidentielle locative.

De plus, les quartiers centraux et les vieux quartiers de nombreuses municipalités, y compris celles qui sont plus peuplées, comptent une proportion plus importante de logements ayant besoin de réparations majeures.

Les problèmes d'insalubrité résidentielle se manifestent principalement par des problèmes d'encombrement de logements et d'infestation de vermine, principalement les punaises de lit.

Les groupes de population touchés par les mauvaises conditions de logement sont davantage liés à l'isolement social, à la précarité économique des occupants et à des problèmes de santé.

Les hommes et les femmes vivent ces problèmes différemment :

- « L'itinérance affecte plus les hommes. La précarité concerne plus les femmes, surtout celles qui ont des enfants à charge », selon un intervenant.
- Les hommes semblent davantage avoir recours aux maisons de chambres, aux logements précaires et à la colocation de logements de mauvaise qualité.
- Ce choix existe aussi chez les femmes, mais semble moins fréquent.
- Les hommes semblent plus isolés relativement à leurs problèmes de logement et les femmes ont tendance à plus consulter les organismes ressources.
- Les jeunes familles, y compris les familles monoparentales, louent des logements de taille plus grande, mais de mauvaise qualité, souvent mal isolés et inefficaces au plan énergétique.

Le resserrement de la réglementation et de la capacité d'intervention des municipalités en matière d'insalubrité et de qualité du bâti restent à développer, car peu de municipalités semblent disposer de tous les outils requis pour assumer ces responsabilités. Les réseaux communautaires et ceux de la santé et des services sociaux seraient, selon les répondants au sondage, des partenaires de choix pour élaborer ces outils et les mettre au service de la population.

Considérant que 11 % de la population de Montérégie Est vit avec une incapacité et que la tendance au vieillissement contribue à une hausse des incapacités, l'adaptabilité et la visitabilité accrues des nouveaux développements résidentiels représentent des enjeux de santé publique.

Elles produiront des impacts importants sur :

- Le maintien à domicile des personnes âgées et d'autres personnes vivant avec une incapacité;
- La réduction de pression sur la demande de construction de nouveaux logements;
- La stabilisation des populations des municipalités vulnérables au plan populationnel;
- La revitalisation sociale et économique des municipalités.

L'offre et la demande en logement social

Le parc de logement social de la Montérégie Est est composé de 6 248 logements sous la responsabilité de 164 organismes différents :

- 52 offices d'habitation (OH) administrant 3 812 logements (61 % du parc);
- 66 organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL) d'habitation détenant 1 508 logements (24 % du parc);
- 46 coopératives d'habitation possédant 928 logements (15 % du parc).

Les logements destinés aux personnes âgées représentent environ un logement sur deux (48 %) du parc de logements sociaux et communautaires de la Montérégie Est. Les logements visant les familles, parfois occupés par des personnes seules ou des personnes plus âgées autonomes, représentent 42 % du parc. Les logements prévus pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation constituent environ 10 % du parc social et communautaire.

On constate un écart important entre l'offre de logements sociaux en Montérégie Est et celle du Québec dans son ensemble. Ce constat est fondé sur un taux de pénétration du logement social nettement inférieur, à savoir 24 logements sociaux pour 1 000 ménages en Montérégie Est, contre 40 au Québec, variant entre un taux de 16 et de 35, selon le territoire de MRC.

Cet écart ne pourra être comblé que par des changements radicaux, non seulement aux stratégies de développement et de financement, mais également par des changements à la réglementation relative à l'aménagement résidentiel des municipalités et des MRC.

Une analyse détaillée des éléments facilitant le développement du logement social met en lumière l'importance de la concertation communautaire et de la présence d'un GRT sur le territoire. La collaboration entre les municipalités et les acteurs du milieu impliqués dans le développement des projets de logement social et communautaire est également considérée comme déterminante.

L'analyse révèle également que certaines contraintes affectent la majorité des MRC, notamment la non-disponibilité des enveloppes budgétaires du gouvernement du Québec et les lacunes d'outils locaux de financement. La dispersion territoriale et le manque d'opportunités de développement sont également perçus comme des contraintes déterminantes dans plusieurs MRC. Ces contraintes sont difficilement contournables.

Mais les collectivités locales peuvent par contre agir sur d'autres facteurs plus subjectifs, en particulier la faible sensibilisation des administrateurs et des décideurs et l'absence de groupes promoteurs. Il est possible, lors de l'élaboration de plans d'action, de travailler localement pour renverser le courant et réduire plusieurs contraintes identifiées :

- Développer la sensibilisation et mobiliser les municipalités et les MRC;
- Élaborer des outils alternatifs de financement;
- Accroître la visibilité et la présence des GRT et des groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires;
- Développer de nouveaux partenariats.

Le leadership local en matière de qualité de l'habitat et de logement social doit être renforcé pour permettre à chaque collectivité de répondre aux besoins exprimés.

Les recommandations

L'étude suggère quatre axes d'intervention et une boîte à outils déjà éprouvés au Québec, disponibles pour les partenaires impliqués dans l'élaboration de plans d'action :

- La qualité de l'habitat et la conservation du parc résidentiel;
- L'aménagement et le développement résidentiels;
- La mise en place d'outils de financement;
- La sensibilisation et la promotion.

1 La qualité de l'habitat et la conservation du parc résidentiel, élément vital au respect des périmètres d'urbanisation repose sur les orientations et moyens suivants.

- Maintenir en bon état le parc existant par le maintien et la bonification du financement des programmes d'aide aux propriétaires privés.
- Améliorer le soutien aux personnes vivant des problèmes d'insalubrité par le développement des mesures de détection, d'intervention et de conseil de la DSP.
- Maintenir les personnes âgées et handicapées dans leur milieu par l'accessibilité accrue aux programmes d'aide et aux services, par l'élaboration d'outils de référence et d'information neutres et désintéressés ainsi que par l'élaboration d'outils de sensibilisation et d'éducation des propriétaires et des locataires en matière d'insalubrité.
- Accroître les capacités d'intervention et de contrôle des municipalités par l'adoption de nouvelles réglementations en matière d'insalubrité.
- Impliquer davantage les organismes communautaires d'habitation dans la conservation de leurs actifs et par de nouvelles acquisitions dans le cadre d'initiatives de revitalisation des quartiers.
- Consolider le parc de logements sociaux et communautaires par la poursuite des investissements des programmes de rénovation-amélioration-modernisation du parc HLM public et communautaire.
- Optimiser l'accès aux logements sociaux et communautaires par la création d'un guichet unique de gestion des demandes.

2 L'aménagement et le développement résidentiels doivent répondre à la diversité des besoins exprimés, en cohérence avec les objectifs de développement durable, d'inclusion sociale et de qualité architecturale.

- Repenser le développement résidentiel en fonction de la proximité des services et des transports par l'intensification des efforts de revitalisation et l'intégration de nouveaux logements sociaux ou abordables dans tout développement résidentiel ainsi que par l'adoption de plans d'intervention et d'intégration architecturale.
- Diversifier l'offre résidentielle par l'inclusion obligatoire de logements sociaux et abordables aux développements résidentiels d'initiative privée.
- Assurer une offre résidentielle adaptée aux besoins des personnes âgées et des personnes handicapées par la diversification de la typologie et des services non résidentiels, par le développement de projets d'habitation multigénérationnels et par l'inclusion de logements visitables et adaptables dans tout développement résidentiel.
- Faciliter l'accès à des terrains à prix abordables aux organismes de logements sociaux et communautaires, en réalisant des inventaires des terrains disponibles et des études de

potentiel, en constituant des banques de terrains et des réserves foncières dédiées et en adoptant des politiques de cession avantageuses.

- Assurer l'autonomie des résidants de logements sociaux et communautaires par le développement de nouveaux partenariats entre organismes communautaires.

3 La mise en place d'outils de financement : l'influence des instances régionales étant limitée quant à l'octroi des fonds gouvernementaux, l'élaboration d'outils de financement locaux s'impose.

- Développer la capacité régionale de financer le logement social et communautaire en créant un fonds de développement régional inspiré du Fonds du logement social métropolitain (FLSM) de la CMM et en mettant sur pied un fonds d'acquisition et de rénovation de logements locatifs.
- Favoriser la viabilité des projets d'habitation sociale et communautaire visant les groupes de population vulnérables, en encourageant la conclusion d'ententes de financement du soutien communautaire entre la SHQ et le MSSS.

4 La sensibilisation et la promotion : l'élaboration d'un plan d'action régional en développement du logement social exige la mobilisation des dizaines d'organismes déjà impliqués et de leurs partenaires.

- Formuler une vision territoriale à long terme du développement du logement social en créant une table de concertation régionale et des lieux locaux et régionaux d'échange et d'orientation en matière d'habitation et de logement social, en développant les outils régionaux de connaissance ainsi que l'expertise des municipalités et des MRC.
- Valoriser le logement social et communautaire auprès de la population régionale, des administrations et des élus, en les sensibilisant aux bénéfices et aux impacts de son développement, en vue d'améliorer son acceptation sociale et de susciter la formation de groupes de requérants.

Idéalement, chaque territoire doit faire l'objet d'un plan de développement du logement social et communautaire. Cet exercice de planification et de développement du partenariat doit être fondé sur une nouvelle conception du logement social et communautaire qui doit être considéré comme une pièce essentielle du développement économique et social et non comme une contribution caritative.

La présente étude alimentera l'élaboration éventuelle d'un plan d'action régional de développement du logement social ou de plans d'action territoriaux propres aux MRC. Il est clair que dans le contexte actuel, l'identification d'un porteur régional sera à déterminer. L'implication de centaines de personnes dans le secteur du logement social et communautaire et la richesse que leur patrimoine immobilier constitue à cet égard un atout. Mais, à l'image du secteur québécois du logement social, la dispersion territoriale et organisationnelle représente une contrainte importante à l'élaboration d'une vision unificatrice.

Le logement social est un moyen pour les citoyens de se mobiliser et de s'intégrer à la vie sociale et à l'activité économique. L'inclusion obligatoire de logements sociaux et abordables de qualité dans les nouveaux développements résidentiels est pour les collectivités locales une façon de rectifier la tendance au sous-développement de ce secteur dans l'ensemble du territoire régional. Pour assurer le succès de ces orientations, de nouvelles approches de financement et de développement devront toutefois être envisagées et de nouveaux partenariats devront être créés. Il convient de profiter des nouvelles initiatives de développement résidentiel pour canaliser l'espace et le capital disponibles vers des projets bénéficiant à l'ensemble de la population.

Contexte

Lorsque la présente étude a été amorcée, en 2015, le gouvernement du Québec procédait à l'évaluation de divers programmes d'habitation et s'interrogeait quant au rôle de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans la gestion des programmes. La poursuite des programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de logements n'était pas assurée et certains programmes n'avaient pas obtenu les crédits attendus par le milieu. Les informations relatives aux programmes d'habitation gouvernementaux actuellement en vigueur sont résumées à la Partie 2 du présent rapport. Elles devront être validées ou mises à jour.

En mars 2015, le budget du gouvernement québécois prévoyait une réduction de 50 % du budget alloué au programme AccèsLogis Québec, dont l'allocation annuelle passait ainsi de 3 000 à 1 500 unités, alors que l'enveloppe prévue pour le Programme de supplément au loyer (PSL), destiné à aider les locataires à se loger dans le secteur privé et dans des coopératives et des OSBL d'habitation, était doté de plus de 5 800 unités sur cinq ans. Entretemps, la SHQ a introduit le programme RénoRégion qui remplace les programmes Réno Village et Réparations d'urgence. Lors du dépôt du budget de mars 2016, l'allocation annuelle de 1 500 unités du programme ACL a été maintenue.

Dans le cadre de l'élaboration d'un éventuel pacte fiscal avec les municipalités, le gouvernement du Québec annonçait également l'abolition des conférences régionales des élus (CRÉ) et des centres locaux de développement (CLD), en plus de modifier en profondeur la structure des coopératives de développement régional (CDR). Une nouvelle restructuration du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) a par ailleurs été entreprise par le ministre Gaétan Barrette et sa mise en œuvre est avancée, avec l'abolition de l'Agence de santé et de services sociaux de la Montérégie et la création de trois centres intégrés de santé et de services sociaux (CISSS); deux CISSS initialement localisés en Montérégie ont également été fusionnés au Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie-Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke (CIUSSS de l'Estrie-CHUS).

Le monde de l'habitation sociale n'échappe pas aux efforts de rationalisation du gouvernement. En décembre 2015, le ministre responsable du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) a publié le projet de loi 83, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale concernant notamment le financement politique*. Ce projet de loi sera soumis au processus d'examen et de consultation préalable à son adoption. Il modifie la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, notamment

« ... afin de permettre au gouvernement de constituer un office régional d'habitation sur le territoire de toute municipalité régionale de comté qu'il désigne ou un office municipal issu de la fusion d'offices municipaux existants. »¹

La création d'un nouvel office régional en vertu de la nouvelle loi, signifie que ce dernier

« ... est l'agent de la municipalité régionale de comté. Celle-ci est réputée avoir déclaré, à la date fixée par le décret, sa compétence en matière de gestion du logement social en vertu de l'article

¹ Assemblée nationale (2015). Projet de loi 83. Éditeur officiel du Québec, p. 3.

678.0.2.1 du Code municipal du Québec (chapitre C-27.10) à l'égard des municipalités que le décret détermine. »²

Le projet de loi ne touche pas les structures des organismes communautaires, comme les coopératives et les OSBL d'habitation. Toutefois, il prévoit :

« ... des mesures concernant la destination et l'utilisation de contributions exigées des organismes bénéficiaires en vertu de certains programmes d'habitation ». ³

Ces mesures concernent entre autres les contributions financières des organismes ayant contracté un accord d'exploitation avec la SHQ. Les sommes auparavant payables au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) devront dorénavant être versées à la SHQ, laquelle assurera la gestion et la distribution des fonds récoltés.

Les consultations avec les municipalités et les organismes intéressés par la fusion des OH ont débuté et selon les informations obtenues de la part de parties prenantes, le gouvernement souhaite recevoir des propositions de fusion ou de création d'offices régionaux d'habitation d'ici la fin de 2016. En Montérégie Est, plusieurs municipalités et OH ont entamé des discussions et débuté les études en vue de la formulation de projets pertinents. Les MRC devront vraisemblablement jouer un rôle accru en habitation et en logement social et communautaire.

Au fédéral, les nombreux resserrements imposés par la SCHL en matière d'assurance prêt hypothécaire⁴ ont contribué à un blocage graduel de l'accession à la propriété au Québec. Les mesures les plus pénalisantes ont été mises en place entre 2008 à 2012. Elles ont consisté à réduire graduellement la durée de la période d'amortissement des nouveaux prêts assurés de 40 à 25 ans. Selon l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), ces contraintes ont empêché l'accès à la propriété de dizaines de milliers de ménages québécois. Cela a accentué le fléchissement de la demande occasionnée par la chute relative de population chez les groupes d'âge plus jeunes, où l'on recrute habituellement les premiers acheteurs. La hausse de demande en logement locatif est par ailleurs très liée aux difficultés d'accession des jeunes ménages.

À l'automne 2015, l'élection d'un nouveau gouvernement fédéral a entraîné l'adoption d'un budget prévoyant des investissements de plus de deux milliards de dollars en logement social et abordable, par le biais du financement des infrastructures.

Plus près de nous, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), dont plusieurs municipalités de la Montérégie Est sont membres⁵, a adopté le nouveau *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020* (PAMLSA). Il succède au Plan de 2009-2013. Il a été développé dans un souci de synergie avec le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD). On doit souligner à cet égard les préoccupations du PMAD d'orienter dans les aires TOD (*Transit Oriented Development*) 40 % de la croissance des

² Idem, article 67, p. 27.

³ Idem, p.3.

⁴ Cette assurance protège le prêteur en cas de défaut de paiement; les coûts de l'assurance sont assumés par l'emprunteur.

⁵ Il s'agit des municipalités des territoires de la MRC de Marguerite-D'Youville, de la MRC de La Vallée-du-Richelieu et des municipalités de Saint-Mathias-sur-Richelieu et de Richelieu, situées dans la MRC de Rouville.

ménages d'ici 2031. Cela implique le maintien et le développement de logements sociaux dans ces quartiers.

En matière de financement du logement social, les municipalités membres de la CMM ont l'opportunité de recevoir des sommes provenant du Fonds du logement social métropolitain (FLSM) créé en vertu de l'article 153.1 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*,

« ... la CMM assure le remboursement de la contribution de base, reconnue admissible par la SHQ, aux municipalités qui appuient la construction d'unités de logement réalisées dans le cadre du programme AccèsLogis. (...) la Communauté a également participé au remboursement de la contribution de base dans le cadre du programme Logement abordable (volet social et communautaire). »⁶

Les promoteurs de logements sociaux et communautaires sont d'avis que le montage financier des projets réalisés dans les municipalités de la Montérégie Est, qui sont également membres de la CMM, est facilité par cette contribution de base, comparativement aux projets situés dans des municipalités non membres. En effet, depuis la création de la CMM, en 2001, près de 16 000 logements sociaux et communautaires ont été financés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec (ACL) et Logement abordable Québec - volet social et communautaire (LAQ). On verra que cette initiative est considérée comme inspirante pour plusieurs municipalités de la Montérégie Est et que la création d'une nouvelle source de fonds est perçue comme étant avantageuse par plusieurs intervenants.

En bref, la conjoncture est propice à une réflexion collective et aux initiatives innovantes, si le milieu régional est en mesure d'établir les partenariats requis.

⁶ CMM (2012). *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, p. 3.

PARTIE 1 : ÉTAT DE SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL ET DE L'HABITAT EN MONTÉRÉGIE EST

1 L'approche et la méthodologie

Notre démarche de recherche comprend principalement :

- La consultation des données compilées par l'équipe de Surveillance de l'état de santé de la population de la Direction de la Santé publique (DSP) de la Montérégie;
- La réalisation d'un portrait quantitatif du logement social et communautaire;
- Un sondage réalisé par le consultant, de concert avec la CRÉ Montérégie Est, auprès d'intervenants régionaux.

Deux ouvrages ou leur mise à jour partielle consistant en tableaux non répertoriés ont principalement été consultés à ce sujet :

- Beaudry-Godin, M. (2014). Profil démographique et socioéconomique des aînés de la CRÉ Montérégie Est. *Portfolio thématique*. Longueuil : Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie. Direction de santé publique. Surveillance de l'état de santé de la population. Ce document est cité selon l'acronyme « PA », entre parenthèses, dans les sections 2 et 3.
- Beaudry-Godin, M. (2014). Profil démographique et socioéconomique de la population de la CRÉ Montérégie Est. *Portfolio thématique*. Longueuil : Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie. Direction de santé publique. Surveillance de l'état de santé de la population. Ce document est cité selon l'acronyme « PP », entre parenthèses, dans les sections 2 et 3.

Les indicateurs produits par la DSP sont alimentés par l'*Enquête nationale auprès des ménages (ENM)* de 2011 de Statistique Canada. Il s'agit d'une enquête à participation volontaire qui a remplacé le questionnaire long obligatoire du recensement de 2006. Les données doivent être interprétées avec prudence, notamment en ce qui a trait au revenu, au logement, aux géographies fines et aux sous-groupes de la population. Les indicateurs ne sont pas nécessairement comparables à ceux des recensements précédents. Toutefois, le taux global de non-réponse (TGN), utilisé comme indicateur de qualité des données, est considéré comme satisfaisant pour le territoire de la Montérégie Est. Il se situe à 22,7 %, alors que le seuil de diffusion doit être inférieur à 50 %.

On notera également le changement de quelques définitions. Ainsi, à compter du Recensement de 2011, le terme « centre de population » remplace le terme « région urbaine », bien que ce dernier terme ait été utilisé dans les profils. Les centres de population sont classés en trois groupes selon la taille de leur population :

- Les petits centres de population comptent une population de 1 000 à 29 999 habitants;
- Les moyens centres de population comptent une population de 30 000 à 99 999 habitants;
- Les grands centres de population urbains comptent une population de 100 000 habitants et plus.

Les régions rurales (RR) comprennent tout le territoire situé à l'extérieur des centres de population (CTRPOP). Ensemble, les centres de population et les régions rurales couvrent tout le territoire canadien.

La population rurale comprend toutes les personnes qui vivent dans les régions rurales des régions métropolitaines de recensement (RMR) et des agglomérations de recensement (AR) ainsi que les personnes qui vivent dans les régions rurales à l'extérieur des RMR et des AR.⁷

Dans le cadre de l'étude portant sur les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est, publiée en décembre 2015, nous avons également réalisé un portrait quantitatif du parc de logement social de la Montérégie Est et de ses neuf MRC, grâce aux informations fournies principalement par le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME) et de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM). Le portrait reflète donc essentiellement l'état du parc de logement social de la Montérégie Est en septembre 2014. Toutefois, certaines modifications ont été apportées après des consultations auprès d'organismes ayant assisté à des ateliers de sensibilisation, à l'automne 2015 et à l'hiver 2016.

Nous avons également inséré à l'étude (Partie 2, section 2.2) un portrait quantitatif de l'hébergement pour personnes âgées disponible sur le territoire de la Montérégie Est. Ces informations ont été compilées par la DSP de la Montérégie et elles reflètent les informations connues pour la période 2013-2014.

Notre sondage a été réalisé entre novembre 2015 et février 2016. Les participants ont été identifiés par les membres du triumvirat⁸ pour la solidarité de chaque territoire de MRC, parmi des personnes ayant une expertise et une connaissance du logement sous l'un ou l'autre des angles suivants : l'aménagement du territoire, le logement ou la santé communautaire. Le questionnaire (reproduit en annexe) a été transmis par courriel par le consultant à 31 destinataires. Un total de 27 personnes a répondu au questionnaire. Dans quelques cas, des informateurs ont préféré remplir le questionnaire de manière collective, avec la collaboration de collègues ou de partenaires. La saisie des informations, essentiellement qualitatives, a été effectuée par le consultant, tout comme le sommaire des faits saillants.

⁷ Sources : Statistique Canada :

<http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/ref/dict/geo049a-fra.cfm> et
<http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/ref/dict/geo042-fra.cfm> .

⁸ Les triumvirats ont été créés par la CRÉ pour la mise en œuvre du PARSIS dans les territoires de CRÉ. Des représentants de la CDC, du CSSS et de la MRC, accompagnés par la CRÉ, composent chaque triumvirat.

Des entrevues téléphoniques complémentaires ont permis de clarifier certaines réponses et certaines perceptions ont fait l'objet de discussions, lors de six ateliers de sensibilisation aux besoins en habitation des personnes âgées et lors de la présentation préliminaire des résultats de la présente étude dans le cadre d'un colloque sur le logement social dans la MRC de La Vallée-du-Richelieu. Ces discussions ont enrichi la compréhension des enjeux territoriaux.

Avertissement

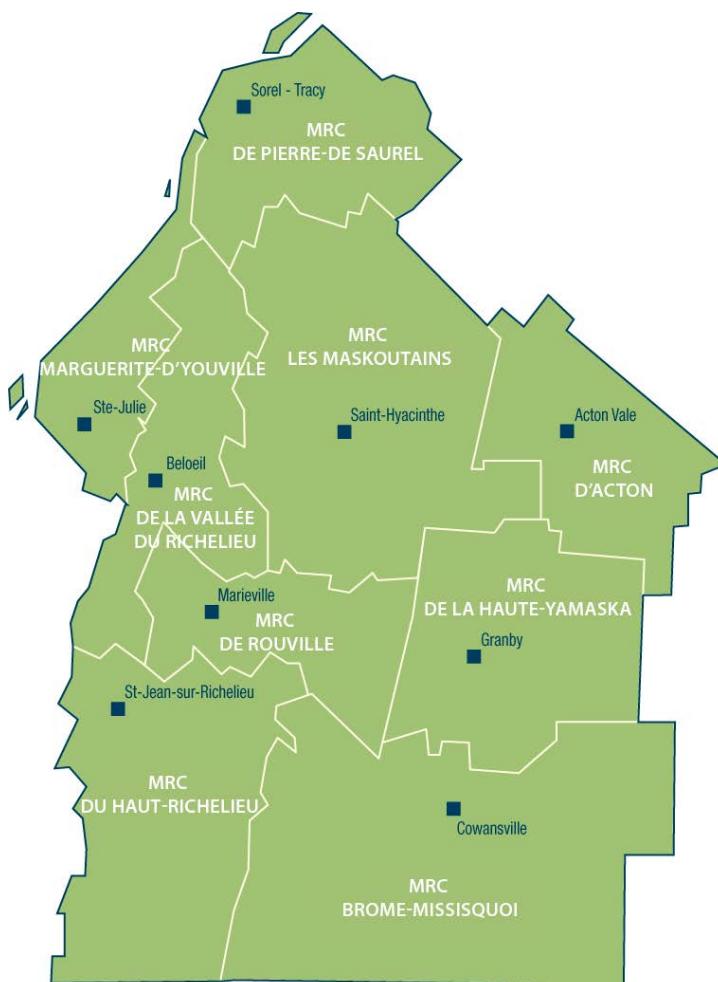
Compte tenu de l'abolition de la CRÉ Montérégie Est en 2016, nous avons tenté, dans la mesure du possible, de limiter l'usage de l'acronyme « CRÉ ». Il demeure présent dans certains graphiques et tableaux ainsi que dans les citations tirées des sources utilisées, afin d'en préserver l'intégrité. Il est parfois remplacé par les expressions « Montérégie Est » ou « territoire de la Montérégie Est », selon le cas.

2 Le profil démographique et socioéconomique de la Montérégie Est

Nous présentons ici les principales données relatives à l'évolution démographique et socioéconomique du territoire de la Montérégie Est, particulièrement celles qui influencent les conditions de logement et les choix résidentiels.

2.1 La situation géographique

Au plan géographique, le territoire de la Montérégie Est est bordé au nord par le fleuve St-Laurent, au sud par les États de New York et du Vermont, à l'est par l'Estrie et le Centre-du-Québec et enfin, à l'ouest par l'agglomération de Longueuil et les MRC de Roussillon et des Jardins-de-Napierville.



■ Pôle populationnel par MRC

La Montérégie Est se caractérise par des milieux urbains et ruraux bien structurés, définis par trois situations bien distinctes. Tout d'abord, on retrouve la deuxième couronne de l'agglomération montréalaise avec les MRC Marguerite-D'Youville et une partie de La Vallée du Richelieu et de Rouville. En second lieu, la Montérégie Est présente quatre villes satellites, soit Saint-Jean-sur-Richelieu, Granby, Saint-Hyacinthe et Sorel-Tracy. Chacun de ces pôles dessert de vastes territoires agricoles et joue un rôle majeur dans l'économie régionale. Finalement, on distingue un territoire à caractère principalement rural et sans véritable pôle urbain, lequel est composé des MRC d'Acton, Brome-Missisquoi et de Rouville (en partie).

Le territoire est composé de 107 municipalités regroupées en neuf MRC et s'étend sur une superficie de 7 122 km².

Deux territoires de MRC comptent une population supérieure à 100 000 habitants, celles de La Vallée-du-Richelieu et du Haut-Richelieu, et deux en dénombrent moins de 50 000, celles de

Rouville et d'Acton. En 2011, 22 % de la population habite l'une des 81 municipalités de moins de 5 000 personnes de la Montérégie Est.

2.2 Les faits saillants du profil démographique et socioéconomique

Cette section résume les données présentées dans les sections 2.3, 2.4 et 2.5. Nous y présentons les principaux constats ainsi que les besoins, les impacts et les pistes à explorer, comme premier niveau d'analyse. Ils sont regroupés sous les rubriques aspects démographiques, aspects socioéconomiques ainsi que les ménages et les modes d'occupation.

Aspects démographiques

Constats	Besoins, impacts et pistes à explorer
<i>La population</i>	
<ul style="list-style-type: none"> La croissance de population constatée entre 2004 et 2014 se poursuit : le taux d'accroissement atteindra 9 % entre 2014 et 2024. Un bilan migratoire positif, mais certaines MRC attirent une plus forte proportion d'entrants. 	<ul style="list-style-type: none"> Cette croissance alimentera les mises en chantier de nouveaux logements pour plusieurs années. Une influence prévisible sur les taux d'inoccupation. Une densification accrue de l'habitat.
<i>Les personnes âgées</i>	
<ul style="list-style-type: none"> La population des 65 ans et plus augmentera de 48 % d'ici 2024; près d'une personne sur quatre aura alors 65 ou plus. Un vieillissement plus rapide en Montérégie Est qu'au Québec, 36 c. 32 %. Plus du tiers des personnes âgées de 75 ans et plus (36 %) vivent seules en ménage privé. Après 85 ans, cette proportion atteint 45 %. Mais les personnes âgées sont actives et mobiles : une sur dix occupe un emploi et une sur cinq a déménagé depuis cinq ans. 	<ul style="list-style-type: none"> Les besoins des personnes âgées sont diversifiés, alors que l'offre résidentielle des promoteurs est très uniforme. Un défi de diversifier les modes d'habiter, les typologies offertes aux personnes âgées et le panier de services non résidentiels. Le besoin de construire plus de logements locatifs adaptables. Le besoin de logements de petite taille sous diverses formes de gestion.
<i>Les personnes ayant une incapacité</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Le tiers des personnes âgées vivent avec une incapacité. Les deux tiers des personnes ayant une incapacité et les deux tiers des personnes âgées habitent une maison unifamiliale 	<ul style="list-style-type: none"> Le besoin de programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domicile, notamment en milieu rural où l'on trouve plus de propriétaires à faible revenu. Un défi quant aux difficultés de prestation de services et de disponibilité des ressources professionnelles en raison de l'étendue du territoire et de la dispersion des résidences unifamiliales.

Les femmes	
<ul style="list-style-type: none"> • Plus du double des femmes de 75 ans et plus vivent seules comparativement aux hommes (47 c. 21 %). 	<ul style="list-style-type: none"> • Défi d'adapter les constructions aux besoins particuliers des femmes, notamment au plan de la qualité et de la durabilité des matériaux ainsi que de la sécurité.
Les enfants	
<ul style="list-style-type: none"> • Les trois quarts des enfants ont moins de 18 ans. • Le quart des enfants vivent dans une famille monoparentale. 	<ul style="list-style-type: none"> • La précarité économique des familles monoparentales et le besoin de logements abordables. • Assurer un aménagement facilitant la vie des parents, notamment en ce qui a trait au design des nouveaux quartiers, à la circulation piétonnière et aux activités familiales.
Les personnes seules	
<ul style="list-style-type: none"> • Un peu moins de ménages « solos » qu'au Québec (28 c. 32 %). • Une tendance à surveiller compte tenu du vieillissement et de la croissance attendue de ce type de ménage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le besoin de créer plus de logements locatifs, notamment des logements de petite taille. • L'offre actuelle de logement tient compte de ce besoin, mais l'offre de services non résidentiels n'est pas toujours adaptée.
Les personnes immigrantes	
<ul style="list-style-type: none"> • Une faible proportion de personnes immigrantes au sein de la population de la Montérégie Est (3 c. 13 % au Québec). • Une très faible proportion de personnes provenant d'un groupe des minorités visibles – avoisinant 1 et 2 % – en pratique « invisibles ». • Une faible contribution des personnes immigrantes à la croissance démographique, contrairement à la RMR de Montréal. • Des impacts prévisibles sur la faible vitalité économique de certaines MRC plus rurales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de mention de besoins en logement visant particulièrement la population immigrante, sauf dans la MRC de La Vallée-du-Richelieu.

Aspects socioéconomiques

Constats	Besoins, impacts et pistes à explorer
<i>L'emploi</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Les deux tiers de la population occupent un emploi, mais il y a une forte variation entre les MRC, de 52 % à 71 %. 	<ul style="list-style-type: none"> Des problèmes d'abordabilité dans les MRC où le taux d'emploi est faible. Un problème d'offre locative dans les MRC où l'emploi est plus développé.
<i>Les femmes et l'emploi</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Un taux d'emploi des femmes nettement inférieur à celui des hommes, 61 c. 68 %. Les femmes sont deux fois plus dépendantes des paiements de transfert que les hommes. 	<ul style="list-style-type: none"> Un désavantage économique impactant les choix résidentiels et l'abordabilité.
<i>Les revenus</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Un écart de revenu médian supérieur de 2 108 \$ à celui du Québec, mais une variation importante entre les MRC, de 25 366 \$ à 37 208 \$. Il y a moins de personnes vivant sous le SFR qu'au Québec, 7 c. 12 %. 	<ul style="list-style-type: none"> Une inégalité d'accès au logement abordable dans les MRC désavantagées économiquement. Un taux de propriété plus élevé dans les MRC où les revenus sont plus élevés. À défaut d'offres locatives, développer l'offre de logements abordables pour premiers acheteurs notamment par autopromotion.⁹
<i>Les femmes et leurs revenus</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Plus de 10 000 \$ d'écart entre le revenu médian des femmes (24 840 \$) et celui des hommes (35 962 \$). L'écart se maintient avec l'âge. Les femmes sont proportionnellement plus nombreuses à vivre sous le SFR. 	<ul style="list-style-type: none"> Des choix résidentiels moins variés. Des problèmes d'abordabilité peu importe le mode d'occupation.

⁹ Voir à ce sujet la description de la coopérative à capitalisation individuelle à la section 1.1 de la Partie 2.

Les ménages et les modes d'occupation

Constats	Besoins, impacts et pistes à explorer
Les ménages propriétaires	
<ul style="list-style-type: none"> Le taux de propriété des ménages supérieur à celui du Québec (70 c. 61 %). Proportion plus élevée de ménages propriétaires (plus de 80 %) dans les MRC où l'on observe les plus hauts revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Le délaissement du logement locatif visant les familles par les promoteurs, mais des indices de croissance de l'offre locative notamment visant les locataires aînés.
Les ménages locataires	
<ul style="list-style-type: none"> Une proportion de ménages locataires inférieure à celle du Québec, 30 c. 39 %. 	<ul style="list-style-type: none"> La rareté de logements locatifs de type collectif. Un développement résidentiel axé sur le modèle unifamilial. Des problèmes d'acceptabilité sociale constatés, se manifestant par le rejet de certains projets d'habitation par la population riveraine.
<ul style="list-style-type: none"> Un locataire sur cinq (21 %) occupe une maison unifamiliale. 	
<ul style="list-style-type: none"> Les locataires sont trois fois plus représentés en centre urbain qu'en milieu rural (36 c. 13 %). Ils sont par contre proportionnellement moins présents (moins de 20 %) dans les MRC où les revenus des ménages sont les plus élevés. 	
<ul style="list-style-type: none"> Les personnes vivant seules, celles vivant sous le seuil de faible revenu ou ayant une incapacité ont plus tendance à occuper un logement loué ou un logement subventionné. 	<ul style="list-style-type: none"> Des problèmes d'isolement et un enjeu de maintien à domicile. Offrir davantage de logements locatifs abordables pour ces clientèles et encourager l'inclusion de logements sociaux et abordables aux développements résidentiels privés.
Les femmes et les modes d'occupation	
<ul style="list-style-type: none"> Les femmes sont un peu moins nombreuses à être propriétaires que les hommes, 76 c. 79 %. L'écart se creuse avec l'âge : après 65 ans écart de 13 %. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des programmes d'aide à l'accession à la propriété abordable. Développer l'offre résidentielle en propriété abordable.
<ul style="list-style-type: none"> 41 % de la population vivant dans un ménage monoparental (lesquels sont majoritairement dirigés par des femmes) habitent un logement loué. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir la réalisation de logements sociaux destinés aux familles dans les MRC où les besoins ont été soulignés.

Constats	Besoins, impacts et pistes à explorer
<ul style="list-style-type: none"> Cette proportion est de 11 % chez les ménages formés de couples avec enfants. 	
<i>Les personnes âgées et les modes d'occupation</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Les deux tiers des personnes âgées habitent une maison unifamiliale et près d'une personne âgée propriétaire sur cinq a une hypothèque. 	<ul style="list-style-type: none"> L'impact des versements mensuels sur le taux d'effort. Prévoir des mesures complémentaires à celles prévues par la SHQ, permettant aux personnes âgées de conserver leur résidence advenant des hausses de taxes foncières. Le besoin d'aide financière à la rénovation et à l'adaptation.
<ul style="list-style-type: none"> Trois personnes âgées sur dix habitent un logement locatif et plus de la moitié des personnes âgées vivant seules sont locataires. Cette proportion croît avec l'âge. 	<ul style="list-style-type: none"> Des problèmes d'isolement et un enjeu de maintien à domicile. Un besoin confirmé d'offrir davantage de logements locatifs abordables pour les différents groupes composant cette clientèle âgée.

2.3 La population de la Montérégie Est

2.3.1 L'accroissement de la population

Selon les données mises à jour par la DSP de la Montérégie en septembre 2015, la population du territoire de la Montérégie Est s'élève à 649 779 habitants en 2014. Le tableau 1 montre que la MRC la plus peuplée est celle de La Vallée-du-Richelieu, comptant 121 759 habitants, représentant 19 % de la population du territoire de la Montérégie Est. La MRC d'Acton est la moins peuplée, comptant 15 435 personnes, un peu plus de 2 % de la population du territoire à l'étude. (PP, 8; voir mise à jour de septembre 2015.)

Tableau 1 : Répartition de la population de la Montérégie Est par MRC, 20 141

	N	%
MRC Brome-Missisquoi	57 129	8,8
MRC de La Haute-Yamaska	87 495	13,5
MRC d'Acton	15 435	2,4
MRC de Pierre-De Saurel	51 037	7,9
MRC des Maskoutains	86 148	13,3
MRC de Rouville	36 772	5,7
MRC du Haut-Richelieu	117 008	18,0
MRC de La Vallée-du-Richelieu	121 759	18,7
MRC de Marguerite-D'Youville	76 996	11,8
Montérégie Est	649 779	100,0

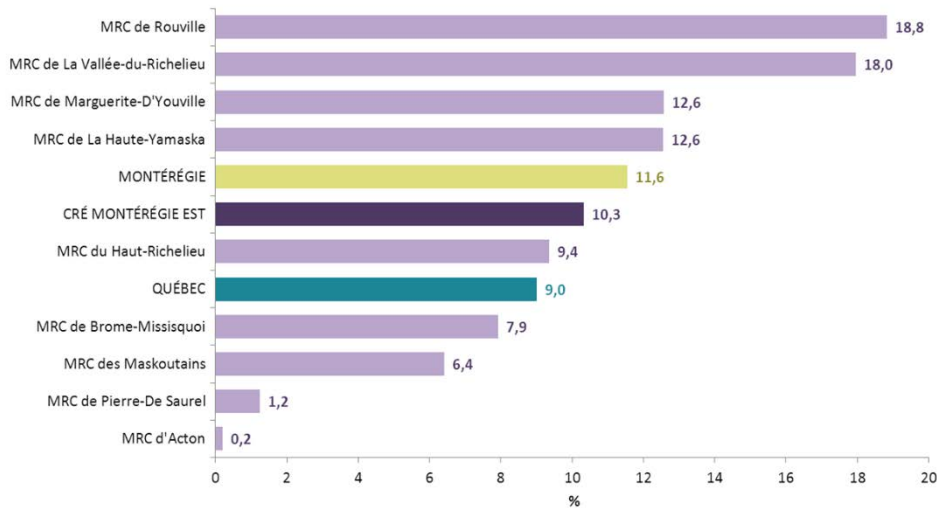
¹ Données provisoires.

Source : Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1^{er} juillet des années 1996 à 2014. Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, septembre 2015.

Le graphique 1 met en lumière l'accroissement de population observé au cours de la dernière décennie. La population s'est accrue de 10 % pendant cette période. Il s'agit d'un taux légèrement supérieur à celui qu'a connu le Québec, mais également inférieur au taux observé dans l'ensemble de la Montérégie. C'est dans le territoire de la MRC de Rouville que le taux d'accroissement est le plus important, à 19 %, suivi de près par la MRC de La Vallée-du-Richelieu, à 18 %. À l'opposé, la MRC d'Acton affiche le taux le plus bas, à la limite de l'accroissement nul, à 0,2 %. (PP, 9; voir mise à jour de septembre 2015.)

Graphique 1

Taux d'accroissement de la population, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2004-2014¹



¹ Données provisoires pour 2014.

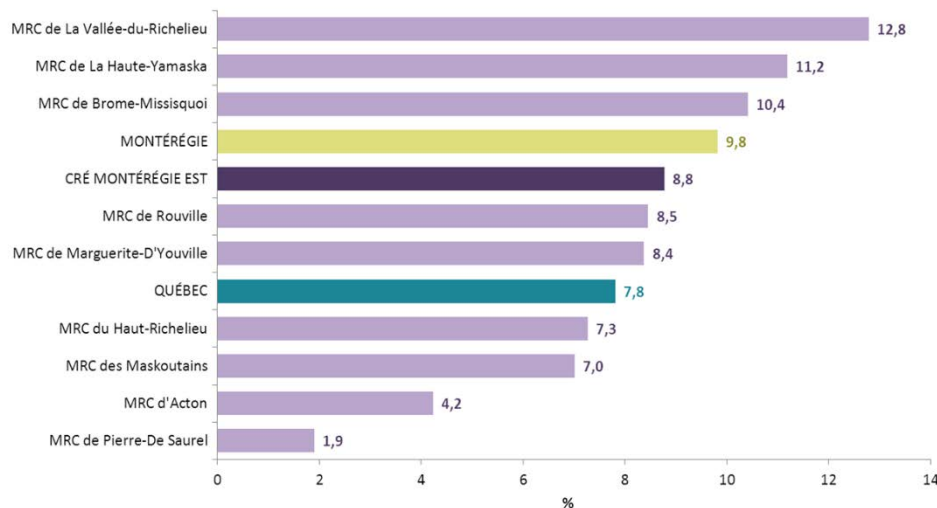
Sources : Statistique Canada, Estimation de la population du Québec par groupe d'âge et sexe, au 1er juillet, 2001 à 2014; Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des régions administratives selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2014; Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2014.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, septembre 2015.

Selon le graphique 2, on estime que la croissance populationnelle se poursuivra pour la prochaine décennie, mais selon un taux plus modéré. Le taux d'accroissement approchera 9 % pour l'ensemble du territoire de la Montérégie Est. Il demeurera supérieur à celui du Québec (8 %) et inférieur à celui de la Montérégie (10 %). C'est la MRC de La Vallée-du-Richelieu qui augmentera proportionnellement le plus, avec un taux de 13 %, pendant que la MRC de Pierre-De Saurel n'augmentera que de 2 %. (PP, 10; voir mise à jour de septembre 2015.)

Graphique 2

Taux d'accroissement projeté de la population, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2014-2024¹



¹ Données provisoires pour l'année 2014 et données projetées pour l'année 2024.

Sources : Statistique Canada, Estimation de la population du Québec par groupe d'âge et sexe, au 1er juillet, 2001 à 2014; Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des régions administratives selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2014; Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2014; ISQ, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2051; ISQ, démographiques des MRC du Québec, 2011-2036.
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, septembre 2015.

Le tableau 2 nous montre que la population est également répartie selon les sexes et l'on n'observe que peu d'écart entre les MRC à ce propos. (PP, 11; voir mise à jour de septembre 2015.)

Tableau 2 : Répartition de la population selon le sexe, MRC, Montérégie Est, Montérégie et Québec, 20 141

MRC	Total		Hommes		Femmes	
	N	N	N	%	N	%
MRC Brome-Missisquoi	57 129	28 749	28 749	50,3	28 380	49,7
MRC de La Haute-Yamaska	87 495	43 610	43 610	49,8	43 885	50,2
MRC d'Acton	15 435	7 976	7 976	51,7	7 459	48,3
MRC de Pierre-De Saurel	51 037	25 457	25 457	49,9	25 580	50,1
MRC des Maskoutains	86 148	42 553	42 553	49,4	43 595	50,6
MRC de Rouville	36 772	18 759	18 759	51,0	18 013	49,0
MRC du Haut-Richelieu	117 008	58 340	58 340	49,9	58 668	50,1
MRC de La Vallée-du-Richelieu	121 759	60 473	60 473	49,7	61 286	50,3
MRC de Marguerite-D'Youville	76 996	38 576	38 576	50,1	38 420	49,9
MONTÉRÉGIE EST	649 779	324 493	324 493	49,9	325 286	50,1
MONTÉRÉGIE	1 508 127	749 244	749 244	49,7	758 883	50,3
QUÉBEC	8 214 672	4 081 169	4 081 169	49,7	4 133 503	50,3

¹ Données provisoires.

Source : Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1^{er} juillet des années 1996 à 2014. Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, septembre 2015.

Le tableau 3 indique qu'en juillet 2014, les deux tiers de la population de la Montérégie Est (66,7 %) sont âgés de 15 à 64 ans. Les jeunes de moins de 15 ans et les personnes âgées de 65 ans et plus forment respectivement des groupes de poids semblables, 16 et 17 % de la population totale. On observe aussi que la structure par âge de la population varie selon la MRC. Dans celle de Pierre-De Saurel, près d'une personne sur quatre est âgée de 65 ans et plus. À l'opposé, dans la MRC de Marguerite-D'Youville, les personnes âgées ne représentent que 12 % de la population totale. (PP, 12; voir mise à jour de septembre 2015.)

Tableau 3 : Répartition de la population selon l'âge, MRC, Montérégie Est, Montérégie et Québec, 20 141

MRC	Total	0 à 14 ans		15 à 64 ans		65 ans et plus	
	N	N	%	N	%	N	%
MRC Brome-Missisquoi	57 129	8 504	14,9	36 542	64,0	12 083	21,2
MRC de La Haute-Yamaska	87 495	13 828	15,8	57 691	65,9	15 976	18,3
MRC d'Acton	15 435	2 499	16,2	9 993	64,7	2 943	19,1
MRC de Pierre-De Saurel	51 037	6 195	12,1	32 847	64,4	11 995	23,5
MRC des Maskoutains	86 148	13 385	15,5	56 963	66,1	15 800	18,3
MRC de Rouville	36 772	6 309	17,2	24 791	67,4	5 672	15,4
MRC du Haut-Richelieu	117 008	18 574	15,9	79 039	67,6	19 395	16,6
MRC de La Vallée-du-Richelieu	121 759	22 443	18,4	81 991	67,3	17 325	14,2
MRC de Marguerite-D'Youville	76 996	14 168	18,4	53 265	69,2	9 563	12,4
MONTÉRÉGIE EST	649 779	105 905	16,3	433 122	66,7	110 752	17,0
MONTÉRÉGIE	1 508 127	246 546	16,3	1 011 164	67,0	250 417	16,6
QUÉBEC	8 214 672	1 267 451	15,4	5 541 302	67,5	1 405 919	17,1

¹ Données provisoires.

Source : Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1^{er} juillet des années 1996 à 2014.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, septembre 2015.

Selon les données du tableau 4, les projections de l'ISQ permettent d'estimer qu'en Montérégie Est, la population des personnes âgées s'accroîtra de 48 % entre 2014 et 2024. La population des jeunes (0 à 14 ans) s'accroîtra quant à elle de 11 %, alors que la population âgée de 15 à 64 ans décroîtra de 2 % au cours de cette même période. La MRC de Marguerite-D'Youville est celle qui affiche le taux d'accroissement des 65 ans et plus le plus élevé de la région (62 %), contrairement aux MRC de La Vallée-du-Richelieu (15 %) et de Rouville (13 %) qui se distinguent par les plus hauts taux d'accroissement chez les 0 à 14 ans. Dans la MRC de Pierre-De Saurel, la population âgée de 15 à 64 ans décroîtra de 11 %. (PP, 13; voir mise à jour de septembre 2015.)

Tableau 4 : Taux d'accroissement projeté de la population selon l'âge, MRC, Montérégie Est, Montérégie et Québec, 2014-2024¹

MRC	0-14			15-64			65+		
	2014	2024	Tx d'acc.	2014	2024	Tx d'acc.	2014	2024	Tx d'acc.
MRC Brome-Missisquoi	8 504	9 346	9,9	36 542	35 688	-2,3	12 083	18 042	49,3
MRC de La Haute-Yamaska	13 828	15 186	9,8	57 691	57 427	-0,5	15 976	24 669	54,4
MRC d'Acton	2 499	2 546	1,9	9 993	9 472	-5,2	2 943	4 071	38,3
MRC de Pierre-De Saurel	6 195	6 470	4,4	32 847	29 116	-11,4	11 995	16 417	36,9
MRC des Maskoutains	13 385	14 869	11,1	56 963	55 112	-3,2	15 800	22 208	40,6
MRC de Rouville	6 309	7 156	13,4	24 791	24 482	-1,2	5 672	8 242	45,3
MRC du Haut-Richelieu	18 574	20 360	9,6	79 039	76 658	-3,0	19 395	28 493	46,9
MRC de La Vallée-du-Richelieu	22 443	25 829	15,1	81 991	85 261	4,0	17 325	26 244	51,5
MRC de Marguerite-D'Youville	14 168	15 475	9,2	53 265	52 509	-1,4	9 563	15 459	61,7
MONTÉRÉGIE EST	105 905	117 237	10,7	433 122	425 725	-1,7	110 752	163 845	47,9
MONTÉRÉGIE	246 546	276 484	12,1	1 011 164	1 016 263	0,5	250 417	363 408	45,1
QUÉBEC	1 267 451	1 432 823	13,0	5 541 302	5 466 621	-1,3	1 405 919	1 957 062	39,2

¹ Données provisoires.

Source : Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1^{er} juillet des années 1996 à 2014.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, septembre 2015.

