



TABLE DES PARTENAIRES
DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL
DE LANAUDIÈRE



Portrait de l'habitation dans Lanaudière

Besoins et perspectives en logement social et communautaire

Par Allan Gaudreault
Analyste-conseil
Décembre 2014

REMERCIEMENTS

Cette étude, sous la responsabilité d'Allan Gaudreault, analyste-conseil, a été supervisée par un comité formé de Denise Robitaille, coordonnatrice du Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP); Yvon Fafard, président du Regroupement des organismes d'habitation communautaire de Lanaudière (ROHCL); Chantal Lalonde, directrice générale de la Table des partenaires et Lucie Didié, agente de développement social, Habitation et Transport collectif à la Table des partenaires, qui a assuré la coordination du projet.

ÉDITION

La Table des Partenaires du développement social de Lanaudière

RÉDACTION

Allan Gaudreault

CORRECTION ET ÉDITIQUE

Karine Belzile
Chantale Quesnel

Le présent document n'est accessible qu'en version électronique à l'adresse:

[http://www.tpdsl.org/upload/File/tpdsl_-_portrait_habitation_lanaudia_re_2014_\(1\).pdf](http://www.tpdsl.org/upload/File/tpdsl_-_portrait_habitation_lanaudia_re_2014_(1).pdf)

ISBN : 978-2-9814993-0-1 (version PDF)

Le genre masculin utilisé dans ce document désigne aussi bien les femmes que les hommes.

COUVERTURE

Photo : Ville de Joliette - Christian Rouleau

DÉPÔT LÉGAL

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2014

Bibliothèque et Archives Canada, 2014

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction, par quelque procédé que ce soit, la traduction ou la diffusion de ce document, même partielles, sont interdites sans l'autorisation préalable de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière. Cependant, la reproduction de ce document ou son utilisation à des fins personnelles, d'étude privée ou de recherche scientifique, mais non commerciales, sont permises à condition d'en mentionner la source.

© Table des partenaires du développement social de Lanaudière, 2014

Merci aux signataires de l'entente spécifique portant sur le développement social dans Lanaudière:



- Emploi-Québec
- Ministère des Affaires municipales et de l'occupation du territoire
- Agence de la santé et des services sociaux de Lanaudière



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
SOMMAIRE	3
NOTE SUR LES DONNEES STATISTIQUES	9
1. ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE	11
1.1 Urbanisme et occupation du territoire	11
1.2 Politiques publiques et financement de l'habitation	14
1.2.1 Initiatives municipales	14
1.2.2 Financement des programmes d'habitation sociale et communautaire	15
1.2.3 Soutien communautaire en logement social	17
1.2.4 Certification des résidences pour aînés	19
1.2.5 Accession à la propriété	19
1.3 Concertation régionale et acteurs régionaux	23
Faits saillants sur l'évolution de la conjoncture dans Lanaudière	26
2. TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE	27
2.1 Mises en chantier résidentielles	27
2.2 Taux d'inoccupation des logements locatifs	29
2.3 État des logements dans la région de Lanaudière	30
2.3.1 Insalubrité	31
2.3.2 Besoins en réparations majeures	32
2.3.3 Période de construction des logements	33
Faits saillants sur le marché de l'habitation dans Lanaudière	35
3. POPULATION, MENAGES ET ABORDABILITE RESIDENTIELLE	37
3.1 Évolution démographique	37
3.1.1 Évolution de la population	37
3.1.2 Taille des ménages	38
3.1.3 Les groupes d'âge	39
3.1.4 Les genres de ménages	40
3.1.5 La population immigrante	42
3.1.6 L'itinérance	43
3.1.7 Les personnes handicapées	44
Faits saillants sur l'évolution démographique Lanaudoise	44
3.2 Les caractéristiques socioéconomiques des ménages selon le mode d'occupation ..	45
3.2.1 Taux de propriété	45
3.2.2 Mode d'occupation et revenus médians	46
3.2.3 Mode d'occupation et rapport des frais de logement au revenu	47
3.2.4 Mode d'occupation, groupes d'âge et rapport des frais de logement au revenu	53
3.2.5 Mode d'occupation, genres de ménages et rapport des frais de logement au	
revenu	56
Faits saillants sur les caractéristiques des ménages	58
3.3 L'abordabilité selon le mode d'occupation	59



TABLE DES MATIÈRES

3.3.1 L'abordabilité sur le marché locatif.....	59
3.3.2 L'abordabilité sur le marché de la propriété	62
Faits saillants relatifs à l'abordabilité selon le mode d'occupation.....	65
4. PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES.....	67
4.1 Les modes de gestion des logements sociaux et communautaires	67
4.2 Les logements sociaux et communautaires selon leur mission.....	68
4.3 Répartition géographique des logements sociaux et communautaires	69
4.4 Taux de pénétration des logements sociaux et communautaires	70
Faits saillants relatifs au parc de logements sociaux et communautaires	73
5. ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE	75
5.1 Les besoins de logement à combler	75
5.1.1 Les besoins en logements locatifs	75
5.1.2 Les besoins prioritaires en logement social et communautaire	76
5.1.3 Éléments complémentaires	79
5.2 Sommaire des consultations	80
5.2.1 Les groupes à desservir	80
5.2.2 Les obstacles au développement	80
5.2.3 Le financement du regroupement régional	82
5.2.4 Les pistes de développement à explorer	83
CONCLUSION	85
ANNEXE I - DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL	87
ANNEXE II - REPERTOIRE DES RESSOURCES COMMUNAUTAIRES EN DEVELOPPEMENT ET GESTION DE L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE	97
ANNEXE III - FICHES SYNTHÈSES RA LANAUDIÈRE ET SES MRC	103

INTRODUCTION

Dix ans après la publication d'un premier portrait de l'habitation dans la région de Lanaudière¹, la Table des partenaires du développement social de Lanaudière (Table des partenaires) souhaite faire le point sur son évolution et mettre en lumière les enjeux et les défis actuels. Cette démarche s'intègre au *Plan d'action 2012-2014 habitation et logement communautaire* de la Table et de son Comité stratégique en habitation et logement communautaire.