Selon le tableau 5, on estime que plus du cinquième (23 %) de la population de la Montérégie Est aura 65 ans et plus en 2024. La population de la Montérégie Est sera donc plus âgée que celles de

la Montérégie et du Québec, environ 22 %. Par ailleurs, la population de Montérégie Est vieillira à un rythme plus rapide (36 %) que les populations montérégienne (32 %) et québécoise (29 %).

Si les tendances se maintiennent, la population de la MRC de Pierre-De Saurel sera la plus âgée de la Montérégie Est. En effet, près du tiers (32 %) de la population sera âgée de 65 ans et plus en 2024. Toutefois, c'est la population de la MRC de Marguerite-D'Youville qui connaîtra le vieillissement le plus rapide, puisque la part relative des personnes âgées s'accroîtra de 49 % au cours de la prochaine décennie.

Dans toutes les MRC, le poids démographique des personnes âgées de 15 à 64 ans – où se concentre la population active – diminuera entre 2014 et 2024. Plus particulièrement, les jeunes de moins de 15 ans verront leur part relative décroître dans les territoires des MRC d'Acton, de La Haute-Yamaska et Brome-Missisquoi. (PP, 14; voir mise à jour de septembre 2015)

Tableau 5 : Variation projetée de la population selon l'âge, MRC, Montérégie Est, Montérégie et Québec, 2014-2024¹

MRC	0-14 ans			15-64 ans			65 ans et plus		
	Part relative 2014	Part relative 2024	Variation	Part relative 2014	Part relative 2024	Variation	Part relative 2014	Part relative 2024	Variation
MRC Brome-Missisquoi	14,9	14,8	-0,5	64,0	56,6	-11,5	21,2	28,6	35,2
MRC de La Haute-Yamaska	15,8	15,6	-1,2	65,9	59,0	-10,5	18,3	25,4	38,9
MRC d'Acton	16,2	15,8	-2,3	64,7	58,9	-9,1	19,1	25,3	32,7
MRC de Pierre-De Saurel	12,1	12,4	2,5	64,4	56,0	-13,0	23,5	31,6	34,3
MRC des Maskoutains	15,5	16,1	3,8	66,1	59,8	-9,6	18,3	24,1	31,3
MRC de Rouville	17,2	17,9	4,6	67,4	61,4	-8,9	15,4	20,7	34,0
MRC du Haut-Richelieu	15,9	16,2	2,2	67,6	61,1	-9,6	16,6	22,7	37,0
MRC de La Vallée-du-Richelieu	18,4	18,8	2,0	67,3	62,1	-7,8	14,2	19,1	34,3
MRC de Marguerite-D'Youville	18,4	18,5	0,8	69,2	62,9	-9,0	12,4	18,5	49,2
MONTÉRÉGIE EST	16,3	16,6	1,8	66,7	60,2	-9,6	17,0	23,2	36,0
MONTÉRÉGIE	16,3	16,7	2,1	67,0	61,4	-8,5	16,6	21,9	32,1
QUÉBEC	15,4	16,2	4,9	67,5	61,7	-8,5	17,1	22,1	29,1

¹ Données provisoires pour l'année 2014 et données projetées pour l'année 2024.

Sources : Statistique Canada, Estimation de la population du Québec par groupe d'âge et sexe, au 1er juillet, 2001 à 2014; Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des régions administratives selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2014; Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2014; ISQ, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061; ISQ, démographiques des MRC du Québec, 2011-2036.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, septembre 2015.

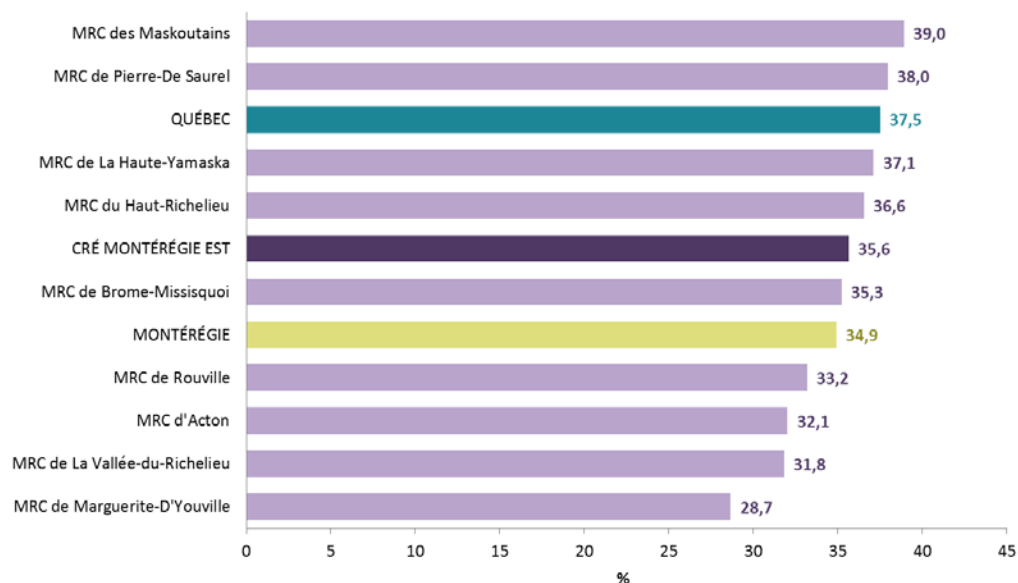
2.3.2 La population des 75 ans et plus dans les ménages privés

Selon le graphique 3, les données du Recensement de 2011 montrent que la proportion de personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules en ménage privé s'élève à 36 % en Montérégie Est, soit une proportion légèrement supérieure à celle observée en Montérégie (35 %), mais inférieure à celle observée au Québec (38 %).

Parmi les MRC de la Montérégie Est, celles des Maskoutains (39 %) et de Pierre-De Saurel (38 %) affichent des proportions supérieures à celles observées au Québec. À l'opposé, dans la MRC de Marguerite-D'Youville, seulement 29 % des personnes âgées de 75 ans et plus ont déclaré vivre seules dans leur logement. (PA, 39)

Graphique 3

Proportion de la population âgée de 75 ans et plus vivant seule en ménage privé, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



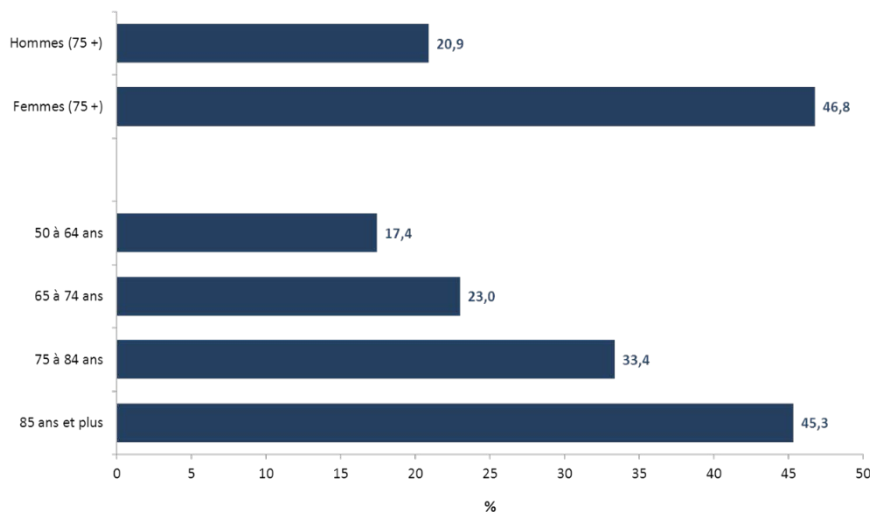
Source : Statistique Canada, Recensement de 2011.
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 4 montre que, toutes proportions gardées, les femmes de 75 ans et plus sont deux fois plus nombreuses que les hommes du même âge à vivre seules dans leur domicile. En effet, près de la moitié (47 %) des femmes de 75 ans et plus se retrouvent dans cette situation, comparativement au cinquième (21 %) des hommes du même âge. (PA, 40)

Sans surprise, la proportion de personnes en ménage privé qui vivent seules augmente avec l'âge. Sur le territoire de la Montérégie Est, c'est le cas de 17 % de la population de 50 à 64 ans, comparativement à 45 % des personnes âgées de 85 ans et plus. (PA, 40)

Graphique 4

Proportion de la population âgée de 50 ans et plus vivant seule en ménage privé selon le sexe et l'âge, CRÉ Montérégie Est, 2011



Source : Statistique Canada, Recensement de 2011.
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

2.3.3 La population vivant avec une incapacité

Définition de l'incapacité selon Statistique Canada : personnes qui, à l'ENM de 2011 ont répondu « oui » à une des deux questions suivantes :

1-Avez-vous de la difficulté à entendre, à voir, à communiquer, à marcher, à monter un escalier, à vous pencher, à apprendre ou à faire d'autres activités semblables?

2-Est-ce qu'un état physique ou un état mental ou un problème de santé réduit la quantité ou le genre d'activités que vous pouvez faire :

a) à la maison?

b) au travail ou à l'école?

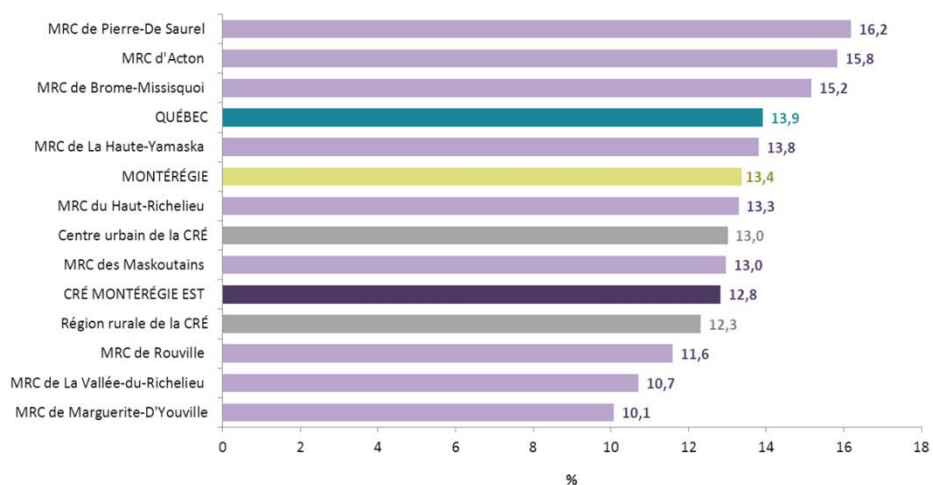
c) dans d'autres activités, par exemple, dans les déplacements ou les loisirs?

Source : Statistique Canada (2013). *Dictionnaire de l'Enquête nationale auprès des ménages*, produit no 99-000-XWF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa.

Le graphique 5 nous apprend que sur le territoire de la Montérégie Est, « environ 13 % de la population en ménage privé a déclaré avoir une incapacité, soit une proportion comparable à celles observées en Montérégie (13 %) et au Québec (14 %). La proportion de personnes ayant une incapacité varie entre 10 et 16 % selon la MRC. » On constate un écart très important entre la MRC de Marguerite-D'Youville, affichant une proportion de 10 % et celle de Pierre-De Saurel dépassant 16 %. (PP, 127)

Graphique 5

Proportion de la population¹ ayant une incapacité, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

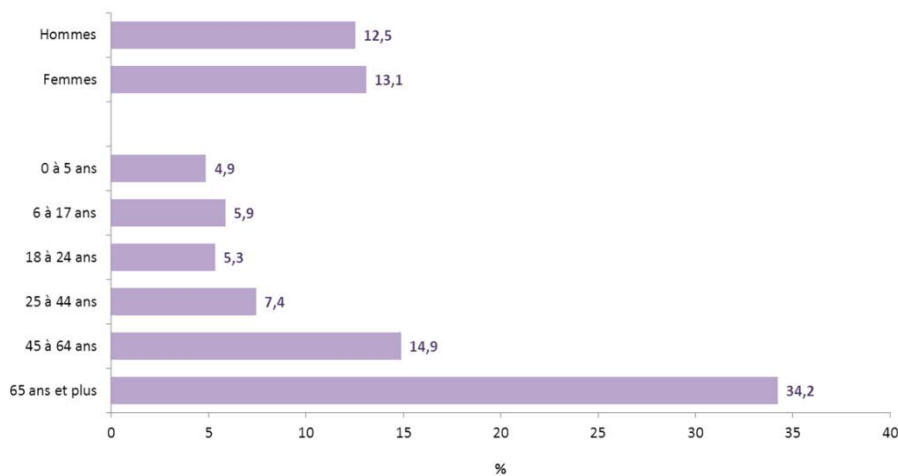
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Certains facteurs contribuent à la fréquence des incapacités, principalement l'âge des personnes. En Montérégie Est, comme l'indique le graphique 6, « la proportion de la population ayant une incapacité augmente avec l'âge. D'environ 5 % chez les moins de 25 ans, cette proportion grimpe à 15 % chez les 45 à 64 ans, puis à 34 % chez les 65 ans et plus. » On n'observe pas d'écart significatif selon les sexes; la proportion de personnes avec incapacité est d'environ 13 %, peu importe le sexe. (PP, 128)

Graphique 6

Proportion de la population¹ ayant une incapacité selon le sexe et l'âge, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

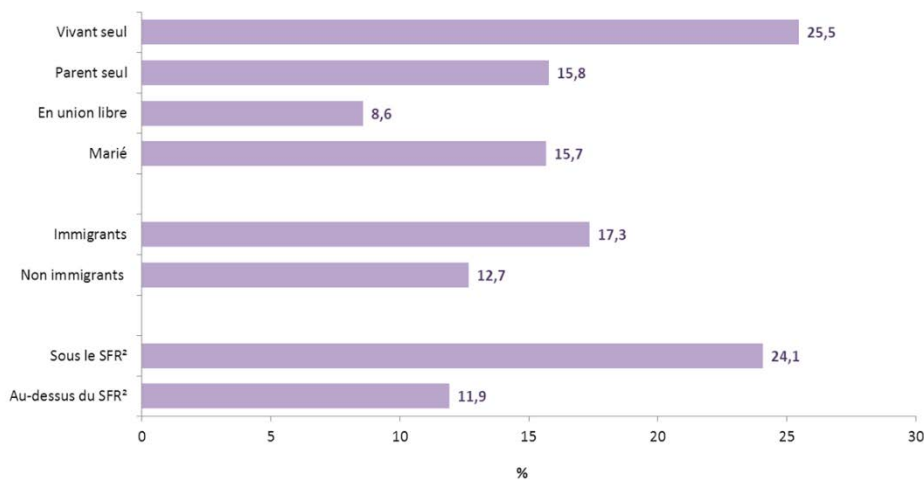
Source : Statistique Canada. Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

La proportion de personnes avec incapacité évolue surtout en fonction du statut du particulier dans le ménage, du statut d'immigrant et de la présence de faible revenu. Le graphique 7 illustre que « toutes proportions gardées, les personnes vivant seules, les immigrants et les personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt sont plus nombreux à avoir déclaré une incapacité. » Le quart de la population habitant seule et le quart des personnes ayant un revenu sous le SFR vivent avec une incapacité. (PP, 129)

Graphique 7

Proportion de la population¹ ayant une incapacité selon certaines caractéristiques sociodémographiques et économiques, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé.

² Sous le seuil de faible revenu après impôt.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

2.3.4 Les familles et les enfants

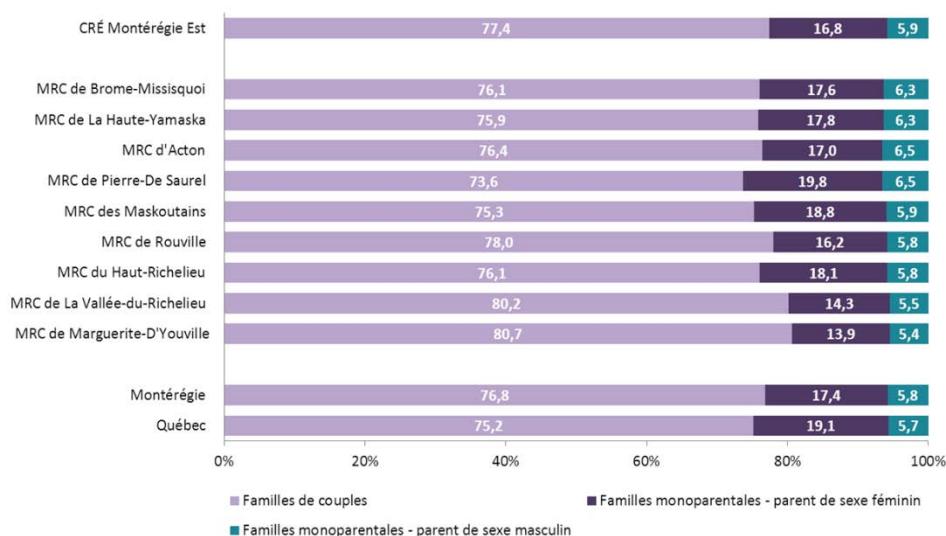
Le Recensement de 2011 révèle que près des trois quarts (72 %) des enfants de la Montérégie Est sont âgés de moins de 18 ans. (PP, 18)

Le graphique 8 nous indique par ailleurs que plus des trois quarts des enfants dans les familles de recensement vivent dans des familles comptant un couple (77 %) et un peu moins du quart dans une famille monoparentale (23 %).

La répartition des enfants de la Montérégie Est, selon la structure de la famille de recensement, est comparable à celle observée en Montérégie. Toutefois, cette répartition varie selon le territoire de MRC. Ainsi, dans les MRC de Marguerite-D'Youville et de La Vallée-du-Richelieu, huit enfants sur dix habitent dans une famille comptant un couple. À l'opposé, dans la MRC de Pierre-De Saurel, plus du quart (26 %) des enfants vivent dans une famille monoparentale. (PP, 19)

Graphique 8

Répartition des enfants dans les familles de recensement selon la structure de la famille, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



Source : Statistique Canada, Recensement de 2011.
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

2.3.5 Les ménages et les modes d'occupation en Montérégie Est

Deux types de ménages

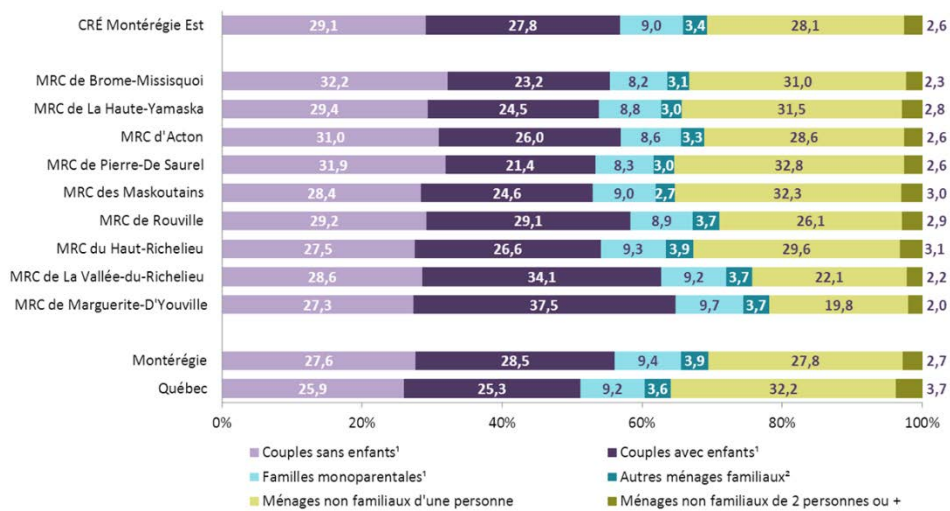
Selon Statistique Canada, un **ménage privé** désigne une personne ou un groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un même logement privé et n'ayant pas de domicile ailleurs au Canada. Un **ménage collectif** est un établissement commercial, institutionnel ou communautaire que le recenseur peut identifier grâce à une enseigne ou en s'adressant à la personne qui en a la charge, à un résident, à un voisin, etc. Par exemple, les pensions et les maisons de chambres, les hôtels, les motels, les maisons de repos, les hôpitaux, les résidences de personnel, les casernes, les camps de chantier, les prisons, les centres d'accueil, les foyers collectifs et les centres d'accueil sont des ménages collectifs.

Selon le Recensement de 2011, en Montérégie Est, plus de la moitié (57 %) des ménages sont formés d'un couple et plus du quart (28 %) sont des ménages non familiaux d'une personne, des « solos ». « La répartition des ménages de la Montérégie Est, selon le genre de ménage, s'apparente à celle observée en Montérégie. Toutefois, comparativement au Québec, le territoire de la CRÉ compte proportionnellement plus de ménages comptant un couple avec et sans enfants et moins de ménages non familiaux. » (PP, 22)

La MRC Brome-Missisquoi est celle qui affiche la proportion la plus élevée de ménages formés d'un couple sans enfants (32 %) alors que la MRC de Marguerite-D'Youville est celle qui présente la plus forte proportion de ménages comptant un couple avec enfants (38 %). Par ailleurs, les ménages solos se retrouvent en plus grande proportion dans les MRC de Pierre-De Saurel (33 %) et des Maskoutains (32 %). (PP, 22)

Graphique 9

Répartition des ménages privés selon le genre de ménage, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



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 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

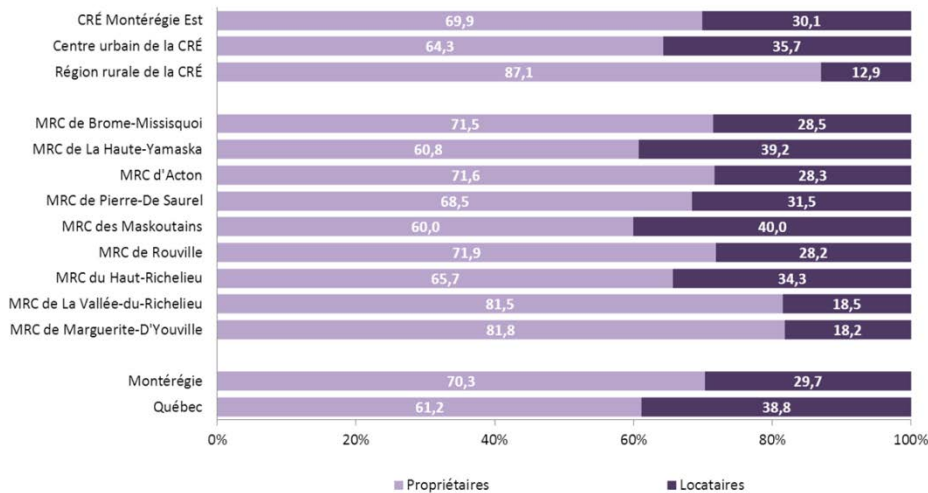
Selon l'ENM de 2011, le taux de propriété des ménages québécois est de 61 %, alors que 39 % des ménages privés louent le logement qu'ils occupent.

Le graphique 10 révèle que près du tiers (30 %) des ménages de la Montérégie louent un logement. Cette proportion est comparable à celle observée en Montérégie (30 %) et inférieure à celle observée au Québec (39 %). Par ailleurs, la proportion de ménages locataires est trois fois plus élevée dans les centres urbains qu'en régions rurales de la Montérégie Est (36 c. 13 %).

La répartition des ménages selon le mode d'occupation du logement varie grandement d'une MRC à l'autre. Dans les MRC des Maskoutains et de La Haute-Yamaska, environ 40 % des ménages sont locataires alors que dans les MRC de Marguerite-D'Youville et de La Vallée-du-Richelieu, cela ne concerne que 18 % des ménages. (PP, 70)

Graphique 10

Répartition des ménages¹ selon le mode d'occupation du logement, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011

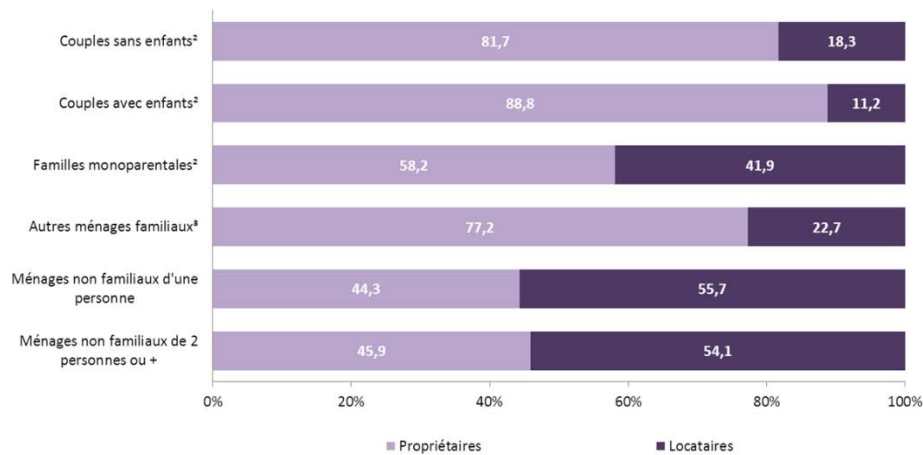


¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro. Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs. Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011. Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 11 montre qu'en Montérégie Est la répartition des ménages selon le mode d'occupation varie selon le genre de ménage. « Ainsi, plus de la moitié des ménages non familiaux et 42 % des familles monoparentales louent un logement. À l'opposé, cela ne concerne que 11 % des ménages formés d'un couple avec enfants. » (PP, 71)

Graphique 11

Répartition des ménages¹ selon le mode d'occupation du logement, par genre de ménage, CRÉ Montérégie Est, 2011



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.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

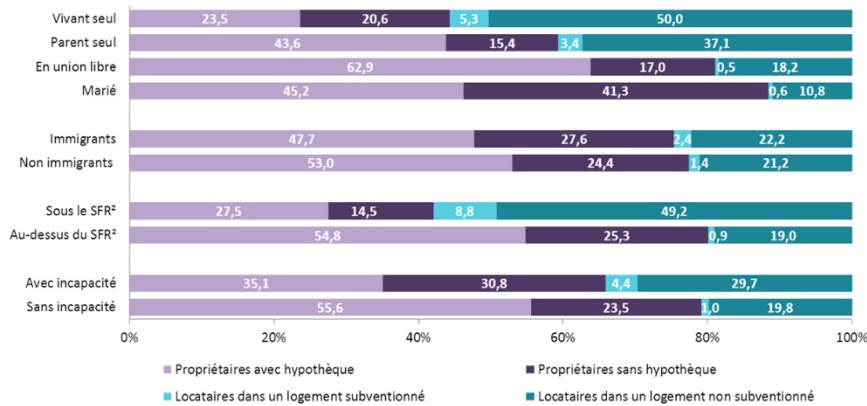
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 12 met en lumière qu'en Montérégie Est, les proportions de propriétaires avec hypothèque et de locataires dans un logement subventionné varient selon le statut du particulier dans le ménage, le statut d'immigrant, la présence de faible revenu et la présence d'incapacité. « Ainsi, toutes proportions gardées, les personnes vivant en union libre, les personnes non immigrantes, les personnes vivant au-dessus du seuil de faible revenu après impôt et les personnes sans incapacité sont plus nombreuses à détenir une hypothèque. Par ailleurs, les locataires dans un logement subventionné se retrouvent en plus grande proportion chez les personnes vivant seules et les parents seuls, les personnes vivant sous le seuil de faible revenu et les personnes avec incapacité. » (PP, 74)

Graphique 12

Répartition de la **population**¹ selon le mode d'occupation du logement incluant présence d'hypothèque et logement subventionné, populations présentant certaines caractéristiques sociodémographiques, économiques et de santé, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
² Sous le seuil de faible revenu après impôt.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Au graphique 13, on remarque qu'environ 44 % des ménages de la Montérégie Est paient une hypothèque. La proportion de ménages propriétaires avec hypothèque est comparable à celle observée en Montérégie (44 %), mais supérieure à celle observée au Québec (36 %). La proportion de ménages locataires vivant dans un logement subventionné s'avère toutefois moins élevée que celle observée au Québec (2 c. 4 %).

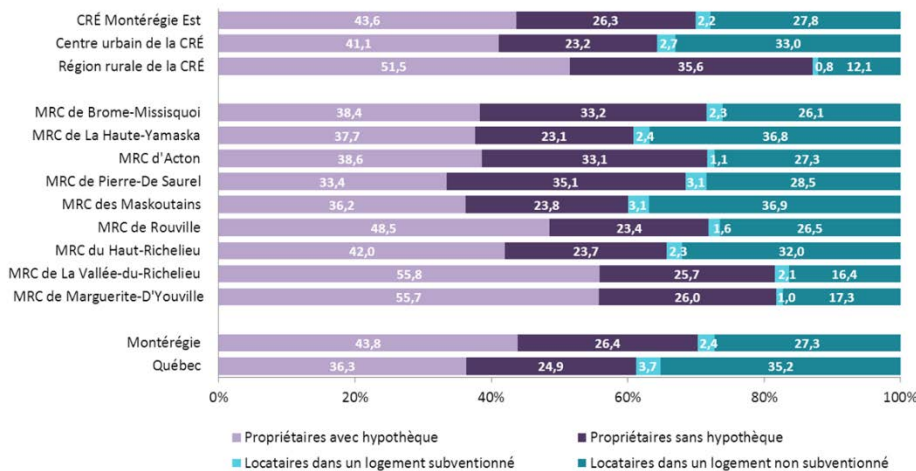
La proportion de ménages propriétaires avec hypothèque est plus élevée en région rurale que dans le centre urbain de la CRÉ (52 c. 41 %) alors que la proportion de ménages locataires dans un logement subventionné y est plus faible (1 c. 3 %).

Dans les MRC de La Vallée-du-Richelieu et de Marguerite-D'Youville, plus de la moitié (56 %) des ménages détiennent une hypothèque. Dans les MRC des Maskoutains et de Pierre-De Saurel, environ 3 % des ménages habitent dans un logement subventionné.

De plus, on observe que les proportions de ménages propriétaires avec hypothèque et de ménages locataires dans un logement subventionné varient selon le genre de ménage. « Ainsi, les ménages comptant un couple avec enfants sont plus nombreux, en proportion, à détenir une hypothèque que les autres genres de ménage. Par ailleurs, les ménages locataires dans un logement subventionné se retrouvent en plus grande proportion chez les ménages non familiaux d'une personne et les ménages formés d'une famille monoparentale. » (PP, 75-76)

Graphique 13

Répartition des ménages¹ selon le mode d'occupation du logement incluant présence d'hypothèque et logement subventionné, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro. Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs. Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011. Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

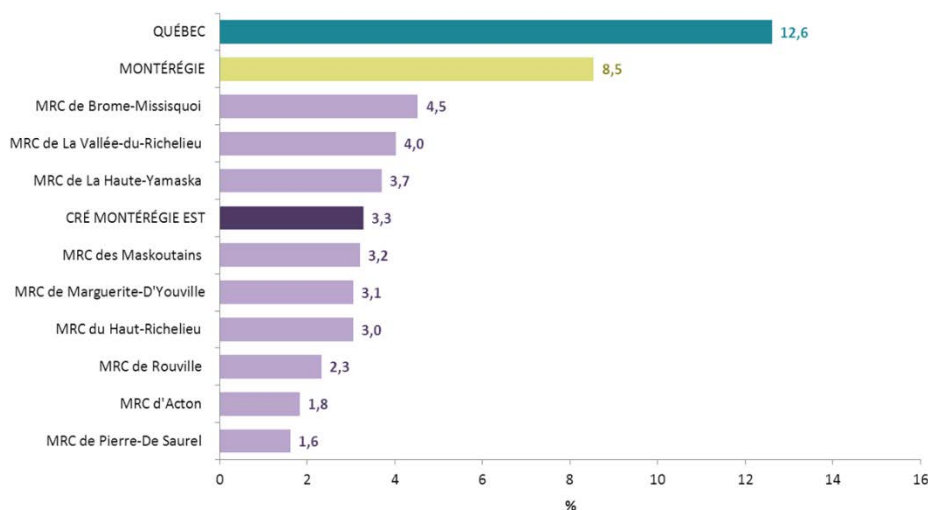
Si l'on examine le mode d'occupation selon d'autres variables dans la population, on note que toutes proportions gardées, en Montérégie Est, « les femmes sont légèrement plus nombreuses à louer un logement que les hommes (24 c. 22 %). De plus, la proportion de locataires s'avère plus élevée chez les personnes âgées de 18 à 24 ans (28 %), de 25 à 34 ans (29 %) et de 65 ans et plus (30 %) que chez celles appartenant aux autres groupes d'âge. Toutes proportions gardées, les personnes vivant seules et les parents seuls, les personnes immigrantes, les personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt et les personnes avec incapacité sont plus nombreux à louer un logement. » (PP, 68-69)

2.3.6 L'immigration en Montérégie Est

L'ENM de 2011 nous apprend qu'en Montérégie Est, environ 3 % de la population est issue de l'immigration. Au graphique 14, on note que cette proportion est nettement inférieure à celles observées en Montérégie (9 %) et au Québec (13 %). La proportion d'immigrants varie entre 2 et 5 % selon la MRC. Les MRC d'Acton et de Pierre-De Saurel se situent toutes deux sous la barre de 2 %. Les phénomènes cumulatifs du vieillissement populationnel et de quasi-absence d'immigration seront déterminants de la dynamique de développement ou de manque de développement économique de ces territoires. (PP, 25)

Graphique 14

Proportion d'immigrants¹, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

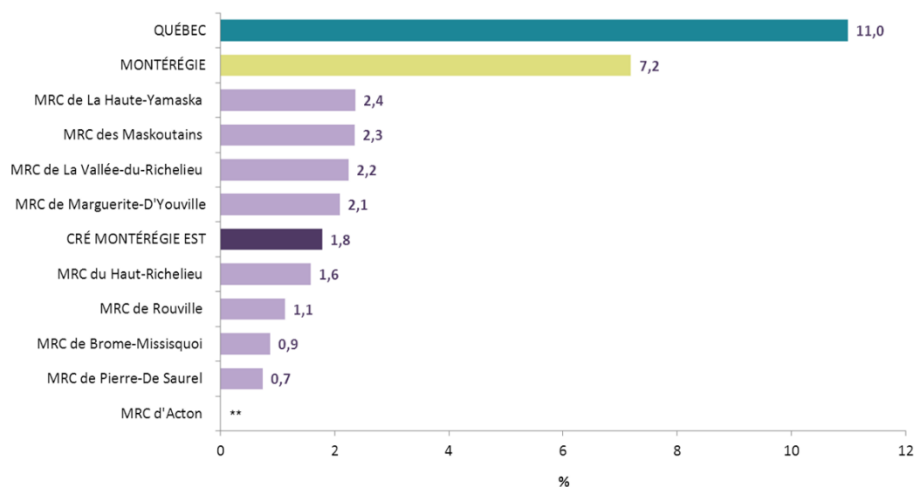
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Par ailleurs, on constate qu'en Montérégie Est, la proportion de personnes immigrantes est plus élevée chez les personnes âgées de 25 à 44 ans (4,1 %) et de 65 ans et plus (4,7 %) que chez celles appartenant aux autres groupes d'âge. (PP, 26)

On note également, au graphique 15, que les minorités visibles sont en pratique « invisibles » en Montérégie Est. En effet, selon l'ENM de 2011, « moins de 2 % de la population de la CRÉ Montérégie Est a déclaré appartenir à un groupe de minorités visibles. Cette proportion est nettement inférieure à celles observées en Montérégie (7 %) et au Québec (11 %). La proportion de personnes appartenant à un groupe de minorités visibles avoisine les 1 à 2 % pour l'ensemble des MRC de la CRÉ. » (PP, 27)

Graphique 15

Proportion de la population¹ appartenant à un groupe de minorités visibles, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

** Donnée non présentée pour des raisons de qualité.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

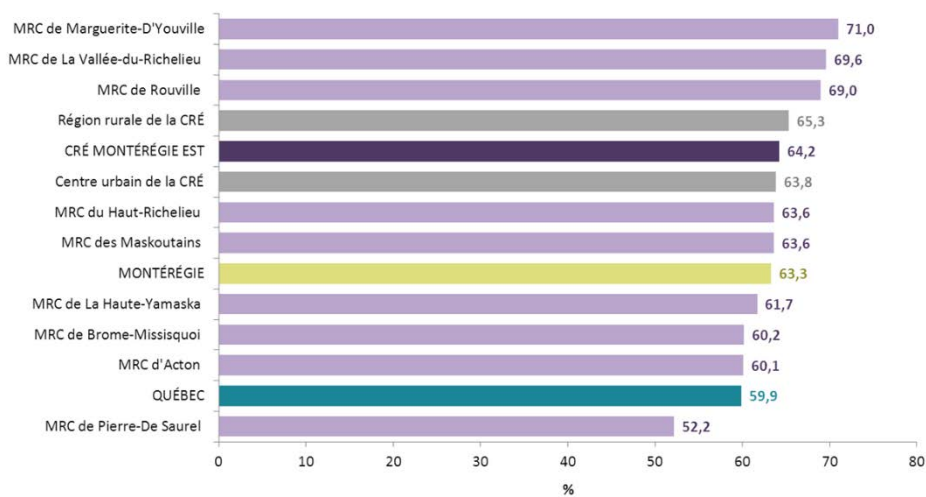
2.4 Les indicateurs socioéconomiques

2.4.1 L'emploi

Au graphique 16, on note qu'en 2011, « environ 64 % de la population de la CRÉ Montérégie Est occupe un emploi, soit une proportion comparable à celle observée en Montérégie (63 %), mais supérieure à celle observée au Québec (60 %). Le taux d'emploi varie considérablement d'une MRC à l'autre. Les résidents des MRC de Marguerite-D'Youville, de La Vallée-du-Richelieu et de Rouville sont, en proportion, les plus nombreux à travailler. À l'opposé, seulement 52 % de la population de la MRC de Pierre-De Saurel occupe un emploi. » (PP, 35)

Graphique 16

Taux d'emploi de la population de 15 ans et plus¹, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

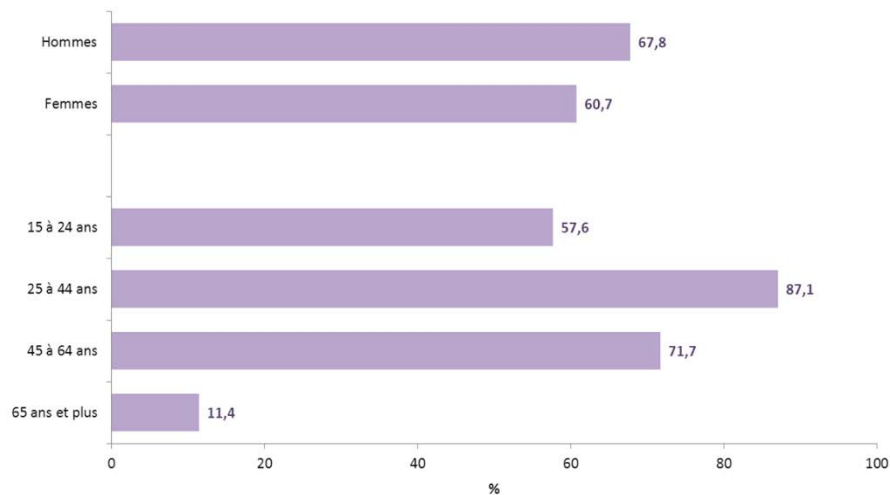
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 17 nous indique que « le taux d'emploi des hommes est supérieur à celui des femmes (68 c. 61 %). Le taux d'emploi varie également selon l'âge; de 58 % chez les 15 à 24 ans, il passe à 87 % chez les 25 à 44 ans, pour ensuite diminuer et atteindre 72 % chez les 45 à 64 ans et 11 % chez les 65 ans et plus. » (PP, 36)

Graphique 17

Taux d'emploi de la population âgée de 15 ans et plus¹ selon le sexe et l'âge, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

De plus, on note que « le taux d'emploi varie selon le statut du particulier dans le ménage, le statut d'immigrant, la présence de faible revenu et la présence d'incapacité. Ainsi, toutes proportions gardées, les personnes vivant seules, les immigrants, les personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt et les personnes avec incapacité sont moins nombreux à occuper un emploi. » (PP, 37)

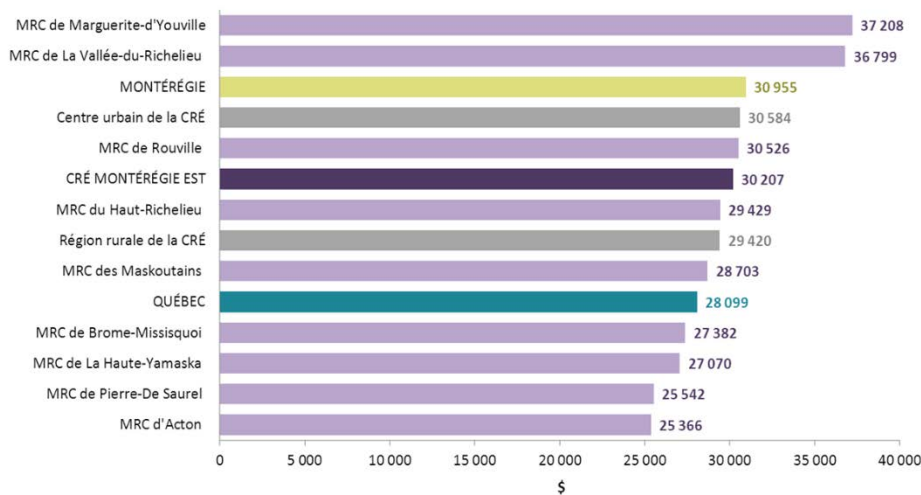
2.4.2 Le revenu des personnes

Le graphique 18 montre que selon l'ENM de 2011, le revenu total médian de la population de 15 ans et plus de la Montérégie Est s'élève à 30 207 \$, en 2010. « Il s'agit d'un revenu total médian légèrement inférieur à celui de la population montérégienne (30 955 \$), mais supérieur à celui de la population québécoise (28 099 \$). Par ailleurs, le revenu total médian des personnes vivant dans le centre urbain de la CRÉ est supérieur à celui des personnes vivant en région rurale (30 584 c. 29 420 \$). » (PP, 48)

Le revenu total médian varie considérablement selon la MRC et l'on note un écart de près de 12 000 \$ entre les territoires des MRC se situant aux extrémités. « Les populations des MRC de Marguerite-D'Youville et de La Vallée-du-Richelieu ont un revenu total médian avoisinant les 37 000 \$, alors qu'il se situe autour de 25 000 \$ chez les résidents des MRC de Pierre-De Saurel et d'Acton. » (PP, 48)

Graphique 18

Revenu total médian de la population âgée de 15 ans et plus¹, CRÉ Montérégie Est, Montérégie et Québec, 2010

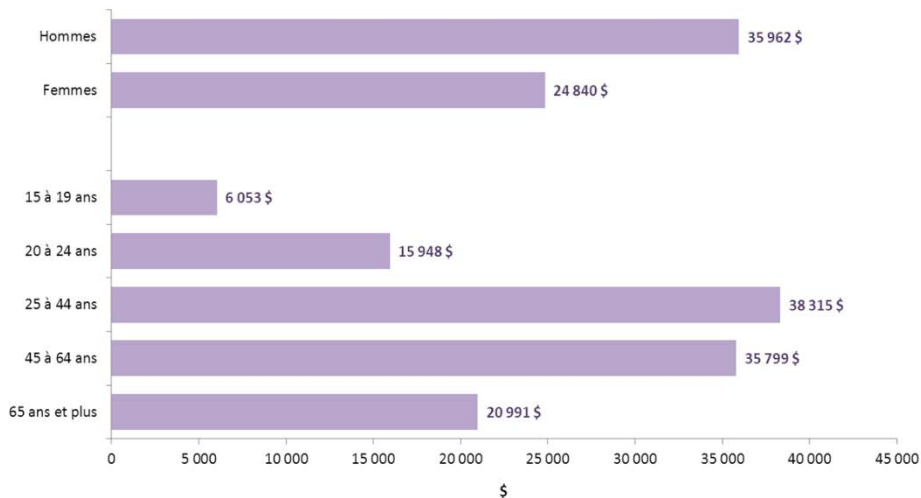


¹ En ménage privé.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Un écart de revenu de plus de 10 000 \$ est aussi constaté entre les sexes. Le graphique 19 révèle que les hommes gagnent près de 36 000 \$ alors que le revenu des femmes s'approche de 25 000 \$. Par ailleurs, c'est le groupe des 25 à 44 ans qui affiche le meilleur revenu médian, dépassant 38 000 \$. (PP, 49)

Graphique 19

Revenu total médian de la population âgée de 15 ans et plus¹ selon le sexe et l'âge, CRÉ Montréal Est, 2010



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

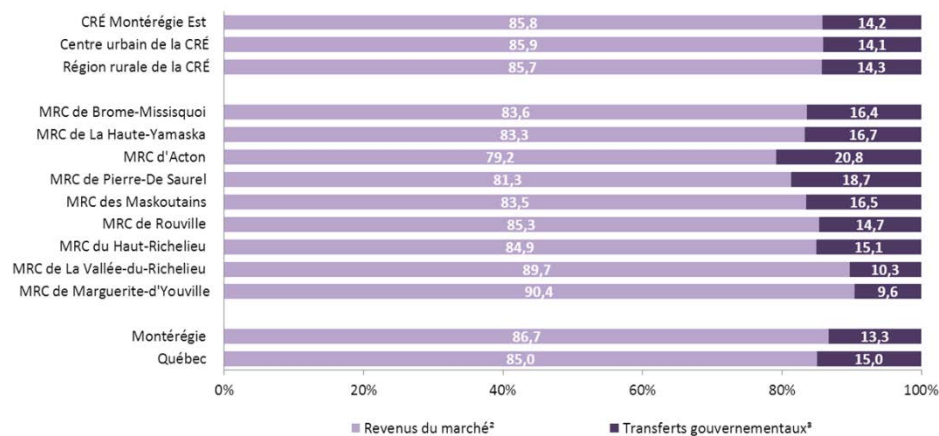
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montréal Est, octobre 2014.

De plus, « le revenu total médian varie selon le statut du particulier dans le ménage, le statut d'immigrant, la présence de faible revenu et la présence d'incapacité. Ainsi, le revenu total médian s'avère moins élevé chez les personnes vivant seules, les immigrants, les personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt et les personnes avec incapacité. » (PP, 50-51)

Le graphique 20 indique que le pourcentage du revenu total provenant de revenus du marché est relativement uniforme entre les centres urbains et les régions rurales, autour de 86 %. Toutefois, « Dans la MRC d'Acton, plus du cinquième (21 %) du revenu total de la population provient de transferts gouvernementaux. À l'opposé, cette proportion ne s'élève qu'à 10 % chez les résidents des MRC de Marguerite-D'Youville et de La Vallée-du-Richelieu. » (PP, 51)

Graphique 20

Répartition du revenu total de la population âgée de 15 ans et plus¹ selon la composante du revenu, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2010



¹ En ménage privé.

² « Revenus d'emploi », « Revenus de placement », « Pensions de retraite et rentes » et « Autres revenus en espèces ».

³ « Prestations du Régime de rentes du Québec ou du Régime de pensions du Canada », « Pensions de sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti », « Prestations d'assurance-emploi » et « Autres revenus provenant de sources publiques ».

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

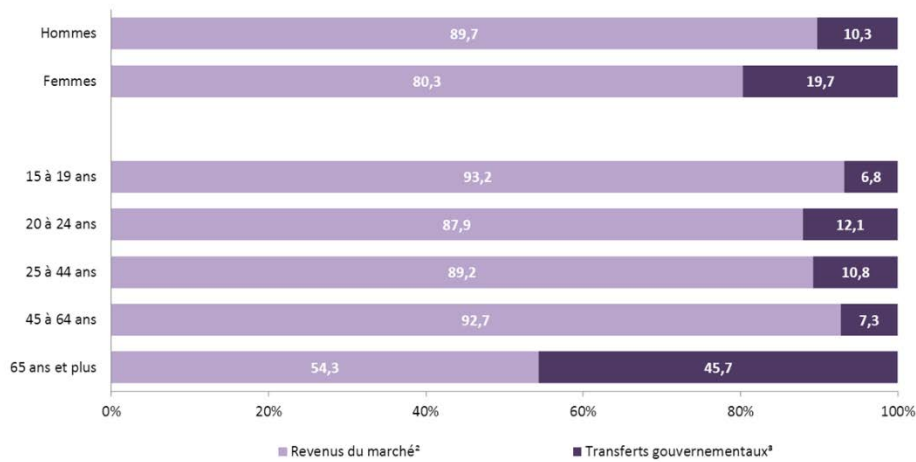
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 21 nous apprend que les femmes sont presque deux fois plus dépendantes de transferts gouvernementaux au chapitre du revenu (20 c. 10 %). C'est aussi le cas des personnes âgées : la part de cette composante s'élève à 46 % chez les 65 ans et plus. (PP, 53)

Graphique 21

Répartition du revenu total de la population âgée de 15 ans et plus¹ selon la composante du revenu, par sexe et par âge, CRÉ Montérégie Est, 2010



¹ En ménage privé.

² « Revenus d'emploi », « Revenus de placement », « Pensions de retraite et rentes » et « Autres revenus en espèce ».

³ « Prestations du Régime de rentes du Québec ou du Régime de pensions du Canada », « Pensions de sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti », « Prestations d'assurance-emploi » et « Autres revenus provenant de sources publiques ».

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

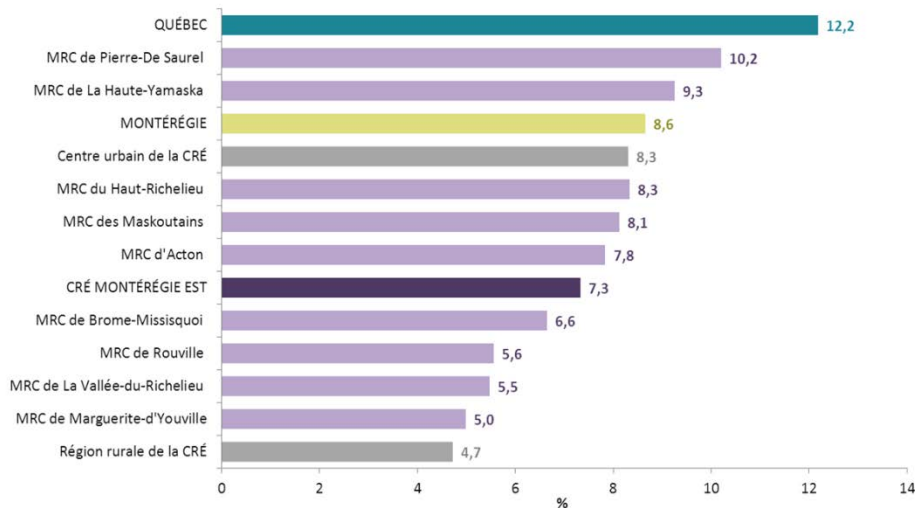
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 22 montre qu'en 2010, « environ 7 % de la population de la CRÉ Montérégie Est vit sous le seuil de faible revenu (SFR) après impôt, une proportion inférieure à celles observées en Montérégie (9 %) et au Québec (12 %). Par ailleurs, la proportion de personnes vivant sous le SFR est plus élevée dans le centre urbain qu'en région rurale de la CRÉ (8 c. 5 %). » (PP, 55)

On note également que cette proportion peut varier du simple au double, selon le territoire de la MRC : « Dans la MRC de Pierre-De Saurel, une personne sur dix vit sous le SFR, alors que dans la MRC de Marguerite-D'Youville, cette proportion n'atteint que 5 %. » (PP, 55)

Graphique 22

Proportion de la population¹ vivant sous le seuil de faible revenu après impôt, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2010



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

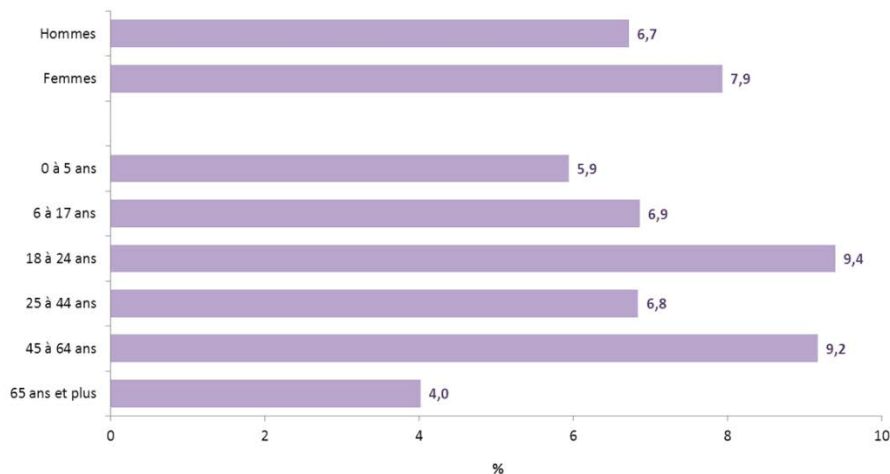
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 23 indique que les femmes sont en proportion plus nombreuses à vivre sous le SFR; cet écart dépasse un point de pourcentage. (PP, 56)

L'appartenance à certains groupes d'âge semble aussi être associée au fait de vivre sous le SFR. « Ainsi, toutes proportions gardées, dans la CRÉ Montérégie Est, les personnes âgées de 18 à 24 ans et de 45 à 64 ans sont plus nombreuses à vivre sous le seuil de faible revenu après impôt que les personnes appartenant aux autres groupes d'âge. » (PP, 56)

Graphique 23

Proportion de la population¹ vivant sous le seuil de faible revenu après impôt selon le sexe et l'âge, CRÉ Montérégie Est, 2010



¹ En ménage privé.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : Équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

On note, par ailleurs qu'en Montérégie Est, la proportion de la population vivant sous le SFR varie selon certaines caractéristiques socioéconomiques et de santé : « la proportion de la population vivant sous le seuil de faible revenu (SFR) après impôt varie selon le statut du particulier dans le ménage, le statut d'immigrant et la présence d'incapacité. Ainsi, toutes proportions gardées, les personnes vivant seules et les parents seuls, les immigrants et les personnes avec incapacité sont plus nombreux à vivre sous le SFR. » (PP, 57)

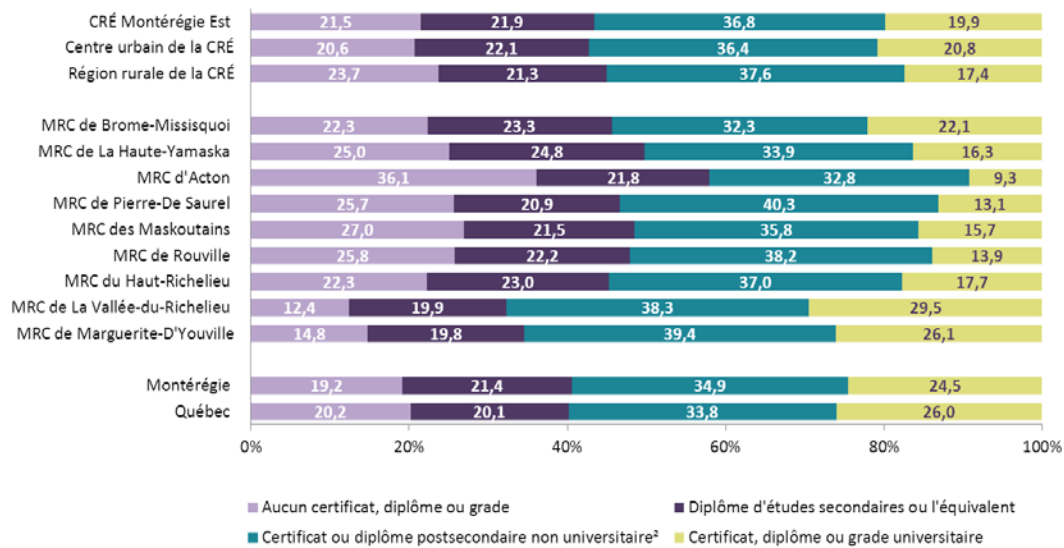
2.4.3 L'éducation

Le graphique 24 montre qu'en 2011, « plus du cinquième (21 %) de la population de 25 ans et plus de la CRÉ Montérégie Est n'a aucun certificat, diplôme ou grade, soit une proportion légèrement supérieure à celles observées en Montérégie (19 %) et au Québec (20 %). La proportion de personnes sans diplôme d'études secondaires est plus élevée en région rurale (24 %) que dans le centre urbain de la CRÉ (21 %). » En ce qui a trait aux études supérieures, on note également que « le cinquième (20 %) de la population de la CRÉ a obtenu un certificat, diplôme ou grade universitaire. Cette proportion est inférieure à celles observées en Montérégie (25 %) et au Québec (26 %). » (PP, 32)

On observe de plus que le niveau d'études varie sensiblement selon les territoires. « Les résidents du centre urbain sont plus nombreux, en proportion, à détenir un certificat, diplôme ou grade universitaire que les personnes habitant en région rurale (21 c. 17 %). » Le niveau d'éducation de la population varie grandement selon la MRC. Dans la MRC d'Acton, plus du tiers (36 %) de la population n'a pas terminé ses études secondaires. À l'opposé, seulement 12 % des résidents de la MRC de La Vallée-du-Richelieu n'ont aucun certificat, diplôme ou grade et plus du quart (29 %) détiennent un certificat, diplôme ou grade universitaire. (PP, 32)

Graphique 24

Répartition de la population de 25 ans et plus¹ selon le plus haut certificat, diplôme ou grade, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

² «Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers», «Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement d'enseignement non universitaire».

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

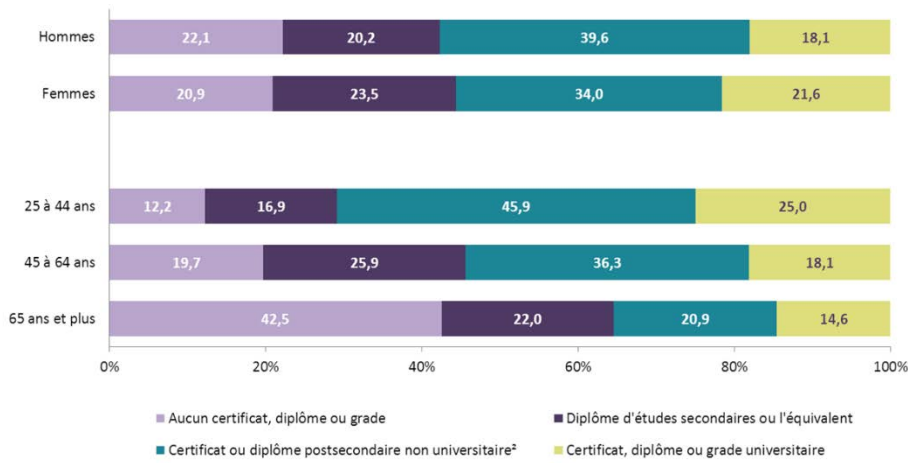
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 25 nous apprend que le niveau d'éducation est aussi lié au sexe et à l'âge : « les femmes sont proportionnellement plus nombreuses que les hommes à avoir un certificat, diplôme ou grade universitaire (22 c. 18 %). Par ailleurs, plus on avance en âge, plus la proportion de personnes sans aucun certificat, diplôme ou grade augmente et plus la proportion de personnes avec certificat, diplôme ou grade postsecondaire (universitaire ou non universitaire) diminue. » (PP, 33)

Graphique 25

Répartition de la population de 25 ans et plus¹ selon le plus haut certificat, diplôme ou grade, par sexe et par âge, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé.

² « Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers », « Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement d'enseignement non universitaire ».

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Par ailleurs, « toutes proportions gardées, les personnes vivant seules, les personnes non immigrantes, les personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt et les personnes avec incapacité sont plus nombreux à n'avoir aucun certificat, diplôme ou grade. À l'opposé, les personnes vivant en union libre, les immigrants, les personnes vivant au-dessus du seuil de faible revenu et les personnes sans incapacité sont plus nombreux à détenir un certificat, diplôme ou grade universitaire. » (PP, 34)

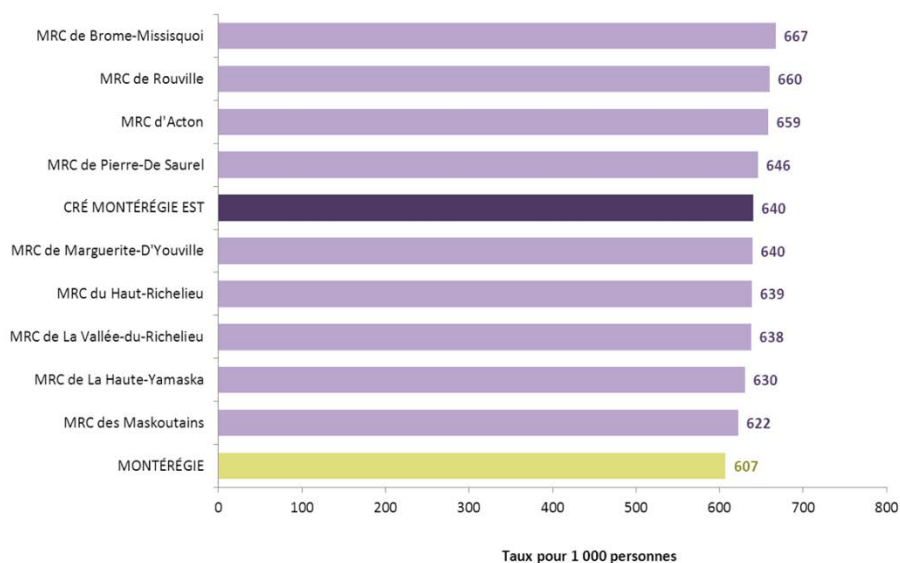
2.4.4 Le transport

Le graphique 26, basé sur des données de la Société d'assurance automobile du Québec (SAAQ), montre que « le taux de motorisation de la population de la CRÉ Montérégie Est s'élève à 640 pour 1 000 personnes en 2013, soit un taux supérieur à celui de la population montérégienne (607 pour 1 000). » La MRC de Brome-Missisquoi est celle qui affiche le taux de motorisation le plus élevé de la CRÉ alors que les résidents de la MRC des Maskoutains sont les moins nombreux, en proportion, à posséder un véhicule routier. (PP, 58)

Par ailleurs, on remarque que « le taux de motorisation de la population de la CRÉ Montérégie Est s'est accru de 14 % entre 2003 et 2013, soit un taux d'accroissement comparable à celui observé en Montérégie (14 %). Dans la MRC de Brome-Missisquoi, le taux de motorisation a augmenté de 31 % entre 2003 et 2013 alors que cet accroissement ne se chiffre qu'à 3 % dans la MRC de La Haute-Yamaska. » (PP, 59)

Graphique 26

Taux de motorisation, MRC, CRÉ Montérégie Est et Montérégie, 2013

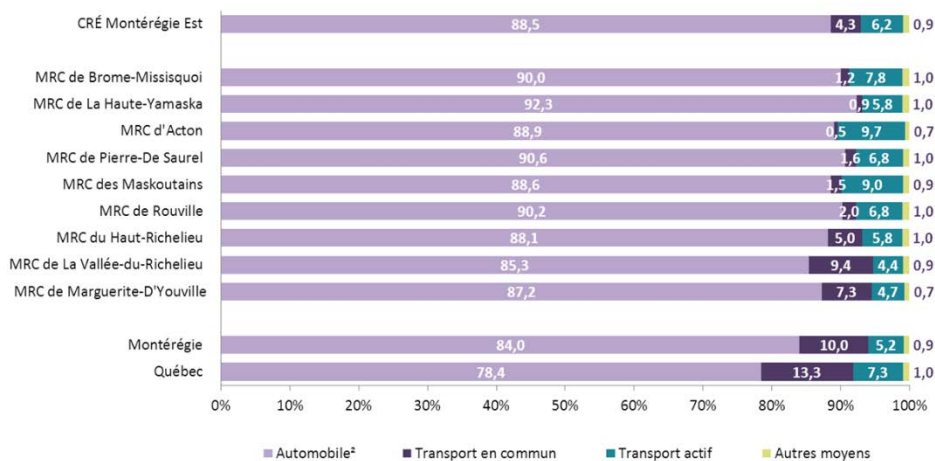


Sources : SAAQ, Fichier Parc_age_du_propriétaire; Statistique Canada, Division de la démographie et Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques sociodémographiques.
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

L'utilisation du transport en commun est moins répandue en Montérégie Est qu'en Montérégie et qu'au Québec. Le graphique 27 indique que « seulement 4 % des travailleurs de la CRÉ Montérégie Est utilisent le transport en commun pour se rendre au travail et 6 % un mode de transport actif. L'utilisation du transport en commun s'avère moins répandue dans la CRÉ qu'en Montérégie (10 %) et qu'au Québec (13 %). Toutes proportions gardées, les travailleurs des MRC de La Vallée-du-Richelieu (9 %) et de Marguerite-D'Youville (7 %) sont les plus nombreux, en proportion, à utiliser le transport au commun pour se rendre au travail. À l'opposé, cela concerne moins de 1 % des travailleurs des MRC d'Acton et de La Haute-Yamaska. Par ailleurs, dans la MRC d'Acton, le transport actif est privilégié par environ 10 % des travailleurs, soit la proportion la plus élevée de la CRÉ. » (PP, 113)

Graphique 27

Répartition de la population occupée de 15 ans et plus¹ selon le mode de transport utilisé pour se rendre au travail, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

² Comme conducteur ou passager.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

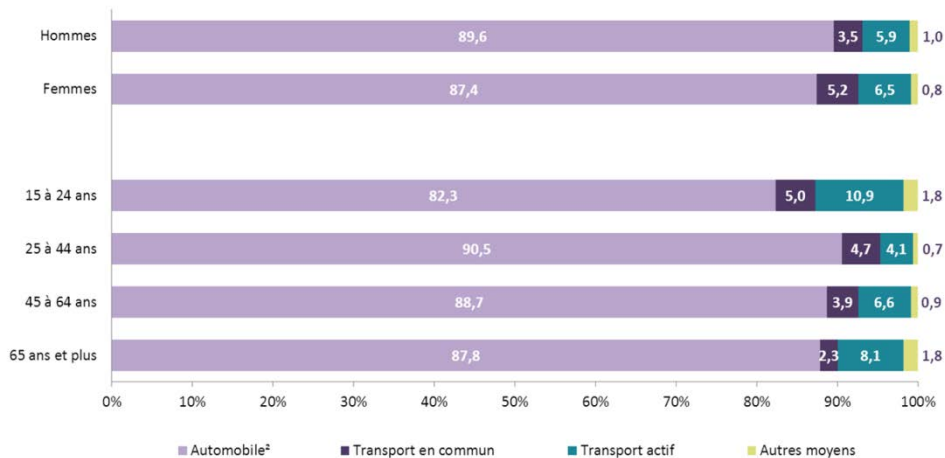
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Le graphique 28 montre que les habitudes de déplacement diffèrent légèrement selon le sexe et l'âge : « les hommes sont légèrement plus nombreux, en proportion, à utiliser l'automobile pour se rendre au travail que les femmes (90 c. 87 %). (...) la proportion de la population occupée utilisant le transport en commun pour se rendre au travail diminue avec l'âge, passant de 5 % chez les 15 à 24 ans à 2 % chez les 65 ans et plus. Les personnes âgées de 15 à 24 ans sont également les plus nombreuses, en proportion, à utiliser un mode de transport actif pour se rendre au travail. » (PP, 114)

Graphique 28

Répartition de la population occupée de 15 ans et plus¹ selon le mode de transport utilisé pour se rendre au travail, par sexe et par âge, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé.

² Comme conducteur ou passager.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

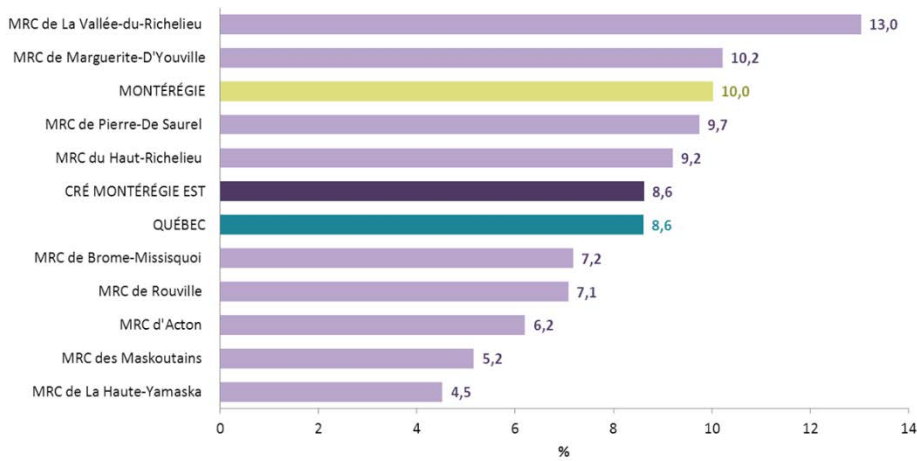
D'autres facteurs influent sur le mode de transport utilisé pour se rendre au travail, notamment le statut du particulier dans le ménage, le statut d'immigrant et la présence de faible revenu : « Ainsi, toutes proportions gardées, les personnes vivant seules, les immigrants et les personnes vivant sous le seuil de faible revenu (SFR) après impôt sont moins nombreux à utiliser l'automobile pour se rendre au travail. Par ailleurs, les personnes vivant seules, les personnes immigrantes et les personnes vivant sous le SFR sont proportionnellement plus nombreuses à utiliser un mode de transport actif pour se rendre au travail. Finalement, les personnes immigrantes sont plus nombreuses que les non personnes immigrantes, en proportion, à prendre le transport en commun pour se rendre au travail. » (PP, 115)

La durée de la période de transport domicile-travail, en 2011, est présentée au graphique 29. On apprend qu'en Montérégie Est, « environ 9 % des travailleurs ont un trajet domicile-travail de 60 minutes ou plus. Cette proportion est comparable à celles observées en Montérégie (10 %) et au Québec (9 %). » (PP, 116)

La durée de la période de transport varie selon le territoire de la MRC : « Dans la MRC de La Vallée-du-Richelieu, 13 % de la population occupée doit effectuer un trajet d'une durée supérieure ou égale à 60 minutes pour se rendre au travail. À l'opposé, cela ne concerne que 5 % des travailleurs de la MRC de La Haute-Yamaska. » (PP, 116)

Graphique 29

Proportion de la population occupée de 15 ans et plus¹ dont le trajet entre le domicile et le travail est de 60 minutes ou plus, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

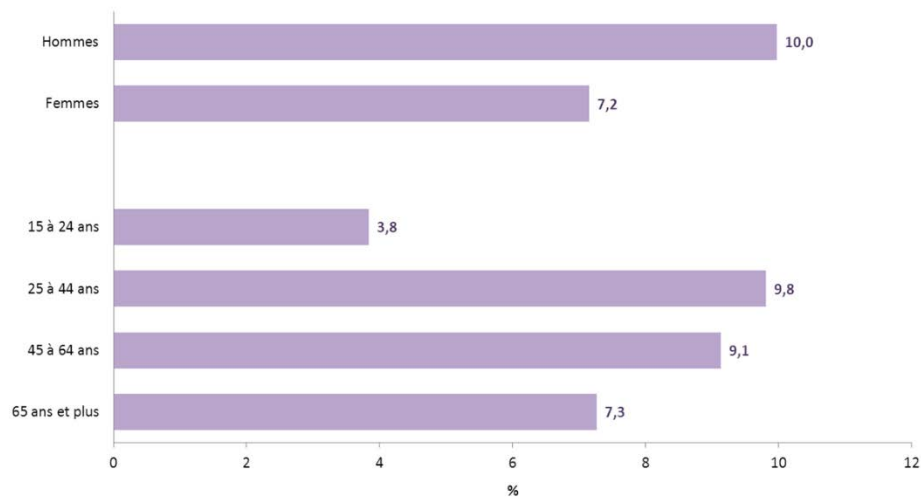
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

On note également, au graphique 30, que la durée de transport varie selon le sexe et le groupe d'âge : « la proportion de la population occupée devant parcourir un trajet de 60 minutes ou plus pour se rendre au travail s'avère plus élevée chez les hommes (10 %) et chez les personnes âgées de 25 à 44 ans (10 %) et de 45 à 64 ans (9 %) ». (PP, 117)

Graphique 30

Proportion de la population occupée de 15 ans et plus¹ dont le trajet entre le domicile et le travail est de 60 minutes ou plus selon le sexe et l'âge, CRÉ Montréal Est, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

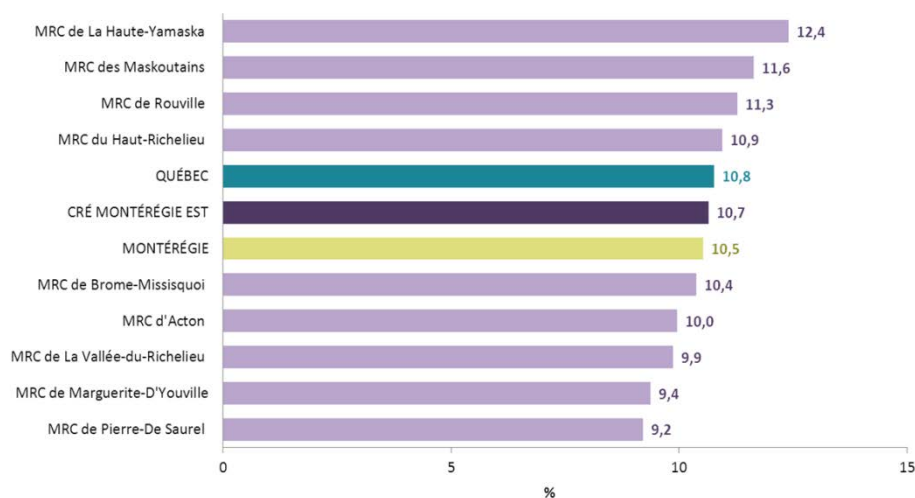
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montréal, octobre 2014.

2.4.5 La mobilité

Au graphique 31, on voit qu'en 2011, les habitants de la Montérégie Est semblent avoir les mêmes habitudes que ceux des autres régions du Québec au plan de la mobilité : « environ 11 % des résidents de la CRÉ Montérégie Est ont déclaré avoir déménagé au cours de l'année précédant l'enquête, soit une proportion comparable à celles observées en Montérégie (11 %) et au Québec (11 %). La proportion de personnes ayant déménagé au cours de l'année précédant l'enquête varie entre 9 et 12 % selon la MRC. » Les résidents de la MRC de Pierre-De Saurel semblent moins mobiles (9 %) que ceux de La Haute-Yamaska (12 %). (PP, 120)

Graphique 31

Proportion de la population¹ ayant déménagé² au cours de la dernière année, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ De 1 ans et plus en ménage privé.

² Déménagements intraprovinciaux seulement.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

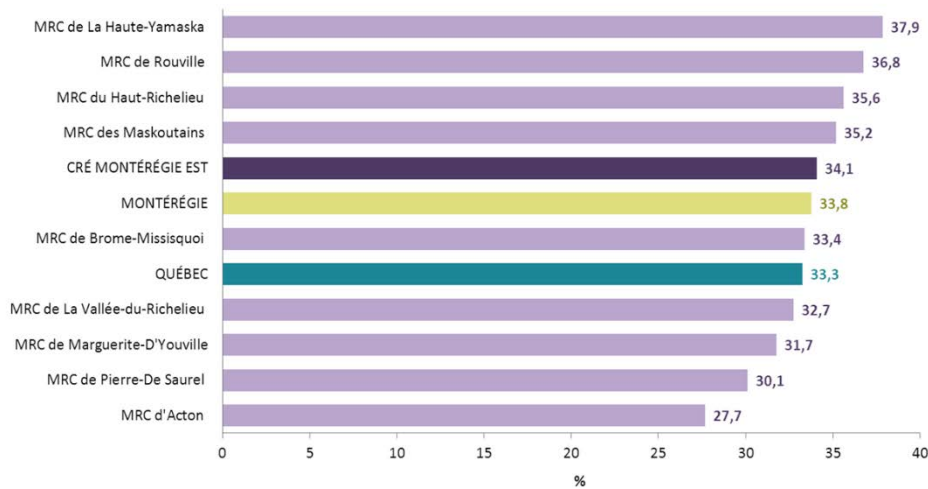
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Sur une période de cinq ans, comme l'indique le graphique 32, on observe le même comportement, comparativement à la Montérégie et au Québec, environ 33 % de la population de la Montérégie Est ayant déménagé.

Graphique 32

Proportion de la population¹ ayant déménagé² au cours des cinq dernières années, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ De 5 ans et plus en ménage privé.

² Déménagements infraprovinciaux seulement.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

D'autres facteurs semblent influencer sur la mobilité : « Dans la CRÉ Montérégie Est, la proportion de la population ayant déménagé au cours des cinq années précédant l'enquête varie selon le statut du particulier dans le ménage, le statut d'immigrant, la présence de faible revenu et la présence d'incapacité. Ainsi, toutes proportions gardées, les personnes mariées, les immigrants, les personnes vivant au-dessus du seuil de faible revenu après impôt et les personnes avec incapacité sont moins nombreux à avoir changé d'adresse au cours des cinq années précédant l'enquête. » (PP, 121)

Le tableau 6 montre, à compter de la seconde ligne de données, de quel territoire les 19 244 personnes ayant déménagé en 2012-2013 provenaient ainsi que leur destination, vers une MRC de la Montérégie Est. (PP, 124)

D'où provenaient-elles?

« Plus du tiers (37 %) des entrants proviennent d'une région administrative autre que Montréal et la Montérégie et 30 %, de la CRÉ de l'agglomération de Longueuil. »

Quelle était leur destination?

« Le quart d'entre elles se sont installées dans la MRC de La Vallée-du-Richelieu. » (P. 124). À l'exception de 1 914 provenant de la Montérégie Est, on dénombre 4 764 personnes venant d'un des quatre autres territoires d'origine indiquées.

On observe également des mouvements entre les territoires des MRC de la Montérégie Est.

« Les entrants de sept des neuf MRC proviennent principalement des autres MRC de la CRÉ. Les personnes ayant migré vers la MRC de Marguerite-D'Youville proviennent majoritairement de la CRÉ de l'agglomération de Longueuil, alors que les entrants de la MRC de Pierre-De Saurel sont principalement originaires d'une région administrative autre que Montréal et la Montérégie. »

Tableau 6 : Répartition (N) des entrants selon le territoire d'origine et la MRC de destination, Montérégie Est, 2012-2013

Territoire d'origine	MRC de destination									
	MRC Brome-Missisquoi	MRC de La Haute-Yamaska	MRC d'Acton	MRC de Pierre-De Saurel	MRC des Maskoutains	MRC de Rouville	MRC du Haut-Richelieu	MRC de La Vallée-du-Richelieu	MRC de Marguerite-D'Youville	CRÉ Montérégie Est
Montérégie Est	1 422	1 931	429	527	1 584	1 464	1 340	1 914	879	...
Aggl. de Longueuil	243	187	48	253	304	340	828	2 203	1 367	5 773
VHSL	137	116	42	60	113	113	856	359	139	1 935
Montréal	508	434	73	245	404	190	765	1 083	659	4 361
Reste du Québec	640	1 154	321	686	1 105	386	1 131	1 119	633	7 175
Total entrants	2 950	3 822	913	1 771	3 510	2 493	4 920	6 678	3 677	19 244

Source : Institut de la statistique du Québec, exploitation du Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA) de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ). Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

On constate également, au tableau 7, que le bilan migratoire de la Montérégie Est est positif en 2012-2013 : 17 004 personnes ont quitté le territoire de la Montérégie Est alors que 19 244 s'y sont installées. (PP, 125)

D'où provenaient les personnes qui ont quitté la Montérégie Est?

En excluant les sortants indiqués à la première colonne, on constate que quatre sortants sur dix proviennent de deux MRC : « Plus du cinquième (22 %) des sortants de la CRÉ résidait dans la MRC de La Vallée-du-Richelieu et environ 19 %, dans la MRC du Haut-Richelieu. »

Quelle est la destination des personnes qui ont quitté la Montérégie Est?

On observe que près d'une personne sortante sur deux a quitté pour une région autre que celle de Montréal ou la Montérégie : « Environ 45 % des personnes qui ont quitté la CRÉ (NDLR : Montérégie Est) se sont installées dans une région administrative autre que Montréal et la Montérégie (7 692/17 004) et plus du quart (26 %), dans la CRÉ de l'agglomération de Longueuil (4 389/17 004). »

Par ailleurs, en ce qui concerne les mouvements entre les MRC,

« la CRÉ Montérégie Est s'affiche comme étant la principale destination des sortants de sept des neuf MRC de la CRÉ. La majorité des sortants de la MRC de Marguerite-D'Youville ont plutôt migré vers la CRÉ de l'agglomération de Longueuil, alors que la majorité des sortants de la MRC de Pierre-De Saurel se sont installés dans une région administrative autre que Montréal et la Montérégie. »

Tableau 7 : Répartition (N) des sortants selon la MRC d'origine et le territoire de destination, Montérégie Est, 2012-2013

MRC d'origine	Territoire de destination					Total sortants
	Montérégie Est	Aggl. de Longueuil	VHSL	Montréal	Reste du Québec	
MRC Brome-Missisquoi	1 242	142	77	327	636	2 424
MRC de La Haute-Yamaska	1 601	214	92	362	1 133	3 402
MRC d'Acton	412	39	14	50	394	909
MRC de Pierre-De Saurel	504	187	53	225	680	1 647
MRC des Maskoutains	1 506	293	119	402	1 202	3 525
MRC de Rouville	1 586	270	95	132	390	2 474
MRC du Haut-Richelieu	1 305	640	705	578	1 253	4 481
MRC de La Vallée-du-Richelieu	2 233	1 453	279	799	1 168	5 932
MRC de M.-D'Youville	1 101	1 151	156	458	836	3 702
Montérégie Est	...	4 389	1 590	3 333	7 692	17 004

Source : Institut de la statistique du Québec, exploitation du Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA) de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ). Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, août 2014.

3 L'habitation et l'abordabilité en Montérégie Est

Nous présentons en premier lieu les faits saillants des sections 3.2, 3.3 et 3.4.

3.1 Les faits saillants sur l'habitation et l'abordabilité

Rappelons que les données relatives au marché de l'habitation proviennent de la SCHL et qu'elles décrivent la situation observée à l'automne 2015. Les données portant sur le parc résidentiel, les coûts d'habitation et le rapport des coûts d'habitation au revenu sont tirées de l'ENM de 2011.

Le marché de l'habitation

Constats	Besoins, impacts ou pistes à explorer
Mises en chantier	
<ul style="list-style-type: none"> • Une baisse marquée des mises en chantier dans la RMR de Montréal, y compris dans la majorité des zones d'enquête situées en Montérégie Est. 	<ul style="list-style-type: none"> • La stabilisation ou la baisse des prix des copropriétés invendues. • La stimulation de la construction de logements locatifs.
<ul style="list-style-type: none"> • L'augmentation des mises en chantier en <u>logement locatif</u> dans la RMR, y compris le créneau des résidences pour personnes âgées, où on observe un positionnement stratégique des promoteurs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le défi de diversifier la typologie pour les ménages de personnes seules et pour les personnes âgées. • Le défi d'offrir plus de logements destinés aux familles incapables d'accéder à la propriété et qui ne sont pas admissibles au logement social.
Taux d'inoccupation	
<ul style="list-style-type: none"> • Une hausse du taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal, de 3,5 à 4 %; mais une baisse du taux dans 3 des 5 zones d'enquête de Montérégie Est. 	<ul style="list-style-type: none"> • La nécessité de prudence et de ciblage plus précis des groupes de population visés, y compris en logement social, afin de réduire le risque et d'assurer la viabilité des projets initiés. • L'opportunité d'acquisitions et de rénovations de logements par le secteur communautaire plutôt que de développer des projets de construction neuve.
Loyers moyens	
<ul style="list-style-type: none"> • Une hausse généralisée du loyer moyen total dans la RMR, ainsi que dans l'ensemble des zones d'enquête de Montérégie Est, à l'exception d'un léger fléchissement dans Sorel-Tracy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le besoin d'augmenter les enveloppes budgétaires en supplément au loyer et en allocation-logement.

Le parc résidentiel

Constats	Besoins, impacts ou pistes à explorer
<i>L'état du parc résidentiel</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Le parc résidentiel relativement jeune : 34 % des logements ont été construits avant 1971 contre 43 % au Québec. • L'état des logements comparable à celui du Québec sur le plan des réparations majeures. • Plus de réparations majeures requises en milieu rural qu'en centre urbain, 9 c. 5 %. Un constat semblable en ce qui concerne les logements vétustes. • Plusieurs anciens quartiers comptent une proportion plus importante de logements en moins bon état. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le besoin d'aide financière aux propriétaires à faible revenu, notamment en milieu rural; le maintien du programme RénoRégion de la SHQ. • Le besoin de protéger les locataires à faibles revenus des hausses de loyer consécutives aux rénovations. • L'opportunité de lier la rénovation résidentielle aux initiatives de revitalisation et d'aménagement locales. • Les opportunités d'acquisitions et de rénovations pour les organismes communautaires, notamment dans les zones de revitalisation.
<ul style="list-style-type: none"> • L'état des logements varie selon le mode d'occupation, le niveau de revenu et le type de ménage : les locataires, les personnes seules, celles vivant sous le seuil de faible et celles ayant une incapacité ont plus tendance à vivre dans un vieux logement ou un logement ayant besoin de réparations majeures 	<ul style="list-style-type: none"> • Le besoin de soutenir les propriétaires offrant des logements à des personnes vulnérables, par des programmes d'aide à la rénovation. • Le besoin d'une offre diversifiée permettant l'inclusion de personnes ayant un profil social et économique varié dans certains développements résidentiels. • Les développements résidentiels du futur doivent refléter la diversité des besoins au sein de la population.

Les coûts d'habitation et le rapport des coûts d'habitation au revenu

Constats	Besoins, impacts ou pistes à explorer
Les coûts d'habitation mensuels médians	
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Propriétaires</u> : coûts d'habitation des propriétaires <u>supérieurs</u> à ceux du Québec <ul style="list-style-type: none"> ○ Montérégie Est : 884 \$. ○ Le Québec : 841 \$. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Le revenu minimal avant impôt requis pour un propriétaire</u>, en Montérégie Est, avec un taux d'effort pour le logement de 30 % et des coûts d'habitation de 884 \$: <u>35 360 \$</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Selon le coût d'acquisition de 150 000 \$: <u>47 428 \$</u>. ○ Selon le coût d'acquisition de 250 000 \$: <u>70 380 \$</u>. ○ Selon le coût d'acquisition de 350 000 \$: <u>93 332 \$</u>.¹⁰
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Locataires</u> : coûts d'habitation des locataires <u>inférieurs</u> à ceux du Québec <ul style="list-style-type: none"> ○ Montérégie Est : 597 \$ ○ Le Québec : 643 \$ 	<ul style="list-style-type: none"> • Le niveau de <u>revenu minimal avant impôt requis pour un locataire</u> en Montérégie Est, avec un taux d'effort pour le logement de 30 % et des coûts d'habitation de 597 \$: <u>23 880 \$</u>.
<ul style="list-style-type: none"> • Un écart de 300 \$ entre les coûts des locataires et ceux des propriétaires. • Une variation de l'écart entre les modes d'occupation selon le territoire de MRC : de 60 \$ à 397 \$. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le besoin d'aide au loyer à la personne ou de logement social s'adressant aux ménages plus vulnérables.
Le rapport des coûts d'habitation au revenu	
<ul style="list-style-type: none"> • Un ménage sur cinq, 19 %, dépense 30 % ou plus de son revenu pour se loger. Au Québec, la proportion est de 23 %. • Une variation selon le territoire des MRC : entre 15 et 23 %. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Revenu minimal requis pour un locataire</u> en Montérégie Est, avec un taux d'effort pour le logement de 30 % et des loyers médians suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Moyenne¹¹ des loyers médians studio (466 \$) : <u>18 650 \$</u>. ○ Moyenne des loyers médians 1 chambre (578 \$) : <u>23 100 \$</u>. ○ Moyenne des loyers médians 2 chambres (705 \$) : <u>28 200 \$</u>. ○ Moyenne des loyers médians 3 chambres (799 \$) : <u>31 950 \$</u>. • Les locataires dont les revenus sont inférieurs au niveau de revenus correspondant aux différentes typologies auraient besoin d'une aide au loyer.
<ul style="list-style-type: none"> • Les ménages les plus affectés par un taux d'effort trop élevé sont les personnes seules et les familles monoparentales. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Un taux d'effort trop lourd : plus de deux fois plus fréquent chez les locataires que chez les propriétaires, 33 c. 13 %. 	

¹⁰ En supposant une mise de fonds de 10 % et un prêt hypothécaire au taux d'intérêt de 5 %, amorti sur 25 ans.

¹¹ Source : SHQ (2015). *Loyers médians du marché ajustés (avec services)*. Québec 2015. La moyenne est basée sur les loyers médians du marché de chaque typologie pour les territoires de la région 16 Montérégie. Calcul : Allan Gaudreault.

3.2 Le marché de l'habitation

Les mises en chantier

Certains constats portant sur la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal s'appliquent globalement à la Montérégie Est. Les données relatives à l'activité immobilière et au marché locatif résidentiel compilées par la SCHL ne sont disponibles que pour certaines municipalités de 10 000 habitants. Elles sont regroupées par zones d'enquête par la SCHL.

À l'automne 2015¹², les mises en chantier atteignaient 16 800 unités sur le territoire de la RMR de Montréal, à savoir 10 % de moins qu'en 2014. La baisse affecte tous les segments du marché, à l'exception du logement locatif, lequel a augmenté de 90 %. À l'automne 2015, 1 800 unités locatives avaient été mises en chantier depuis le début de l'année, comparativement à 1 223 unités en 2014, à la même période. Cela inclut le démarrage de résidences destinées aux personnes âgées.

À ce chapitre, la SCHL constate que les promoteurs délaissent la construction de copropriétés, dont le stock d'inventés est relativement élevé, mais stable. En vue de se positionner stratégiquement, ils envahissent le marché du logement des personnes âgées, en nette progression, sans négliger le marché locatif traditionnel, lui aussi en phase de croissance. Ce mouvement est susceptible de produire une situation d'offre excédentaire, qui devrait être absorbée graduellement, conformément aux prévisions de gérontocroissance.

Ainsi, on prévoit que pour la première fois depuis les années 1990, « pratiquement autant d'unités locatives que de copropriétés seront mises en chantier dans la grande région de Montréal ». De manière particulière, le segment locatif poursuivra sa lancée, avec le démarrage de 6 000 à 6 500 unités, alors que la copropriété stagnera. Le contexte démographique d'absence de croissance chez les 35 ans et plus ralentit la demande de copropriétés par les premiers acheteurs. On prévoit donc des mises en chantier inférieures à 7 000 unités en 2016 et 2017 et environ 2 500 unités unifamiliales, le plus bas niveau en 25 ans dans ce créneau.

On estime que le solde migratoire de la RMR, à la baisse en 2014 (de 29 000 à 22 000 personnes), causé notamment par une chute de l'immigration, devrait hausser au cours des prochaines années et provoquer une croissance de l'offre et influencer les taux d'inoccupation.

En ce qui concerne les mises en chantier, pour la période de janvier à novembre 2015¹³, nous avons pris connaissance des données provenant de six zones d'enquête : les zones 33, 34 et 35 faisant partie de la RMR de Montréal et les trois zones éloignées de ce territoire, celles de Granby, Saint-Hyacinthe et Sorel-Tracy :

- **Zone 33** : Boucherville (située dans l'agglomération de Longueuil), Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes, Verchères :
 - 427 unités mises en chantier, soit une hausse de 3 % par rapport à la même période en 2014.

¹² SCHL (2015). *Perspectives du marché de l'habitation – RMR de Montréal*. Automne 2015.

¹³ SCHL (2015). *Actualités habitation – Tableaux – RMR de Montréal*. Décembre 2015. Les données relatives aux zones de Granby et de Saint-Hyacinthe sont tirées du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL, consulté le 19 janvier 2016.

- **Zone 34** : Beloeil, McMasterville, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Saint-Mathieu-de-Belœil :
 - 209 unités mises en chantier, soit une chute de 22 % comparativement à la même période en 2014.
- **Zone 35** : Carignan, Chambly, Richelieu, Saint-Mathias-sur-Richelieu :
 - 568 unités mises en chantier, soit une hausse de 25 % par rapport à la même période en 2014.
- **Zone Granby** : Granby, Saint-Paul-d'Abbotsford, Saint-Alphonse-de-Granby, Bromont :
 - 434 unités mises en chantier en 2015, comparativement à 500 unités en 2014 pour l'ensemble de l'année, une chute de 13 %.
- **Zone Saint-Hyacinthe** : Saint-Hyacinthe, Saint-Dominique, Saint-Simon :
 - 200 unités mises en chantier en 2015, contre 258 unités en 2014 pour l'ensemble de l'année, une chute de 29 %.
- **Zone Sorel-Tracy** : Contrecoeur, Sainte-Anne-de-Sorel, Saint-Joseph-de-Sorel, Sainte-Victoire-de-Sorel, Sorel-Tracy :
 - 232 unités mises en chantier en 2015, ce qui représente une situation relativement stable comparativement à 2014 où elles totalisaient 234 logements.

Les mises en chantier sont en baisse dans la majorité des zones d'enquête situées en Montérégie Est. Deux zones échappent à ce constat : la zone 33 où le phénomène de hausse est léger (3 %) ainsi que la zone 35, où le mouvement haussier est nettement plus fort (25 %).

Le marché locatif

Les données relatives au marché locatif¹⁴, colligées par la SCHL, indiquent un mouvement global à la hausse en ce qui concerne le taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative privée sur le territoire de la RMR. Le taux atteignait 4 % à l'automne 2015, toutes typologies et toutes fourchettes de prix confondus, alors qu'il se situait à 3,4 % un an plus tôt.

On doit toutefois relativiser ce constat, car les promoteurs ont tendance à délaissé la construction de copropriétés et à envahir le marché des résidences pour les personnes âgées, de façon à se positionner stratégiquement pour répondre à la demande croissante. Cet intérêt pour le mode locatif risque d'affecter momentanément à la hausse le taux d'inoccupation.

Les loyers sont également en hausse sur ce territoire, atteignant à l'automne 2015 le niveau moyen de 744 \$, contre 719 \$ en 2014.

Les données relatives au marché locatif de la SCHL sont regroupées par zone d'enquête, mais selon une composition et une numérotation différentes de celles concernant les mises en chantier. Les données que nous avons considérées concernent donc cinq zones d'enquête (plutôt que six précédemment) situées sur le territoire de la Montérégie Est : celles des zones 33 et 34, incluses à la RMR de Montréal, ainsi que les zones qui en sont plus éloignées, de Granby, Saint-Hyacinthe et Sorel-Tracy :

- **Zone 33** : Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes, Verchères :
 - Taux d'inoccupation en baisse, de 2,6 % en 2014 à 1,8 % en 2015;
 - Loyers moyens en hausse, de 713 \$ à 721 \$ en un an.
- **Zone 34** : Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias-sur-Richelieu :
 - Taux d'inoccupation en baisse notable, de 4,3 % à 2,1 % entre l'automne 2014 et l'automne 2015;
 - Hausse importante des loyers moyens, de 714 \$ à 744 \$ pour la même période.
- **Zone Granby** : Granby, Saint-Paul-d'Abbotsford, Saint-Alphonse-de-Granby, Bromont :
 - Hausse du taux d'inoccupation de 3,0 % à 3,5 %;
 - Légère hausse des loyers moyens, de 610 \$ à 617 \$.
- **Zone Saint-Hyacinthe** : Saint-Hyacinthe, Saint-Dominique, Saint-Simon :
 - Baisse du taux d'inoccupation, de 4,4 % à 3,7 %;
 - Loyers moyens à la hausse, de 591 \$ à 601 \$.

¹⁴ Sources : SCHL (2015). *Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal*. Automne 2015. Les données relatives aux zones de Granby, de Saint-Hyacinthe et de Sorel-Tracy sont tirées du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL, consulté le 3 février 2016.

- **Zone Sorel-Tracy** : Contrecoeur, Sainte-Anne-de-Sorel, Saint-Joseph-de-Sorel, Sainte-Victoire-de-Sorel, Sorel-Tracy :
 - Hausse du taux d'inoccupation de 6,1 % à 6,6 %;
 - Légère baisse du loyer moyen, passant de 527 \$ à 521 \$ entre 2014 et 2015.

On remarque que contrairement aux constats relatifs au territoire de la RMR de Montréal, les taux d'inoccupation du logement locatif semblent en baisse dans trois zones sur cinq sur le territoire de la Montérégie Est. La croissance démographique observée sur le territoire de la Montérégie Est peut expliquer en partie ce phénomène. Seule la zone d'enquête de Granby affiche une hausse du taux.

La tendance à la hausse des loyers est généralisée à l'ensemble des zones d'enquête à l'exception d'un faible fléchissement observé à Sorel-Tracy.

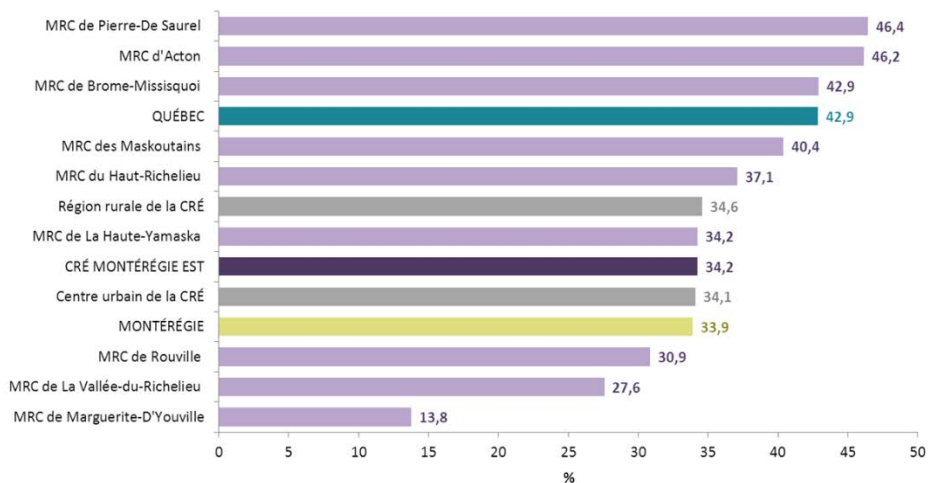
3.3 Le parc résidentiel et son état

3.3.1 L'année de construction

Les données de l'ENM de 2011 indiquent que le parc résidentiel de la Montérégie Est semble globalement plus jeune comparativement à celui du Québec, bien que l'on observe des différences entre les MRC de son territoire. Le graphique 33 montre que « plus du tiers (34 %) des ménages vivent dans un logement construit avant 1971, une proportion comparable à celle observée en Montérégie (34 %) et inférieure à celle observée au Québec (43 %). Les territoires des MRC de Pierre-De Saurel (46 %), d'Acton (46 %) et Brome-Missisquoi (43 %) affichent des proportions supérieures à celle observée au Québec. À l'opposé, environ 14 % des ménages de la MRC de Marguerite-D'Youville habitent dans un logement construit avant 1971. » (PP, 85)

Graphique 33

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement construit avant 1971, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : Équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

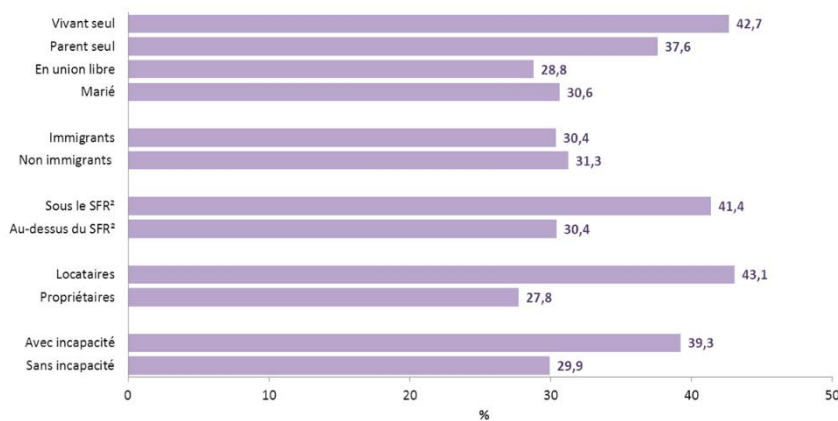
En ce qui a trait au type de ménage, on note par ailleurs que 43 % des ménages d'une seule personne vivent dans un vieux logement, alors que cette proportion tombe à 25 % chez les couples avec enfants.

Quant au mode d'occupation, on remarque que les ménages locataires sont plus fortement représentés relativement à cet indicateur : 43 % d'entre eux habitent un vieux logement, comparativement à 30 % des ménages propriétaires. (PP, 86)

Sur le plan de la population, au graphique 34, on constate que « la proportion de personnes vivant dans un logement construit avant 1971 varie selon le statut du particulier dans le ménage, la présence de faible revenu, le mode d'occupation du logement et la présence d'incapacité. Ainsi, toutes proportions gardées, les personnes vivant seules et les parents seuls, les personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt, les locataires et les personnes avec incapacité sont plus nombreux à vivre dans un vieux logement. » (PP, 84)

Graphique 34

Proportion de la population¹ vivant dans un logement construit avant 1971 selon certaines caractéristiques sociodémographiques, économiques et de santé, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
² Sous le seuil de faible revenu après impôt.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

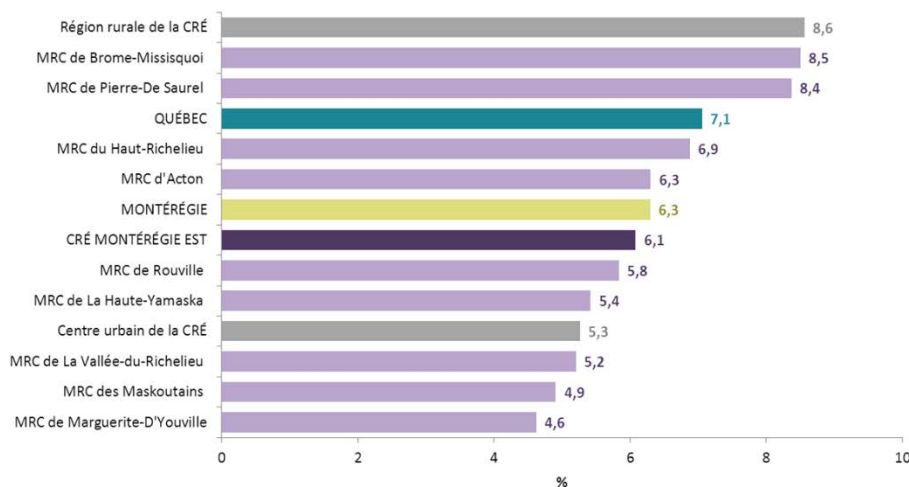
On n'observe pas de différence selon le sexe de la personne, mais « Dans la CRÉ Montérégie Est, les personnes âgées de 65 ans et plus sont plus nombreuses, en proportion, à vivre dans un logement construit avant 1971 que les personnes appartenant aux autres groupes d'âge. » Chez les groupes d'âge de 25 à 49 ans, cette proportion se maintient sous le niveau de 30 %. Toutefois, chez les personnes aînées, on constate que la proportion atteint 44 %. (PP, 83)

3.3.2 Les réparations majeures

L'ENM de 2011, en Montérégie Est, révèle globalement des similitudes avec l'ensemble du Québec en ce qui a trait aux réparations majeures. On observe par contre des différences selon les particularités des territoires. Le graphique 35 nous montre qu'en Montérégie Est, « environ 6 % des ménages vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures, une proportion comparable à celles observées en Montérégie (6 %) et au Québec (7 %). La proportion de ménages vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures est plus élevée en région rurale que dans le centre urbain de la CRÉ (9 c. 5 %). Dans la MRC de Brome-Missisquoi, environ 9 % des ménages vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures. À l'opposé, dans les MRC des Maskoutains et de Marguerite-D'Youville, cela ne concerne que 5 % des ménages. » (PP, 90)

Graphique 35

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



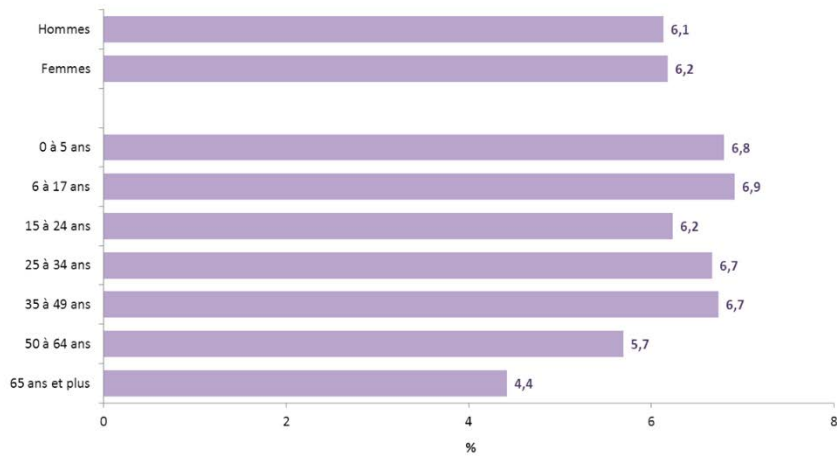
¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

C'est chez les ménages non familiaux de deux personnes et plus que le besoin de réparations majeures semble le plus élevé (10 %). Chez les ménages locataires, le besoin est constaté dans 7 % des logements, alors que cette proportion est de 6 % chez les propriétaires. (PP, 91)

En ce qui concerne la population, les graphiques 36 et 37 nous montrent que sur le territoire de la Montérégie Est, « les personnes âgées de moins de 65 ans et plus sont moins nombreuses, en proportion, à vivre dans un logement nécessitant des réparations majeures que les personnes appartenant aux groupes d'âge inférieurs. » (PP, 88-89)

Graphique 36

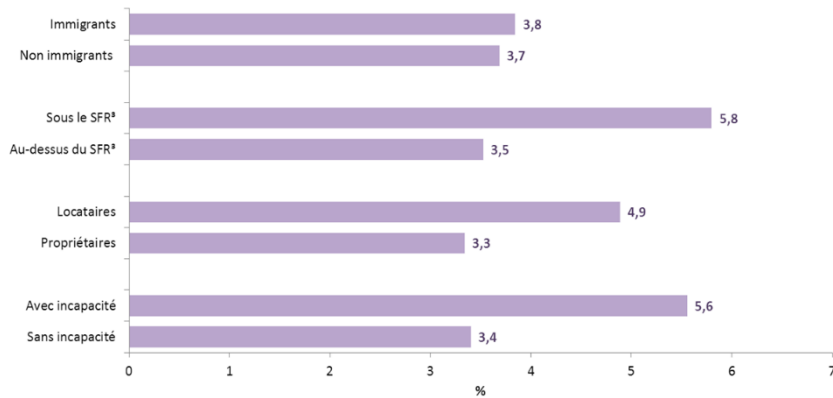
Proportion de la population¹ vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures selon le sexe et l'âge, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Graphique 37

Proportion de la population¹ vivant dans un logement vétuste² selon certaines caractéristiques sociodémographiques, économiques et de santé, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé 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 Sous le seuil de faible revenu après impôt.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

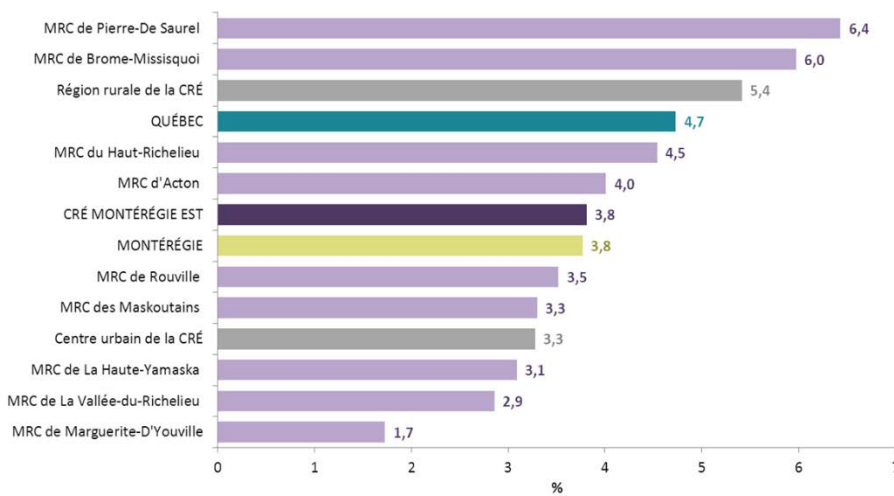
On constate aussi que « la proportion de la population vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures varie selon le statut du particulier dans le ménage, la présence de faible revenu, le mode d'occupation du logement et la présence d'incapacité. Ainsi, toutes proportions gardées, les parents seuls, les personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt, les locataires et les personnes avec incapacité sont plus nombreux à vivre dans un tel logement. » On ne constate pas de différence entre les sexes. (PP, 88-89)

3.3.3 Les logements vétustes

Au graphique 38, on constate que la proportion de ménages habitant un logement vétuste varie beaucoup selon les MRC : « environ 4 % des ménages vivent dans un logement vétuste (logement construit avant 1971 et ayant besoin de réparations majeures). Cette proportion est comparable à celles observées en Montérégie (4 %) et au Québec (5 %). La proportion de ménages vivant dans un logement vétuste est plus élevée en région rurale que dans le centre urbain de la CRÉ (5 c. 3 %). Dans la MRC de Pierre-De Saurel, environ 6 % des ménages vivent dans un logement vétuste. » (PP, 95)

Graphique 38

**Proportion des ménages¹ vivant dans un logement vétuste²,
CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011**



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.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

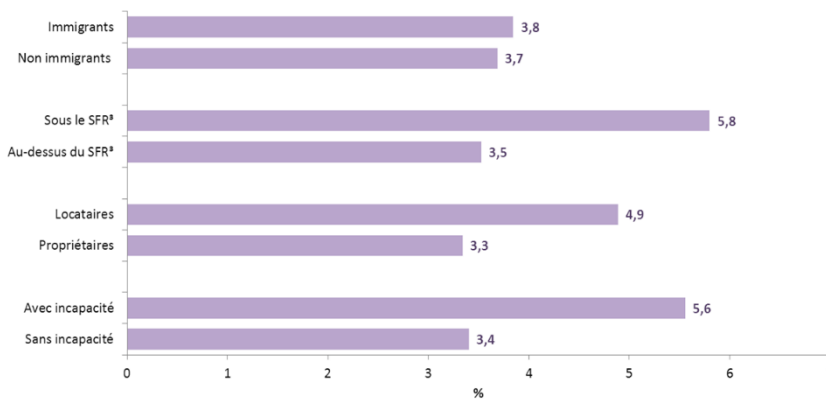
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Les constats relatifs aux ménages s'appliquent également aux personnes : « La proportion de personnes vivant dans un logement vétuste est plus élevée en région rurale que dans le centre urbain de la CRÉ (5 c. 3 %). Dans la MRC de Marguerite-D'Youville, moins de 2 % de la population vit dans un logement vétuste. Dans la MRC de Pierre-De Saurel, cette proportion grimpe à 6 %. » (PP, 92)

Au graphique 39, on ne constate pas de différence de taux liée au sexe ou au groupe d'âge des personnes. Toutefois, « les personnes vivant sous le seuil de faible revenu, les locataires et les personnes avec incapacité sont plus nombreuses, en proportion, à vivre dans un logement vétuste. » Alors que la proportion de personnes habitant un tel logement approche globalement 4 % en Montérégie Est, le taux est de 6 % pour les personnes sous le SFR, il approche 5 % chez les locataires (comparativement à 3 % chez les propriétaires) et se situe près de 6 % chez les personnes ayant une incapacité. (PP, 94)

Graphique 39

Proportion de la **population**¹ vivant dans un logement vétuste² selon certaines caractéristiques sociodémographiques, économiques et de santé, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé 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 Sous le seuil de faible revenu après impôt.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

3.3.4 La taille des logements

Au Québec, près de 5 % des ménages occupent un logement de taille insuffisante. Le graphique 40 montre qu'en Montérégie Est, cette question présente moins d'importance. La proportion de logements ayant une taille insuffisante est sensiblement plus modeste et les écarts entre MRC sont faibles : « environ 3 % des ménages de la CRÉ Montérégie Est ont déclaré vivre dans un logement de taille insuffisante, soit un logement ne comportant pas suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Cette proportion est comparable à celle observée en Montérégie (3 %), mais inférieure à celle observée au Québec (5 %). La proportion de ménages vivant dans un logement de taille insuffisante varie entre 2 et 3 % selon la MRC. » (PP, 100)

Graphique 40

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement de taille insuffisante², CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



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.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

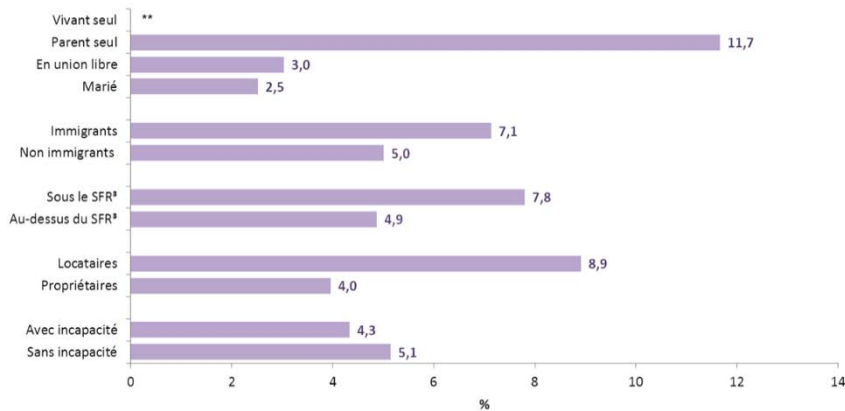
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

On observe le même modèle statistique en ce qui a trait à la population vivant dans les ménages privés : « (...) environ 5 % des résidents de la CRÉ Montérégie Est ont déclaré vivre dans un logement de taille insuffisante (...) Cette proportion est comparable à celle observée en Montérégie (6 %), mais inférieure à celle observée au Québec (8 %). La proportion de personnes vivant dans un logement de taille insuffisante varie entre 4 et 6 % selon la MRC. » (PP, 97)

Comme l'indique le graphique 41, certaines caractéristiques influent sur la proportion de personnes vivant dans un logement de taille insuffisante : « les personnes âgées de 6 à 17 ans et de 18 à 24 ans sont proportionnellement plus nombreuses que celles appartenant aux autres groupes d'âge à vivre dans un logement de taille insuffisante. (...) la proportion de personnes vivant dans un logement de taille insuffisante varie selon le statut du particulier dans le ménage, le statut d'immigrant, la présence de faible revenu et le mode d'occupation du logement. Ainsi, toutes proportions gardées, les parents seuls, les immigrants, les personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt et les locataires sont plus nombreux à vivre dans un logement de taille insuffisante. » (PP, 98-99)

Graphique 41

Proportion de la population¹ vivant dans un logement de taille insuffisante² selon certaines caractéristiques sociodémographiques, économiques et de santé, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé 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 Sous le seuil de faible revenu après impôt.

** Donnée non présentée pour des raisons de qualité.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

3.4 Les coûts d'habitation et le rapport des coûts d'habitation au revenu

3.4.1 Les coûts d'habitation

Par souci de cohérence avec d'autres études, nous prenons compte principalement des données relatives aux ménages comparativement aux informations portant sur les personnes (la population) composant ces ménages.

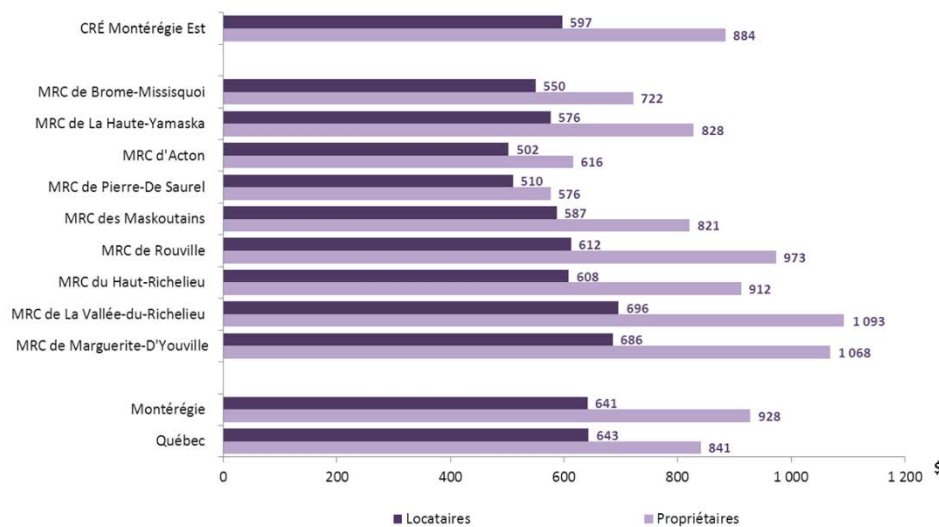
Le graphique 42 montre un écart de près de 300 \$ entre les coûts d'habitation mensuels des ménages propriétaires et ceux des ménages locataires habitant le territoire de la Montérégie Est. L'écart le plus important (397 \$) se situe entre les locataires et les propriétaires de la MRC de La Vallée-du-Richelieu; l'écart le plus mince est observé sur le territoire de la MRC de Pierre-De Saurel à seulement 66 \$.

Les ménages locataires du territoire de la Montérégie Est sont avantagés par rapport à ceux du Québec, car leurs loyers sont plus bas. Par contre, les coûts d'habitation des propriétaires sont plus élevés que ceux des autres propriétaires québécois, même si leurs coûts sont inférieurs à ceux des propriétaires de Montérégie : « les coûts d'habitation mensuels médians s'élèvent à 884 \$ chez les propriétaires et à 597 \$ chez les locataires. » (PP, 102)

Les coûts d'habitation des logements occupés par des locataires sont moins élevés en Montérégie Est qu'en Montérégie (641 \$) et qu'au Québec (643 \$). Les coûts d'habitation des logements occupés par des propriétaires sont aussi moins élevés qu'en Montérégie (928 \$), mais plus élevés qu'au Québec (841 \$). (PP, 102)

Graphique 42

Coûts d'habitation mensuels médians des logements occupés selon le mode d'occupation, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Les coûts d'habitation varient non seulement en fonction du mode d'occupation des genres de ménages, mais également selon la MRC, de 502 \$ chez les locataires de la MRC de Pierre-De Saurel à 1 093 \$ chez les propriétaires de la MRC de La Vallée-du-Richelieu : « Les MRC de La Vallée-du-Richelieu et de Marguerite-D'Youville sont celles qui affichent les coûts d'habitation mensuels médians les plus élevés de la CRÉ, et ce, peu importe le mode d'occupation du logement. À l'opposé, les coûts d'habitation mensuels médians ne s'élèvent qu'à 502 \$ pour les ménages locataires de la MRC d'Acton et à 576 \$ pour les ménages propriétaires de la MRC de Pierre-De Saurel. » (PP, 102)

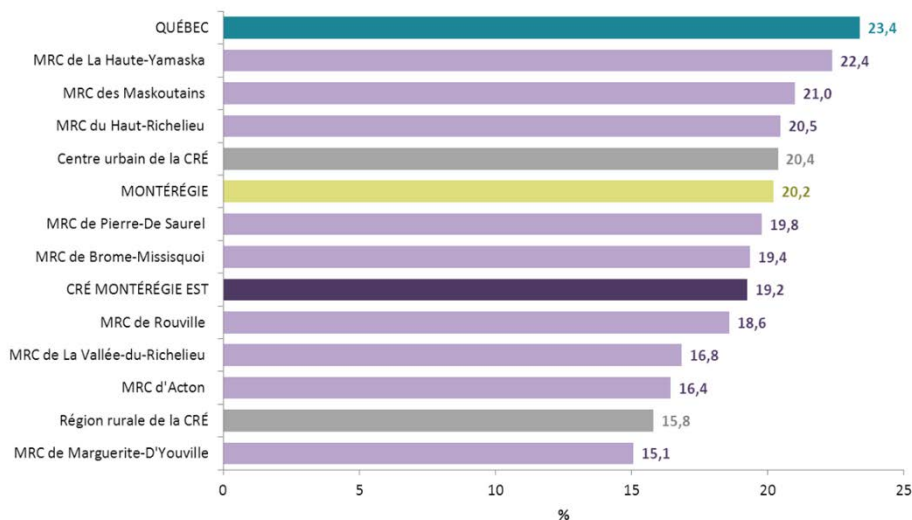
3.4.2 Le rapport des coûts d'habitation au revenu

La proportion du revenu d'un ménage consacrée à ses coûts d'habitation traduit ce que l'on nomme le « taux d'effort pour le logement » ou encore le « rapport des coûts d'habitation au revenu ». Il est généralement admis, selon une définition de la SCHL, qu'un ménage ne devrait pas dépenser plus de 30 % de ses revenus avant impôt en coûts d'habitation pour qu'ils soient considérés comme abordables.

Comme le démontre le graphique 43, en Montérégie Est, « près du cinquième (19 %) des ménages consacre 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation. Cette proportion est comparable à celle observée en Montérégie (20 %) et inférieure à celle observée au Québec (23 %). Dans la MRC de La Haute-Yamaska, plus du cinquième (22 %) des ménages dédie 30 % ou plus leur revenu total aux coûts d'habitation, alors que dans la MRC de Marguerite-D'Youville, cela concerne 15 % des ménages. »

Graphique 43

Proportion des ménages¹ consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2010

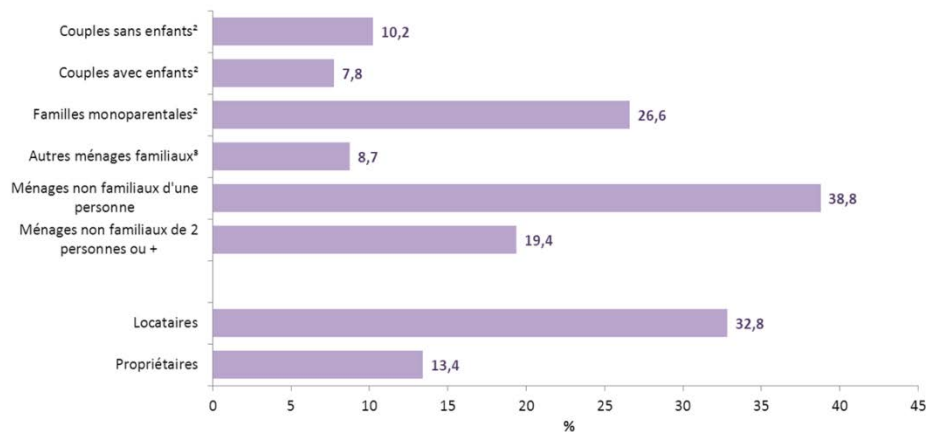


¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro. Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs. Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011. Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Plusieurs facteurs influent sur le rapport des coûts d'habitation au revenu. Le graphique 44 indique que sur le territoire de la Montérégie Est, « la proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation est nettement plus élevée chez les ménages non familiaux d'une personne (39 %) et les ménages comptant une famille monoparentale (27 %) que chez les autres genres de ménage. Par ailleurs, la proportion de ménages locataires ayant un taux d'effort de 30 % ou plus est deux fois supérieure à celle observée chez les ménages propriétaires (33 c. 13 %). » (PP, 107)

Graphique 44

Proportion des ménages¹ consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation selon le genre de ménage et le mode d'occupation du logement, CRÉ Montérégie Est, 2010



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.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

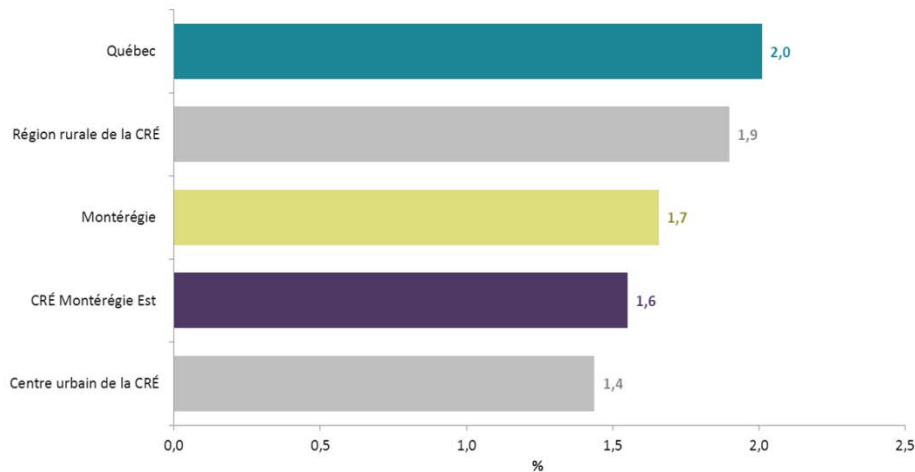
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Une faible proportion de ménages ayant un taux d'effort pour le logement trop élevé – 30 % ou plus – habitent un logement ayant besoin de réparations majeures. Cette proportion est légèrement inférieure en centres urbains, comparativement aux régions rurales. Le graphique 45 montre que « Selon l'ENM de 2011, environ 2 % des ménages de la CRÉ Montérégie Est vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures et consacrent 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation. » (PP, 109)

Graphique 45

Proportion des ménages¹ vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures et consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation, CRÉ Montérégie Est, Montérégie et Québec, 2011



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

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

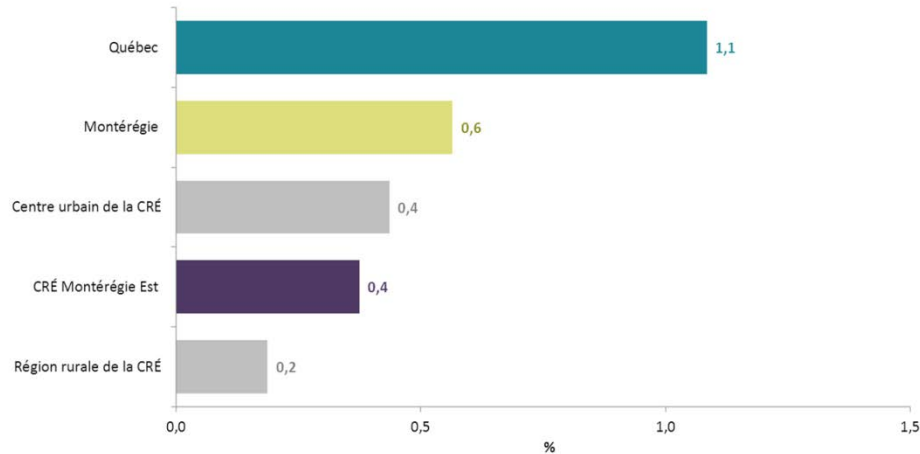
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

La proportion de ménages ayant un taux d'effort de 30 % ou plus et habitant un logement de taille insuffisante est également très faible, comme l'illustre le graphique 46. En Montérégie Est, il se situe à 0,4 %, un niveau sensiblement inférieur au taux observé au Québec, 1 %; les écarts entre centres urbains et régions rurales ne semblent pas significatifs. (PP, 111)

Graphique 46

Proportion des **ménages**¹ vivant dans un logement de taille insuffisante² et consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation, CRÉ Montérégie Est, Montérégie et Québec, 2011



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.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

4 Le portrait du logement social en Montérégie Est

Cette section comprend un inventaire quantitatif du parc de logement social de la Montérégie Est. On y décrit les modes de gestion du parc selon qu'il s'agit des coopératives, des organismes sans but lucratif (OSBL) et des offices d'habitation (OH). Elle décrit également la population visée par les logements et présente une répartition géographique du parc existant.

Ce profil a été complété en août 2014 dans le cadre de l'étude déjà mentionnée portant sur les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est. Plusieurs sections de cette étude sont reproduites intégralement dans le présent document. Des modifications mineures ont été apportées en raison d'informations complémentaires obtenues d'organismes du milieu. Nous sommes d'avis que le profil a très peu évolué depuis août 2014 et qu'il représente de manière très juste le parc existant. Il est bien sûr appelé à évoluer pour refléter les réalisations futures.

Nous avons par ailleurs ajouté une section qui montre de façon détaillée le parc de logement social existant dans chaque MRC et les municipalités où il est implanté.

4.1 Le parc de logement social de la Montérégie Est

Le parc de logement social, au Québec, comprend le logement public et le logement communautaire.

- **Le logement social public** : ce parc de logements est très majoritairement constitué des logements appartenant à la SHQ, administrés localement par des offices d'habitation (OH) également nommés offices municipaux d'habitation (OMH). 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 de programmes d'aide du gouvernement du Québec, 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.
- **Le logement social communautaire** : ce parc résidentiel est constitué des logements appartenant à des coopératives d'habitation (CH), à des coopératives de solidarité en habitation (CSH) ou à des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL ou OSBL-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 temps. Par exemple, de nombreux offices d'habitation ont suscité la mise sur pied de nouveaux OSBL ayant une gouvernance semblable aux OH, alors que d'autres OSBL, créés à l'initiative d'OH, évoluent de manière autonome. On note également que des OSBL et des coopératives sont administrés par des OH. Les OH, les coopératives et les OSBL sont d'ailleurs tous admissibles aux programmes d'aide mentionnés plus haut, permettant la réalisation de nouveaux logements. Ces trois modes de gestion prévoient la participation de

résidents au sein des conseils d'administration ou de comités ainsi qu'à d'autres instances de consultation.

Le profil général du parc de logements sociaux et communautaires au Québec et en Montérégie Est

En août 2014, au moment où le présent profil fut complété, on dénombrait, au Québec, environ 135 000 logements sociaux et communautaires, lesquels représentent environ 10 % du parc de logement locatif québécois, à savoir :

- 62 882 logements sociaux publics du programme Habitations à loyer modique, volet régulier, appartenant à la SHQ et administrés par les OH, en plus de 1 906 logements du programme Habitations à loyer modique du volet autochtones hors réserve;¹⁵
- Quelque 70 000 logements sociaux communautaires, dont 27 500 logements appartenant aux coopératives et 42 800 logements détenus par des OSBL d'habitation. Environ 6 210 logements sociaux communautaires ont été réalisés dans le cadre des volets OSBL et coopératives d'habitation du programme HLM (souvent décrit comme le programme HLM privé ou Programme sans but lucratif- privé).¹⁶

Sur le territoire de la Montérégie Est, on dénombre 6 248 logements sociaux et communautaires.

Cela équivaut à un taux de pénétration de 24 logements sociaux pour 1 000 ménages.

À titre de comparaison, le taux de pénétration au Québec est d'environ 40 logements sociaux pour 1 000 ménages.

Cet indicateur révèle un besoin de « rattrapage » par rapport à d'autres régions mieux pourvues sur le plan du logement social.

Les modes de gestion des logements sociaux et communautaires en Montérégie Est

Tel que décrit au tableau 8 à la page suivante, le parc de logement social de la Montérégie Est est sous la responsabilité de 164 organismes différents : coopératives, OSBL et OH.

Le parc de logement public est majoritaire. Il est constitué de 3 812 logements, gérés par 52 OH, lesquels représentent 61 % du parc de logement social régional. La presque totalité de ces logements appartient à la SHQ et est constituée des habitations à loyer modique (HLM).

¹⁵ Source : site Internet de la SHQ, le 4 mars 2014.

¹⁶ Sources : Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) et Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).



Le logement social communautaire est constitué de 112 organismes :

- 46 coopératives possédant 928 logements (15 % du parc);
- 66 OSBL détenant 1 508 logements (24 % du parc).

Tableau 8 : Le parc de logements sociaux et communautaires de la Montérégie Est selon le mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	52	3 812	61%
OSBL	66	1 508	24%
Coopératives	46	928	15%
Total	164	6 248	100%

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault.

4.2 La population visée par les logements sociaux et communautaires

Au tableau 9, on constate que les logements pour personnes âgées représentent environ un logement sur deux (48 %) du parc de logements sociaux et communautaires de la Montérégie Est.

Les logements visant les familles, parfois occupés par des personnes seules ou des personnes plus âgées autonomes, représentent 42 % du parc.

Les logements prévus pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation constituent environ 10 % du parc social et communautaire.

Tableau 9 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission

Mode de gestion	Mission				Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	
Offices d'habitation	1 569	2 043	200	0	3 812
OSBL	208	891	406	3	1 508
Coopératives	869	59	0	0	928
Total nombre de logements	2 646	2 993	606	3	6 248
%	42%	48%	10%		100%

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault.

Le logement coopératif est en grande majorité offert aux familles, alors que les OSBL desservent majoritairement les personnes âgées. Au plan régional, les deux tiers des logements destinés aux personnes ayant des besoins particuliers de logement sont sous la responsabilité des OSBL.

4.3 La répartition géographique du parc de logements sociaux et communautaires

Deux constats principaux sont mis en lumière par le profil du parc de logements sociaux et communautaires, comme le montre le tableau 10.

- Le parc de logements sociaux de la Montérégie Est est inégalement réparti sur son territoire.
- La pénétration des programmes de logement social est insuffisante, comparativement à la situation québécoise, illustrée au tableau 19.

Nous présentons en premier lieu une série de tableaux portant sur la répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission. Par la suite, nous soumettons une analyse sommaire du taux de pénétration selon les territoires de MRC. Une analyse plus poussée des éléments facilitant le développement social et des contraintes au développement du logement social, basée sur notre sondage, est présentée à la section 5.4.

4.3.1 La répartition du parc de logements sociaux par municipalité, par mode de gestion et par mission

Tableau 10 : MRC d'Acton : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Acton Vale	53	41	0	0	0	12	0	0	0	0
Upton	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Ste-Christine	8	0	0	0	8	0	0	0	0	0
Roxton Falls	32	0	0	0	0	0	0	32	0	0
St-Nazaire	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
Ste-Théodore	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
Total	127	51	0	0	8	12	0	56	0	0

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coutu.

Tableau 11 : MRC Brome-Missisquoi : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OMH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Bromont	71	25	46	0	0	0	0	0	0	0
Frelighsburg	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedford	90	30	30	0	0	0	0	0	30	0
Sutton	60	20	0	0	0	0	0	40	0	0
Lac-Brome	42	30	12	0	0	0	0	0	0	0
Cowansville	250	47	122	1	0	0	0	20	0	60
Farnham	154	94	24	0	0	8	0	0	0	28
Total	673	251	234	1	0	8	0	60	30	88

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coutu.

Tableau 12 : MRC du Haut-Richelieu : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Lacolle	39	9	0	0	0	30	0	0	0	0
Saint-Alexandre	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Jean-sur-Richelieu	1 010	195	0	159	24	215	0	24	79	82
Mont-Saint-Grégoire	13	13	232	0	0	0	0	0	0	0
Ste-Brigide d'Iberville	20	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Sébastien	12	0	8	0	0	12	0	0	0	0
Ste-Anne-de-Sabrevois	12	0	0	0	12	0	0	0	0	0
Saint-Charles	15	0	0	0	15	0	0	0	0	0
Iberville	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0
Total	1 134	239	240	159	51	260	0	24	79	82

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coutu.

Tableau 13 : MRC de La Haute-Yamaska : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Granby	524	136	203	0	0	57	0	0	22	106
Waterloo	183	31	148	4	0	0	0	0	0	0
Roxton Pond	26	0	0	0	0	0	0	26	0	0
Total	733	167	351	4	0	57	0	26	22	106

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coutu.

Tableau 14 : MRC de Marguerite-D'Youville : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Sainte-Julie	56	20	0	0	0	15	0	21	0	0
Saint-Amable	34	10	12	0	0	0	0	12	0	0
Varenes	67	15	6	0	0	16	0	30	0	0
Verchères	97	49	0	1	0	0	0	47	0	0
Contrecoeur	186	31	148	4	0	0	0	0	0	3
Total	440	125	166	5	0	31	0	110	0	3

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coutu.

Tableau 15 : MRC des Maskoutains : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
La Présentation	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
Saint-Pie	36	0	12	0	0	0	0	24	0	0
Sainte-Madeleine	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Hyacinthe	1 120	219	317	18	0	345	0	134	9	78
Saint-Hugues	15	0	0	0	0	0	0	15	0	0
Saint-Dominique	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Damase	20	0	0	0	0	0	0	20	0	0
Saint-Liboire	18	0	0	0	0	0	0	18	0	0
Sainte-Hélène-de-Bagot	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1 256	254	329	18	0	345	0	223	9	78

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coutu.

Tableau 16 : MRC de Pierre-De Saurel : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Saint-David	15	12	3	0	0	0	0	0	0	0
Massueville	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Robert	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Sainte-Victoire-de-Sorel	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Ours	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Roch-de-Richelieu	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Joseph-de-Sorel	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Sorel-Tracy	663	321	24	8	0	94	0	150	53	13
Sainte-Anne-de-Sorel	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Yamaska	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	772	427	27	8	0	94	0	150	53	13

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coutu.

Tableau 17 : MRC de Rouville : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Ange-Gardien	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Paul-d'Abbottsford	18	13	0	0	0	0	0	0	0	5
Saint-Césaire	24	0	24	0	0	0	0	0	0	0
Ste-Angèle-de-Monnoir	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0
Marieville	62	31	11	0	0	0	0	20	0	0
Richelieu	75	15	0	0	0	0	0	60	0	0
Rougemont	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
St-Mathias-sur-Richelieu	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	223	91	35	0	0	0	0	92	0	5

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coutu.

Tableau 18 : MRC de La Vallée-du-Richelieu : répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, par mode de gestion et par mission

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Chambly	174	42	80	2	0	0	0	38	12	0
St-Basile-le-Grand	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0
McMasterville	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Mont-Saint-Hilaire	301	190	95	0	0	0	0	0	3	13
Otterburn Park	50	20	0	0	0	0	0	30	0	0
Saint-Jean-Baptiste	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Beloeil	240	100	12	3	0	62	0	42	0	21
St-Denis-sur-Richelieu	38	15	0	0	0	0	0	23	0	0
St-Marc-sur-Richelieu	17	0	0	0	0	0	0	17	0	0
St-Antoine-sur-Richelieu	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	890	437	187	5	0	62	0	150	15	34

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation : Allan Gaudreault et Nathalie Coulu.

4.3.2 L'analyse du taux de pénétration du logement social par territoire de MRC

On a constaté, précédemment, un écart important entre l'offre de logements sociaux en Montérégie Est et celle du Québec dans son ensemble. Comme démontré au tableau 19, ce constat est fondé sur un taux de pénétration du logement social nettement inférieur, à savoir 24 logements sociaux pour 1 000 ménages en Montérégie Est contre 40 au Québec.

Tableau 19 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires et taux de pénétration de logement social par territoire de MRC

Données préliminaires				
Nom de la MRC	Nombre de logements sociaux et communautaires	% de logements sociaux et communautaires par MRC	Nombre de ménages privés	Taux de pénétration N. log. / 1000 ménages
MRC d'Acton	127	2%	6 110	21
MRC Brome-Missisquoi	673	11%	23 520	29
MRC du Haut-Richelieu	1 134	18%	47 600	24
MRC de La Haute-Yamaska	733	12%	36 440	20
MRC de Marguerite-D'Youville	440	7%	27 785	16
MRC des Maskoutains	1 256	20%	35 760	35
MRC de Pierre-de-Saurel	772	12%	23 005	34
MRC de Rouville	223	4%	14 060	16
MRC de La Vallée-du-Richelieu	890	14%	44 790	20
Total	6 248	100%	259 070	24

Source : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations relatives au nombre de ménages, ENM 2011. Calcul du taux de pénétration : Allan Gaudreault.

C'est dans la MRC des Maskoutains que l'on dénombre le parc de logements sociaux le plus important. On y compte plus de 1 250 logements, représentant 20 % des logements sociaux de la Montérégie Est. La MRC du Haut-Richelieu suit de près, avec environ 18 % du portefeuille régional. Les MRC d'Acton et de Rouville demeurent sous la barre de 5 % du parc.

En ce qui a trait au taux de pénétration, la MRC des Maskoutains affiche le niveau le plus élevé, 35 logements sociaux pour 1 000 ménages. Elle est talonnée par la MRC de Pierre-De Saurel, dont le taux est de 34.

Toutes les MRC du territoire montrent un taux de pénétration inférieur à celui du Québec dans son ensemble. Le taux le plus faible du territoire de la Montérégie Est est constaté dans les MRC de Rouville et de Marguerite-D'Youville, où il se situe à 16 logements sociaux pour 1 000 ménages.

On note que le pourcentage de logements locatifs le plus élevé du territoire est également celui de la MRC des Maskoutains, à savoir 40 %. Toutefois, on ne peut conclure que le taux de pénétration de logements sociaux évolue toujours proportionnellement au mode d'occupation locatif. Par exemple, on note que le taux de pénétration sur le territoire de la MRC de La Haute-Yamaska atteint 22, une performance près de la moyenne, alors que la proportion de ménages locataires de la MRC est de 39 %, parmi les plus élevées.

Outre les questions relatives aux revenus des locataires, d'autres facteurs sont susceptibles d'expliquer le déficit de logements sociaux plus prononcé dans certaines MRC, notamment :

- La dispersion territoriale de la demande;
- La faible sensibilisation des administrations et des décideurs municipaux;
- Le manque d'opportunités de développement;
- Les lacunes quant aux outils locaux de financement;
- L'absence de groupes promoteurs;
- Les conditions de santé;
- La disponibilité des enveloppes budgétaires;
- Les types de mobilisation.

Cela signifie que des efforts importants seront requis pour rétablir l'équilibre, en prenant en considération les besoins régionaux et les ressources que les collectivités seront en mesure de mobiliser, notamment dans les localités où l'offre est déficitaire.

Le sondage réalisé dans le cadre de la présente étude a permis de réaliser une analyse détaillée de ces contraintes; elle est présentée à la section 5.4.

5 Les faits saillants du sondage

L'analyse du sondage prend en compte les réponses fournies par 27 répondants sur 31 personnes sollicitées, ainsi que les informations complémentaires recueillies par téléphone auprès de plusieurs répondants. Elle reprend les cinq sections principales du questionnaire :

- Qualité de l'habitat;
- Besoins en logement social;
- Éléments facilitateurs;
- Contraintes;
- Améliorations souhaitées.

5.1 La qualité de l'habitat

Localisation

Les zones où l'on constate de mauvaises conditions de logement ou des situations d'insalubrité sont situées essentiellement dans les centres-villes et dans les vieux quartiers des municipalités de la Montérégie Est, qu'elles soient en centres urbains ou en milieu rural. Selon les répondants, on n'observe généralement pas de concentration importante de problèmes d'insalubrité. Les manifestations d'insalubrité sont dispersées sur le territoire : on les observe principalement dans les vieux quartiers, le milieu rural et les centres urbains; on en trouve également, de manière isolée, dans des maisons unifamiliales, dans des parcs de maisons mobiles, dans certains terrains de camping et dans des chalets offerts en location.

On rapporte toutefois plusieurs quartiers urbains qui se caractérisent par une forte proportion du parc résidentiel nécessitant des travaux. Notamment dans les vieux quartiers de municipalités plus peuplées, telles que Granby, Saint-Jean-sur-Richelieu, Sorel-Tracy et Saint-Hyacinthe. Ces quartiers présentent généralement un profil socioéconomique désavantagé.

À titre d'exemple, dans le quartier du Vieux-Sorel, qui couvre le territoire de développement de l'avant-guerre de Sorel-Tracy, un répondant rapporte que 85 % des logements ont été construits avant 1960 et qu'un logement sur trois aurait besoin de réparations majeures. On y dénombre une majorité de ménages locataires et 41 % de la population vit sous le seuil de pauvreté.

D'après plusieurs répondants, on observe des problèmes de mauvaise qualité d'habitation dans certaines petites municipalités, telles que :

- Acton Vale, Roxton Falls et Upton (MRC d'Acton);
- Waterloo, Shefford, Stukely Sud, et Warden (MRC Brome-Missisquoi);
- Noyan et Henryville (MRC du Haut-Richelieu);
- Saint-Amable, Contrecoeur et Varennes et parc de maisons mobiles (MRC de Marguerite-D'Youville);
- Saint-Jude, Saint-Louis et Saint-Pie (MRC des Maskoutains);
- Rougemont (MRC de Rouville).

En milieu rural, on rapporte souvent que les municipalités présentent des lacunes au plan de l'offre résidentielle locative. On y déplore notamment l'absence de logements collectifs. En conséquence, l'offre locative dans plusieurs municipalités rurales se trouve souvent limitée aux maisons unifamiliales et aux maisons de villégiature mises en location, souvent mal « hivernisées ». Cette partie moins visible du parc résidentiel semble être sujette à de mauvaises conditions et nécessite des réparations. Il est fréquent d'y trouver des cas d'insalubrité. On constate la même situation dans les petites municipalités de zones plus urbanisées.

Cette rareté de l'offre locative et le faible revenu des locataires et propriétaires expliqueraient, selon des répondants, le manque de motivation à l'entretien des logements de la part de certains propriétaires.

Dans les petites municipalités et en milieu rural, le manque de choix résidentiels est compliqué par les difficultés de déplacement et de transport collectif. Les lacunes à cet égard réduisent l'accès à des lieux de résidence adéquats, aux commerces et aux services.

Les problématiques observées

L'insalubrité des logements a des impacts sur la santé physique ou mentale des occupants de diverses façons :

- L'encombrement des logements, notamment lorsque les occupants sont touchés par le syndrome de Diogène;
- L'infestation par la vermine et particulièrement par les punaises de lit, un phénomène dont la résurgence est relativement récente;
- Les déficiences d'isolation thermique et de ventilation, entraînant des problèmes d'humidité et de moisissure;
- La présence incontrôlée d'animaux domestiques et d'excréments.

L'occurrence de ces problématiques est souvent liée à des facteurs tels que :

- Les phénomènes d'isolement social;
- La précarité économique des personnes âgées;
- La perte d'autonomie des personnes âgées;
- L'état de santé mentale des occupants.

On rapporte par ailleurs des cas d'insalubrité dans des logements sociaux administrés par des OH, des coopératives et des OSBL d'habitation. Ils seraient liés, selon le cas, à des questions de santé mentale, à l'absence de soutien communautaire et à des déficits d'entretien des logements.

On note particulièrement les problèmes de gestion et de relève chez plusieurs organismes de logement communautaire (coopératives et OSBL), entraînant des problèmes de maintien en état des logements et de pérennité du parc. La viabilité de certains ensembles et la capacité des organismes à offrir du logement abordable à long terme est parfois compromise. À cet égard, la

fin des accords d'exploitation représente un défi pour plusieurs de ces organismes, ce qui inquiète les organismes publics et celles du milieu communautaire en habitation.¹⁷

Les groupes de population touchés

Les groupes de population touchés par les mauvaises conditions de logement sont variés.

- On note une vulnérabilité particulière chez les personnes désavantagées économiquement, soit les personnes seules, les personnes à faible revenu, les personnes victimes d'exclusion sociale, particulièrement celles ayant des handicaps intellectuels ou physiques ou vivant avec des problèmes de santé mentale, de même que chez les familles monoparentales.
- Plusieurs personnes seules et vivant avec des problèmes de santé mentale vivent en situation d'itinérance et de précarité : elles se déplacent souvent et habitent des maisons de chambres privées et des motels transformés en logement locatif qui ne sont pas dotés des installations nécessaires à la vie quotidienne, tels qu'un réfrigérateur ou une cuisinière et ne disposant parfois que de salles de bains communes. Plusieurs de ces lieux d'hébergement ou de logement nécessitent des travaux importants ou une transformation radicale.

On constate que les hommes et les femmes vivent les problèmes de mauvaise qualité de logement différemment.

- « L'itinérance affecte plus les hommes. La précarité concerne plus les femmes, surtout celles qui ont des enfants à charge », selon un intervenant.
- Les hommes semblent davantage avoir recours aux maisons de chambres, aux logements précaires et à la colocation de logements de mauvaise qualité.
- Ce choix existe aussi chez les femmes, mais semble moins fréquent.
- Les hommes semblent plus isolés quant à leurs problèmes de logement et les femmes ont tendance à plus consulter les organismes ressources.
- Les jeunes familles, y compris les familles monoparentales dirigées par une femme, louent des logements de taille plus grande, mais de mauvaise qualité, souvent mal isolés et inefficaces au plan énergétique.

Les outils d'intervention

Réglementation

Outre les programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domicile, lorsque les allocations budgétaires le permettent, les outils d'intervention dont dispose le milieu semblent peu nombreux, en matière d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité. Ce sont les municipalités appuyées par le réseau de la santé et des services sociaux qui agissent en première ligne auprès des personnes aux prises avec des problématiques liées à l'habitation et à la santé.

¹⁷ Pour en savoir plus sur cette question, on peut consulter le document suivant : Gaudreault, Allan (2015). *Les caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec*. Réalisé pour le Réseau Québécois des OSBL d'habitation.

Ainsi, à titre d'exemple, plusieurs municipalités agissent ponctuellement lors de plaintes ou de constats à la suite d'inspections, concernant le respect des lois et des règlements en vigueur, notamment le règlement de construction ou de protection contre les incendies. Certaines ont mis en place un protocole d'intervention impliquant le service de prévention des incendies lors de cas d'insalubrité morbide. D'autres agissent également de concert avec les services sociaux et avec la famille, lorsque celle-ci est présente.

On note trois municipalités, Sorel-Tracy (MRC de Pierre-De Saurel), Verchères (MRC de Marguerite-D'Youville) et Saint-Hyacinthe (MRC des Maskoutains) ayant poussé plus loin la démarche préventive et adopté des règlements relatifs à l'insalubrité. Dans un cas, on discute la possibilité d'étendre le règlement municipal sur l'insalubrité à l'ensemble du territoire de la MRC. Il existe probablement d'autres municipalités s'étant dotées de tels outils règlementaires, mais elles n'ont pas été mentionnées par les répondants.

À défaut de réglementation plus précise ou contraignante, les schémas d'aménagement et de développement durable et le PARSIS sont perçus comme des guides pour orienter et planifier certaines initiatives du milieu en matière d'habitat.

De manière générale, on est d'avis que parmi les interventions possibles en matière de gestion et de prévention de cas d'insalubrité, l'accompagnement social semble plus pertinent que la réalisation de nouveaux logements sociaux, lorsque l'on rencontre des cas liés à des questions de santé mentale ou de perte d'autonomie.

Animation des lieux d'habitation

Dans quelques MRC, les OH voient à l'embauche d'intervenants en soutien communautaire auprès de leurs résidants. Ces efforts d'accompagnement ont un effet sur le sentiment d'appartenance et sur le comportement des résidants. On observe l'impact positif de ces interventions sur la cohésion sociale et sur le maintien en état du parc de logement social.

Les coopératives et les OSBL d'habitation éprouveraient par contre plus de difficultés à se doter des ressources adéquates en soutien communautaire, pour des raisons financières ou organisationnelles.

Concertation des organismes

Plusieurs répondants ont mentionné l'importance de la concertation des organismes du milieu pour promouvoir les intérêts des ménages ayant des besoins de logement et pour sensibiliser les décideurs au plan local aux impacts positifs des investissements en habitation. On note certains exemples :

- Dans la MRC d'Acton, un projet d'intervention de l'organisme Horizon Soleil permettra de repérer plus rapidement les situations d'insalubrité chez les personnes âgées et éventuellement, de mettre en place les services et les outils d'accompagnement qui s'imposent.

- Dans la MRC de La Haute-Yamaska, le Groupe actions logement-habitation (GALH) a permis de réaliser une étude sur le profil des locataires à faibles revenus de la MRC, tout en soutenant l'émergence de divers projets de logement social et communautaire.
- Dans deux MRC, le CLSC a soutenu les efforts des résidents en vue de la création d'un comité de locataires de HLM.
- À Sorel-Tracy, le Comité sur l'habitation, formé d'une dizaine de partenaires, dont la Ville de Sorel-Tracy et la MRC de Pierre-De Saurel, ont réalisé un plan d'action en habitation touchant la préservation des bâtiments, l'augmentation du nombre de logements sociaux, l'insalubrité, le logement des personnes à risque d'itinérance et la défense des droits des locataires.
- À Saint-Hyacinthe, la Coalition des femmes de la MRC les Maskoutains (Co-FeMM), par ses représentations et par la concertation de plusieurs organismes, a contribué à l'octroi d'un investissement municipal de 2 M\$ dans un fonds de réserve visant la construction de 48 logements sociaux et communautaires.

Mobilisation

On note qu'il est très difficile de mobiliser les citoyens autour des questions de salubrité, considérant les effets de marginalisation et de rejet par l'entourage des personnes concernées. Par ailleurs, on sous-estime généralement les causes d'insalubrité liées à la santé mentale des occupants; certaines initiatives peuvent plafonner, par manque de moyens d'intervention spécialisés. Plusieurs locataires, particulièrement vulnérables (personnes âgées à faible revenu ou familles monoparentales) hésitent d'ailleurs à faire respecter leurs droits, par crainte de représailles de la part des propriétaires.

Les interventions réalisées

Organisation communautaire

Les associations citoyennes dédiées au logement sont peu nombreuses sur le territoire de la Montérégie Est. Toutefois, les efforts des organisateurs communautaires des CLSC et des CDC semblent constants et aboutissent souvent à la réalisation de projets de logement social ou à la mobilisation de citoyens au sein d'instances communautaires axées sur la qualité de vie, par exemple, le transport collectif, la sécurité alimentaire et les services de garde des enfants.

Certaines initiatives concernent, de manière complémentaire, l'offre et la qualité des logements. Par exemple, l'équipe SIPPE (Services intégrés en périnatalité et petite enfance) œuvrant dans la MRC d'Acton, qui offre de l'information relative au programme AccèsLogis et qui propose des outils pour améliorer l'isolation thermique des logements.

Administration des programmes

Selon les répondants provenant de plusieurs MRC, ces dernières ne disposent pas pour le moment d'informations leur permettant de connaître de manière précise les problématiques de qualité du logement sur leur territoire ou les besoins en logement social. Elles administrent toutefois les programmes d'aide financière de la SHQ, lorsqu'ils sont disponibles (voir à ce sujet la Partie 2 de la présente étude pour une description de ces programmes).

Quelques municipalités auraient par ailleurs financé avec leurs propres fonds des programmes d'aide à la rénovation, à la suite de l'abandon du programme Rénovation Québec par la SHQ. C'est le cas de la municipalité de Saint-Jean-sur-Richelieu qui, en 2015, a adopté un règlement d'emprunt de 648 000 \$ pour financer trois programmes d'aide.¹⁸

Partenariat

On a rapporté des exemples de maillage réussi entre des organismes offrant des services aux personnes vivant avec des problèmes de santé mentale et des organismes de logement social et communautaire.

Par exemple, l'organisme Contact Richelieu-Yamaska et l'Office municipal d'habitation de Saint-Hyacinthe ont établi un partenariat par lequel l'Office réserve un certain nombre de logements aux personnes suivies par l'organisme communautaire. Cette collaboration a permis de concevoir un nouveau projet de logements supervisés inspiré par cette approche.

Ce type de partenariat entre un pourvoyeur de logements et un organisme communautaire de services semble de plus en plus fréquent. On souligne par ailleurs que les parties prenantes doivent bien évaluer les besoins en accompagnement propres à de tels projets, qui peuvent être réalisés dans le cadre de nouveaux développements ou entre organismes établis.

On souligne par contre que le succès d'initiatives de logement social et communautaire doit reposer sur une expertise reconnue et que plusieurs groupes n'ont pu compléter leur projet, à défaut de soutien professionnel au plan du développement. Tel que le déclare une intervenante :

« Un organisme doit être dédié à l'habitation pour avoir du succès dans ce domaine. Le logement ne peut être une préoccupation indirecte de l'organisme. Ce dernier doit avoir un plan de match bien étoffé, disposer des outils et connaissances nécessaires en matière de logement et maîtriser le processus de mise en place de logements sociaux. Il doit limiter les actions de confrontation et rechercher les actions de concertation. »

Un projet type requiert en effet plusieurs années d'implication et l'établissement de partenariats avec plusieurs organismes du milieu provenant de différents horizons, sans oublier la contribution financière du milieu qui est un élément fondamental des montages financiers, dans tout projet de logement social et communautaire.

¹⁸ Bérubé, Gilles (2015). *La Ville relance un programme de rénovation de logements*. Le Canada français, 3 décembre 2015.

Les autres interventions nécessaires

De manière générale, on suggère « d'avoir un plan », de « penser globalement » pour alimenter la réflexion des élus, des administrations municipales et des promoteurs et ainsi orienter les actions au plan local, au sein des collectivités.

Qualité de l'habitat

Sur le plan de la qualité de l'habitat, on souligne l'importance d'accroître la vigilance des municipalités et des MRC en matière de connaissance des besoins des locataires, plus particulièrement quant à l'état du parc résidentiel et par des inspections préventives. Une approche de détection et d'intervention comporterait plus de chances de succès, selon plusieurs intervenants, si les autorités municipales et les MRC étaient plus ouvertes à des partenariats avec le réseau de la santé et des services sociaux, les organismes communautaires et les organismes de développement social et économique.

On doit également encourager les municipalités à adopter des orientations ou des politiques en matière d'habitation, pour protéger le parc résidentiel existant et pour orienter les nouveaux développements, dans le respect des orientations régionales de développement durable, plus particulièrement le PMAD et les schémas d'aménagement.

Dans cette perspective, on propose différentes mesures qui sont sous la responsabilité des municipalités ou des MRC, ou qui requièrent leur collaboration, relativement à la préservation du parc résidentiel :

- Le maintien des programmes d'aide à la rénovation résidentielle, particulièrement aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires dont les logements ont besoin d'adaptation.
- L'acquisition de logements privés et leur rénovation par des organismes de logement communautaire.
- La poursuite de la rénovation du parc HLM.
- L'établissement de partenariats avec le réseau de la santé et des services sociaux ainsi qu'avec le réseau des organismes communautaires et des organismes de développement économique et communautaire.

En complément aux mesures municipales portant sur le parc résidentiel, dans une perspective partenariale au chapitre de la santé publique, on suggère d'accorder plus de pouvoirs aux CISSS pour intervenir auprès des personnes dont les conditions de logement compromettent la santé.

Développement résidentiel

En matière de développement résidentiel, on propose un mode de réflexion et de planification globale permettant une plus grande diversité de l'offre résidentielle et l'inclusion de groupes de population négligés par le marché, entre autres :

- L'inclusion obligatoire de logements sociaux ou abordables dans tout développement résidentiel privé.
- La réalisation obligatoire de logements visitables dans tout développement résidentiel.
- L'adoption d'un plan de développement territorial du logement social pour soutenir les MRC qui seront appelées à jouer un rôle plus important en matière de logement social, en vertu du projet de loi 83.
- L'intégration de logements sociaux et communautaires aux initiatives de revitalisation des vieux quartiers.
- L'amélioration de la connaissance des besoins des locataires et la création de guichets uniques de demandes de logements sociaux et communautaires; une connaissance plus détaillée des populations à desservir permettrait de mieux cibler les interventions.
- L'amélioration de la reddition de comptes en matière de sélection des locataires et d'attribution de logements sociaux; l'impact souhaité étant l'attribution des ressources aux personnes ayant les besoins les plus évidents, considérant les ressources disponibles.

Une maison visitable

Une maison visitable est dotée d'une entrée sans marche, de portes plus larges et d'une salle de bain ample et adaptable au rez-de-chaussée. Selon Luce Bérard, la visitabilité « est une forme simplifiée d'accessibilité universelle qui se prête bien à la construction de nouvelles habitations, unifamiliales ou à logements ». ¹⁹ Une habitation construite en mode visitabilité est d'un coût équivalant à une habitation construite avec obstacles, mais qui permet de réaliser des économies aux plans de la rénovation et de l'adaptation.

¹⁹ Bérard, Luce S. (2011). *La visitabilité ses gains socioéconomiques et son application concrète en région*. Mémoire produit dans le cadre des Rendez-vous de l'habitation de la SHQ, 3 octobre 2011, Entretiens Jacques-Cartier, 4 octobre 2011.

5.2 Les besoins en logement social

Les besoins exprimés en logement social varient selon plusieurs facteurs. Les listes d'attente ne reflètent qu'une partie de la demande non satisfaite, car les organismes pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires ne sont pas nécessairement liés ou « réseautés » pour gérer la demande. L'existence de groupes de défense des droits, le dynamisme des organismes sociaux et communautaires et l'approche de développement des groupes de ressources techniques (GRT) impliqués sont autant de facteurs permettant à la demande de générer de nouvelles initiatives.

Le présent sondage nous indique la perception des personnes ayant répondu à nos questions, d'une part quant aux groupes de population bien desservis en logement social (l'offre de logement social) et, d'autre part, quant aux groupes qui pourraient être mieux desservis (la demande de logement social). Les personnes ont répondu en fonction de leur niveau de connaissance, selon leurs responsabilités ou leur implication. Leurs propos, sujets à discussion, doivent donc être mis en lien avec les données plus précises fournies à la section précédente portant sur le portrait du logement social. Le tableau suivant résume les propos recueillis pour chaque territoire de MRC.

Tableau 20 : Les besoins en logement social selon l'offre et la demande, par territoire de MRC

MRC	OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL Groupes de population bien desservis en logement social	DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL Groupes de population pouvant être mieux desservis en logement social
MRC d'Acton	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> • Familles avec enfants
MRC Brome-Missisquoi	<ul style="list-style-type: none"> • Familles avec enfants • Familles monoparentales • Personnes âgées • Personnes seules 	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes âgées • Personnes seules • <u>Selon le sexe</u> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Personnes seules des deux sexes; ○ Hommes seuls de tous groupes d'âge ayant des problèmes de santé mentale.
MRC de La Haute-Yamaska	<ul style="list-style-type: none"> • Familles avec enfants • Familles monoparentales 	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes seules • Personnes âgées • Personnes ayant des besoins particuliers de logement : ayant handicap physique, problèmes de santé mentale ou à risque d'itinérance • <u>Selon le sexe</u> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Femmes ayant des revenus insuffisants ○ Hommes ayant besoin de petits logements

MRC	OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL Groupes de population bien desservis en logement social	DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL Groupes de population pouvant être mieux desservis en logement social
MRC du Haut-Richelieu	<ul style="list-style-type: none"> Personnes ayant des besoins particuliers de logement : personnes handicapées 	<ul style="list-style-type: none"> Familles avec enfants Familles monoparentales Personnes âgées Personnes ayant des besoins particuliers de logement <u>Selon le sexe</u> : majoritairement femmes monoparentales et femmes seules
MRC de Marguerite-D'Youville	<ul style="list-style-type: none"> Familles avec enfants Personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> Familles avec enfants Personnes seules de moins de 50 ans Personnes ayant des besoins particuliers de logement : logements de transition et hébergement d'urgence pour itinérants et logement adapté pour personnes handicapées et pour personnes âgées en perte d'autonomie
MRC des Maskoutains	<ul style="list-style-type: none"> Familles avec enfants Familles monoparentales Personnes âgées Personnes ayant des besoins particuliers de logement 	<ul style="list-style-type: none"> Familles avec enfants Familles monoparentales Personnes ayant des besoins particuliers de logement : personnes à mobilité réduite et logement de transition ou hébergement d'urgence <u>pour familles</u> (cas de perte d'emploi ou séparation) <u>Selon le sexe</u> : <ul style="list-style-type: none"> Pour les femmes : milieu sécuritaire, accompagnement, soutien psychosocial et éducation en populaire en aide budgétaire et sécurité alimentaire; Pour les hommes : hébergement et services de soutien en insertion sociale
MRC de Pierre-De Saurel	<ul style="list-style-type: none"> Personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> Familles monoparentales Personnes âgées semi-autonomes ou en perte d'autonomie Personnes seules Personnes ayant des besoins particuliers de logement : personnes ayant des handicaps intellectuels
MRC de Rouville	<ul style="list-style-type: none"> Personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> Familles avec enfants Familles monoparentales

MRC	OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL Groupes de population bien desservis en logement social	DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL Groupes de population pouvant être mieux desservis en logement social
		<ul style="list-style-type: none"> Personnes seules
MRC de La Vallée-du-Richelieu	<ul style="list-style-type: none"> Personnes âgées Personnes ayant des besoins particuliers de logement : personnes handicapées 	<ul style="list-style-type: none"> Familles avec enfants Familles monoparentales Personnes âgées Personnes ayant des besoins particuliers de logement : personnes immigrantes, réfugiées, personnes ayant des problèmes de santé mentale et des problèmes d'itinérance <u>Selon le sexe</u> : <ul style="list-style-type: none"> Les femmes-chefs de familles et les femmes veuves et divorcées compte tenu de leur revenu inférieur Les hommes sont plus touchés par des problèmes d'itinérance.

Les besoins de logements sociaux destinés aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation – concernant souvent le volet III du programme ACL – sont soulignés de manière généralisée sur l'ensemble du territoire de la Montérégie Est. Plus particulièrement, les commentaires recueillis révèlent une prise de conscience accrue de l'itinérance dans plusieurs MRC de la Montérégie Est.

L'itinérance est un phénomène en développement. Il ne se manifeste pas nécessairement avec la même acuité et la même « visibilité » en Montérégie Est que dans certains quartiers de la Métropole. Le réseau de ressources spécialisées et de soutien communautaire comporte donc des lacunes. Ainsi, dans une étude récente²⁰, on recense les différentes solutions auxquelles les personnes itinérantes ont recours, par exemple, pour dormir :

- Lieux privés : terrains de citoyens, granges, roulottes, bateaux, terrains de commerces;
- « Couch surfing » chez des amis ou la famille;
- Lieux publics : parcs, abris bus, marinas;
- Refuges ou maisons d'hébergement;

²⁰ MacDonald, Sue-Ann, Dominique Gaulin et Alice Gérard Tétreault (2015). *Portrait d'un phénomène émergent et méconnu – l'itinérance du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville*. Corporation de développement communautaire de Marguerite-D'Youville. On note dans cette étude (p.11) que « le couch surfing, c'est-à-dire de dormir de façon irrégulière et périodique chez des amis ou des connaissances, apparaît donc comme un moyen plus simple et efficace et est donc davantage utilisé par les personnes en situation d'itinérance dans la MRC de Marguerite-D'Youville ».

- Logements temporaires ou illégaux.

Cette étude nous indique l'ampleur estimée du phénomène sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville :

« ... au maximum 97 personnes qui ont été ou sont en situation d'itinérance sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville ou qui provenaient du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, mais qui ont vécu une période d'itinérance ailleurs. »

La même étude nous apprend également qu'en raison du manque de ressources locales « Les personnes faisant l'expérience de l'itinérance sont donc portées à se déplacer davantage afin de survivre. » On note en effet que l'itinérance chronique pourrait être sous-estimée, car « ... les personnes provenant du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville s'exilent du territoire afin d'avoir davantage de ressources. »

Les données relatives à l'itinérance ne sont pas disponibles pour l'ensemble du territoire de la Montérégie Est, mais la démarche lancée dans la MRC de Marguerite-D'Youville est susceptible d'alimenter la réflexion sur l'ensemble de ce territoire. On doit donc prévoir une hausse de la demande en ce qui a trait au logement destiné aux personnes seules et plus particulièrement les plus vulnérables, celles qui sont touchées par l'itinérance ou qui risquent d'y glisser.

5.3 Les éléments facilitateurs

Notre sondage a permis de recueillir les perceptions des répondants quant aux éléments facilitateurs du développement du logement social dans leur MRC et quant aux contraintes présentes à cet égard, lesquelles sont présentées à la section 5.4. Les répondants ont eu accès aux informations relatives au taux de pénétration du logement social de chaque MRC, qui a été estimé lors de l'étude réalisée en 2015, portant sur les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est. Nos questions visaient à mieux saisir la dynamique de chaque territoire quant au développement ou au sous-développement du logement social.

Contributions municipales

Le montage financier des projets de logement social financés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec comporte une aide financière de la SHQ, mais prévoit aussi une contribution financière obligatoire du milieu. Celle-ci doit être d'au moins 15 % des coûts de réalisation d'un projet et peut prendre diverses formes. La contribution du milieu peut également provenir de diverses sources publiques, privées ou communautaires. Toutefois, notre sondage portait exclusivement sur les contributions municipales au financement des projets, tel que le perçoivent les répondants.

Les contributions municipales recensées lors du sondage sont les suivantes²¹ :

- Réduction du prix de vente de terrains;
- Dons de terrains;
- Fonds d'investissement;
- Fonds d'aide au développement;
- Rabais de taxes municipales;
- Temps d'employés pour travaux divers;
- Ententes de services pour déneigement et cueillette des matières résiduelles;
- Accompagnement pour la gestion du développement et de l'exploitation;
- Paiement de la contribution aux unités de suppléments au loyer.

Ces formes d'implication financière municipale ne constituent pas un inventaire exhaustif, mais on peut supposer que la plupart des municipalités comptant des projets ayant été réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec ont consenti à verser au moins une des formes de contribution recensées.

Notons par ailleurs que les municipalités membres de la CMM ont l'obligation de contribuer à un fonds de développement du logement social. En contrepartie, la CMM verse aux municipalités qui soutiennent des projets de logement social une contribution pouvant atteindre 15 % des coûts de réalisation reconnus. Les municipalités situées hors de la CMM n'ont pas accès à ce fonds. Elles ont par contre la capacité juridique de créer de tels fonds, pour répondre à leurs besoins locaux ou intermunicipaux.

²¹ Pour en savoir plus sur les différentes formes de soutien au logement social et communautaire, consulter le document suivant : Communauté métropolitaine de Montréal, (2012). *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable.*

Autres outils et contributions

En plus des outils visant la qualité de l'habitat, nous avons répertorié quelques outils complémentaires facilitant le développement du logement social :

- Les ressources humaines des CISSS et des CLSC pour soutenir les projets au plan organisationnel et en soutien aux clientèles vulnérables;
- La présence d'un GRT sur le territoire²²;
- Le soutien d'un comité logement;
- Le soutien au développement de la part d'OSBL offrant des services aux personnes vulnérables;
- L'ancrage des organismes communautaires et le dévouement des bénévoles;
- L'aide au démarrage (financement initial) de la SCHL.

Ces outils sont donc peu nombreux et peu diversifiés. Ils n'ont que peu d'impact au plan financier. Le financement de nouveaux logements sociaux et communautaires repose essentiellement sur les ressources gouvernementales et sur les contributions des municipalités.

On sent toutefois le besoin, chez certaines municipalités, d'intervenir hors des programmes gouvernementaux et de créer dans le milieu communautaire plus d'outils de financement autonome des initiatives locales.

Ainsi, à **Sorel-Tracy**, on a créé un nouvel OSBL dont le mandat est de constituer un portefeuille de logements communautaires et de devenir un outil collectif de développement résidentiel. On envisage également la constitution d'un fonds de développement autonome pour soutenir les initiatives du milieu.

À **Roxton Pond**, la municipalité propose un partenariat avec une coopérative de santé pour développer un nouveau projet de logement abordable destiné aux personnes âgées. Il offrirait des aménagements adaptés et des services variés et évolutifs, favorisant le « demeurer chez soi » malgré une certaine perte d'autonomie. Selon la vision des fondateurs, le projet serait entièrement financé par des ressources locales.

Notoriété des organismes promoteurs

On a constaté que les organismes promoteurs du logement social, sous toutes ses formes, sont relativement peu connus ou reconnus hors du cercle des usagers et du réseau des services de santé et des services sociaux. De manière générale, les OH sont bien implantés dans les municipalités et ils sont souvent nommés en premier lieu comme organismes de promotion du logement social.

Les GRT semblent peu connus de la grande majorité des répondants. Certains GRT estiment que cette situation doit changer; ils s'efforcent de promouvoir leurs réalisations et leur impact sur le développement économique et communautaire. On peut toutefois formuler l'hypothèse que l'expertise communautaire en développement résidentiel serait mieux reconnue et appréciée si leurs efforts de promotion se poursuivaient.

²² Six GRT reconnus par la SHQ sont actifs sur le territoire de la Montérégie Est. On trouvera leurs coordonnées à la section 4.1, Partie 2 du présent document.

En ce qui concerne les pourvoyeurs de logements communautaires – les coopératives et les OSBL d'habitation – ils sont surtout connus par leurs usagers et plusieurs répondants ont remarqué qu'il était très difficile d'entrer en contact avec ces organismes ou de les référer à des personnes dans le besoin.

Pour remédier à cette situation, la Ville de Sorel-Tracy, l'OMH de Sorel-Tracy, le GRT en habitation de la région de Sorel et Action-Logement Pierre-De Saurel ont jeté les bases pour créer une banque de logements qualifiés et une liste unifiée de requérants. Cette initiative permettra de répondre de manière cohérente aux besoins des ménages et de leur faciliter l'accès à des logements de qualité abordables, en les orientant vers les ressources adéquates et en s'assurant de la qualité des habitations offertes.

5.4 Les contraintes du milieu

Lors de la réalisation de l'étude de 2015 portant sur les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est, les facteurs suivants ont été identifiés comme des contraintes au développement du logement social :

- La grande dispersion territoriale de la demande;
- La faible sensibilisation des administrations et des décideurs municipaux;
- Le manque d'opportunités de développement;
- Les lacunes quant aux outils locaux de financement;
- L'absence de groupes promoteurs;
- Les conditions de santé;
- La disponibilité des enveloppes budgétaires;
- Les types de mobilisation.

Outre les questions liées au profil démographique et socioéconomique et aux besoins en logements sociaux identifiés, ces facteurs peuvent contribuer à expliquer les fluctuations du taux de pénétration du logement social entre les MRC du territoire, lequel s'étend de 16 logements sociaux pour 1 000 ménages (MRC de Marguerite-D'Youville et de Rouville) à 35 logements pour 1 000 ménages (MRC des Maskoutains).

Le sondage réalisé dans le cadre de la présente démarche permet d'identifier les perceptions des répondants quant aux principales contraintes freinant le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires sur le territoire de chaque MRC.

Les territoires des MRC ayant un taux de pénétration élevé

Les territoires des MRC des Maskoutains et de Pierre-De Saurel se distinguent par un taux de pénétration comparativement élevé, respectivement de 35 et 34 logements sociaux pour 1 000 ménages. Ils présentent des éléments communs pouvant expliquer une performance plus notable quant à la pénétration du logement social.

- On a noté précédemment que la concertation communautaire et la présence de GRT impliqués en développement sur le territoire semblent être des facteurs de succès dans ces MRC.
- La collaboration entre les organisations publiques et communautaires, plus particulièrement les municipalités et les OH, avec les organismes du milieu impliqués dans les questions de logement aboutit à la réalisation de projets immobiliers structurants et à des projets de soutien communautaire.

Ces territoires ont également des contraintes communes : selon les répondants, elles concernent le manque d'opportunités de développement, les lacunes quant aux outils de financement et la non-disponibilité des enveloppes budgétaires.

Les territoires des MRC ayant un taux de pénétration faible

Les MRC affichant le taux de pénétration le plus bas sont celles de Marguerite-D'Youville et de Rouville, à savoir 16 logements sociaux pour 1 000 ménages. Elles présentent des traits communs.

- Dans Marguerite-D'Youville, la sensibilisation des administrateurs et décideurs municipaux semble être un frein au développement, tout comme le manque d'opportunités.
- Les deux MRC ont toutefois en commun des contraintes au niveau de la dispersion territoriale et du manque de financement, qu'il s'agisse d'insuffisance d'enveloppes budgétaires ou de lacunes quant aux outils locaux de financement.
- Deux autres MRC partagent cette contrainte de dispersion territoriale, celles du Haut-Richelieu et de la Vallée-du-Richelieu.

Le tableau suivant nous indique les contraintes propres aux territoires des MRC, parallèlement au taux de pénétration du logement social estimé.

Tableau 21 : Les contraintes au développement du logement social en Montérégie Est, selon le territoire de MRC

	Taux de pénétration N. log. / 1 000 ménages	Grande dispersion territoriale de la demande	Faible sensibilisation des administrateurs et des décideurs	Manque d'opportunités de développement	Lacunes quant aux outils de financement	Absence de groupes promoteurs	Conditions de santé	Non-disponibilité des enveloppes budgétaires	Types de mobilisation	Autres facteurs
MRC d'Acton	21									Manque de connaissance en habitation et en logement social + Manque de ressources communautaires en habitation
MRC Brome-Missisquoi	29									Les besoins de certains groupes sont comblés + Faible demande documentée
MRC du Haut-Richelieu	24									Peu de promotion + Manque de leadership communautaire en habitation + Difficultés relatives à la contribution du milieu dans les petites municipalités rurales
MRC de La Haute-Yamaska	20									Complexité, rigidité et délais administratifs du programme ACL
MRC de Marguerite-D'Youville	16									Manque de concertation et de partage d'expertise en habitation + Profil des ménages à revenus élevés + Besoin d'accompagnement par le système de santé
MRC des Maskoutains	35									Manque de terrains + Problèmes d'acceptabilité sociale
MRC de Pierre-de-Saurel	34									Sous-financement des GRT + Problèmes de répartition de l'enveloppe budgétaire en soutien communautaire
MRC de Rouville	16									Manque d'informations de base chez la MRC + Manque de volonté de la part des élus + Problèmes de réputation du logement social + Problèmes d'acceptabilité sociale
MRC de La Vallée-du-Richelieu	20									Faible demande documentée chez certains OH + Rareté et prix élevé des terrains + Problèmes d'acceptabilité sociale
MONTRÉGIE EST	24									

Constats généraux

Globalement, les principales contraintes au développement du logement social et communautaire se présentent comme suit, en matière de fréquence :

- Le manque de financement, qui se traduit par des lacunes au niveau des outils complémentaires et par l'insuffisance des budgets de développement apparaît comme le plus fréquent, touchant chacun sept territoires de MRC.
- Le manque d'opportunités de développement affecte la majorité (cinq sur neuf) des territoires.
- Les facteurs de « grande dispersion territoriale » et de « faible sensibilisation des administrateurs et des décideurs » affectent chacun quatre territoires de MRC, alors que l'« absence de groupes promoteurs » concerne cinq territoires.

Les contraintes se manifestent selon certains paramètres :

Grande dispersion territoriale

- Cette contrainte concerne le territoire de quatre MRC.
- Territoires se caractérisant par sa superficie relativement importante et parfois par la faible densité de l'habitat et la présence de petites municipalités rurales.

Faible sensibilisation des administrateurs et décideurs municipaux

- Quatre territoires de MRC subissent cette contrainte.
- Ce phénomène se présente sous diverses formes, allant du manque de connaissance de base concernant le logement social – par exemple que tous les logements sociaux sont des HLM ou encore la perception erronée que les organismes de logement social ne paient pas de taxes – à l'hostilité alimentée par des préjugés ou des problèmes d'acceptabilité sociale.
- On observe également des préférences des administrations envers le développement résidentiel destiné aux propriétaires occupants.
- Les lacunes de promotion et de valorisation du logement social et communautaire peuvent expliquer en partie le manque d'intérêt envers les projets issus de la collectivité ou le manque de confiance quant aux promoteurs communautaires.

Manque d'opportunités de développement

La majorité des territoires de MRC, cinq sur neuf, sont contraints par ce facteur.

- Cette contrainte se manifeste par les difficultés de « prospection » et de pré-développement des sites convoités, par la rareté de ces derniers et par leur prix élevé.
- Le prix des terrains à vocation locative étant à la remorque des terrains destinés à la propriété et à la copropriété, les sites propices et abordables, dans le cadre des programmes d'aide, sont relativement difficiles à acquérir.
- L'acquisition de logements existants est parfois une alternative à la recherche de sites non construits, particulièrement dans des zones de revitalisation.

Lacunes quant aux outils de financement

- Cette contrainte est partagée par sept des neuf territoires de MRC.
- Les outils de financement existants, provenant des organismes gouvernementaux (SCHL ou SHQ) ou d'organismes d'économie sociale (Fonds d'Acquisition québécois s.e.c.) ne sont pas toujours appropriés ou suffisants pour s'adapter au contexte de développement local ou aux particularités des projets. Le milieu peut alors se doter d'outils de financement locaux ou régionaux pour répondre de manière plus précise aux contraintes du milieu.
- Quelques organismes ont mentionné leur intérêt envers ces pratiques de financement alternatif, mais à ce jour, aucune réalisation ne leur est attribuable en Montérégie Est.

Absence de groupes promoteurs

- Cinq territoires de MRC semblent touchés par ce facteur.
- Comme mentionné précédemment, le territoire de la Montérégie Est est desservi par six GRT, qui sont des entreprises d'économie sociale, dont les principaux mandats sont la promotion et la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires. Les GRT accompagnent des coopératives, des OSBL et des OH dans leurs démarches de développement, incluant notamment la mise sur pied des organisations, la formation des administrateurs, le montage financier et la coordination des partenaires, des professionnels et des entreprises de construction.
- Le bilan de « production » des GRT varie. Certains GRT du territoire semblent limiter leurs activités aux projets d'habitation existants, notamment en gestion immobilière ou en formation. Leur implication dans le développement de nouveaux logements est alors réduite.
- Les organismes clients des GRT assument aussi un rôle de promotion, par leur implication et leur prise en charge des projets, de l'étape de la conception à celle de l'exploitation.
- D'autres groupes communautaires, non dédiés au logement social, agissent parfois comme promoteurs du logement social. Il peut s'agir, par exemple, d'organismes au service de personnes vivant avec des problèmes de santé, pouvant éventuellement recourir au logement social ou communautaire.
- On a constaté précédemment que la notoriété des organismes de promotion du logement social et communautaire, peu importe leur origine, semble faible et qu'elle n'est pas étendue de manière uniforme sur le territoire de la Montérégie Est. L'expertise des organismes communautaires en développement résidentiel est ainsi sous-estimée et sous-utilisée.

Non-disponibilité des enveloppes budgétaires

- On constate ainsi que sept territoires de MRC sont contraints par ce facteur.
- Seules les villes mandataires de la SHQ – Montréal, Québec et Gatineau – reçoivent une allocation budgétaire « territoriale » déterminée annuellement. Dans le cadre d'ententes contractuelles avec la SHQ, elles administrent les programmes comme ACL et LAQ. Les autres territoires ou régions du Québec se partagent les budgets disponibles.
- La décision de la SHQ, en 2014, de ramener les coûts de réalisation maximaux reconnus à leur niveau de 2009 entraîne des problèmes de viabilité. Cette situation entraîne le recours à de plus fortes contributions financières du milieu et à des augmentations potentielles de loyers chez les occupants.
- Notons également les mesures budgétaires prévues au budget du gouvernement du Québec de 2015 qui ont réduit l'allocation annuelle du programme ACL de 3 000 à 1 500 unités au Québec.

Types de mobilisation

- On ne compte qu'un territoire de MRC où ce facteur a été mentionné.
- Ce facteur semble donc peu fréquent et peut s'apparenter à l'absence de groupes promoteurs, à leur faible rayonnement ou aux approches de sensibilisation auxquelles ils ont recours.

5.5 Les améliorations souhaitées en matière de développement du logement social

Le sondage a permis de recueillir chez les répondants des suggestions relativement aux améliorations souhaitées en matière de développement du logement social. Les questions portaient principalement sur les conditions à réunir, les outils manquants et le rôle des acteurs.

Conditions à réunir

Enjeux de sensibilisation et de promotion

- Formuler une vision territoriale (municipale ou intermunicipale) à long terme du développement du logement social.
- Créer des lieux de concertation et de partenariat territoriaux.
- Sensibiliser les élus et les acteurs politiques aux besoins en logement social, y compris dans les MRC mieux nanties économiquement.

Enjeux d'aménagement et de développement

- Lier le développement du logement social au développement économique et communautaire.
- Reconnaître l'expertise communautaire en développement de l'habitation.
- Développer les liens de collaboration avec les propriétaires privés et les entreprises de construction.

Enjeux de financement

- Assurer l'aide financière suffisante pour faire face à la problématique de la santé mentale.
- Assurer l'aide financière à la poursuite du plan de rénovation des HLM.
- Bonifier les budgets accordés au développement du logement social.
- Assurer la conservation du parc existant des coopératives et des OSBL d'habitation par des programmes d'aide à la rénovation.
- Assurer la pérennité des coopératives et des OSBL en favorisant les fusions entre organismes.

Conditions à réunir d'ici cinq ans

Enjeu d'aménagement et de développement

- Exiger un nombre minimal de logements abordables dans les projets d'ensemble.

Enjeux de financement

- Maintenir les investissements dans le parc HLM considérant les fusions appréhendées des OH.
- Obtenir plus de marge de manœuvre au plan local en adaptant les programmes aux besoins du milieu.

Enjeu de consolidation

- Assurer la mise aux normes de logements existants dans les secteurs privé et communautaire.

Outils manquants

Enjeux de sensibilisation

- Améliorer l'accès aux informations de base concernant le logement social et communautaire.
- Diffuser les informations de base dans le réseau des MRC, en particulier auprès des personnes responsables de l'aménagement du territoire.
- Créer des lieux de concertation dédiés au logement social et communautaire et regrouper les acteurs des différents modes de gestion en logement social.

Enjeux d'aménagement et de développement

- Adapter la réglementation des municipalités pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires.
- Rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les développements résidentiels privés.
- Obtenir des modifications à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour favoriser la diversification résidentielle.

Enjeux de financement

- Innover en matière de financement
- Créer un fonds de développement du logement social.
- Créer un fonds communautaire de capital patient dédié à l'acquisition et à la rénovation d'immeubles.
- Obtenir des budgets récurrents et prévisibles comportant une programmation quinquennale et permettant une meilleure planification du développement.

Enjeu de consolidation

- Établir des normes de salubrité et un programme d'inspection et de rénovation des logements communautaires.

Acteurs pouvant jouer un rôle accru

GRT

- Accroître le rôle de promotion des GRT auprès des instances municipales et intermunicipales.

Organismes de concertation

- Mettre davantage à contribution les organismes de concertation du milieu et profiter de leur ancrage dans la collectivité ainsi que de leur expertise en habitation.

Élus

- Mobiliser les personnes élues dans la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires.

Investisseurs privés

- Solliciter des investisseurs privés pour la création d'un fonds de capital patient visant l'acquisition et la rénovation de logements communautaires.

Organismes de santé et de services sociaux

- Améliorer la capacité d'intervention des organismes auprès des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale.

6 Diagnostic général

Ce diagnostic est alimenté par le profil démographique et socioéconomique, par les résultats du sondage et par les discussions que nous avons poursuivies avec divers intervenants durant la démarche. Nous avons également pris en considération les résultats de l'étude publiée par la CRÉ en 2015, relative aux besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est. Dans la mesure du possible, nous tentons de mettre en lumière les différences observées entre les besoins des hommes et des femmes vivant sur le territoire.

Croissance de la population et gérontocroissance

On prévoit une hausse considérable de la population de la Montérégie Est au cours des prochaines décennies. Ce phénomène suscitera un développement économique important, et par conséquent, nécessitera un développement résidentiel significatif pour desservir les ménages et leur assurer une offre résidentielle adéquate.

La gérontocroissance, qui se manifestera par une hausse de 48 % de la population âgée d'ici 2024, est un élément central des besoins en rénovation, en adaptation et en développement résidentiels.

Rappelons que selon la SCHL, les besoins en logement des 65 ans et plus seront responsables de 60 % de la demande de logements locatifs des quinze prochaines années dans la RMR de Montréal.

On a vu que les promoteurs se positionnent stratégiquement pour répondre à cette demande croissante; ce qui explique une offre abondante et une croissance momentanée des taux d'inoccupation. Toutefois, l'offre privée demeure très traditionnelle et ne répond pas nécessairement aux besoins des divers groupes de personnes âgées. On a noté cette inadéquation du marché par rapport aux besoins identifiés, lors de l'étude de 2015.

L'offre résidentielle visant les personnes âgées se distingue par la polarisation et la concentration géographique. Bien que la demande soit très variée, les options résidentielles offertes sont essentiellement limitées aux maisons unifamiliales et aux résidences pour personnes âgées et elles sont plutôt disponibles dans les municipalités de grande taille.

Les promoteurs privés et communautaires devront donc être créatifs dans la définition d'une offre moins stéréotypée, adaptable aux besoins évolutifs des personnes âgées.

Diversité de la population et diversité des besoins en habitation

On devra élaborer des stratégies de développement résidentiel à géométrie variable, car malgré la présence de tendances lourdes affectant l'ensemble de la Montérégie Est, le profil démographique évoluera de manière particulière dans certains territoires, comme par exemple, ceux des MRC suivantes :

- Deux MRC, celles de Pierre-De Saurel et d'Acton, qui ont vu leur population stagner au cours de la période 2004-2014, continueront à être moins affectées que d'autres par l'accroissement populationnel durant la prochaine décennie. Mais le vieillissement de la population s'y poursuivra à un rythme important, en même temps qu'on y constatera une faible croissance de population chez les 0-14 ans et une décroissance chez les 15-64 ans.
- À l'opposé, le territoire de la MRC de La Vallée-du-Richelieu verra sa population augmenter significativement, y compris chez les 65 ans et plus. Comparativement aux autres MRC, elle aura le plus fort taux d'accroissement chez les 0-14 ans (15 %), tout en affichant la seule hausse prévue de population de l'ensemble de la Montérégie Est chez les 15-64 ans (4 %). Elle constitue, à l'échelle métropolitaine, une destination privilégiée des accédants à la propriété résidentielle.

Le vieillissement de la population et la proportion plus importante de ménages aînés masquent parfois les besoins d'autres groupes de population, notamment ceux des familles avec enfants et des personnes seules.

L'industrie de la construction résidentielle a récemment réduit les mises en chantier de copropriétés et s'est actuellement tournée vers l'offre locative aux personnes aînées. On a vu le même phénomène chez les groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires de la Montérégie Est qui ont majoritairement investi le créneau des personnes aînées en perte d'autonomie. En conséquence, des groupes ayant des besoins particuliers ont parfois été secondarisés, par exemple les femmes responsables de familles monoparentales ainsi que le groupe diversifié des personnes seules, hommes et femmes, de tous groupes d'âge, ayant besoin ou non de services non résidentiels et de soutien communautaire pour assurer leur autonomie.

À ce titre, la question de l'hébergement et des services visant les personnes itinérantes, ou à risque d'itinérance, prendra une importance accrue dans certaines MRC de la Montérégie Est. La documentation de ce phénomène progresse et le milieu développe graduellement une sensibilisation à cette problématique complexe. En attendant, ces personnes vulnérables sont souvent très dépendantes des ressources de la Métropole. Elles doivent se déplacer régulièrement pour recevoir les services appropriés à leur état de santé.

L'offre résidentielle du futur devra donc être diversifiée et inclusive pour éviter la ségrégation spatiale de groupes moins favorisés à risque d'exclusion. Cela exige des approches de développement, des modes de financement, des partenariats et des politiques qui ne semblent pas exister en Montérégie Est.

Une approche inclusive du développement résidentiel

Un changement culturel est requis au plan de l'aménagement du territoire et du développement immobilier, tant chez les promoteurs, privés et communautaires, que pour chez les autorités. Le parc résidentiel de la Montérégie Est est très majoritairement occupé par des ménages propriétaires (70 %) et le paysage est dominé par la maison unifamiliale. Le périmètre d'urbanisation étant limité et les besoins d'espace étant croissants, on doit appréhender une tendance incontournable à la densification et à la diversification des projets résidentiels des prochaines années. La rareté des terrains constructibles et leurs prix croissants inciteront les promoteurs à rationaliser l'espace disponible.

Les réponses des promoteurs devront davantage tenir compte de la diversité des besoins exprimés par le profil démographique. Les administrations municipales devront davantage intervenir au plan réglementaire pour assurer que les nouvelles initiatives soient conformes aux valeurs collectives de développement durable, de mixité architecturale et d'inclusion sociale. L'aide financière toujours disponible dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL), permet une mixité économique équilibrée en agissant sur les déficiences de l'offre locative et en fournissant un soutien financier à une partie des ménages habitant des logements sociaux et communautaires, grâce au programme de Supplément au loyer (PSL).

La planification du développement résidentiel doit s'inspirer des pratiques innovantes fondées sur l'inclusion obligatoire de logements sociaux et abordables aux projets de développement résidentiel du secteur privé et la prise en compte des besoins des personnes âgées dans ces initiatives.

L'abordabilité du logement

L'abordabilité du logement, sous forme de propriété individuelle, de copropriété ou de logement locatif demeurera un enjeu pour une portion importante de la population, notamment les propriétaires plus âgés à faible revenu en milieu rural et les locataires vivant seuls.

Le profil socioéconomique met en lumière les problèmes d'abordabilité du logement pour les femmes : ils sont déterminés par un écart de revenu important avec les hommes – écart de 10 000 \$ – et par une plus forte dépendance aux paiements de transfert.

Les ménages locataires sont proportionnellement plus de deux fois plus nombreux à vivre des problèmes d'abordabilité que les ménages propriétaires, 33 c. 13 %. Ainsi, les personnes seules ayant des revenus inférieurs à 20 000 \$ et les ménages familiaux sous le seuil des 30 000 \$ voient leur capacité de se loger sur le marché très réduite.

La construction accrue de logements locatifs, visant particulièrement les personnes âgées, est amorcée et cette tendance devrait se maintenir. En ce qui concerne l'offre de logement destinée aux familles avec enfants, dont les familles monoparentales, on ne distingue pas encore de tendance significative. L'abordabilité des logements neufs n'est par contre pas garantie.

L'état des logements

Malgré un parc résidentiel relativement jeune et en bon état, les besoins en réparations sont généralement concentrés dans les zones centrales des municipalités, tant en milieu rural qu'en centres plus urbanisés. On note également les besoins particuliers des propriétaires à faible revenu des milieux ruraux et une offre locative insuffisante et de faible qualité dans ces territoires. Les cas d'insalubrité sont surtout observés dans les centres-villes; selon les répondants, ils sont généralement liés à des problèmes de santé mentale, d'isolement social et de précarité économique.

Considérant que 11 % de la population de Montérégie Est vit avec une incapacité, on constate un besoin d'adaptation domiciliaire, compliqué par la dispersion territoriale et par l'accès difficile aux ressources professionnelles compétentes et désintéressées. La tendance au vieillissement pourrait contribuer à une hausse des incapacités. L'adaptabilité et la visitabilité accrues des nouveaux développements résidentiels pourraient permettre de réduire les réaménagements coûteux dans l'avenir.

Le maintien en bon état du parc résidentiel existant et son adaptation à l'évolution de l'état de santé et d'autonomie de plusieurs groupes de population soulèvent bien sûr des questions très techniques, mais ils révèlent principalement des enjeux de santé publique. En plus des bénéfices sur la qualité de vie et sur la santé des populations touchées par les interventions sur le bâti, elles produiront des impacts importants sur :

- Le maintien à domicile des personnes âgées et d'autres personnes vivant avec une incapacité;
- La réduction de pression sur la demande de construction de nouveaux logements;
- La stabilisation des populations des municipalités vulnérables au plan populationnel;
- La revitalisation sociale et économique des municipalités.

Le resserrement de la réglementation et de la capacité d'intervention des municipalités en matière d'insalubrité et de qualité du bâti restent à développer, car peu de municipalités semblent disposer de tous les outils requis pour assumer ces responsabilités. Les réseaux communautaires et ceux de la santé et des services sociaux seraient, selon les répondants au sondage, des partenaires de choix pour élaborer ces outils et les mettre au service de la population.

L'offre et la demande en logement social

Le portrait du logement social mis à jour dans le cadre de l'étude nous indique que 164 organismes administrent un parc de plus de 6 248 logements sociaux et communautaires dans la Montérégie Est. La fusion prévisible de nombreux OH du territoire, advenant l'adoption du projet de loi 83, est susceptible de réduire ce nombre.

Le parc de logement social est majoritairement public. Plus de 60 % du parc est administré par les OH, lesquels assument la responsabilité pour la SHQ, qui est propriétaire de la quasi-totalité des habitations à loyer modique du programme HLM. Les 46 coopératives et les 66 OSBL d'habitation, qui constituent le logement social communautaire, assument l'administration de leurs propriétés, à savoir 928 logements coopératifs et 1 508 logements sans but lucratif.

Près d'un logement social sur deux (48 %) est destiné aux personnes âgées et quatre sur dix (42 %) visent les familles; un logement sur dix est réservé aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Toutes les MRC comptent des logements sociaux sur leur territoire. Toutefois, le parc est inégalement réparti entre les territoires des MRC. Le taux de pénétration du logement social est de 24 logements pour 1 000 ménages en Montérégie Est, contre 40 logements au Québec. Il varie de 16 à 35 logements pour 1 000 ménages, selon la MRC.

Cet écart ne pourra être comblé que par des changements radicaux, non seulement aux stratégies de développement et de financement, mais également par des changements à la réglementation relative à l'aménagement résidentiel des municipalités et des MRC.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer les écarts entre la situation prévalant en Montérégie Est et celle observée au Québec ainsi que les écarts entre les territoires des MRC. On a déterminé à la section 5.4 les particularités de chaque MRC à ce chapitre.

La contrainte de la dispersion territoriale, qui semble affecter le territoire de quatre MRC, est difficilement contournable. Il est également difficile de contrer la minceur des enveloppes budgétaires gouvernementales. Toutefois, il est possible de travailler localement pour renverser le courant et réduire plusieurs contraintes identifiées. On devra notamment intervenir aux plans suivants, afin de compléter les ressources offertes par les gouvernements et par les administrations locales :

- Développer la sensibilisation et la mobilisation des municipalités et des MRC;
- Élaborer des outils alternatifs de financement;
- Accroître la visibilité et la présence des GRT et des groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires;
- Développer de nouveaux partenariats.

On devra mettre à contribution de manière plus étendue l'expertise accumulée par le réseau communautaire en développement résidentiel. Les organismes offrant des logements et les organismes promoteurs, tels que les GRT, semblent en effet sous-estimés et sous-utilisés, particulièrement dans certains milieux. Ils auraient avantage à être mieux connus et reconnus pour leurs réalisations et leur impact économique et social.

On peut prévoir que les organismes préoccupés par le développement du logement social et communautaire seront mieux positionnés pour saisir les opportunités de développement, pour créer des partenariats et mobiliser le milieu autour de projets structurants.

Malgré les lacunes observées en matière d'offre de logement social et en dépit des contraintes, ce secteur est riche de l'implication de centaines d'employés, de bénévoles et d'usagers. Ces personnes constituent la base des ressources humaines dédiées à la gestion et au développement du logement social. Elles s'ajoutent aux six GRT couvrant le territoire, aux fédérations de coopératives et d'OSBL d'habitation, aux organismes de défense des droits et aux partenaires de ce réseau, notamment en économie sociale et au sein des administrations municipales et du réseau de la santé et des services sociaux. Elles demeureront essentielles à la réussite des initiatives de logement social qui verront le jour en Montérégie Est.

Chaque territoire doit faire l'objet d'un plan de développement du logement social et communautaire. Cet exercice de planification et de développement du partenariat doit être fondé sur une nouvelle conception du logement social et communautaire qui doit être considéré comme une pièce essentielle du développement économique et social et non comme une contribution caritative.

Le leadership en matière de logement social et d'habitat

L'étude permet de constater qu'il n'existe pas de véritable leadership pour les questions de qualité de l'habitat, de développement résidentiel ou de logement social en Montérégie Est. Le secteur privé fournit la presque totalité de l'offre résidentielle. Les villes assument le respect des règlements de construction, de prévention des incendies et administrent les permis de rénover ou de construire. Les MRC assument la responsabilité des schémas d'aménagement et avec quelques municipalités, administrent les programmes d'aide financière à la rénovation et à l'adaptation. Il n'existe pas de lieux de concertation ou de réflexion particulier à l'habitation ou au logement social couvrant l'ensemble du territoire de la Montérégie Est.

Le sondage a révélé que le niveau de connaissance des municipalités relativement aux besoins en habitation et en logement social est très limité. De plus, le niveau d'acceptabilité envers le logement social varie beaucoup dans le milieu municipal.

Par ailleurs, le milieu du logement social est dispersé en trois modes de gestion et les fonctions de développement, de gestion immobilière et de formation sont souvent assumées par des organismes spécialisés. On a toutefois constaté que la concertation d'organismes communautaires, ne provenant pas nécessairement du monde de l'habitation, avait des influences positives sur le développement du logement social et sur l'amélioration du parc résidentiel. Les initiatives de concertation, lorsque présentes, ont par contre une portée limitée aux territoires des MRC. Nous n'avons recensé aucune initiative ayant l'objectif de couvrir le territoire entier de la Montérégie Est.

Dans le domaine du développement, certains GRT sont des entreprises d'économie sociale autonomes, alors que d'autres sont liés à des organismes de représentation ou de défense des droits, comme les fédérations de coopératives et d'OSBL ou à des comités logement. Plusieurs organismes craignent pour leur survie, car ce secteur a été ébranlé par la réduction de 50 % de l'enveloppe budgétaire du programme AccèsLogis Québec et l'abolition du programme Rénovation Québec.

La fin des accords d'exploitation avec la SCHL et avec la SHQ, dans le cadre des anciens programmes d'aide, risque de compromettre la disponibilité de logements abordables et la pérennité de nombreux organismes.

Le processus de fusion, amorcé par les OH dans la foulée du dépôt du projet de loi 83, risque indirectement de fragiliser davantage le secteur communautaire du logement social formé des coopératives et des OSBL, lequel demeurera fragmenté en plus de 100 entités réparties sur un territoire « exigeant ».

La formulation de recommandations pouvant alimenter, par exemple, un plan régional de développement du logement social, couvrant l'ensemble du territoire de la Montérégie Est, représente donc un défi.

7 Recommandations

Pour assurer la cohérence de la réflexion et un suivi adéquat par les organismes responsables, nous avons intégré à nos recommandations l'essentiel des orientations formulées lors de l'étude portant sur les besoins en habitation des personnes âgées publiée en 2015. De plus, nous avons regroupé nos recommandations selon les principaux thèmes abordés dans l'analyse du sondage. Il s'agit des axes d'intervention suivants :

- La qualité de l'habitat et la conservation du parc résidentiel existant;
- L'aménagement et le développement;
- La mise en place d'outils de financement;
- La sensibilisation et la promotion.

Les recommandations sont énoncées sous forme d'orientations et de moyens. Ils s'adressent généralement à l'ensemble des territoires des MRC. Toutefois, les acteurs présents sur le terrain auront le loisir de s'inspirer des moyens qui, à leur avis, correspondent davantage à leur réalité. Ils auront bien sûr l'opportunité d'adapter les recommandations pour tenir compte de certaines particularités ou des ressources disponibles sur leur territoire. Plusieurs recommandations sont déjà en vigueur dans certains milieux. La plupart des recommandations sont fondées sur des pratiques expérimentées au Québec.

7.1 La qualité de l'habitat et conservation du parc résidentiel

La conservation du parc résidentiel régional est d'une importance stratégique en termes de développement durable et de réponse aux besoins présents et futurs de la population. Le respect du périmètre d'urbanisation s'appuie sur ce patrimoine immobilier. On a constaté la relative jeunesse du parc immobilier régional et son bon état, comparativement à d'autres régions du Québec. Mais on a également constaté que les besoins en rénovation dans les centres-villes et les anciens quartiers sont plus aigus et qu'il existe aussi des besoins de rénovation en milieu rural.

Les efforts de rénovation et d'adaptation du parc, qui exigent la participation des municipalités ou des MRC, doivent donc se poursuivre. Ces efforts permettront de réduire la pression sur la demande de nouveaux logements et de nouveaux espaces de développement.

Par ailleurs, l'adaptation du parc existant aux besoins évolutifs de la population âgée et des personnes ayant une incapacité – plus d'une personne sur dix – est une condition de réussite des politiques québécoises de maintien à domicile.

Orientations	Moyens	Parties prenantes
Qualité de l'habitat		
1 Assurer le maintien en bon état du parc résidentiel régional	1.1 Maintenir et bonifier les ententes de financement et les programmes d'aide aux propriétaires privés avec le gouvernement du Québec.	<ul style="list-style-type: none"> • SHQ • MRC • Municipalités
2 Améliorer le soutien aux personnes vivant des problèmes d'insalubrité	2.1 Accroître la capacité de détection, d'intervention et de conseil de la Direction de la santé publique.	<ul style="list-style-type: none"> • SHQ • MSSS • MRC • Municipalités •
3 Faciliter le maintien des personnes âgées et des personnes handicapées dans leur milieu	3.1 Maintenir et rendre plus accessibles les programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de domicile en offrant des services d'information et de référence ainsi que des ressources professionnelles neutres et désintéressées.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • Groupes communautaires • GRT
	3.2 Élaborer des outils de sensibilisation et d'éducation des propriétaires et des locataires en matière de salubrité résidentielle et de santé.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • CISSS (DSP) • Groupes communautaires • Propriétaires privés
4 Accroître la capacité des municipalités d'intervenir auprès des propriétaires et des locataires en cas d'insalubrité	4.1 Adopter (et renforcer, selon le cas) des politiques municipales en matière de détection et de contrôle de l'insalubrité résidentielle.	<ul style="list-style-type: none"> • MAMOT • MRC • Municipalités
Logement social		
5 Accroître la contribution des organismes communautaires à la conservation du parc résidentiel	5.1 Élaborer des programmes communautaires d'acquisition et de rénovation de logements locatifs dans les quartiers en revitalisation.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • GRT • Investisseurs privés, institutionnels et publics
	5.2 Intégrer le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires aux initiatives de revitalisation des anciens quartiers.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • GRT
	5.3 Développer le sentiment d'appartenance des résidents des logements sociaux et communautaires et mettre en place des initiatives de soutien communautaire et d'implication des résidents.	<ul style="list-style-type: none"> • OH • Coopératives • OSBL
	5.4 Améliorer la capacité des organismes communautaires d'habitation de planifier les interventions de protection de leurs actifs immobiliers et leur financement.	<ul style="list-style-type: none"> • SHQ • Fédérations d'OSBL et de coopératives • GRT • Centres de services

Orientations	Moyens	Parties prenantes
	5.5 Étudier des scénarios de regroupement ou de mise en commun de ressources en vue de consolider le parc de logements communautaires.	<ul style="list-style-type: none"> • SHQ • Fédérations d'OSBL et de coopératives • GRT
6 Assurer la consolidation du parc de logements sociaux	6.1 Poursuivre les programmes de rénovation-amélioration-modernisation (RAM) du parc HLM public et privé.	<ul style="list-style-type: none"> • SCHL • SHQ • MRC • Centres de services • Fédérations de coopératives et d'OSBL •
7 Optimiser l'accès aux logements sociaux et communautaires existants	7.1 Créer un guichet unique facilement accessible de gestion des demandes de logements sociaux et communautaires.	<ul style="list-style-type: none"> • OH • Fédérations de coopératives et d'OSBL • Organismes pourvoyeurs de logements

7.2 L'aménagement et le développement résidentiels

On a mentionné précédemment que des efforts importants seront requis pour répondre aux besoins exprimés. Au plan de l'aménagement, les efforts devront porter prioritairement sur un changement de vision et de culture par rapport au rôle des municipalités. Ces dernières peuvent agir au plan réglementaire pour harmoniser les usages du territoire et planifier à long terme le développement résidentiel. Le PMAD, les schémas d'aménagement et les lois relatives au zonage agricole imposent déjà un cadre à ce développement. Un pas de plus vers une approche plus directive nous semble requis pour assurer que l'ensemble des besoins populationnels soit satisfait.

En conjonction avec d'autres mesures de planification du territoire et de financement, l'inclusion de logements sociaux et abordables aux nouveaux développements résidentiels privés fait partie des conditions à réunir pour assurer la cohérence des orientations en habitation avec les orientations de développement durable, d'inclusion sociale et de qualité architecturale déjà en vigueur. Elle est une réponse économique pour les administrations publiques aux besoins diversifiés d'habitation; elle comporte une distribution de la richesse foncière et permet d'éviter la ségrégation spatiale qui est souvent à la base des phénomènes d'exclusion sociale et de détérioration des quartiers.

Orientations	Moyens	Parties prenantes
<i>Qualité de l'habitat</i>		
1 Repenser le développement résidentiel en fonction de la proximité des services et des axes de transport actif et collectif	1.1 Intensifier les efforts de revitalisation des anciens quartiers en favorisant les initiatives résidentielles, en rénovation et en construction neuve.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités
	1.2 Intégrer le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires aux initiatives de revitalisation des quartiers centraux.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • GRT • Promoteurs privés et communautaires
2 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population	2.1 Imposer l'inclusion de logements sociaux ou abordables dans tout développement résidentiel privé, en mode locatif et en propriété.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • GRT • Promoteurs privés et communautaires
	2.2 Adopter des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) favorisant l'acceptabilité sociale des projets domiciliaires.	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalités • Promoteurs privés et communautaires
3 Assurer l'offre de logements adaptés aux besoins évolutifs des personnes âgées et des personnes handicapées	3.1 Diversifier la typologie des logements et l'offre de services non résidentiels pour les personnes âgées.	<ul style="list-style-type: none"> • GRT • Promoteurs privés et communautaires
	3.2 Encourager le développement de projets d'habitation multigénérationnels.	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalités • GRT

Orientations	Moyens	Parties prenantes
		<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs privés et communautaires
	<p>3.3 Encourager la réalisation de projets offrant sous le même toit des services d'hébergement et de logement pouvant desservir en continu une clientèle aînée diversifiée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalités • GRT • Promoteurs privés et communautaires
	<p>3.4 Adopter des pratiques d'inclusion de logements accessibles et imposer la réalisation de logements visitables et adaptables dans tout développement résidentiel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités
Logement social		
<p>4 <i>Faciliter l'accès à des terrains abordables aux organismes de logement social et communautaire</i></p>	<p>4.1 Réaliser des inventaires des terrains et des études de potentiel de développement résidentiel en logement social et communautaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • Organismes de développement économique
	<p>4.2 Constituer des banques de terrains et des réserves foncières dédiées au logement social et communautaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalités
	<p>4.3 Adopter des politiques de cession de biens immobiliers à prix réduit envers les promoteurs de logements sociaux et communautaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalités
	<p>4.4 Offrir en priorité aux organismes de logement social et communautaire la cession de biens immobiliers municipaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalités
<p>5 <i>Assurer l'autonomie des personnes habitant des logements sociaux et communautaires</i></p>	<p>5.1 Développer des ententes de partenariat entre les organismes d'habitation et les organismes desservant des groupes de population ayant des besoins particuliers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs et pourvoyeurs de logements communautaires • Groupes communautaires • GRT

7.3 La mise en place d'outils de financement

L'insuffisance des enveloppes budgétaires gouvernementales et les lacunes d'outils de financement local empêchent le plein développement du logement social dans la plupart des MRC, selon les résultats du sondage. L'influence régionale sur les budgets alloués à la SHQ étant limitée, c'est sur le plan local que les efforts de financement doivent porter. Au-delà de la contribution du milieu, on doit élaborer des alternatives de financement complémentaires aux ressources gouvernementales et municipales. La diversification des interventions, notamment en achat-rénovation, et le recrutement de nouveaux acteurs en financement sont à l'ordre du jour.

Par ailleurs, le financement à long terme d'initiatives de logement social visant les groupes de population vulnérables exige non seulement la viabilisation du volet immobilier des projets, mais également la garantie que les promoteurs puissent compter sur un financement continu du soutien communautaire aux personnes. Bien que ce soutien ne consiste pas en soins médicaux, son financement a par le passé fait l'objet d'ententes entre le MSSS et la SHQ. La poursuite de telles ententes apparaît comme une condition essentielle de développement au plan régional.

Orientations	Moyens	Parties prenantes
1 Développer la capacité régionale de financement du logement social et communautaire	1.1 Créer un fonds régional de développement du logement social inspiré du FLSM de la CMM.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC et municipalités non membres de la CMM
	1.2 Créer un fonds d'acquisition et de rénovation de logements locatifs par des organismes d'habitation communautaire et, à cette fin, examiner le recours au capital patient et aux investissements de la communauté locale.	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • GRT • Organismes de développement économique • Investisseurs privés, institutionnels et publics
2 Favoriser la viabilité des projets d'habitation sociale et communautaire visant des groupes de population vulnérables	2.1 Encourager la conclusion d'ententes entre la SHQ et le MSSS en vue d'assurer la continuité des services de soutien communautaire en logement social.	<ul style="list-style-type: none"> • MSSS • SHQ

7.4 La sensibilisation et la promotion

La production d'un plan régional de développement du logement social – qui constituait la première motivation de la présente étude – exige la mise à contribution de plusieurs dizaines d'organismes déjà impliqués dans le domaine et de nombre de partenaires actuels et potentiels. Il existe dans quelques MRC des lieux de concertation en habitation qui ont suscité des entreprises communes en recherche, en éducation populaire et en développement d'habitation. On a noté de tels regroupements, formels ou non, dans les MRC de Pierre-De Saurel, de La Haute-Yamaska et des Maskoutains. On n'a pas repéré de lieu régional dédié aux questions de logement ou de logement social.

La disparition de la CRÉ Montérégie Est, dont les activités cesseront en mars 2016, rend la tâche de regrouper les personnes et les organismes préoccupés par ces questions plus hasardeuse. Mais comme les MRC seront à notre avis plus sollicitées dans un proche avenir afin de prendre en main la gestion d'une portion significative du logement social, elles auraient l'opportunité de lancer un mouvement de réflexion collective avec les organismes en place. La création d'une instance régionale assurant le suivi des activités d'échanges et d'orientation demeure souhaitable.

Orientations	Moyens	Parties prenantes
<p>1 Formuler une vision territoriale à long terme du développement du logement social en vue de la réalisation d'un plan d'action régional</p>	<p>1.1 Créer une table de concertation régionale en habitation et en logement social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • Réseau des organismes de logement social et communautaire • Réseau des organismes de développement économique et communautaire
	<p>1.2 Créer des lieux locaux et régionaux d'échange et d'orientation en matière d'habitation et de logement social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • Réseau des organismes de logement social et communautaire • Réseau des organismes de développement économique et communautaire. • Réseau de la santé et des services sociaux
	<p>1.3 Développer la connaissance des besoins en habitation et en logement social des MRC et des municipalités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • Réseau des organismes de logement social et communautaire. • Réseau des organismes de développement

Orientations	Moyens	Parties prenantes
	<p>1.4 Développer l'expertise des MRC et des municipalités en matière d'habitation et de logement social.</p>	<p>économique et communautaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • SHQ • SCHL • MRC • Municipalités • Réseau des organismes de logement social et communautaire • Réseau des organismes de développement économique et communautaire
<p>2 <i>Valoriser le logement social et communautaire auprès de la population régionale, des administrations et des élus municipaux</i></p>	<p>2.1 Sensibiliser la population régionale aux bénéfices et aux impacts du logement social et communautaire en vue d'améliorer son acceptation sociale et de susciter la formation de groupes de requérants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MRC • Municipalités • Réseau des organismes de logement social et communautaire • Réseau des organismes de développement économique et communautaire

Conclusion

Le *Plan d'action régional pour la solidarité et l'inclusion sociale* (PARSIS) de la Montérégie Est 2012-2016 portait deux enjeux prédominants, à savoir le logement social et la sécurité alimentaire. L'état insuffisant des connaissances sur la question du logement social sur le territoire a conduit à cette étude. Par conséquent, dresser l'état de situation du logement social et de l'habitat en Montérégie Est se voulait l'un des premiers pas d'une démarche plus vaste ayant pour but l'élaboration éventuelle d'un plan d'action régional de développement du logement social. Ne se limitant pas au simple habitat, le logement social est plutôt considéré comme étant un déterminant de l'état de santé des personnes, de leurs conditions de vie et de celles de leur milieu de vie.

Plus précisément, les conditions de logement des personnes et des familles vulnérables sont déterminantes de leur état de santé et de leur capacité à participer à la vie collective. Des stratégies d'amélioration de l'habitat et de développement de logements sociaux et abordables sont indispensables dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Une approche innovante, intégrant développement résidentiel et développement économique et communautaire, est requise pour fournir des milieux de vie équilibrés économiquement et inclusifs socialement.

La diversification de l'offre résidentielle et son abordabilité ne peuvent être le seul résultat des forces du marché. La présente étude permet de documenter les besoins en habitation de la population régionale et de formuler des plans d'action collant aux réalités locales et aux capacités financières des milieux. Les administrations locales, de concert avec les gouvernements et les groupes communautaires, sont donc interpellées par les constats et par les recommandations énoncés.

Il ressort de cet état de situation que la population de la Montérégie Est s'est accrue significativement au cours des dernières décennies et cette tendance se maintiendra. La gérontocroissance sera particulièrement forte sur son territoire.

La région est caractérisée par un fort taux de propriété des ménages et par un retard dans la production de logements sociaux. Plusieurs MRC de la région sont attrayantes pour les ménages montréalais visant l'accession à la propriété. Mais on ne compte en Montérégie Est que 24 logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages, près de deux fois moins qu'au Québec dans son ensemble où l'on dénombre 40 logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages. Cet indicateur démontre que le développement du logement social n'a pas suivi le développement démographique et économique du territoire. Malgré le développement de la richesse immobilière propre à la région, fondée sur la propriété individuelle, une partie significative de la population est laissée de côté en raison du sous-développement de logements destinés aux ménages moins favorisés.

Les besoins des personnes seules et des familles, en particulier des familles monoparentales en situation économique précaire, doivent donc être considérés dans un éventuel plan d'action régional ou territorial de développement du logement social, tout en accordant une place appropriée aux besoins évolutifs des personnes âgées. À cet égard, il convient en même temps d'encourager les efforts d'adaptation du parc résidentiel aux besoins des personnes ayant une incapacité et à ceux des personnes âgées. Les stratégies résidentielles des collectivités doivent

également prévoir l'obligation de réaliser des logements adaptés, adaptables et visitables dans les nouveaux développements résidentiels.

La conservation du parc résidentiel privé, qui loge plus de neuf ménages sur dix et qui est considéré en bon état, est essentielle au respect des objectifs de développement durable, de densification et de protection des terres agricoles. Les capacités municipales de détection, de prévention et d'intervention en matière d'insalubrité doivent toutefois être renforcées, notamment au plan réglementaire ainsi que par le maintien de l'aide financière aux propriétaires privés. Les zones requérant des interventions plus intenses sont connues des municipalités. Les efforts de rénovation et de revitalisation des vieux quartiers contribueront à réduire l'exclusion sociale des populations y habitant et à améliorer la qualité de l'habitat.

La présente étude alimentera l'élaboration éventuelle d'un plan d'action régional de développement du logement social ou de plans d'action territoriaux propres aux MRC. Il est clair que dans le contexte actuel, l'identification d'un porteur régional sera à déterminer. L'implication de centaines de personnes dans le secteur du logement social et communautaire et la richesse que leur patrimoine immobilier constitue à cet égard un atout. Mais, à l'image du secteur québécois du logement social, la dispersion territoriale et organisationnelle représente une contrainte importante à l'élaboration d'une vision unificatrice.

Le logement social est un moyen pour les citoyens de se mobiliser et de s'intégrer à la vie sociale et à l'activité économique. L'inclusion obligatoire de logements sociaux et abordables de qualité dans les nouveaux développements résidentiels est pour les collectivités locales une façon de rectifier la tendance au sous-développement de ce secteur dans l'ensemble du territoire régional. Pour assurer le succès de ces orientations, de nouvelles approches de financement et de développement devront toutefois être envisagées et de nouveaux partenariats devront être créés. Il convient de profiter des nouvelles initiatives de développement résidentiel pour canaliser l'espace et le capital disponibles vers des projets bénéficiant à l'ensemble de la population.

PARTIE 2 : LES OUTILS DISPONIBLES EN HABITATION ET EN MAINTIEN À DOMICILE

1 Les modes d'occupation, les types de logement et les formes d'hébergement

Nous décrivons à la section 1.1 les modes d'occupation et les variantes qui s'offrent aux personnes et aux ménages, en logement locatif et en propriété. Statistique Canada décrit le mode d'occupation comme suit :

Mode d'occupation indique si le ménage possède ou loue son logement privé. Le logement privé peut être situé sur un terrain loué ou faire partie d'un condominium (une copropriété divisée). On considère qu'un ménage possède son logement si l'un des membres du ménage détient le logement, même si la totalité du prix n'a pas été versée, par exemple si le logement est grevé d'hypothèque ou d'une autre créance. On considère qu'un ménage loue son logement si aucun membre du ménage ne possède le logement. On considère qu'un ménage loue un logement même si le logement ne fait l'objet d'aucun loyer en espèces ou est loué à un loyer réduit, ou si le logement fait partie d'une coopérative.²³

On évitera de confondre le mode d'occupation d'une habitation – qui décrit la relation de la personne par rapport à la propriété et au contrôle de son habitat – avec le type de logement – lequel désigne plutôt l'aspect architectural et la forme du logement. C'est pourquoi nous présentons à la section suivante les types de logement que l'on retrouve habituellement au Canada, sachant que la maison unifamiliale est le principal type de logement du territoire à l'étude. En complément, nous décrivons les formes d'hébergement correspondant au portrait régional décrit précédemment.

1.1 Les modes d'occupation et leurs variantes

On notera également que les modes d'occupation, que l'on opte pour le logement locatif ou pour le logement en propriété, se déclinent en plusieurs variantes.

Coopérative d'habitation locative

Une coopérative est un organisme constitué en vertu de la *Loi sur les coopératives*.

Au Québec, la presque totalité des coopératives d'habitation sont locatives : elles offrent leurs logements en location à leurs membres²⁴. Ces derniers doivent être des usagers de la coopérative et celle-ci doit faire affaire principalement avec ses membres. Les critères de sélection des membres et les critères d'attribution de logements varient selon les règlements propres à chaque coopérative et selon les différents programmes d'aide utilisés. Le conseil d'administration est responsable de l'admission des nouveaux membres.

Comme résidents, les membres ont un statut de locataires, mais ils sont collectivement propriétaires. Individuellement, ils ne peuvent disposer du capital accumulé par la coopérative et ne peuvent non plus revendre le logement qu'ils occupent.

²³ Source : Statistique Canada : <http://www.statcan.gc.ca/concepts/definitions/dwelling-logement05-fra.htm> .

²⁴ Consulter à ce sujet le site Internet de la CQCH : www.cooperativehabitation.coop .

La coopérative est dotée d'une structure démocratique et lors des assemblées, les décisions sont prises selon le principe « un membre, un vote ». Les membres peuvent s'impliquer dans la gestion quotidienne et participer à divers comités. Ils constituent une assemblée générale et peuvent élire un conseil d'administration qui assumera l'administration de leur propriété et les représentera collectivement. Certaines coopératives de plus grande taille ont leurs propres employés alors que d'autres sont soutenues par des organismes spécialisés en gestion.

Les loyers des coopératives sont généralement abordables, en raison de l'implication des résidents dans la gestion, des économies d'échelle liées aux plans d'achats groupés et des subventions gouvernementales qui leur sont versées.

Dans certaines conditions, les membres peuvent investir dans leur coopérative, notamment des parts privilégiées pour compléter le montage financier de certains projets. Mais généralement, la coopérative locative n'exige que des parts d'admissibilité de ses membres. Leur montant est la plupart du temps inférieur à 1 000 \$. Les programmes d'aide gouvernementaux sont également disponibles pour les coopératives dont les projets sont jugés admissibles.

Coopérative de solidarité en habitation

Tout comme dans le cas de la coopérative d'habitation locative, une coopérative de solidarité en habitation est propriétaire des logements qu'elle offre à ses usagers. La plupart des coopératives de solidarité en habitation sont locatives, mais ce mode de gestion est également utilisé pour la gestion de copropriétés coopératives.

La coopérative de solidarité se distingue par son sociétariat plus diversifié : elle doit compter deux ou trois catégories de membres : des membres usagers, des membres de soutien et des membres employés. Deux catégories de membres sont requises et la catégorie de membres usagers est, bien sûr, obligatoire.

Les membres de soutien sont souvent des personnes ou des organismes ayant investi financièrement dans le projet. Plusieurs ensembles résidentiels destinés aux personnes âgées ont récemment été réalisés par des coopératives de solidarité, en raison des avantages organisationnels et financiers que cette forme de gouvernance procure.

La structure démocratique de la coopérative de solidarité s'apparente à celle des autres coopératives, mais elle fait place aux différentes catégories de membres au sein des comités, du conseil d'administration et de l'assemblée générale. Par un sociétariat plus diversifié, la coopérative de solidarité a ainsi accès à un bassin plus étendu de ressources humaines et financières. Ainsi, certaines coopératives de solidarité offrant des logements aux personnes âgées comptent parmi leurs membres des proches parents, des membres usagers et des personnes ou des organismes qui souhaitent encourager concrètement l'entreprise. En souscrivant des parts privilégiées, ils participent à son montage financier et assurent la viabilité de la coopérative. Notons que ce type de coopérative est généralement admissible à divers programmes de soutien financier gouvernementaux.

Les coopératives de solidarité offrant des logements en location sont de propriété collective et leurs membres ne peuvent disposer individuellement du capital coopératif ni mettre en vente leur logement.

La Coopérative La Grande Vie

La Grande Vie est une coopérative de solidarité en habitation qui a ouvert ses portes à Sherbrooke, en 2011. Elle compte 54 logements, réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec de la SHQ. Elle est destinée aux personnes âgées en légère perte d'autonomie, mais elle comporte des logements de deux chambres et des logements d'une chambre et six logements sont adaptés pour des personnes handicapées. Bien que chaque logement soit équipé d'une cuisine complète, la coopérative offre les services de repas et les résidents disposent d'une salle à manger, d'une salle communautaire, de salons munis de téléviseurs et de postes informatiques.

Elle a été fondée par des membres de deux autres coopératives d'habitation de Sherbrooke, la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est et la Coopérative d'habitation Rive Gauche, qui ont collectivement investi 100 000 \$ dans le projet. Leur défi : offrir aux membres une option différente de la résidence privée qui leur permettrait de poursuivre leur vie en coopération, tout en habitant un logement plus adapté à leur âge, au meilleur prix.

Les usagers de la Coopérative La Grande Vie sont en même temps clients et décideurs. Leur participation au projet se concrétise dans différents comités et son mot d'ordre est « la mise en valeur des capacités et des idées plutôt que des problèmes ». Pour les appuyer, ils ont l'appui de la Coopérative Rive Gauche et de son directeur général, qui assure la gestion de l'immeuble. D'autres employés sont responsables de la conciergerie et des services de repas. D'autres ressources, dont la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie, sont disponibles pour l'accompagnement, l'encadrement et la formation des usagers, pour les responsabilités qu'ils acceptent. Le service de surveillance – système de bouton panique – est assuré 24 heures sur 24. La Coopérative a obtenu sa certification du MSSS. Les membres responsables de la surveillance ont été formés en secourisme général, en réanimation cardiorespiratoire et en défibrillation. Le personnel et les administrateurs sont également formés en ce qui a trait aux questions de certification, notamment de la sécurité incendie.

La Coopérative se sent mieux outillée, après quelques années de fonctionnement, pour répondre aux défis d'autonomie et elle envisage la réalisation d'une seconde phase qui lui permettrait d'agir comme ressource intermédiaire. Elle souhaite ainsi conserver sous son toit les membres dont l'état de santé évolue et nécessite un soutien plus important.²⁵

²⁵ Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf, p. 98.

Coopérative à capitalisation individuelle

Il existe au Québec plusieurs ensembles d'habitation fusionnant le modèle de gestion coopérative et la copropriété. Ces projets ont été rendus possibles grâce à l'apport en capital des membres fondateurs, d'où l'expression « coopérative à capitalisation » qui les désigne. Ils ont souvent été inspirés par le succès qu'ont connu les coopératives de construction qui sont apparues au Québec dans la seconde moitié du XXe siècle. Les principales réalisations recensées au Québec concernent deux modèles :

- Copropriété coopérative ou condo-coop : les appartements sont détenus en copropriété divise, mais la gestion est assumée par la coopérative formée des membres résidants.
- Coopérative à droit superficiaire : la coopérative détient un terrain et les membres, à titre individuel, sont propriétaires exclusifs des logements qui y sont implantés; la typologie varie selon les besoins des membres et peut inclure des logements unifamiliaux, des maisons en rangée et parfois des immeubles de logements multiples.

Dans la plupart des cas, le projet est développé par « autopromotion » et financé par des mises de fonds individuelles et divers montages financiers permettant la construction, impliquant selon le cas, des municipalités, des institutions financières et parfois des investisseurs en capital de risque, dont des entreprises de construction.

Les promoteurs de ces modèles souhaitent exercer plus de contrôle sur la sélection des acheteurs de logements, tout en développant des liens d'entraide, de partage et en acquérant les bénéfices économiques de la coopération. Ils sont motivés par des valeurs communes ou par le désir de regrouper des ménages ou des personnes ayant les mêmes besoins ou les mêmes aspirations.

Certains groupes en gestation souhaitent également favoriser l'achat d'une première propriété par de jeunes familles, prévenir la spéculation et assurer l'abordabilité à long terme des habitations.²⁶

Pour en savoir plus sur les coopératives à droit superficiaire

Deux projets d'habitation coopérative financés par les membres et destinés aux personnes âgées ont été recensés au Québec : la Coopérative d'habitation Les Jardins de Memphrémagog, à Magog, ainsi que la Coopérative d'habitation Rosemère, à Rosemère. À cet effet, on peut consulter l'ouvrage de Francine Dansereau et Gérald Baril, intitulé *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, rapport de recherche présenté à la SHQ en 2006.

²⁶ Cohabitat Québec regroupe des ménages de types très variés; il représente, à notre avis, le plus récent projet de ce type ayant vu le jour au Québec. Voir le site Internet de l'organisme : www.cohabitat.ca.

Organisme sans but lucratif d'habitation

Certains organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL ou OSBL-H) se définissent comme « un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faibles revenus. »²⁷

D'autres OSBL-H se définissent plutôt comme des entreprises d'économie sociale, poursuivant des objectifs sociaux et économiques.

La plupart de ces organismes sont constitués en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies*, ce qui en fait des organisations privées (non gouvernementales) à but non lucratif. Certains organismes sont toutefois constitués en vertu de la Partie II de la *Loi sur les corporations canadiennes*.

Les OSBL représentent « une forme de propriété collective gérée par des individus issus de la société civile et qui laisse place à la participation de résidents et d'employés »²⁸. Leur constitution leur permet de prévoir plusieurs catégories de membres. Ce sociétariat mixte permet de regrouper des personnes et des organismes qui adhèrent aux objectifs de l'organisation et qui souhaitent s'impliquer dans leur communauté.

Contrairement au modèle coopératif, le statut de membre de l'organisme n'est pas un critère d'octroi d'un logement. Toutefois, les OSBL d'habitation offrent à leurs locataires la possibilité de s'investir au sein de comités de travail et au conseil d'administration : les représentants des locataires au conseil d'administration sont généralement élus par et parmi les résidents d'un immeuble administré par un OSBL. Les usagers ne sont généralement pas majoritaires au conseil d'administration.

Les OSBL d'habitation ont une mission sociale et ne cherchent pas le profit. Ils offrent une forme de propriété distincte du secteur privé et du secteur public :

« Ce sont des lieux de résidence permanents, de propriété collective, offrant des logements à prix économiques et librement choisis. Contrairement à l'hébergement, l'attribution d'un logement n'est pas subordonnée à un traitement. »²⁹

« Ils possèdent et gèrent des logements principalement destinés à des populations qui éprouvent des difficultés particulières à se loger adéquatement : personnes âgées, individus aux prises avec des problèmes de toxicomanie ou de santé mentale, jeunes marginaux, personnes victimes de violence, ménages à faible revenu avec enfants, récents immigrants, etc. (...) La grande majorité des OSBL d'habitation se distinguent non seulement par la vulnérabilité de leurs locataires, mais aussi par le soutien communautaire qui leur est offert. »³⁰

²⁷ Site Internet du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), le 5 février 2014 : www.rqoh.com .

²⁸ Morin, Richard, Marie J. Bouchard et Ysabelle Cuierrier (2008). *Portrait de l'habitation communautaire au Québec*. Chapitre 2 de *Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*. Sous la direction de Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, ARUC-Économie sociale, Éditions Saint-Martin, Montréal, p. 85.

²⁹ Site Internet du RQOH, le 5 février 2014 : www.rqoh.com .

³⁰ Morin, Richard, Marie J. Bouchard et Ysabelle Cuierrier (2008), p. 78.

Les sources de financement des OSBL sont très diversifiées; ils sont généralement admissibles à des programmes d'aide gouvernementaux. Depuis plus d'une décennie, les OSBL constituent le principal véhicule de développement de nouveaux logements sociaux et communautaires au Québec.³¹

La Traversée

Fondé en 1990, le Centre La Traversée est un OSBL répondant aux besoins de personnes démunies et vulnérables ayant des attentes variées : des personnes ayant une déficience intellectuelle, des personnes vivant avec un problème de santé mentale, des personnes âgées en perte d'autonomie et des jeunes enfants aux prises avec des difficultés importantes. Son projet du 1460, boulevard Crémazie, à Montréal, abrite des personnes âgées en perte d'autonomie ayant des besoins très variés. C'est pourquoi il offre, dans un ancien couvent recyclé, 72 logements autonomes et 49 unités d'hébergement, ces dernières incluant 21 unités s'adressant à des personnes ayant vécu une trajectoire en santé mentale. Il a été réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis de la SHQ.

Fait important, bien que le volet hébergement soit accessible par une adresse civique propre, il ne constitue pas une aile distincte du bâtiment. La cohabitation de deux modèles de gestion – hébergement et logement autonome – selon une approche non institutionnelle, permet d'assurer dans un même édifice un continuum de ressources à des personnes dont l'état de santé et l'autonomie sont en évolution.

L'appariement entre les dimensions hébergement et logement a fait l'objet d'une attention particulière. Par exemple, on a tenu compte du cadre de référence des ressources intermédiaires concernant la réservation de places par le CSSS. En ce qui concerne le volet logement, on adhère au modèle du soutien communautaire en logement social, ce qui implique la conclusion d'un bail de location et un niveau d'autonomie plus important pour les résidents.

La Traversée a remporté en 2012 le premier prix, dans la catégorie « Réalisation étrangère », du concours international *Vivre ensemble aujourd'hui et demain*, attribué par l'Immobilière Caisse des Dépôts (Icade, France).³²

³¹ Selon l'AGRTQ et le RQOH, plus de 60 % des projets réalisés dans le cadre des programmes d'aide de la SHQ sont l'initiative d'OSBL.

³² Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf, p. 58.

Office d'habitation

Les offices d'habitation (OH) sont des organismes sans but lucratif municipaux. On les nomme parfois offices municipaux d'habitation (OMH). Ils sont constitués en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*³³. Leur mandat étendu leur permet de gérer un éventail de programmes d'aide au logement :

« En plus de gérer plus de 60 000 logements HLM, ils sont investis dans tout près de 30 000 logements hors programme. Les OH sont les seuls organismes qui disposent d'un mandat leur permettant d'agir dans toute la gamme de programmes d'habitation sociale ».³⁴

Ils desservent une population à faible revenu grâce au programme HLM et au programme de Supplément au loyer (PSL).

Ils offrent également des logements à des ménages ayant des revenus moyens, selon une approche de mixité sociale, dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL), financé par la Société d'habitation du Québec.

Le vieillissement de la population et la lutte contre l'exclusion sociale sont au centre des préoccupations des offices. Ils souhaitent mobiliser leurs locataires et leur offrent la possibilité de participer à un éventail d'activités culturelles, sociales et récréatives. Ils ont également accès à certains programmes d'aide au soutien communautaire et ils développent des partenariats favorisant l'autonomie des personnes et leur inclusion à la collectivité.

Les OH offrent à leurs résidants la possibilité de s'impliquer dans les enjeux de gestion et de planification. La création de comités consultatifs de résidants (CCR) et la participation de locataires aux conseils d'administration sont des mandats incontournables confiés aux OH.

Le financement des OH est assumé conjointement par le gouvernement fédéral, le gouvernement du Québec et les municipalités, dans le cadre de différentes ententes portant sur le logement social. Ainsi, les municipalités assument généralement 10 % des déficits d'exploitation des OH liés au programme HLM et au programme PSL. Par ailleurs, les municipalités, avec les partenaires du milieu, soutiennent financièrement les initiatives de développement de nouveaux logements émanant des offices dans le cadre du programme ACL, notamment en assumant une portion significative de la contribution du milieu.

³³ Source : SHQ, 10 mars 2015.

³⁴ Regroupement des offices d'habitation du Québec (2013). *Les offices d'habitation acteurs pluriels du logement social québécois*. P. 25.

Projet Un vigilant veille sur vous

Ce projet, lancé par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), vise à augmenter le sentiment de sécurité des locataires plus âgés, à susciter l'entraide, le bon voisinage et la vigilance entre eux. Il a permis de porter secours à plusieurs personnes habitant les immeubles où ce programme a été mis en place. L'initiative repose entièrement sur les résidants d'une habitation HLM. Son fonctionnement est simple.

- On distribue des affichettes de porte à chaque locataire inscrit.
- Ces derniers accrochent leur affichette tous les soirs à leur poignée de porte extérieure.
- Le matin, avant l'heure convenue, les locataires enlèvent leur affichette.
- Les bénévoles vigilants, lors de leur tournée, vérifient s'il reste des affichettes accrochées.
- Ils peuvent alors vérifier si les participants vont bien ou s'ils ont besoin d'aide.

L'OMHM a réalisé un guide et une boîte à outils destinés aux équipes de vigilants, en plus de fournir le personnel pour assurer la promotion et la sensibilisation de son programme auprès des locataires. La participation au programme de vigilance s'étend maintenant à plusieurs dizaines de ses habitations destinées aux personnes âgées.³⁵

Copropriété divise ou condominium

La copropriété divise, communément nommée « condominium », existe quand un immeuble est divisé en fractions, lesquelles comprennent une partie privative d'usage exclusif (par exemple un appartement), ainsi qu'une quote-part indivise des parties communes (par exemple, les couloirs ou la piscine).

Chaque copropriétaire détient une portion de l'immeuble qui correspond à un lot distinct au cadastre. La valeur relative de chaque unité cadastrale est obligatoirement déterminée selon l'article 1041 du *Code civil du Québec*. L'évaluation de la valeur prend en considération la destination de l'immeuble, la nature des activités, la dimension et la situation des parties privatives. Pour que le tout fonctionne, on doit recourir à la propriété indivise (partagée) des espaces communs; autrement, il ne serait pas possible d'utiliser l'immeuble sans empiéter sur la propriété des autres.

À titre de propriétaire exclusif d'une fraction, chaque propriétaire doit assumer une quote-part des frais communs, les « frais de condo », qui sont requis pour l'entretien et la gestion de la copropriété et pour la constitution d'un fonds de prévoyance. Le montant exigé est proportionnel à la valeur de l'unité et les obligations des parties sont prévues à la « déclaration de copropriété », un document qui doit être notarié.

La gestion est assumée par un syndicat de copropriété, constitué comme OSBL, dont le conseil d'administration est élu par l'assemblée des copropriétaires. Les décisions sont prises, selon les sujets, en fonction de pourcentages variables de majorité, en nombre de copropriétaires et en valeur relative.

³⁵ Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf, p. 34.

Comme chaque fraction fait l'objet d'une description cadastrale, elle fait l'objet d'un financement hypothécaire individuel, qui consacre l'indépendance financière de chaque copropriétaire quant au défaut de remboursement des autres copropriétaires. Selon la même logique, un compte de taxes foncières est attribué à chaque unité.

Les ménages qui ne disposent pas d'une mise de fonds de 20 % pour l'achat d'un logement en copropriété divise peuvent avoir recours à l'assurance prêt hypothécaire, s'ils sont admissibles.³⁶

Copropriété indivise

La copropriété indivise est créée lorsque plusieurs personnes font l'acquisition d'un immeuble. Chaque propriétaire, nommé « indivisaire », détient une portion du droit de propriété d'un immeuble, mais sans en avoir le droit de propriété exclusif :

« Les indivisaires sont plutôt propriétaires d'une quote-part, d'une fraction dans l'ensemble de l'immeuble. Ils sont donc propriétaires, ensemble et concurremment, du même bien en fonction de l'importance du pourcentage de l'immeuble qu'ils détiennent. Un indivisaire ne pourra dire qu'il est propriétaire en titre de son unité d'habitation et des droits indivis qui accompagnent cette unité, mais qu'il est propriétaire, par exemple, de 20 % des droits dans l'immeuble et qu'il occupe, avec l'accord des autres indivisaires, une unité en particulier. »³⁷

Les droits et obligations des copropriétaires sont régis par une « convention d'indivision » qui s'apparente à une déclaration de copropriété « mais sans exiger la forme notariée ». Elle doit cependant « être publiée au registre foncier pour être opposable aux tiers ».

La copropriété indivise ne prévoit pas de syndicat de copropriété ni de conseil d'administration. Les indivisaires administrent le bien commun ensemble et les décisions relatives à l'administration du bien « sont prises à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts ». Certaines décisions doivent être prises à l'unanimité. Il existe par contre des cas où les indivisaires ont formé un OSBL – dont ils sont les seuls membres – à qui ils ont confié la gestion.

La participation financière à l'entretien et à la gestion de la copropriété indivise s'apparente à celles de la copropriété divise, au sens où chaque copropriétaire assume des frais communs proportionnels à la valeur de sa quote-part de l'immeuble.

Toutefois, la description cadastrale désigne l'ensemble de l'immeuble et un seul compte de taxes foncières s'applique à la propriété. Les indivisaires en sont solidairement responsables. La plupart des copropriétés indivises sont financées par des prêts individuels et par une hypothèque entrecroisée. « Elle sera consentie par les indivisaires qui se garantiront ainsi entre eux le paiement de leurs obligations hypothécaires. »

³⁶ Voir à ce sujet la section 4.4.2 concernant l'assurance hypothécaire offerte par la SCHL.

³⁷ Les textes entre guillemets, relatifs à l'indivision, sont tirés du site Internet www.notaire-direct.com, le 6 février 2015.

Sous certaines conditions, des prêteurs accordent des prêts hypothécaires individuels aux indivisaires, sans exiger l'hypothèque entrecroisée. Par contre, les institutions financières exigent des mises de fonds d'au moins 20 % pour l'achat d'une telle copropriété. Cela engendre des difficultés aux acheteurs qui ne disposent pas d'un tel montant, car la SCHL n'accorde pas d'assurance hypothécaire pour de telles transactions.

1.2 Les types de logements

Comme mentionné précédemment, aucun des types de logements décrits plus bas n'est propre à un mode d'occupation ou à un mode de gestion particulier. Par exemple, bien que la plupart des logements sociaux soient situés dans des bâtiments de plusieurs étages, il existe des coopératives, des OSBL et des OH offrant en location des maisons individuelles et des maisons en rangées. Ce type de bâtiment, généralement approprié aux ménages familiaux, est parfois choisi pour des projets destinés aux personnes âgées. On sait aussi que les appartements dans des édifices à étages multiples sont répandus en logement locatif comme en copropriété.

Mais sauf exception, tous les modes d'occupation peuvent être déclinés selon l'ensemble des types de logement ou des formes architecturales disponibles. Les groupes promoteurs prennent en considération les besoins et les préférences des populations à desservir, l'espace disponible, le contexte budgétaire, le climat, sans oublier la créativité en ce qui a trait au design et les multiples combinaisons que l'on peut imaginer dans son milieu.

Nous reproduisons ici une section intégrale du document de Statistique Canada intitulé *Guide de référence pour type de construction résidentielle et logements collectifs, Recensement de 2011*.

Codes de type de logement privé – définitions



1. Maison individuelle non attenante – Un logement individuel non joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Une maison individuelle non attenante est entourée d'espaces libres et n'a aucun logement au-dessus ou en dessous. Une habitation mobile installée en permanence sur des fondations doit être considérée comme une maison individuelle non attenante (Voir le code 8.)



2. Maison jumelée – Un de deux logements réunis côte à côte (ou de l'arrière à l'arrière) par un mur commun, mais non joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Un logement jumelé n'a aucun logement au-dessus ou en dessous et les deux unités réunies sont entourées d'espaces libres.



Division verticale

3. Maison en rangée – Un logement dans une rangée d'au moins trois logements réunis côte à côte (ou parfois réunis par un des côtés d'un logement et l'arrière de l'autre logement), comme une maison en bande ou une maison-jardin, mais sans aucun autre logement au-dessus ou en dessous. Si des maisons en bande sont jointes à des constructions en hauteur, attribuez le code 3 à chaque maison en bande.



Divisions horizontales

4. Appartement ou plain-pied dans un duplex – Un de deux logements superposés. Si des duplex sont joints à des triplex ou à d'autres duplex ou encore à d'autres constructions non résidentielles (comme un magasin), attribuez le code 4 à chaque appartement ou plain-pied dans les duplex.



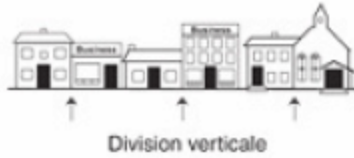
Divisions horizontales et verticales

5. Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus – Un logement dans une tour d'habitation qui a cinq étages ou plus. Sont également inclus les appartements dans un immeuble qui compte cinq étages ou plus et dont le premier et/ou le deuxième étage sont occupés par des établissements commerciaux.



Divisions horizontales et verticales

6. Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages – Un logement joint à d'autres logements ou à d'autres locaux commerciaux ou non résidentiels, dans un immeuble de moins de cinq étages.



7. Autre maison individuelle attenante – Un logement individuel joint à un autre immeuble et qui ne se classe dans aucune des autres catégories, comme un logement individuel réuni à une construction non résidentielle (p. ex. un magasin ou une église) ou occasionnellement à une autre construction résidentielle (p. ex. un immeuble d'appartements).



8. Habitation mobile – 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. Une habitation mobile doit respecter les deux conditions suivantes :

- Elle est conçue et construite pour être transportée sur son propre châssis en une seule pièce.
- Elle peut être déplacée sans grand délai. Compte tenu de la façon dont elle est construite, il est facile de l'installer à un nouvel emplacement : il suffit de débrancher les services publics, de l'attacher à un train de roues standard et de la déplacer, le tout sans que des travaux considérables de rénovation et de construction soient nécessaires.



9. Autre logement mobile – Un 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.

1.3 Les formes d'hébergement

Comme précisé précédemment, les ressources d'hébergement ci-décrites constituent des ménages collectifs.

Centre d'hébergement de soins de longue durée public (CHSLD PU)

La mission d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée est d'offrir de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers, pharmaceutiques et médicaux aux adultes qui, en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu de vie naturel, malgré le soutien de leur entourage.

À cette fin, l'établissement qui exploite un tel centre reçoit, sur référence, les personnes qui requièrent de tels services, veille à ce que leurs besoins soient évalués périodiquement et que les services requis leur soient offerts à l'intérieur de ses installations.

La mission d'un tel centre peut comprendre l'exploitation d'un centre de jour ou d'un hôpital de jour. (Art.83)

Centre d'hébergement de soins de longue durée privé conventionné (CHSLD PC)

Les CHSLD privés conventionnés sont des centres d'hébergement et de soins de longue durée pour les personnes âgées dirigés par des particuliers propriétaires de leur immeuble et subventionnés entièrement par le MSSS qui leur octroie un permis. Ils sont régis par les obligations de qualité et les contrôles de la part du MSSS. La contribution financière exigée à chaque pensionnaire est établie par la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ).

Les CHSLD publics et privés conventionnés ont les mêmes modalités d'admission et de fonctionnement. Ils accueillent le même type de clientèles en grande perte d'autonomie. Les services offerts dans ces centres sont définis par le ministère de la Santé et des Services sociaux ainsi que les coûts d'hébergement. La population ne peut pas faire directement une demande de place dans ces CHSLD.

Centre d'hébergement de soins de longue durée privé non conventionné (CHSLD PNC)

Un CHSLD privé non conventionné est une entreprise privée, indépendante et autonome, qui détient un permis du ministère, mais qui ne reçoit aucune subvention. Le centre d'hébergement doit détenir un permis du MSSS pour opérer et prendre soin des personnes en perte d'autonomie.

La population doit entrer en communication directement avec les responsables de ces centres pour trouver une place. À noter que ces établissements ont leurs propres critères d'admission et le fonctionnement de leur établissement est à leur entière discrétion. Les propriétaires sont libres de fixer leurs propres prix.³⁸

³⁸ Source : site Internet de l'Association des établissements privés conventionnés : <http://www.aepc.qc.ca/questions-reponses.php> .

Pour en savoir plus...

Cet extrait d'un document d'information de l'Association des établissements privés conventionnés (AEP) nous apprend que...

Dans les CHSLD publics et les CHSLD privés conventionnés, le montant de la contribution d'hébergement mensuelle est fixé par le gouvernement selon le type de chambre attribué, les revenus, les biens et la situation familiale de la personne.

Le montant de la contribution mensuelle couvre toutes les dépenses essentielles, notamment l'hébergement et les repas, les produits d'hygiène personnelle, le service de buanderie et tout autre équipement utilisé pour des traitements. Les soins médicaux et infirmiers et les médicaments sont couverts par l'établissement.

Dans le cas des **CHSLD privés non conventionnés**, c'est le propriétaire de chaque établissement qui établit le loyer mensuel en fonction des besoins du résident et des services offerts. Plus la perte d'autonomie est grande, plus le coût des services est important.³⁹

Ressources intermédiaires (RI)

Un établissement public identifié par l'agence peut recourir aux services d'une ressource intermédiaire aux fins de la réalisation de la mission d'un centre qu'il exploite. (Art. 301)

Est une ressource intermédiaire toute ressource exploitée par une personne physique comme travailleur autonome ou par une personne morale ou une société de personnes et qui est reconnue par une agence pour participer au maintien ou à l'intégration dans la communauté d'usagers par ailleurs inscrits aux services d'un établissement public en leur procurant un milieu de vie adapté à leurs besoins et en leur dispensant des services de soutien ou d'assistance requis par leur condition.

L'immeuble ou le local d'habitation où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire n'est pas réputé être une installation maintenue par l'établissement public auquel la ressource est rattachée, sauf pour l'application de la *Loi sur la protection de la jeunesse* (chapitre P-34.1) où il est alors considéré comme lieu d'hébergement d'un établissement qui exploite un centre de réadaptation. (Art. 302)

Afin de favoriser un encadrement adéquat et la mise en place rationnelle des ressources intermédiaires et d'assurer la flexibilité nécessaire à l'émergence de nouvelles ressources, le ministre établit une classification des services offerts par les ressources intermédiaires qui est fondée sur le degré de soutien ou d'assistance requis par les usagers.

Le ministre identifie également les orientations que les agences doivent suivre dans la détermination des modalités d'accès aux services des ressources intermédiaires, dont les critères généraux d'admission dans ces ressources.

La rétribution applicable pour chaque type de services prévus dans la classification établie en application du premier alinéa est déterminée, selon le cas. (Art. 303)

³⁹ Source : site Internet Vivre en résidence, le 12 février 2015 : <http://www.vivreenresidence.com/habitations/chsld-prive-conventionne> .

Ressource de type familial (RTF, art.310)

Un établissement public identifié par l'agence peut recourir aux services d'une ressource de type familial aux fins de placement d'adultes ou de personnes âgées.

Sous réserve du troisième alinéa, seul un établissement qui exploite un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse peut recruter et recourir aux services d'une telle ressource aux fins de placement d'enfants. Il veille cependant à ce que le suivi professionnel de l'enfant soit assuré par l'établissement le plus apte à lui venir en aide.

Un établissement qui exploite un centre de réadaptation pour les personnes présentant une déficience intellectuelle ou un trouble envahissant du développement ou pour les personnes ayant une déficience physique peut, pour sa clientèle, recruter et recourir aux services de pareilles ressources pour enfants pourvu, toutefois, que le placement dans ces ressources s'effectue conformément aux dispositions de l'article 357 et du règlement pris en vertu du paragraphe 10° de l'article 505. (Art. 310)

Les ressources de type familial se composent des familles d'accueil et des résidences d'accueil. (Art. 311)

Peuvent être reconnues à titre de résidence d'accueil, une ou deux personnes qui accueillent à leur lieu principal de résidence au maximum neuf adultes ou personnes âgées qui leur sont confiés par un établissement public afin de répondre à leurs besoins et leur offrir des conditions de vie se rapprochant le plus possible de celles d'un milieu naturel. (Art. 312)

Les activités et services dispensés par une ressource de type familial sont réputés ne pas constituer l'exploitation d'un commerce ou d'un moyen de profit. (Art. 313)

Résidence privée pour aînés (RPA)

Aux fins de la présente loi, est une résidence privée pour personnes aînées tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant de la résidence, outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de services suivantes, définies par règlement : services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode. (Art. 346.0.1)

2 Fiches sommaires

2.1 Le parc de logements sociaux et indicateurs socioéconomiques par MRC

Tableau 22 : MRC d'Acton

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC d'Acton					
Population					
Population totale	15 435	2,4%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	2 942	2,7%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	6 110	4 375	1 730		
Répartition des ménages (%)		72%	28%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	45 904 \$	56 465 \$	28 134 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		616 \$	502 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	16,4%	11,1%	29,8%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	6,3%	6,3%	6,4%		
Logements de taille insuffisante	2,4%	1,6%	4,3%		
Valeur médiane des logements		150 052 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	2,3%				
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	51	40%		
OSBL	4	56	44%		
Coopératives	2	20	16%		
Total	8	127	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	0	51	0	0	51
OSBL	0	56	0	0	56
Coopératives	12	8	0	0	20
Total nombre de logements	12	115	0	0	127
%	9%	91%	0%	0%	100%
Taux de pénétration	21	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Acton Vale	53	41	0	0	0	12	0	0	0	0
Upton	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Ste-Christine	8	0	0	0	8	0	0	0	0	0
Roxton Falls	32	0	0	0	0	0	0	32	0	0
St-Nazaire	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
Ste-Théodore	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
Total	127	51	0	0	8	12	0	56	0	0

Tableau 23 : MRC Brome-Missisquoi

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Brome-Missisquoi					
Population					
Population totale	57 129	8,8%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	12 083	10,9%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	23 520	16 825	6 700		
Répartition des ménages (%)		72%	29%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	50 553 \$	63 284 \$	30 150 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		722 \$	550 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	19,4%	14,8%	30,7%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	8,5%	8,6%	8,2%		
Logements de taille insuffisante	2,9%	2,0%	5,0%		
Valeur médiane des logements		200 422 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	4,7%				
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	7	487	72%		
OSBL	5	178	26%		
Coopératives	1	8	1%		
Total	13	673	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	234	252	1	0	487
OSBL	30	60	88	0	178
Coopératives	8	0	0	0	8
Total nombre de logements	272	312	89	0	673
%	40%	46%	13%	0%	100%
Taux de pénétration	29	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OMH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Bromont	71	25	46	0	0	0	0	0	0	0
Frelighsburg	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedford	90	30	30	0	0	0	0	0	30	0
Sutton	60	20	0	0	0	0	0	40	0	0
Lac-Brome	42	30	12	0	0	0	0	0	0	0
Cowansville	250	47	122	1	0	0	0	20	0	60
Farnham	154	94	24	0	0	8	0	0	0	28
Total	673	251	234	1	0	8	0	60	30	88

Tableau 24 : MRC du Haut-Richelieu

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC du Haut-Richelieu					
Population					
Population totale	117 008	18,0%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	19 385	17,5%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	47 600	31 275	16 325		
Répartition des ménages (%)		66%	34%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	55 082 \$	70 959 \$	32 607 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		912 \$	608 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	20,5%	13,6%	33,7%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	6,9%	6,3%	8,0%		
Logements de taille insuffisante	3,2%	2,4%	4,9%		
Valeur médiane des logements		223 420 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	9,6%				
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	5	638	56%		
OSBL	8	185	16%		
Coopératives	15	311	27%		
Total	28	1 134	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	240	239	159	0	638
OSBL	79	24	82	0	185
Coopératives	260	51	0	0	311
Total nombre de logements	579	314	241	0	1 134
%	51%	28%	21%	0%	100%
Taux de pénétration	24	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Lacolle	39	9	0	0	0	30	0	0	0	0
Saint-Alexandre	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Jean-sur-Richelieu	1 010	195	0	159	24	215	0	24	79	82
Mont-Saint-Grégoire	13	13	232	0	0	0	0	0	0	0
Ste-Brigide d'Iberville	20	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Sébastien	12	0	8	0	0	12	0	0	0	0
Ste-Anne-de-Sabrevois	12	0	0	0	12	0	0	0	0	0
Saint-Charles	15	0	0	0	15	0	0	0	0	0
Iberville	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0
Total	1 134	239	240	159	51	260	0	24	79	82

Tableau 25 : MRC de La Haute-Yamaska

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC de La Haute-Yamaska					
Population					
Population totale	87 495	13,5%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	15 976	14,4%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	36 440	22 150	14 285		
Répartition des ménages (%)		61%	39%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	48 296 \$	66 051 \$	30 817 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		828 \$	576 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	22,4%	14,0%	35,3%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	5,4%	4,7%	6,5%		
Logements de taille insuffisante	3,0%	2,3%	4,2%		
Valeur médiane des logements		199 770 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	5,2%				
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	522	71%		
OSBL	10	154	21%		
Coopératives	2	57	8%		
Total	14	733	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	351	167	4	0	522
OSBL	22	26	106	0	154
Coopératives	57	0	0	0	57
Total nombre de logements	430	193	110	0	733
%	59%	26%	15%	0%	100%
Taux de pénétration	20	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Granby	524	136	203	0	0	57	0	0	22	106
Waterloo	183	31	148	4	0	0	0	0	0	0
Roxton Pond	26	0	0	0	0	0	0	26	0	0
Total	733	167	351	4	0	57	0	26	22	106

Tableau 26 : MRC de Marguerite-D'Youville

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Marguerite-D'Youville					
Population					
Population totale	76 996	11,8%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	9 563	8,6%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	27 785	22 720	5 065		
Répartition des ménages (%)		82%	18%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	77 705 \$	87 081 \$	37 812 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		1 068 \$	686 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	15,1%	11,9%	29,1%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	4,6%	4,5%	5,0%		
Logements de taille insuffisante	3,1%	2,7%	5,1%		
Valeur médiane des logements		250 361 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	8,9%				
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	5	296	67%		
OSBL	5	113	26%		
Coopératives	2	31	7%		
Total	12	440	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	166	125	5	0	296
OSBL	0	110	0	3	113
Coopératives	31	0	0	0	31
Total nombre de logements	197	235	5	3	440
%	45%	53%	1%	1%	100%
Taux de pénétration	16	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Sainte-Julie	56	20	0	0	0	15	0	21	0	0
Saint-Amable	34	10	12	0	0	0	0	12	0	0
Varenes	67	15	6	0	0	16	0	30	0	0
Verchères	97	49	0	1	0	0	0	47	0	0
Contrecoeur	186	31	148	4	0	0	0	0	0	3
Total	440	125	166	5	0	31	0	110	0	3

Tableau 27 : MRC des Maskoutains

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC des Maskoutains					
Population					
Population totale	86 148	13,3%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	15 800	14,3%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	35 760	21 460	14 300		
Répartition des ménages (%)		60%	40%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	50 024 \$	65 463 \$	31 977 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		821 \$	587 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	21,0%	13,5%	32,2%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	4,9%	5,4%	4,2%		
Logements de taille insuffisante	3,3%	2,3%	4,8%		
Valeur médiane des logements		200 258 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	5,7%				
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	5	601	48%		
OSBL	14	310	25%		
Coopératives	15	345	27%		
Total	34	1256	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	329	254	18	0	601
OSBL	9	223	78	0	310
Coopératives	345	0	0	0	345
Total nombre de logements	683	477	96	0	1 256
%	54%	38%	8%	0%	100%
Taux de pénétration	35	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
La Présentation	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
Saint-Pie	36	0	12	0	0	0	0	24	0	0
Sainte-Madeleine	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Hyacinthe	1 120	219	317	18	0	345	0	134	9	78
Saint-Hugues	15	0	0	0	0	0	0	15	0	0
Saint-Dominique	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Damase	20	0	0	0	0	0	0	20	0	0
Saint-Liboire	18	0	0	0	0	0	0	18	0	0
Sainte-Hélène-de-Bagot	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1 256	254	329	18	0	345	0	223	9	78

Tableau 28 : MRC de Pierre-De Saurel

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Pierre-de-Saurel					
Population					
Population totale	51 037	7,9%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	11 995	10,8%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	23 005	15 750	7 255		
Répartition des ménages (%)		69%	32%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	46 084 \$	59 121 \$	26 496 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		576 \$	510 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	19,8%	12,5%	35,6%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	8,4%	7,5%	10,3%		
Logements de taille insuffisante	2,1%	1,9%	2,5%		
Valeur médiane des logements		150 422 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	3,0%				
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	10	462	60%		
OSBL	8	216	28%		
Coopératives	7	94	12%		
Total	25	772	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	27	427	8	0	462
OSBL	53	150	13	0	216
Coopératives	94	0	0	0	94
Total nombre de logements	174	577	21	0	772
%	23%	75%	3%	0%	100%
Taux de pénétration	34	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Saint-David	15	12	3	0	0	0	0	0	0	0
Massueville	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Robert	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Sainte-Victoire-de-Sorel	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Ours	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Roch-de-Richelieu	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Joseph-de-Sorel	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Sorel-Tracy	663	321	24	8	0	94	0	150	53	13
Sainte-Anne-de-Sorel	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Yamaska	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	772	427	27	8	0	94	0	150	53	13

Tableau 29 : MRC de Rouville

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux communautaires - MRC de Rouville					
Population					
Population totale	36 772	5,7%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	5 672	5,1%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	14 060	10 105	3 960		
Répartition des ménages (%)		72%	28%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	57 701 \$	67 458 \$	36 193 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		973 \$	612 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	18,6%	14,4%	29,3%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	5,8%	6,4%	4,3%		
Logements de taille insuffisante	3,1%	2,6%	4,3%		
Valeur médiane des logements		200 516 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	3,9%				
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	7	126	57%		
OSBL	4	97	43%		
Coopératives	0	0	0%		
Total	11	223	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	35	91	0	0	126
OSBL	0	92	5	0	97
Coopératives	0	0	0	0	0
Total nombre de logements	35	183	5	0	223
%	16%	82%	2%	0%	100%
Taux de pénétration	16	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Ange-Gardien	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Paul-d'Abbottsford	18	13	0	0	0	0	0	0	0	5
Saint-Césaire	24	0	24	0	0	0	0	0	0	0
Ste-Angèle-de-Monnoir	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0
Marieville	62	31	11	0	0	0	0	20	0	0
Richelieu	75	15	0	0	0	0	0	60	0	0
Rougemont	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
St-Mathias-sur-Richelieu	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	223	91	35	0	0	0	0	92	0	5

Tableau 30 : MRC de La Vallée-du-Richelieu

Indicateurs socioéconomiques et parc de logements sociaux et communautaires - MRC Vallée-du-Richelieu					
Population					
Population totale	121 759	18,7%	de la population du territoire de la Montérégie Est		
	17 325	15,6%	ayant 65 ans et plus		
Ménages					
	Ensemble	Propriétaires	Locataires		
Répartition des ménages (N)	44 790	36 515	8 270		
Répartition des ménages (%)		82%	19%		
Abordabilité et habitation					
Revenu annuel médian des ménages	74 667 \$	84 370 \$	35 666 \$		
Coûts d'habitation mensuels médians		1 093 \$	696 \$		
Rapport coûts d'habitation au revenu 30% et +	16,8%	13,5%	31,7%		
Logements ayant besoin de réparations majeures	5,2%	5,2%	5,4%		
Logements de taille insuffisante	2,4%	2,0%	4,2%		
Valeur médiane des logements		250 732 \$			
Pourcentage de logements en copropriété	8,7%				
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	629	71%		
OSBL	8	199	22%		
Coopératives	2	62	7%		
Total	19	890	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	187	437	5	0	629
OSBL	15	150	34	0	199
Coopératives	62	0	0	0	62
Total nombre de logements	264	587	39	0	890
%	30%	66%	4%	0%	100%
Taux de pénétration	20	logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages			

Municipalité	Nombre de logements sociaux	OH			Coopérative			OSBL		
		Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre	Aînés	Familles	Autre
Chambly	174	42	80	2	0	0	0	38	12	0
St-Basile-le-Grand	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0
McMasterville	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Mont-Saint-Hilaire	301	190	95	0	0	0	0	0	3	13
Otterburn Park	50	20	0	0	0	0	0	30	0	0
Saint-Jean-Baptiste	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Beloeil	240	100	12	3	0	62	0	42	0	21
St-Denis-sur-Richelieu	38	15	0	0	0	0	0	23	0	0
St-Marc-sur-Richelieu	17	0	0	0	0	0	0	17	0	0
St-Antoine-sur-Richelieu	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	890	437	187	5	0	62	0	150	15	34

2.2 Les ressources d'hébergement pour personnes âgées en Montérégie Est

Selon les informations colligées par l'Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie, les ressources d'hébergement, sous divers modes de gestion, sont en mesure d'accueillir 13 526 personnes en Montérégie Est. Toutes ces ressources d'hébergement offrent des services aux personnes âgées, adaptées à leurs besoins et à leur degré d'autonomie. Elles constituent ainsi des ménages collectifs.

Le tableau 31 quantifie les ressources d'hébergement sur le territoire de la Montérégie Est et présente leur importance relative selon le mode de gestion. Voir le lexique en annexe pour la définition des acronymes. Une définition sommaire de chaque forme est également décrite dans la deuxième partie du présent document, à la section 1.3.

Notons qu'avec les 13 526 places recensées, on est en mesure de fournir de l'hébergement à 13 % de la population des personnes âgées de la Montérégie Est.

Tableau 31 : Portrait de l'hébergement chez les 65 ans et plus de la CRÉ Montérégie Est, 2013-2014

CSSS	Lits dressés - clientèle PAV - 2014				Occupants RPA 2013	TOTAL
	CHSLD PU et PC	RI	RTF	CHSLD PNC		
Haut-Richelieu-Rouville	611	162	42	34	2 647	3 496
Pierre-De Saurel	294	83	23	5	911	1 316
de la Haute-Yamaska	362	130	13	26	1 795	2 326
Pierre-Boucher ¹	158	15	0	0	1 140	1 313
de Richelieu-Yamaska ²	751	200	25	0	2 980	3 956
La Pommeraie	257	73	0	0	789	1 119
TOTAL CRÉ Montérégie Est	2 433	663	103	65	10 262	13 526
	18%	5%	0,8%	0,5%	76%	

Source : Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie. Données de 2013-2014.

Pourcentages Allan Gaudreault.

1 : excluant Longueuil et Boucherville.

2 : excluant Saint-Bruno-de-Montarville.

Note : on trouve la définition des acronymes relatifs aux formes d'hébergement à la section 1.3 de la Partie 2.

On constate donc que :

- Les trois quarts des ressources en hébergement (76 %) sont fournis par les résidences privées pour personnes âgées (RPA).
- Ces dernières reçoivent environ 10 % de la population des personnes âgées de la Montérégie Est, à savoir 3 % de la population totale.
- Les centres hospitaliers de soins de longue durée publics (CHSLD PU) et privés conventionnés (CHSLD PC) fournissent 18 % de l'hébergement.
- Les ressources intermédiaires (RI) représentent 5 % de l'offre.
- Les ressources de type familial (RTF) ne fournissent que 0,8 % des ressources d'hébergement recensées;
- Les centres hospitaliers de soins de longue durée privés non conventionnés (CHSLD PNC), seulement 0,5 %.

Les différentes formes d'hébergement sont définies par la *Loi des services sociaux et de santé*⁴⁰. La mission des différents modes de gestion de l'hébergement est ainsi décrite dans la *Loi* selon les articles inscrits entre parenthèses, selon le cas.

Par ailleurs, il existe, hors du secteur privé, des alternatives non institutionnelles aux établissements d'hébergement, notamment dans le secteur du logement social et communautaire offrant le soutien communautaire et divers services aux personnes âgées, selon une approche plus participative.

⁴⁰ Source : site Internet du gouvernement du Québec :
http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/S_4_2/S_4_2.html

3 Les ressources financières en habitation

Cette section présente les principaux programmes d'aide gouvernementale qui étaient disponibles en janvier 2015. La conjoncture étant caractérisée par la rationalisation des activités et par les contraintes budgétaires, les programmes ci-décrits pourraient ne plus être disponibles lors de la publication de l'étude et pourraient également avoir été modifiés.

Les informations concernant les programmes ci-décrits sont tirées des sites internet de la SHQ, www.habitation.gouv.qc.ca et de la SCHL, www.cmhc-schl.gc.ca. Elles concernent les programmes permettant la création de nouveaux logements, l'adaptation et la rénovation et de logements existants, de même que des programmes d'aide au loyer.

Les programmes ayant servi à la réalisation du parc existant et qui ne sont plus disponibles pour la réalisation de nouveaux logements ne sont pas décrits. C'est le cas, par exemple du programme HLM, qui est toujours administré par la SHQ, mais qui n'a financé aucune initiative depuis 1994.

3.1 Les programmes administrés par la Société d'habitation du Québec

La SHQ est le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois. À cette fin, elle :

- Informe le ministre des besoins, des priorités et des objectifs à atteindre dans tous les secteurs de l'habitation au Québec
- Stimule les initiatives publiques et privées ainsi que la concertation dans le milieu de l'habitation
- Offre des logements à loyer modique aux citoyens du Québec
- Favorise l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations
- Facilite l'accès des citoyens du Québec à la propriété
- Fait la promotion de l'amélioration de l'habitat.⁴¹

En février 2016, les principaux programmes d'aide financière pertinents à notre étude, offerts par la SHQ, étaient les suivants⁴² :

- Programme AccèsLogis Québec;
- Programme RénoRégion;
- Programme d'adaptation de domicile;
- Programme de Supplément au loyer;
- Programme Allocation-logement.

⁴¹ Tiré du site Internet de la Société d'habitation du Québec, le 12 février 2015 : http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/mission.html.

⁴² Les informations relatives aux programmes de la SHQ sont essentiellement tirées de son site Internet, consulté le 9 février 2015 : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>.

3.1.1 Programme AccèsLogis Québec

Objectifs

- Le programme AccèsLogis Québec (ACL) vise la réalisation de nouveaux logements par la construction neuve, l'achat-rénovation ou la transformation de bâtiments non résidentiels.
- Il s'appuie sur le regroupement de ressources publiques, communautaires et privées.

Population visée

- Ménages à revenu faible ou modeste et personnes ayant des besoins particuliers en habitation
 - Volet 1 : vise les projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes)
 - Volet 2 : vise les projets de logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.
 - Volet 3 : vise les projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation comme :
 - Des logements temporaires ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement
 - Des lieux d'hébergement d'urgence (chambres), tels des refuges pour les itinérants, les femmes victimes de violence ou les personnes en difficulté
 - Des logements temporaires pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale.

Modalités

- Organismes admissibles :
 - Offices d'habitation, coopératives et OSBL d'habitation.
- Subvention de la SHQ correspondant à la moitié des coûts admissibles. Le financement est partagé avec la SCHL dans certains projets.
- Contribution minimale exigée du milieu variant de 5 à 15 %. Les municipalités membres de la CMM peuvent réclamer à cette dernière la contribution de base définie aux normes du programme, selon les modalités prévues à l'annexe 15 du *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec*.
- Prêt hypothécaire amorti sur 35 ans auprès d'une institution financière agréée.
- Garantie hypothécaire de la SHQ.
- En plus des coûts maximaux admissibles, un soutien financier additionnel peut être alloué dans les cas suivants :
 - pour les frais d'adaptation des logements destinés à des personnes handicapées;
 - pour les projets situés dans certaines régions éloignées où les coûts de réalisation sont plus élevés;
 - pour les municipalités de moins de 2 500 habitants situées en régions éloignées.

3.1.2 Programme RénoRégion

Objectifs

- Le programme RénoRégion a comme objectif d'aider financièrement les propriétaires occupants à revenu faible ou modeste vivant en milieu rural à exécuter des travaux pour corriger les défauts majeurs que présente leur résidence.

Population visée

- Les propriétaires à faible et moyen revenu vivant en milieu rural.
- Le programme s'applique dans les municipalités de moins de 15 000 habitants.
- Dans les municipalités de 15 000 habitants ou plus, le programme est applicable aux secteurs non desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout.

Modalités

- Le logement doit être occupé comme une résidence principale par le propriétaire qui fait la demande d'aide financière. Il doit être situé dans un territoire admissible.
- Le logement doit présenter une ou des défauts majeurs d'au moins 2 000 \$; il doit compter au plus deux logements incluant celui du propriétaire; la partie résidentielle d'un bâtiment à vocation mixte peut être admissible selon certaines conditions;
- Le revenu annuel du ménage du propriétaire occupant ne doit pas excéder le revenu maximal admissible, lequel varie selon la taille du ménage et la région où il habite.
- Le programme prévoit le versement d'une subvention pouvant atteindre 95 % du coût des travaux admissibles, sans dépasser 12 000 \$. La subvention ne peut être versée qu'une fois les travaux terminés.
- Le montant de subvention est établi en multipliant le coût reconnu pour la réalisation des travaux admissibles par le pourcentage d'aide financière auquel le demandeur a droit. Le pourcentage d'aide financière varie selon l'écart entre le revenu du ménage et le niveau de revenu applicable, lequel varie selon la taille du ménage et la région où il habite.
- Les défauts doivent toucher au moins un des éléments suivants : murs extérieurs, ouvertures, saillies, toiture, structure, électricité, plomberie, chauffage ou isolation thermique.
- Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur possédant une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ); ils doivent être auparavant approuvés par la municipalité ou une MRC.

3.1.3 Programme d'adaptation de domicile

Objectifs

- Le Programme d'adaptation de domicile (PAD) a pour objectif de permettre à une personne handicapée d'accomplir ses activités quotidiennes dans son logement et ainsi de favoriser son maintien à domicile. Il accorde une aide financière au propriétaire du domicile pour l'exécution de travaux d'adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée. Si le demandeur est un locataire, le propriétaire du domicile doit consentir à la démarche, puisque les travaux réalisés deviennent partie intégrante de l'immeuble.

Population visée

- Toute personne handicapée, au sens de la *Loi assurant les droits des personnes handicapées*, qui est limitée dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes peut bénéficier du programme à condition qu'elle :
 - Fournisse une évaluation faite par un ergothérapeute ou par un ou des professionnels de la santé, dans le respect de leur champ d'exercice respectif. Cette évaluation doit démontrer que la déficience de la personne handicapée est significative et persistante, et que ses incapacités nécessitent que des modifications soient apportées à son domicile;
 - Soit citoyenne canadienne ou résidente permanente;
 - Ne soit pas admissible à une aide financière prévue pour l'adaptation de domicile en vertu notamment des régimes d'assurance de la SAAQ ou de la Commission de la santé et de la sécurité du travail (CSST).

Modalités

- L'aide peut atteindre 16 000 \$ par personne admissible; une aide additionnelle maximale de 7 000 \$ peut parfois être accordée par la SHQ dans certains cas particuliers.
- Si des équipements spécialisés sont nécessaires, une aide supplémentaire peut être accordée, selon certains critères définis par la SHQ, à des personnes ayant des besoins impérieux de logement.
- Travaux admissibles : ceux qui permettent de modifier et d'adapter le domicile de la personne handicapée afin qu'elle puisse y entrer, en sortir et avoir accès de façon autonome aux pièces et aux commodités essentielles à la vie quotidienne.
- Ces travaux devront être réalisés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la RBQ.
- Bâtiments admissibles : tout bâtiment servant de domicile à la personne handicapée est admissible au programme, que ce soit une maison individuelle, un immeuble à logements locatifs, une maison de chambres ou une maison mobile. Les résidences pour personnes âgées certifiées par le MSSS et les ressources intermédiaires qui hébergent neuf personnes ou moins, ainsi que les résidences de type familial, sont aussi admissibles au programme pour certains travaux d'adaptation.

3.1.4 Programme de supplément au loyer

Objectifs

- Le Programme de supplément au loyer (PSL) permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique.

Population visée

- Plusieurs critères, notamment le revenu, servent à établir l'admissibilité au programme. Toutefois, certaines personnes vivant des situations exceptionnelles peuvent être placées en priorité sur les listes d'attente, comme les personnes victimes de violence conjugale ou celles dont le logement a été détruit par un sinistre.

Modalités

- Le montant demandé pour la location du logement équivaut à 25 % des revenus totaux du ménage pour l'année civile précédant le début du bail. Le Supplément au loyer couvre la différence entre la part payable par le locataire (le 25 %) et le loyer convenu avec le propriétaire.
- Toutefois, selon les services inclus dans le bail, des frais peuvent être ajoutés pour couvrir les coûts d'électricité, de stationnement, de chauffage et d'eau chaude.
- La SHQ finance en partie le programme en collaboration avec ses partenaires. Pour bénéficier du programme, il faut en faire la demande à un office d'habitation, à une COOP ou à un OSBL de sa région.

3.1.5 Programme Allocation-logement

Objectifs

- Le Programme Allocation-logement (PAL) offre une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement.

Population visée

- Le programme s'adresse aux propriétaires, aux locataires, aux chambreurs ou à toute personne qui partage un logement avec d'autres occupants.
- La personne admissible peut :
 - Être une personne seule âgée de 51 ans ou plus;
 - Faire partie d'un couple dont une des personnes est âgée de 51 ans ou plus;
 - Faire partie d'une famille à faible revenu avec au moins un enfant à charge.
- D'ici 2015, l'âge d'admissibilité au programme sera abaissé à raison d'une année par an, et ce, jusqu'à ce qu'il atteigne 50 ans. Ce critère d'admissibilité s'applique uniquement aux personnes seules et aux couples sans enfant.

Modalités

- L'aide financière peut atteindre 80 \$ par mois.
- Le montant alloué par mois tient compte
 - Du nombre de personnes dans le ménage
 - Du type de ménage
 - Des revenus
 - Du loyer mensuel.
- Le financement de ce programme est partagé entre la SHQ et la SCHL; le programme est administré par Revenu Québec pour la SHQ.

3.2 Les programmes administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) se décrit comme l'autorité en matière d'habitation au Canada depuis plus de 65 ans. La SCHL aide les Canadiennes et les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiennes et aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils objectifs aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation.⁴³

En février 2016, les principaux programmes de la SCHL, pertinents à de notre étude, étaient les suivants :

- Programme de financement initial;
- Financement pour la préparation de projet;
- Assurance prêt hypothécaire pour logements collectifs abordables.

⁴³ Source : site Internet de la SCHL consulté le 12 février 2015.

3.2.1 Programme de financement initial

Objectifs

- Le Programme de financement initial (PFI) de la SCHL offre une aide financière destinée à absorber une partie des coûts accessoires inhérents à l'élaboration et à la mise en œuvre d'une proposition d'ensemble de logements abordables.

Population visée

- Locataires et les propriétaires occupants ayant besoin de logements considérés abordables selon les critères de la SCHL.

Modalités

- Groupes admissibles : entrepreneur, constructeur ou promoteur privé, OSBL privé, coopérative sans but lucratif, groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société, organisme confessionnel, municipalité, Première Nation.
- Types de bâtiments : aucune restriction relative au type de bâtiment, au mode d'occupation, au profil de résidants ou au type d'organisme. Les logements peuvent être réalisés en construction, en conversion d'un bâtiment à usage non résidentiel en ensemble de logements abordables ou en rénovation de logements afin d'éviter leur démolition ou leur abandon.
- Ensemble de logements locatifs : le montant des loyers pour la majorité des logements d'un ensemble doit se situer aux 80^e ou 65^e centiles.
- Ensemble pour propriétaires occupants : les logements doivent être vendus à un prix inférieur au prix de vente moyen de logements comparables dans le secteur de marché, (habituellement le prix déterminé grâce au Système inter-agences - S.I.A. - pour la municipalité visée) et inférieur aux prix de logements comparables situés dans le voisinage immédiat.
- Activités couvertes : constitution en société, analyse des besoins et de la demande, analyse préliminaire de la viabilité financière, conception préliminaire de l'ensemble de logements et préparation du plan d'affaires.
- Paramètres financiers :
 - Contribution maximale de 20 000 \$ par proposition;
 - Montant maximum de 10 000 \$ sous forme de subvention non remboursable;
 - Montant supplémentaire de 10 000 \$ sous forme de prêt sans intérêts remboursable si le projet se réalise.

3.2.2 Financement pour la préparation de projet

Note : en mars 2016, le programme en titre est toujours disponible, bien qu'il ne soit plus décrit sur le site Internet de la SCHL. Selon un représentant de la SCHL, il sera probablement remplacé par un autre programme pour lequel les informations ne sont pas encore disponibles.

Objectifs

- Le Financement pour la préparation de projet (FPP) aide à couvrir les frais engagés au début du processus d'élaboration d'une proposition d'ensemble de logements abordables et aident les proposants à exercer les activités nécessaires pour amener leur proposition au point où ils peuvent faire une demande de financement hypothécaire.

Population visée

- Locataires et propriétaires occupants ayant besoin de logements considérés abordables selon les critères de la SCHL.

Modalités

- Groupes admissibles : entrepreneur, constructeur ou promoteur privé, OSBL privé, coopérative sans but lucratif, groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société, organisme confessionnel, municipalité, Première Nation.
- Types de bâtiments : aucune restriction relative au type de bâtiment, au mode d'occupation au profil de résidants ou au type d'organisme.
- Types de projets : logements locatifs modestes et logements modestes pour propriétaires occupants considérés abordables selon les critères de la SCHL.
- Ensembles de logements locatifs : Le montant des loyers pour la majorité des logements d'un ensemble doit se situer aux 80^e ou 65^e centiles. Les montants sont tirés des plus récentes données recueillies par la SCHL au cours de son enquête sur les logements locatifs et sont publiés tous les six mois par la SCHL.
- Ensembles pour propriétaires occupants : les logements doivent être vendus à un prix inférieur au prix de vente moyen de logements comparables dans le secteur de marché (habituellement le prix S.I.A. moyen pour la municipalité visée) et inférieur aux prix de logements comparables situés dans le voisinage immédiat.
- Activités couvertes : activités pouvant mener le projet jusqu'à la demande de financement hypothécaire, dont : test de capacité portante, évaluation environnementale, plans et devis, honoraires professionnels pour estimation des coûts, plan de gestion, option d'achat, permis, documents juridiques et droits de demande.
- Paramètres financiers :
 - Prêt sans intérêt maximum de 100 000 \$;
 - Prêt est remboursable si le projet se réalise; il est considéré comme une avance sur les coûts d'immobilisation et peut être remboursé à même le financement à long terme;
 - Remise partielle possible si le proposant réalise des logements jugés abordables, en vertu des critères de la SCHL.

3.2.3 Assurance prêt hypothécaire pour logements collectifs abordables

Objectifs

- Pour soutenir la création d'ensembles de logements abordables, la SCHL offre des assouplissements à l'assurance prêt hypothécaire, permettant aux promoteurs de réaliser des logements abordables avec une mise de fonds minimale, de bénéficier de taux d'intérêt avantageux ainsi que de primes réduites.

Population visée

- Locataires et propriétaires occupants ayant besoin de logements considérés abordables selon les critères de la SCHL.

Modalités

- Groupes admissibles : produit financier offert aux promoteurs de projets de construction de logements collectifs abordables selon les critères de la SCHL.
- Types de projets : logements locatifs modestes et logements modestes pour propriétaires occupants considérés abordables selon les critères de la SCHL. Les logements doivent être modestes en ce qui concerne la surface de plancher, la conception et les commodités offertes comparativement aux normes fixées par la collectivité.
- Ensembles de logements locatifs : le montant des loyers pour la majorité des logements d'un ensemble doit se situer aux 80^e ou 65^e centiles. Les montants sont tirés des plus récentes données recueillies par la SCHL au cours de son enquête sur les logements locatifs et sont publiés tous les six mois par la SCHL.
- Ensembles de logements pour propriétaires occupants : les logements doivent être vendus à un prix inférieur au prix de vente moyen de logements comparables tels qu'établi par la SCHL.
- Paramètres financiers
 - En échange d'une prime payée par l'emprunteur, la SCHL garantit au prêteur le remboursement de son prêt.
 - Si les logements sont reconnus abordables, la SCHL peut assurer jusqu'à 95 % du rapport prêt-valeur ou du rapport prêt coût.
 - La SCHL assure le prêt de construction et le prêt à long terme dans la même transaction.
 - Le montant de la prime varie selon le degré d'abordabilité atteint par le projet (établi en centiles du loyer du marché) et par son rapport prêt-valeur.
- Lorsque des difficultés financières surgissent, la SCHL dispose d'outils permettant aux emprunteurs et aux prêteurs de redresser la situation. Si le défaut de paiement est inévitable, sous certaines conditions, la SCHL paiera la totalité du montant du règlement et des frais admissibles réclamés.

3.3 Fonds d'acquisition québécois administré par l'Association des GRT du Québec

Le **Fonds d'acquisition québécois s.e.c.** (FAQ) est un outil financier créé par l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), grâce à des investissements du Fonds immobilier de solidarité FTQ. Les fonds investis totalisent 15 M\$ et ont permis la réalisation de centaines de logements dans plusieurs régions du Québec, dont la Montérégie.

Objectifs

- Le FAQ accorde des prêts temporaires à des organismes d'habitation sociale et communautaire pour leur permettre l'acquisition de terrains et de bâtiments, dans le but de construire, de rénover ou de recycler des bâtiments d'habitation à des fins communautaires.

Population visée

- Les résidents des projets réalisés dans le cadre des programmes d'aide gouvernementaux.

Modalités

- Groupes admissibles : une coopérative d'habitation, une coopérative de solidarité en habitation, un organisme à but non lucratif d'habitation, un office municipal d'habitation ou un promoteur-entrepreneur ayant une entente avec un GRT pour un projet clé en main d'habitation communautaire.
- Être accompagné par un GRT membre de l'AGRTQ.
- Viser l'achat d'un terrain ou d'un immeuble dans le but de construire, de rénover ou de recycler des bâtiments à des fins d'habitation communautaire.
- Recevabilité : l'organisme demandeur doit :
 - Détenir une offre d'achat valide;
 - Fournir une évaluation environnementale;
 - Fournir une évaluation marchande émise par un évaluateur agréé;
 - Présenter un montage financier identifié et crédible;
 - Démontrer que le projet a l'appui de l'ensemble des parties prenantes.
- Conditions de prêt :
 - Prêt garanti par une hypothèque de 1er rang;
 - Taux d'intérêt équivalant au taux des obligations d'épargne du Canada d'un terme de 10 ans + 2 % et frais de gestion de 1 % du prêt;
 - La somme maximum prêtée (excluant TPS et TVQ) est inférieure ou égale à la valeur marchande; le montant du prêt peut aller jusqu'à un maximum de 5 250 000 \$;
 - Le remboursement total des sommes prêtées, plus les intérêts courus et les frais, est exigé dès l'obtention de la subvention du programme gouvernemental en vigueur;
 - En cas de défaut, le FAQ exercera son droit hypothécaire;
 - la durée maximale du prêt est de 24 mois.⁴⁴

⁴⁴ Informations tirées du site Internet de l'AGRTQ, le 9 février 2015 : www.agrtq.qc.ca.

4 Les acteurs en habitation sociale et communautaire

4.1 Les groupes de ressources techniques en habitation

Les GRT sont des organismes de développement et d'accompagnement auprès des collectivités ayant des besoins d'habitation.

Les GRT sont des organismes à but non lucratif voués au développement de l'habitation communautaire. Ancrés localement, les GRT accompagnent les personnes désirant mettre sur pied un ensemble de logements communautaires sous forme de coopérative ou d'organisme sans but lucratif (OSBL). Les GRT agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs). En plus d'offrir une aide technique, les GRT voient à former les résidants à prendre en charge la gestion de leurs nouveaux logements et à fonctionner en groupe. Les GRT accompagnent également les organismes dans des projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles destinés à loger des organismes communautaires et dans le développement de centres de la petite enfance (CPE). Par leurs interventions, les GRT visent l'amélioration des conditions d'habitat et la lutte à la pauvreté et l'exclusion sociale.⁴⁵

La SHQ recommande fortement à tout organisme porteur d'un projet de faire appel aux services d'un groupe de ressources techniques, en vue d'assurer le respect des normes prévues par le Conseil du Trésor dans la réalisation de logements sociaux et communautaires. Les organismes mentionnés plus bas sont reconnus par la SHQ comme GRT.

Certains critères sont établis par la SHQ, pour assurer la reconnaissance des GRT et leur capacité d'intervention auprès des groupes du milieu. Un GRT doit se qualifier selon les critères suivants :⁴⁶

- Être un organisme communautaire de développement autonome, œuvrant dans le domaine de l'économie sociale et être constitué en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies* ou de la *Loi sur les coopératives*.
- Être un organisme communautaire de développement dont la mission principale est de promouvoir, d'élaborer et de réaliser des projets d'habitation de type coopératif et à but non lucratif dans une approche d'accompagnement.
- Viser l'autonomie des organismes propriétaires des projets immobiliers communautaires.
- Être un organisme de développement dont le conseil d'administration est représentatif du milieu.
- Adhérer à un code d'éthique connu et reconnu par la SHQ encadrant sa pratique professionnelle.
- Offrir l'ensemble des services définis dans le contrat type convenu entre la SHQ et l'AGRTQ en 1998.⁴⁷

⁴⁵ Site Internet de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, www.agrtq.qc.ca, le 9 février 2015.

⁴⁶ Société d'habitation du Québec (2011). *Cadre de reconnaissance des groupes de ressources techniques*, 19 décembre 2011. Liste des GRT reconnus par la SHQ consultée le 9 février 2015 : www.habitation.gouv.qc.ca.

⁴⁷ Société d'habitation du Québec (2011). *Cadre de reconnaissance des groupes de ressources techniques*, 19 décembre 2011.

On dénombre six GRT implantés sur le territoire de la Montérégie, dont trois en Montérégie Est. D'autres organismes provenant d'autres régions administratives sont toutefois susceptibles d'intervenir en Montérégie Est. Les organismes marqués par un astérisque sont membres agréés de l'AGRTQ.

Groupe alternative logement de Saint-Jean*

Personne ressource : Gilles Bouchard
125, rue Jacques-Cartier Nord, bureau 5
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 8C9
Tél. : (450) 347-4416
Fax : (450) 347-0754
Courriel : grtstjean@qc.aira.com

Groupe d'animation populaire en habitation de Saint-Hyacinthe*

Personne ressource : Geneviève Ledoux
650, rue Girouard Est, bureau 117A
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 2Y2
Tél. : (450) 774-0769
Fax : (450) 774-1106
Courriel : info@gaph.ca

Groupe de ressources techniques en habitation de la région de Sorel*

Personne ressource : Claude Daigle
71, rue de Ramesay, bureau 212
Sorel-Tracy (Québec) J3P 3Z1
Tél. : (450) 742-0183
Fax : (450) 746-7108
Courriel : grths@videotron.ca

Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest*

Personne ressource : Manon Leduc
11, rue de l'Église, bureau 141
Valleyfield (Québec) J6T 1J5
Tél. : (450) 373-7067
Fax : (450) 373-0212
Courriel : info@grtso.ca

Comité logement Rive-Sud – Longueuil et Châteauguay

Personne ressource : François Giguère
238, rue Saint-Louis
Longueuil (Québec) J4R 2L6
Tél. : 450-812-8228
Fax : 450-651-5522
Courriel : info@comite-logement.org

Personne ressource : Carol-Ann Rivest
311, rue McLeod
Châteauguay (Québec) J6J 2H8
Tél. : 450-699-3060
Fax : 450-699-7014
Courriel : info@comite-logement.org

Fédération des Coopératives d'habitation Montérégiennes

Personne ressource : Loïc Nigen
150, rue Grant
Longueuil (Québec) J4H 3H6
Tél. : 450-651-5520
Fax : 450-651-5522
Courriel : info@fecham.coop

4.2 Les regroupements en habitation sociale et communautaire

Les coopératives d'habitation et les OSBL d'habitation ont la possibilité d'adhérer à des fédérations régionales qui les représentent et qui leur offrent différents services.

Fédération des Coopératives d'habitation Montérégiennes (FECHAM)

Personne ressource : Loïc Nigen
150, rue Grant
Longueuil (Québec) J4H 3H6
Tél. : 450-651-5520
Fax : 450-651-5522
Courriel : info@fecham.coop

Fédération des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)

Personne ressource : Martin Bécotte
311, rue McLeod
Châteauguay (Québec) J6J 2H8
Tél. : 450-201-0786
Fax : 450-699-7014
Courriel : info@frohm.org

Les offices d'habitation ne sont pas regroupés sur le plan régional, mais plutôt à l'échelle du Québec. C'est le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) qui représente plus de 500 OH.

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

Personne ressource : Martine Lévesque
1135, Grande Allée Ouest, bureau 170
Québec (Québec) G1S 1E7
Tél. : 418 527-6228
Fax : 418 527-6382
Courriel : rohq@rohq.qc.ca

5 Le soutien à domicile et les personnes âgées

Cette section résume les principales politiques gouvernementales concernant l'autonomie des personnes et plus particulièrement la prise en charge des enjeux de santé par le citoyen, par ses proches et par la collectivité. Le « soutien à domicile » s'appuie sur l'ensemble des réseaux de solidarité formels et informels. Une autre innovation sociale, l'entreprise d'économie sociale en aide à domicile (EÉSAD) a connu un développement accéléré, au cours des deux dernières décennies dans la foulée de l'élaboration du *Cadre de référence sur les services à domicile de première ligne*, en 1994, et, plus récemment avec l'adoption de *Chez soi : le premier choix*, de même que *Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté* et du *Plan d'action afférent 2012-2017*. Dans le secteur de l'habitation sociale, le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*, de 2007, circonscrit et balise le champ de pratique des organismes œuvrant sur le terrain.

5.1 Les politiques gouvernementales

Au cours des dernières décennies, on a graduellement assisté, au Québec au « passage graduel du mode de prise en charge traditionnel, en établissement, au soutien dans le milieu de vie »⁴⁸. L'évolution démographique, en particulier l'accélération du vieillissement de la population de même que l'évolution des pratiques dans le système de santé – notamment la réinsertion sociale, la désinstitutionalisation, le virage ambulatoire et le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées – ont révélé cette tendance lourde.

Le gouvernement du Québec adopte, en 2003, *Chez soi : le premier choix*, qui constitue sa politique de soutien à domicile. Les services à domicile touchent des centaines de milliers de personnes et l'on prévoit que les besoins en la matière augmenteront de façon importante au cours des années à venir, notamment en raison de la proportion de plus en plus importante de personnes âgées que comprendra le Québec. Mais ces besoins en services concernent un vaste éventail de population, de tous âges et de toutes conditions de santé.

⁴⁸ Ministère de la Santé et des Services sociaux (2003). *Chez soi : le premier choix. La politique de soutien à domicile*. P. 1.

La politique *Chez soi : le premier choix* marque l'évolution des services à domicile depuis l'adoption du *Cadre de référence sur les services à domicile de première ligne*, adopté en 1994. Elle remplace le Cadre, qui s'adressait davantage aux personnes requérant des services de longue durée comme les personnes âgées en perte d'autonomie. On souhaite que les services de soutien à domicile répondent aux besoins de manière plus efficace et mieux adaptée, considérant l'interdépendance qui existe avec les différents secteurs comme les services de première ligne offerts en mode ambulatoire et les services spécialisés.

Ainsi, la présence d'un réseau de services de première ligne fort et bien structuré représente un enjeu central pour le soutien à domicile des personnes ayant une incapacité. La disponibilité d'un tel réseau et la flexibilité sont nécessaires pour offrir le meilleur service au meilleur endroit. À l'inverse, les lacunes dans ce réseau obligeront les services à domicile à suppléer. Enfin, quand ces deux composantes sont déficientes, les services spécialisés doivent compenser – en plus de devoir jouer leur rôle – à des coûts beaucoup plus élevés pour la collectivité et au détriment de l'accessibilité aux services. Pour cette raison, l'expansion des services à domicile s'inscrit dans l'orientation fondamentale qui guide actuellement l'évolution du système de santé et de services sociaux : le développement des services dans le milieu de vie.⁴⁹

La politique soutient les choix individuels et encourage le respect du domicile comme un lieu privé, lequel « sera toujours envisagé comme la première option, au début de l'intervention ainsi qu'à toutes les étapes. Les services à domicile ne doivent plus être considérés comme une mesure de substitution, une solution de rechange à l'hébergement en établissement ou à l'hospitalisation ».⁵⁰

Cela suppose l'établissement de relations de confiance et la mise à contribution du réseau naturel de soutien, fondé sur le « proche aidant ».

Un proche aidant c'est :

« Toute personne de l'entourage qui apporte un soutien significatif, continu ou occasionnel, à titre non professionnel, à une personne ayant une incapacité est considérée comme un proche aidant. Il peut s'agir d'un membre de la famille ou d'un ami. »⁵¹

Le statut de proche aidant est donc reconnu par la Loi, comme client des services et comme partenaire. Comme client, car il a besoin de services et d'accompagnement pour bien remplir son rôle. Comme partenaire, car il est partie prenante du plan d'intervention ou de services personnalisés, il doit donc avoir accès à l'information, à la formation et à la supervision. Une diversité de moyens doit être mise à la disposition des personnes aidées et des personnes aidantes, tel que le schéma suivant le présente⁵².

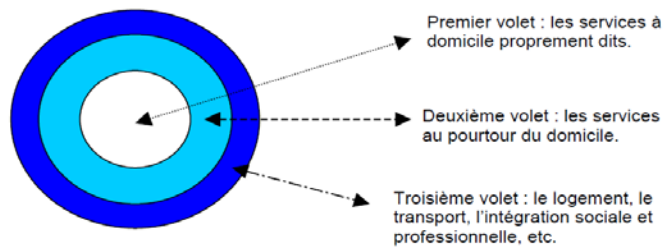
⁴⁹ Idem, p. 2.

⁵⁰ Idem, p. 6.

⁵¹ Idem, p. 6.

⁵² Idem, p. 8.

Les services à domicile : une composante du soutien à domicile



Le schéma suggère une prise en charge collective fondée sur l'élaboration d'un cadre de vie inclusif. Les organismes répondant aux besoins des personnes dans leurs milieux de vie, tant dans le secteur du logement que dans le secteur de la santé et des services sociaux, se sont multipliés et les relations entre les acteurs se sont complexifiées.

Par exemple, les projets de logement social financés par la SHQ – notamment ceux du volet II et III du programme AccèsLogis Québec, s'adressant respectivement aux personnes âgées en perte d'autonomie et aux personnes ayant des besoins particuliers de logement – sont au cœur d'un réseau de plus en plus complexe de relations partenariales. Le succès de ces projets repose sur des ententes de collaboration à long terme et sur des montages financiers complexes.

En 2011, le gouvernement du Québec adopte *Viellir et vivre ensemble Chez soi, dans sa communauté, au Québec*⁵³. Cette politique se présente en continuité avec *Chez soi : le premier choix*, mais en mettant de l'avant la vision du vieillissement actif prôné par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) dans son document intitulé *Viellir en restant actif : cadre d'orientation*, de 2002.

⁵³ Ministère de la Famille et des Aînés et ministère de la Santé et des Services sociaux (2012). *Viellir et vivre ensemble Chez soi, dans sa communauté, au Québec*.

Elle repose sur la reconnaissance de la contribution des personnes âgées à la vie collective et propose des choix stratégiques pour :

1-Participer à la communauté

- Reconnaître et soutenir l'implication des personnes âgées dans leur communauté.
- Soutenir la participation des travailleuses et des travailleurs expérimentés dans les milieux de travail.
- Favoriser la compréhension, l'utilisation et l'apport des technologies de l'information et de la communication.

2-Vivre en santé dans la communauté :

- Promouvoir la santé, prévenir la perte d'autonomie et améliorer la qualité de vie.
- Accroître l'offre de service ainsi que l'accès aux services et améliorer la concertation des acteurs pour mieux soutenir les personnes âgées et leurs proches à domicile et dans la communauté.
- Adapter les pratiques, les services et les stratégies d'intervention aux besoins des personnes âgées.

3-Créer des environnements sains, sécuritaires et accueillants dans sa communauté

- Contrer la maltraitance envers les personnes âgées.
- Accompagner les personnes âgées vulnérables pour leur faciliter l'accès aux services.
- Accompagner et soutenir les proches aidants.
- Soutenir les communautés dans leur adaptation au vieillissement de la population.
- Rendre les habitations adaptables, adaptées, abordables, sécuritaires pour les personnes âgées d'aujourd'hui et de demain.
- Assurer la mobilité des personnes âgées.

Viellir et vivre ensemble a suscité de nombreuses initiatives dans les régions du Québec. Notons, à titre exemplaire, le déploiement du programme *Municipalité amie des aînés*, ou MADA.

Vous avez dit une MADA?



Une municipalité amie des aînés (MADA) est une municipalité ou une municipalité régionale de comté (MRC) qui :

- Met un frein à l'âgisme;
- Sait adapter ses politiques, ses services et ses structures;
- Agit de façon globale et intégrée;
- Favorise la participation des aînés;
- S'appuie sur la concertation et la mobilisation de toute la communauté.

Dans une MADA, il se développe une culture d'inclusion sociale des aînés. Les politiques, les services et les structures qui touchent les environnements bâtis et sociaux sont conçus pour soutenir les aînés et les aider à vieillir en restant actifs.

La démarche MADA a suscité de l'engouement au Québec. Le nombre élevé de municipalités et MRC qui ont formulé une demande pour s'y inscrire depuis sa mise en place en témoigne. Présentement, plus de 700 municipalités et MRC ont participé à la démarche MADA sur le territoire québécois.⁵⁴

En Montérégie Est, en mars 2016, une quarantaine de municipalités et deux MRC sont reconnues MADA. De plus, une vingtaine de municipalités sont en démarche de reconnaissance.⁵⁵ Plusieurs municipalités québécoises ont poursuivi leurs efforts en intégrant la philosophie de participation des personnes âgées à leur approche d'aménagement et de développement résidentiel.

⁵⁴ Source : site Internet du ministère de la Famille : <http://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/aines/mada/pages/index.aspx> .

⁵⁵ Source : site Internet du ministère de la Famille : <https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/Liste-MADA-en-demarches-et-reconnues.pdf>

5.2 Les innovations sociales

Au cours des dernières décennies, on constate l'apparition et le développement de deux innovations sociales ayant des impacts sur la vie des personnes âgées : le soutien communautaire en logement social et la création d'entreprises d'économie sociale axées sur les services aux personnes.

5.2.1 Le soutien communautaire en logement social

Les résidents des logements sociaux et communautaires bénéficient souvent de programmes de soutien communautaire et de services de soutien à domicile, mais en conservant leur pleine autonomie au sein d'un ménage privé.

Les activités de soutien communautaire relèvent plus particulièrement d'accompagnement citoyen des locataires dans le cadre d'un processus d'auto-prise en charge et d'empowerment.

Le soutien communautaire en logement social

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 pouvant se répartir de façon générale et non exhaustive, de la manière 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).⁵⁶

Le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*⁵⁷, élaboré conjointement par la SHQ et le MSSS a identifié quatre types d'activités :

- L'aide à la personne dans l'exercice de ses droits et responsabilités en tant que citoyenne ou citoyen;
- L'aide à la vie courante;
- L'aide à la vie collective ou associative;
- Des activités de type relation d'aide.

Ces activités soutiennent le plein exercice de la citoyenneté et se veulent un complément aux soins offerts par le personnel du réseau de la santé et aux services plus personnels offerts par les organismes d'économie sociale. Les services de soutien à domicile, dans une vision de

⁵⁶ 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.

⁵⁷ Communauté métropolitaine de Montréal (2012). *Répertoire des bonnes pratiques. Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*. P. 5.

complémentarité, sont soutenus par un réseau de dizaines d'entreprises d'économie sociale spécialisées. Ces exigences de complémentarité sont un défi constant à l'innovation, puisque les résidentes et les résidents de ces ensembles d'habitation sont des ménages et des personnes qui ne sont pas soumis à une obligation de soins. C'est le cas des locataires des coopératives, des OSBL et des offices d'habitation :

Les logements sont librement choisis par le locataire (par opposition au placement) et font l'objet d'un lien contractuel sous la forme d'un bail entre locataire et gestionnaire. Contrairement à l'hébergement, l'attribution d'un logement n'est pas subordonnée à un traitement ou à un programme de réadaptation, même si le logement peut être assorti de certains services.⁵⁸

Le soutien communautaire se distingue donc des services d'aide à la personne lesquels sont, en principe et le plus généralement, fournis par le réseau de la santé et des services sociaux. Ces services d'aide à la personne prennent eux aussi diverses formes selon la mission des organismes concernés, les besoins des personnes et les ressources disponibles : soins infirmiers, soins médicaux, soins d'hygiène personnelle à domicile, aide à l'habillage lesquels demeurent sous la responsabilité du système public et qui sont offerts par des professionnels relevant des CLSC. Ils se différencient aussi des services d'aide domestique tels que l'entretien ménager, la préparation des repas, l'entretien des vêtements, l'approvisionnement ou les courses.

La prestation de l'aide domestique relève souvent d'entreprises d'économie sociale en aide domestique (EESAD). Il existe, en revanche, des exceptions à cette répartition du travail. Certaines entreprises collectives ont développé une offre de services spécialisés. Les CSSS font alors appel à ces organismes à titre de sous-traitantes afin de compléter leur offre de service institutionnelle.⁵⁹

ACHIM : du travail de milieu auprès des personnes âgées

Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu (ACHIM) est un OSBL qui possède 95 logements répartis dans deux habitations, à Montréal. Actif depuis 1989, l'organisme a mis sur pied, en 2003, son programme Travail de milieu auprès des personnes âgées, une approche personnalisée inspirée du travail de rue chez les jeunes.

Le programme résulte du constat que les personnes vieillissantes à faible revenu, qui souhaitent elles aussi vieillir chez elles, requièrent des initiatives originales. Le soutien communautaire offert par les intervenants complète les services offerts par le réseau de la santé et des services sociaux. Il est constitué de gestes d'accompagnement et de soutien dans les activités quotidiennes – transport médical et transport vers les marchés d'alimentation et les services – de discussions informelles sur les sujets variés tels que les séjours en milieu hospitalier, les conflits entre locataires et la vie associative. Un ensemble d'activités d'animation sont également offertes : pause-café animée, bibliothèque roulante, dîners thématiques, activités intergénérationnelles. L'implication sociale des résidents est valorisée, notamment par l'adhésion à divers comités : vie sociale et loisirs, pastorale, petits déjeuners, dîners thématiques et musique.

⁵⁸ *Portrait des OSBL d'habitation sur l'île de Montréal*, 2002, p.6.

⁵⁹ CQCH (2009). *Évaluation des possibilités pour les coopératives d'habitation de maintenir une personne âgée en perte d'autonomie dans son logement*. Notons qu'on dénombre, au Québec, plus d'une centaine d'entreprises d'économie sociale offrant des services d'aide domestique. Voir à ce sujet le site Internet de la CQCH : <http://www.cooperativehabitation.coop>.

On a constaté que la création de tels projets d'habitation, avec soutien communautaire, dans le milieu original des résidants permet d'éviter leur déracinement et leur isolement, en maintenant le tissu social entourant la personne et en permettant aux locataires de s'impliquer dans leur quartier.⁶⁰

5.2.2 Les entreprises d'économie sociale en aide domestique

Les entreprises d'économie sociale se sont développées à un rythme soutenu, au Québec, dans la foulée du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996. Ce secteur est doté d'outils de développement et financement, dont le Chantier de l'économie sociale et la Fiducie du Chantier de l'économie sociale. Il est formé de deux grandes familles : les coopératives et les OSBL. Seulement dans le domaine du logement, on compte 1 300 coopératives et plus de 1 000 OSBL.

Un secteur attire notre attention, celui des EÉSAD, les entreprises d'économie sociale en aide domestique. On en dénombre plus d'une centaine (48 coopératives et 54 OSBL) et elles sont implantées dans 17 régions du Québec. Elles desservent près de 90 000 usagers et fournissent du travail à environ 7 000 employés. La clientèle type d'une EÉSAD est une femme (73 % des usagers), âgée de 65 ans ou plus (71 % des usagers), vivant seule (64 % des usagers), et disposant de faibles revenus.⁶¹ La Montérégie Est compte sept EÉSAD, dont six ont leur siège social sur ce territoire.

Les employés de ces entreprises interviennent auprès des personnes âgées et auprès des personnes ayant une incapacité. Afin d'assurer que les personnes reçoivent des services de qualité, une norme professionnelle créée en 2009, encadre le métier de « préposé d'aide à domicile », et est inscrite au Registre des compétences du Québec. Un programme d'apprentissage en milieu de travail mène à l'obtention d'une certification émise par Emploi Québec. D'autres programmes académiques ou de formation professionnelle sont également disponibles dans le réseau québécois des établissements d'enseignement.

Devant l'implantation éventuelle d'une assurance autonomie, les EÉSAD souhaitent être davantage reconnues et mieux utilisées. Elles souhaitent que le gouvernement étende le Programme d'exonération financière pour les services d'aide domestique (PEFSAD) aux activités de la vie quotidienne (AVQ) et que les EÉSAD soient considérées comme fournisseurs prioritaires en AVQ. Elles estiment également qu'elles devraient être reconnues comme fournisseurs exclusifs en aide aux activités de la vie domestique (AVD).

⁶⁰ Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf, p. 54.

⁶¹ Source : *Les EÉSAD, un pilier du soutien à domicile*. Mémoire conjoint de la Coalition des entreprises d'économie sociale en aide à domicile, de l'Aile rurale des entreprises d'économie sociale en soutien et aide à domicile du Québec et de la Fédération des coopératives de services à domicile et de santé du Québec, présenté à la Commission de la santé et des services sociaux, novembre 2013, p. 6.

AVQ ou AVD?

L'expression « activité de la vie quotidienne » (AVQ) est utilisée pour désigner les soins personnels et comprend les activités telles que : s'habiller, manger, se déplacer, aller aux toilettes, effectuer ses soins personnels. Les « activités de la vie domestique » (AVD) comprennent des activités telles que : faire les courses, faire l'entretien ménager, gérer son argent, préparer les repas, assurer son transport.⁶²

Les EÉSAD agissent en complémentarité avec les CSSS, car elles ne sont pas nécessairement en mesure d'assurer le suivi de certains cas lourds. Elles sont par contre en mesure d'assurer un continuum de services aux usagers en AVD et en AVQ :

Qu'une même entreprise, en l'occurrence une EÉSAD, soit en mesure de fournir de façon coordonnée les AVD et les AVQ, cela représente une valeur ajoutée importante le plan de l'efficacité et permet d'éviter les chevauchements improductifs.⁶³

L'ancrage communautaire des EÉSAD assurerait également, selon leurs représentants, l'efficacité des opérations et la reddition de comptes :

Le caractère sans but lucratif des EÉSAD garantit que leurs orientations, leurs activités et les modalités de livraison des services auront pour objectif premier la satisfaction des besoins de la clientèle. La nature collective des EÉSAD confère en outre aux usagers un meilleur contrôle sur la qualité des services. (...) Inversement, les résultats mitigés des partenariats public-privé dans le domaine de l'hébergement incitent à la prudence dans l'implication des entreprises à but lucratif dans le soutien à domicile.⁶⁴

Outre les organismes agissant auprès des personnes, en AVD et en AVQ, on constate que plusieurs entreprises d'économie sociale ont investi le champ des services complémentaires aux résidents, dans le domaine du logement social et communautaire. De façon particulière, on a observé que des coopératives et des OSBL d'habitation ont réussi à rationaliser leurs coûts d'exploitation en ayant recours à la sous-traitance. L'impartition à ces entreprises collectives touche des champs d'activités variés, notamment, la surveillance, la sécurité, les services alimentaires, la gestion de cafétérias, sans oublier les soins personnels et le soutien communautaire aux résidents.

⁶² Source : site Internet de l'Université d'Ottawa, le 25 février 2015 : http://www.med.uottawa.ca/sim/data/Disability_ADL_f.htm.

⁶³ Source : *Les EÉSAD, un pilier du soutien à domicile*. Mémoire conjoint de la Coalition des entreprises d'économie sociale en aide à domicile, de l'Aile rurale des entreprises d'économie sociale en soutien et aide à domicile du Québec et de la Fédération des coopératives de services à domicile et de santé du Québec, présenté à la Commission de la santé et des services sociaux, novembre 2013, p. 17.

⁶⁴ Idem, p. 17.

Design et innovation en maintien à domicile

Quinze étudiants et étudiantes du programme de baccalauréat en design industriel de la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal ont dévoilé publiquement six projets innovants développés dans le cadre d'une collaboration entre le groupe de recherche Design et société et le Comité d'économie sociale de l'île de Montréal (CÉSIM), un comité-conseil de la Conférence régionale des élus (CRÉ) de Montréal.

Durant toute la session, ces designers de troisième année du baccalauréat ont imaginé de nouvelles façons de prodiguer soins et services aux personnes âgées pour permettre à celles qui le souhaitent de rester le plus longtemps possible dans leur milieu de vie.

« Si le vieillissement de la population pose des défis, nous croyons qu'il offre aussi des occasions de repenser les façons de faire, d'expérimenter et de développer de nouveaux services. Cette initiative est un bel exemple d'un partenariat fructueux entre le milieu de la recherche et les acteurs sur le terrain, pour trouver des solutions innovantes à des problématiques sociales », souligne madame Édith Cyr, présidente du CÉSIM et membre du Comité exécutif de la CRÉ de Montréal.

Les étudiants et étudiantes ont effectué un travail d'observation auprès d'entreprises d'économie sociale, d'organismes communautaires, d'usagers et de proches aidants. L'exercice leur a permis de mieux comprendre l'enjeu du vieillissement et de la prestation de service auprès de populations vulnérables. Les modèles de services ont été validés sur le terrain, grâce à la collaboration de la Table de concertation des aînés de l'île de Montréal et la coopérative DOMESCOM.⁶⁵

⁶⁵ Pour en savoir plus : <http://www.economiesocialemonreal.net/nouvelles/2014/04/28/des-etudiants-en-design-proposent-six-projets-innovants-pour-favoriser-le-maintien-a-domicile-des-personnes-aines/>

6 Lexique des acronymes

ACL	Programme AccèsLogis Québec
ACHIM	Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu
ADS	Analyse différenciée selon les sexes
AEPC	Association des établissements privés et conventionnés
AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
APCHQ	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
AQDR	Association québécoise de défense des droits des retraités et des retraitées
AR	Agglomération de recensement
AVD	Activité de la vie domestique
AVQ	Activité de la vie quotidienne
CAB	Centre d'action bénévole
CDC	Corporation de développement communautaire
CDR	Coopération de développement régional
CESD	Caisse d'économie solidaire Desjardins
CÉSIM	Comité d'économie sociale de l'île de Montréal
CH	Coopérative d'habitation
CHSLD	Centre d'hébergement de soins de longue durée
CHSLD PC	Centre d'hébergement de soins de longue durée privé conventionné
CHSLD PNC	Centre d'hébergement de soins de longue durée privé non conventionné
CHSLD PU	Centre d'hébergement de soins de longue durée public
CLD	Centre local de développement
CLSC	Centre local de services communautaires
CLRS	Comité logement Rive-Sud
CSF	Conseil du statut de la femme
CSH	Coopérative de solidarité en habitation
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
CTRPOP	Centre de population
CISSS	Centre intégré de santé et de services sociaux
CIUSSS	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux
CSSS	Centre de santé et de services sociaux
DSP	Direction de la santé publique
DSS	Déterminants sociaux de la santé
EÉSAD	Entreprise d'économie sociale en aide domestique
ENM	Enquête nationale auprès des ménages
ÉS	Économie sociale
FADOQ	Fédération de l'âge d'or du Québec
FAQ	Fonds d'acquisition québécois s.e.c.
FECHAM	Fédération des coopératives d'habitation montréalaises
FIPA	Fichier d'inscription des personnes assurées
FLSM	Fonds du logement social métropolitain
FPP	Financement pour la préparation de projet
FQHC	Fonds québécois d'habitation communautaire
FROHME	Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie

GAPSH	Groupe d'animation populaire en habitation de Saint-Hyacinthe
GRT	Groupe de ressources techniques
GRTSO	Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest
HLM	Habitation à loyer modique
ISQ	Institut de la statistique du Québec
LAQ	Programme Logement abordable Québec
LNH	Loi nationale sur l'habitation
MADA	Municipalité amie des aînés
MAMOT	Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire
MESS	Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale
MFA	Ministère de la Famille et des Aînés
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
OSBL	Organisme sans but lucratif
OSBL-H	Organisme sans but lucratif d'habitation
PA	Profil de la population aînée
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 2009-2013
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
PP	Profil de la population
PRBI	Plafond de revenus des besoins impérieux
PSL	Programme de supplément au loyer
RAMQ	Régie de l'assurance maladie du Québec
RBQ	Régie du bâtiment du Québec
RR	Région rurale
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
SAAQ	Société d'assurance automobile du Québec
SCHL	Société canadienne d'hypothèque et de logement
S.e.c.	Société en commandite
SFR	Seuil de faible revenu
SHQ	Société d'habitation du Québec
S.I.A.	Système inter-agences
SIPPE	Services intégrés en périnatalité et petite enfance
TGN	Taux global de non-réponse
TOD	<i>Transit Oriented Development</i>

Annexe 1 – Les composantes du cadre de référence conceptuel de la santé et de l'habitat

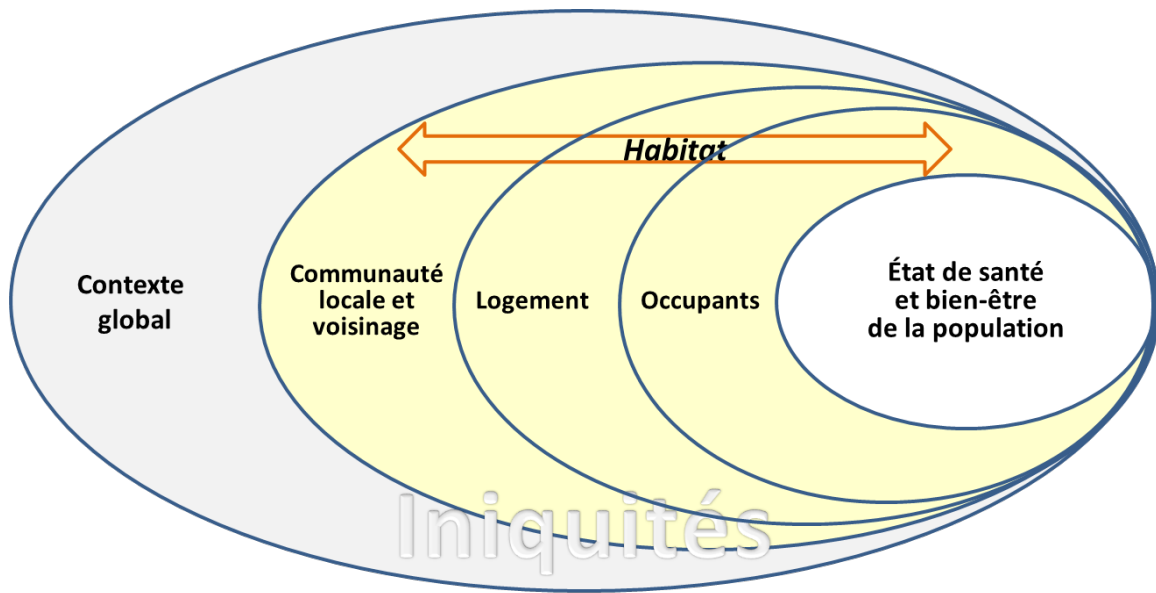


Tableau - Composantes liées à la santé et à l'habitat retenues pour le portrait de l'habitat du territoire de la CRÉ Montérégie Est

CONTEXTE GLOBAL	H A B I T A T		
	COMMUNAUTÉ LOCALE ET VOISINAGE	LOGEMENT	OCCUPANTS (individuel et ménage)
<p>Contexte politique et législatif</p> <ul style="list-style-type: none"> • Politiques publiques sociales • Instruments des politiques <p>Contexte économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marché du travail • Niveau d'endettement des ménages • Coût des biens de consommation • Marché de l'habitation <p>Contexte socioculturel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stratification sociale (selon le revenu, scolarité, emploi, origine ethnique, etc.) <p>Contexte démographique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Natalité et fécondité • Structure de la population • Mouvements migratoires 	<p>Aménagement du territoire</p> <p>Biens, ressources et services (accessibilité géographique et coût)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opportunités d'emploi • Ressources en hébergement pour les personnes âgées • Transport, loisir, offre alimentaire, etc. <p>Dimensions sociales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capital social : soutien, cohésion, occasion de participation sociale • Qualité et fréquence des rapports sociaux • Sentiment d'appartenance <p>Satisfaction à l'égard du quartier : (emplacement, parcs et espaces verts, circulation, service de police, services récréatifs, sécurité personnelle, échanges et entraide entre voisins, qualité esthétique, niveau de bruit, qualité des biens et services)</p> <p>Qualité de l'air extérieur</p> <p>Interventions gouvernementales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité aux ressources en habitation • Amélioration de l'habitation et adaptation de domicile • Logements sociaux et communautaires • Ressources de soutien à l'employabilité 	<p>Caractéristiques physiques</p> <p>Surpeuplement</p> <p>Dimensions financières</p> <p>Nuisances</p> <p>Qualité de l'air</p> <p>Sécurité</p> <p>Stabilité résidentielle</p> <p>Satisfaction à l'égard du logement (design intérieur, luminosité, bruit, espace, qualité de l'air, température, sécurité, sentiment de fierté associé au logement, qualité de la relation avec le propriétaire)</p>	<p>Caractéristiques démographiques</p> <p>Caractéristiques socioéconomiques</p> <p>Caractéristiques socioculturelles</p> <p>Caractéristiques des ménages</p> <p>Incapacités</p>

Source : Comité des partenaires régionaux en logement social et habitat, CRÉ Montérégie Est, dans le cadre du PARSIS 2012-2016, 2014.

Annexe 2 – Liste des projets financés en logement social par le FQIS-PARSIS en Montérégie Est, 2012-2016

No de projet	Territoire de MRC	Nom de l'organisme porteur	Nom du projet	Description du projet
PARSIS-HY-05	Haute-Yamaska	ACEF Montérégie-Est	Diagnostic et soutien pour un meilleur accès ou maintien au logement	Recherche-action auprès des locataires à faibles revenus afin de mieux comprendre les problématiques et d'offrir un soutien aux locataires afin qu'ils puissent être maintenus dans leur logement, ou dans la recherche d'un nouveau logement, notamment par un répertoire des services offerts dans le milieu et des programmes liés au logement et un site web
PARSIS-HR-01	Haut-Richelieu	Centre de prévention du suicide du Haut-Richelieu	Centre d'hébergement de crise	Implantation d'un centre de crise 24 heures sur 24, 7 jours par semaine à Saint-Jean-sur-Richelieu
PARSIS-MK-03	Maskoutains	Contact Richelieu-Yamaska	Vers le logement	Mise en œuvre d'un continuum de services pour l'hébergement de transition défini par les ressources contributrices afin d'orienter les personnes ciblées vers différentes options d'hébergement court et moyen terme et aussi leur offrir le soutien psychosocial nécessaire à leur autonomie et leur maintien en logement (logement de transition, chambre, logement traditionnel)
PARSIS-MK-04	Maskoutains	Collectif de défense des droits de la Montérégie	LogemenMêle : planification de la création d'un organisme de défense des droits sur le territoire de la MRC des Maskoutains	Planification de la création d'un organisme de défense des droits sur le territoire de la MRC des Maskoutains par l'embauche d'un agent de développement
PARSIS-PdS-01	Pierre-De Saurel	Groupe de développement communautaire de Richelieu	Société immobilière acheteuse	Étude de faisabilité et création d'une société immobilière de type OBNL, dont la mission sera de procurer des logements abordables et de qualité à des ménages à faible et moyen revenu et de participer à la revitalisation socioéconomique du territoire
PARSIS-PdS-04	Pierre-De Saurel	Action Logement Pierre-De Saurel	Visite préventive et mobilisation collective des ménages-locataires visant l'amélioration de la qualité des logements locaux du territoire de la MRC Pierre-De Saurel	Identification des secteurs d'intervention à prioriser et des logements les plus à risque d'insalubrité sur le territoire de la MRC de Pierre-De Saurel en ayant recours à un outil de collecte de données pour évaluer la qualité de l'air intérieur et la salubrité de logements, ainsi que l'état de santé de ses occupants
PARSIS-VR-02-2	Vallée-du-Richelieu	CDC Vallée-du-Richelieu	Le logement famille une priorité : embauche d'un agent de milieu de vie qui agira avant et après l'arrivée des familles aux HLM (transformation d'un HLM personnes âgées en HLM pour les familles)	Soutien de l'OMH de Mont-Saint-Hilaire dans son projet de transformation d'unités pour les personnes âgées en unités pour les familles en embauchant un agent de milieu de vie qui pourra agir avant et après l'arrivée des familles et ainsi faciliter leur intégration dans la communauté

Annexe 3 – Questionnaire du sondage relatif à l'état de situation du logement social et de l'habitat

État de situation du logement social et de l'habitat en Montérégie Est et par territoire de MRC

La *Conférence régionale des élus (CRÉ) de la Montérégie Est* réalise, dans le cadre du Plan d'action régional pour la solidarité et l'inclusion sociale (PARSIS), une étude sur l'habitation et les besoins en logement social de la population de son territoire. Le logement social et l'habitat sont l'un des deux enjeux prioritaires retenus au PARSIS 2012-2016 en Montérégie Est. Cet état de situation répondra ainsi à un besoin exprimé par les intervenants multisectoriels lors de consultations qui ont conduit au PARSIS. Il constituera d'abord un outil d'information, de sensibilisation et d'aide à la décision. Il visera aussi à voir la pertinence d'élaborer une stratégie concertée en matière de logement social. Plus précisément, nous souhaitons :

- *Développer notre connaissance des conditions d'habitation et des besoins populationnels;*
- *Prendre en considération les besoins et les préoccupations propres aux hommes et aux femmes en matière de logement;*
- *Comprendre les facteurs qui facilitent la réalisation de projets d'habitation sociale;*
- *Cerner les difficultés, contraintes et obstacles à leur réalisation;*
- *Proposer des orientations, des moyens et des outils appropriés.*

Déjà, un premier volet portant sur les besoins en habitation des personnes âgées a été réalisé l'an dernier. Le profil du logement social montre entre autres que le logement social est inégalement réparti parmi les neuf MRC de la Montérégie Est. Cette première étude est jointe à la présente. Elle est aussi disponible à l'adresse suivante :

www.extranet.santemonteregie.qc.ca
sous les rubriques : santé publique | promotion-prévention | développement social et
développement des communautés | déterminants sociaux de la santé (DSS)

Afin d'identifier les personnes-clés ayant une expertise et une connaissance du logement sous l'un ou l'autre des angles suivants : l'aménagement du territoire, le logement ou la santé communautaire, nous avons demandé des références aux membres du triumvirat⁶⁶ pour la solidarité de chaque territoire de MRC. C'est pourquoi nous sollicitons votre collaboration pour répondre au présent questionnaire. Ce dernier vise à **mieux comprendre la dynamique de développement du logement social propre à chaque MRC** en vue de mener éventuellement à la réalisation d'un plan d'action et à la mobilisation des collectivités pour répondre aux besoins exprimés.

⁶⁶ Chaque triumvirat pour la solidarité, mis sur pied en 2014 dans le cadre du PARSIS, réunit des représentants des MRC-CLD, des CSSS et des CDC.

- Les informations reçues demeurent confidentielles.
- Nous aimerions recevoir le questionnaire complété avant le **23 décembre 2015**.
- De préférence, merci de le remplir en format Word et de le transmettre à l'adresse électronique suivante : info@allan-gaudreault.ca
- Si vous préférez le remplir d'une autre manière, merci de l'expédier à l'adresse postale suivante :

Allan Gaudreault, analyste-conseil
419-5661, Chateaubriand, Montréal (Québec) H2S 0B6

Nom et prénom du répondant : Cliquez ici pour taper du texte.

Fonction : Cliquez ici pour taper du texte.

Organisme : Cliquez ici pour taper du texte.

Adresse de courriel : Cliquez ici pour taper du texte.

Numéro de téléphone : Cliquez ici pour taper du texte.

SECTION 1 : QUALITÉ DE L'HABITAT DE VOTRE MILIEU

- 1. Quelles sont les zones (territoires, municipalités, quartiers ou ensembles d'habitation de votre milieu) aux prises avec des problèmes de mauvaises conditions de logement ou d'insalubrité?**

Cliquez ici pour taper du texte.

- 2. Quelles problématiques sont les plus aigües et les plus fréquentes?**

Cliquez ici pour taper du texte.

- 3. Pour chaque zone mentionnée précédemment, quels groupes de population sont les plus touchés?**

Cliquez ici pour taper du texte.

- 4. Selon vous, les problématiques affectent-elles plus particulièrement les hommes? Les femmes? Expliquer svp.**

Cliquez ici pour taper du texte.

- 5. Quels sont les outils d'intervention dont vous disposez?**

Cliquez ici pour taper du texte.

6. Quelles sont les principales interventions réalisées à ce jour?

Cliquez ici pour taper du texte.

7. Quelles leçons ont été tirées de ces expériences?

Cliquez ici pour taper du texte.

**8. Les interventions ont-elles eu le même effet sur les hommes et sur les femmes?
Expliquer svp.**

Cliquez ici pour taper du texte.

9. Quelles autres interventions seraient à votre avis nécessaires?

Cliquez ici pour taper du texte.

10. Quelles interventions en logement social pourraient contribuer à une amélioration des conditions de logement dans les zones identifiées et pour les problématiques identifiées?

Cliquez ici pour taper du texte.

SECTION 2 : LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL DE VOTRE MILIEU

11. Quels groupes de population vous semblent bien desservis par le logement social existant?

Familles avec enfants

Familles monoparentales

Personnes âgées

Personnes ayant des besoins particuliers : personnes handicapées physiques ou intellectuelles, personnes itinérantes ou à risque d'itinérance, jeunes, personnes vivant avec un problème de santé mentale Préciser SVP : Cliquez ici pour taper du texte.

Autres groupes (préciser SVP) : Cliquez ici pour taper du texte.

12. Quels groupes de population devraient, selon vous, être mieux desservis par de nouveaux logements sociaux?

Familles avec enfants

Familles monoparentales

Personnes âgées

Personnes ayant des besoins particuliers : personnes handicapées physiques ou intellectuelles, personnes itinérantes ou à risque d'itinérance, jeunes,

personnes vivant avec un problème de santé mentale Préciser SVP : Cliquez ici pour taper du texte.

Autres groupes (préciser SVP) : Cliquez ici pour taper du texte.

13. Parmi les groupes identifiés à la question précédente, quelles sont les particularités propres aux hommes? Et celles propres aux femmes?

Cliquez ici pour taper du texte.

14. De quelle manière le milieu municipal contribue-t-il au développement de logements sociaux?

Cliquez ici pour taper du texte.

15. Les organismes promoteurs de logements sociaux sont-ils connus dans la collectivité? Quelle est leur contribution?

Cliquez ici pour taper du texte.

SECTION 3 : LES ÉLÉMENTS FACILITATEURS DE VOTRE MILIEU

16. Sur le territoire de votre MRC, quels sont les principaux facteurs (forces et atouts) favorisant le développement du logement social?

Cliquez ici pour taper du texte.

17. De quels outils de développement ou de financement disposez-vous?

Cliquez ici pour taper du texte.

18. Quelles stratégies ou quels moyens seraient pertinents pour développer le logement social dans votre milieu?

Cliquez ici pour taper du texte.

SECTION 4 : LES CONTRAINTES DE VOTRE MILIEU

19. Parmi les éléments suivants, quels sont à votre avis les principales contraintes ou obstacles au développement de logements sociaux dans votre milieu :

- Grande dispersion territoriale de la demande
- Faible sensibilisation des administrations et des décideurs
- Manque d'opportunités de développement
- Lacunes quant aux outils locaux de financement
- Absence de groupes promoteurs

- Conditions de santé
- Non-disponibilité des enveloppes budgétaires
- Types de mobilisation
- Autres (préciser SVP) : Cliquez ici pour taper du texte.

Commenter SVP : Cliquez ici pour taper du texte.

SECTION 5 : LES AMÉLIORATIONS SOUHAITÉES DANS VOTRE MILIEU

20. Selon vous, quelles conditions doivent être réunies pour améliorer l'offre de logements sociaux dans votre milieu?

Cliquez ici pour taper du texte.

21. Selon vous, quelles conditions peuvent être remplies d'ici cinq ans?

Cliquez ici pour taper du texte.

22. Quels sont les outils manquants en termes de développement et de financement?

Cliquez ici pour taper du texte.

23. Quels acteurs pourraient jouer un rôle accru? De quelle manière?

Cliquez ici pour taper du texte.

Merci de votre contribution!

Allan Gaudreault, analyste-conseil : info@allan-gaudreault.ca
Pascale Vincelette, conseillère en développement régional | solidarité, CRÉ Montérégie Est

Annexe 4 – Les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est – Sommaire de l'étude

Nous reproduisons ici intégralement le sommaire de l'étude intitulée *Les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est* réalisée par Allan Gaudreault, analyste-conseil, publiée sous l'égide de la CRÉ Montérégie Est en 2015.

La présente étude s'appuie sur trois principales activités :

- La consultation des indicateurs démographiques et socioéconomiques fournis par la Direction de la santé publique (DSP) de la Montérégie.
- La recension du parc de logement social et communautaire fondée sur des informations provenant du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FÉCHAM) et de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME).
- La consultation de groupes de discussion, d'informateurs clés et d'une table ronde.

Elle comprend une première partie relative au portrait des besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est. La seconde partie présente un certain nombre d'outils à la disposition de la population du territoire. Seule la première partie fait l'objet du présent sommaire.

Le profil démographique et socioéconomique des personnes âgées de la Montérégie Est

Les projections démographiques montrent que la population s'accroîtra de 12 % d'ici 2031, alors que celle des personnes âgées s'accroîtra de 79 %. Une personne sur quatre aura alors 65 ans ou plus, bien que ce groupe ne représente actuellement que 16 % de la population. Le taux d'accroissement des personnes âgées de 65 ans et plus en Montérégie Est sera donc plus élevé que celui observé au Québec (67 %).

Les personnes âgées de la Montérégie Est, contrairement aux perceptions courantes, sont mobiles : une sur cinq a déménagé au cours des cinq dernières années. Les personnes âgées sont également actives au plan économique; 11 % d'entre elles exercent un emploi ou exploitent une entreprise et un tiers (32 %) travaillent à temps plein.

Leur revenu médian (21 991 \$) est généralement comparable à celui des personnes âgées du Québec, mais on note un écart d'environ 10 000 \$ entre celui des hommes (27 204 \$) et celui des femmes (17 865 \$), une situation qui est susceptible de créer des problèmes d'abordabilité résidentielle.

Le taux de propriété des ménages québécois atteint 61 % contre 70 % en Montérégie Est. Chez les personnes âgées, la proportion de propriétaires atteint 71 %, près de quatre points de plus que le niveau québécois (67 %) et on constate un écart important entre les MRC à cet égard, par exemple un taux de 80 % dans les MRC de La Vallée-du-Richelieu et de Marguerite-D'Youville contre 60 % dans celle de La Haute-Yamaska.

Les femmes sont également moins nombreuses à occuper un logement comme propriétaires, à savoir 66 % des femmes et 76 % des hommes. L'absence d'actifs immobiliers représente un obstacle additionnel d'abordabilité quant aux choix résidentiels.

Par ailleurs, la location d'un logement devient de plus en plus populaire avec l'âge. Elle n'est que de 20 % chez les 50 à 64 ans, mais elle dépasse 40 % après 85 ans. Cela indique la nécessité de planifier une offre accrue en logements locatifs destinés aux personnes âgées.

Les deux tiers des personnes âgées, quel que soit leur mode d'occupation, habitent une maison de type unifamilial. On note aussi que près d'un locataire sur cinq et que les deux tiers des personnes ayant une incapacité habitent ce type de maison. Cela révèle des besoins potentiels d'adaptation et de rénovation de domicile visant une population socialement isolée et dispersée au plan territorial. Cela permet également de comprendre la détresse de plusieurs ménages âgés qui ne trouvent pas d'alternative attrayante à la maison de type familial.

On note par ailleurs que le parc résidentiel habité par les personnes âgées semble en bon état et que peu d'entre eux (5 %) résident dans un logement nécessitant des réparations majeures, sauf en milieu plus rural où la proportion s'élève à 7 %. On constate également que seulement 3 % des personnes âgées habitent un logement vétuste. La proportion de propriétaires habitant un logement ayant besoin de réparations majeures, ou habitant un logement vétuste, est légèrement plus élevée que chez les personnes âgées locataires. Comme hypothèse, on peut avancer que cette situation touche surtout des propriétaires à revenus plus faibles qui pourraient, dans certains cas, être admissibles à une aide financière en vertu de programmes gouvernementaux.

Le parc de logements sociaux et communautaires de la Montérégie Est

Le profil du parc de logements sociaux et communautaires fait état de 6 248 logements gérés par 164 organismes :

- 52 offices d'habitation (OH) : 61 % du parc;
- 66 organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL) : 24 % du parc;
- 46 coopératives d'habitation : 15 % du parc.

Près de la moitié (48 %) des logements sont destinés aux locataires âgés, alors que 42 % visent les familles et 10 % s'adressent à des personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement.

Tous les territoires de MRC sont dotés de logements sociaux et communautaires, mais on constate une répartition inégale entre elles. Le taux de pénétration du logement social est de 24 logements pour 1 000 ménages pour l'ensemble du territoire, ce qui représente un déficit par rapport au taux québécois, qui atteint 40 logements pour 1 000 ménages. En Montérégie Est, il varie de 16 à 35 logements sociaux pour 1 000 ménages, selon la MRC. (NDLR : informations mises à jour en 2016).

Les consultations

La consultation auprès de groupes de discussion a notamment mis en lumière les éléments suivants :

- Le sentiment de satisfaction des personnes âgées quant à leur lieu de résidence présent et le souhait d'y demeurer le plus longtemps possible.
- La crainte des facteurs pouvant entraîner un abandon du domicile actuel; notamment les obstacles architecturaux et les tâches d'entretien trop lourdes.
- La crainte du déracinement et de l'isolement social pouvant résulter de la migration vers une autre localité.
- La dualité des sentiments quant aux choix résidentiels : entre d'une part, une ouverture à des solutions comportant une gestion participative et, d'autre part, une méfiance par rapport à toute alternative à la maison unifamiliale.
- La résistance à la planification des questions relatives au logement et la méfiance quant aux ressources professionnelles pouvant compromettre leur autonomie.

Les discussions avec les informateurs clés ont par ailleurs révélé certaines caractéristiques de l'offre résidentielle disponible pour les personnes âgées du territoire.

- L'offre résidentielle se distingue par la polarisation et la concentration géographique. Bien que la demande soit très variée, les options résidentielles offertes aux citoyens sont essentiellement limitées aux maisons unifamiliales et aux résidences pour personnes âgées et elles sont plutôt disponibles dans les municipalités de grande taille.
- La grande majorité des logements sociaux réalisés au cours des deux dernières décennies sont destinés aux personnes âgées en légère perte d'autonomie et sont concentrés dans les municipalités plus peuplées.
- Le manque de logements adaptés, notamment pour les personnes âgées, exerce une pression sur la demande de nouveaux logements. Cette situation est exacerbée par l'absence de normes contraignantes d'accessibilité universelle et de visitabilité.
- Les exigences de certification affectent la viabilité des résidences de petite taille et révèlent le besoin de normes mieux adaptées à l'état de santé des résidents et aux différents modes de gestion et de financement.

Les échanges, lors de la table ronde du 16 décembre 2014, mettant en présence des représentants de sept organismes, ont permis de formuler des orientations quant aux clientèles prioritaires, aux services aux personnes âgées, au design et à l'aménagement et au développement immobilier.

Orientations relatives aux divers groupes de population chez les personnes âgées

- Diversifier l'offre résidentielle en vue de répondre aux besoins des personnes âgées de différents groupes d'âge, de conditions de santé et de revenus.
- Développer l'offre de logements locatifs abordables pour les personnes âgées à revenus faibles et moyens, de manière à répondre aux besoins des ménages qui ne sont pas admissibles au logement de type HLM (habitation à loyer modique) ou au programme de Supplément au loyer (PSL), et qui ne trouvent pas de produits résidentiels sur le marché privé.
- Encourager le maintien et l'amélioration du programme AccèsLogis Québec qui permet de loger dans les mêmes immeubles des ménages à revenus faibles et moyens.

Orientations relatives aux services aux personnes âgées

- Rendre plus accessibles et plus abordables les services d'information et de soutien technique en adaptation de domicile et en rénovation en vue de maintenir en état une plus grande proportion du parc de logement existant et de développer son accessibilité physique.
- Promouvoir des normes de certification des résidences pour personnes âgées correspondant aux besoins des différentes populations desservies et des différents modes de gestion, tout en assurant leur viabilité financière.
- Conclure des ententes entre la SHQ et le MSSS en vue du financement du soutien communautaire en logement social.
- Développer l'offre de services de maintien à domicile selon une approche de soins continus permettant aux personnes de demeurer dans leur environnement.
- Assurer l'établissement de réseaux d'aidants en vue de leur offrir le soutien et la formation.
- Rendre disponibles des ressources et des conseils neutres et désintéressés en matière de logement et à cet effet, produire et diffuser des outils d'information et de référence sur le logement et les services aux personnes âgées.

Orientations relatives au design et à l'aménagement

- Faciliter le maintien des personnes âgées dans leur milieu de vie en améliorant l'accessibilité universelle dans les nouveaux logements et en adaptant les logements existants.
- Repenser le développement résidentiel en fonction de la proximité des services et des transports actifs et collectifs.
- Imposer le concept de « visitabilité » dans tout projet domiciliaire requérant l'approbation d'une municipalité.
- Adopter des pratiques d'inclusion de logements accessibles physiquement et abordables économiquement dans une approche de mixité architecturale et socioéconomique.
- Accorder une attention aux questions d'esthétique et d'intégration architecturale pour favoriser l'acceptabilité sociale des projets par la communauté.

Orientations relatives au développement immobilier

- Encourager le développement de logements et d'ensembles d'habitation multigénérationnels.
- Mettre en œuvre un projet pilote d'organisme d'habitation à développement continu actif dans plusieurs municipalités, administrant plusieurs projets de logement social.
- Mettre en œuvre un projet pilote offrant sous le même toit des services d'hébergement et de logement pouvant desservir en continu une clientèle âgée diversifiée.
- Favoriser la mobilisation de groupes citoyens par la constitution de groupes de requérants de logements sociaux et de groupes d'autopromotion.

- Développer de nouveaux mécanismes locaux et régionaux de financement de logements abordables.
- Favoriser la planification de projets d'habitation sociale et communautaire par la création de banques de terrains et de réserves foncières.

Le plan d'action régional en matière d'habitat et de logement social, qui intégrera les problématiques relatives aux personnes âgées, prendra en considération les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de la population de chaque MRC et les besoins exprimés localement pour chaque groupe de populations.

Les données relatives au parc de logement social et communautaire régional, notamment le taux de pénétration, serviront de repère et permettront de mesurer les écarts entre la situation souhaitée et les demandes croissantes.

Il nous apparaît difficile de proposer un porteur unique pour donner suite aux orientations proposées dans le présent document, le nombre d'acteurs interpellés par des facettes distinctes de la problématique étant considérable. Cependant, les autorités municipales et leurs regroupements semblent particulièrement bien placés pour contribuer à leur réalisation puisque l'habitat influence tous leurs citoyens. Par ailleurs, ayant constaté le dynamisme des organisations du territoire, il nous semble possible et souhaitable de réunir les acteurs préoccupés par les questions de développement du logement social et communautaire, d'adaptation du parc résidentiel existant et de soutien aux populations en situation de vulnérabilité, afin de leur permettre d'agir comme structure-conseil et groupe d'influence.

Les perspectives de développement économique et immobilier, alimentées par la croissance démographique, présentent l'opportunité de mobiliser les ressources vers des projets d'habitat inclusif où chaque citoyen trouve un foyer, participe à la vie collective et développe son potentiel à toutes les étapes de sa vie.