Les questions de logement sont au cœur des préoccupations des acteurs du développement économique et social. On observe à quel point la réalisation de projets de logement social et communautaire requiert la participation de multiples organisations et des municipalités. Le niveau de contribution financière puisé au niveau local pour la réalisation de tout nouveau projet constitue un défi de mobilisation locale et on assiste à une hybridation accrue des sources de financement.

La présente étude permet de mesurer le chemin parcouru au cours de la dernière décennie. Mais elle permettra, nous le souhaitons, d'alimenter les discussions en vue de mieux planifier les interventions futures et de canaliser les ressources régionales vers les besoins les plus évidents.

Nous présentons d'abord une brève description de différents facteurs ayant marqué l'évolution de la situation résidentielle régionale et du logement social et communautaire. Nous résumons également les principales tendances du marché régional de l'habitation, notamment le niveau de mises en chantier, le taux d'inoccupation des logements locatifs et l'état des logements. Par la suite, nous mettons en lumière les principaux indicateurs décrivant l'évolution démographiques, les caractéristiques socioéconomiques des ménages et l'abordabilité du logement. Dans la section suivante, nous esquissons un portrait quantitatif du parc de logement social et communautaire et de son évolution récente. Ces données sont présentées pour l'ensemble de la région, mais elles font aussi l'objet de fiches sommaires pour chaque MRC, présentées en annexe. Nous présentons également une appréciation des besoins, des enjeux et des priorités qui ont été identifiés, de concert avec divers intervenants régionaux, lors de discussions dirigées par le consultant. Ces consultations mènent à proposer l'adoption d'un plan quinquennal de développement, soutenu par un nouvel outil de financement dédié et une stratégie régionale de valorisation du logement social et communautaire.

En complément, l'Annexe 1 décrit les principaux programmes de développement d'habitation sociale et communautaire disponibles au Québec. Il s'agit d'une mise à jour partielle des informations présentées en 2003. L'Annexe 2 constitue un répertoire des organisations communautaires en développement et en gestion de logements sociaux et communautaires. L'Annexe 3 contient les tableaux synthèses du parc de logements sociaux et communautaires et de certains indicateurs socioéconomiques pour la région administrative de Lanaudière et ses MRC. Cette section vise à compléter le portrait quantitatif esquissé à la section 4.

¹ Gaudreault, Allan (2003). *L'habitation et le logement social dans Lanaudière. Portrait et vision stratégique du développement*. Préparé pour la Table des partenaires du développement social de Lanaudière, juin 2003.

SOMMAIRE

Le travail de recherche et de rédaction, sous la responsabilité d'Allan Gaudreault, analyste-conseil, a été supervisé par un comité formé de Denise Robitaille, coordonnatrice du Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP), Yvon Fafard, représentant du Regroupement des organismes d'habitation communautaire de Lanaudière (ROHCL), Chantal Lalonde, directrice générale de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière (Table des partenaires) et Lucie Didié, agente de développement social à la Table des partenaires, qui a assuré la coordination du projet.

La Table des partenaires remercie les organismes signataires de l'*Entente spécifique portant sur le développement social dans Lanaudière* :

- Agence de la Santé et des Services sociaux de Lanaudière;
- Centraide Lanaudière;
- Centre de Santé et de Services sociaux du nord de Lanaudière;
- Centre de Santé et de Services sociaux du sud de Lanaudière;
- Conférence régionale des élus de Lanaudière;
- Emploi Québec;
- Ministère des Affaires municipales et de l'Aménagement du territoire.

La concertation régionale

Ce document constitue une mise à jour du portrait réalisé en 2003 pour la Table des partenaires du développement social de Lanaudière². La Table, par le biais de son Comité stratégique en habitation et logement communautaire, assure la concertation des organismes préoccupés par les enjeux d'habitation, particulièrement en logement social et communautaire.

La poursuite du développement

L'étude met en évidence que près de 800 logements sociaux et communautaires ont été réalisés dans la région dans le cadre des programmes d'aide de la Société d'habitation du Québec (SHQ), depuis l'an 2000. Des investissements de plus de 85 M\$ ont été consentis et le milieu régional a contribué au montage financier des projets par des mises de fonds totalisant plus de 18 M\$. Plusieurs municipalités de la région ont adopté des approches de développement inclusives axées sur la convivialité et le partage intergénérationnel. Certaines initiatives fondées sur les principes du développement durable et la mixité ont vu le jour, alors que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), adoptait son *Plan métropolitain d'aménagement et de développement durable* (PMADD) s'appliquant aux MRC de Les Moulins et de l'Assomption.

Le marché de l'habitation

Le marché de l'habitation de la RMR de Montréal a subi un recul depuis quelques années et 2013 représente le niveau d'activités le plus bas depuis 2001. Toutes les MRC sont touchées par ce ralentissement et la part des permis de bâtir résidentiels a atteint un plancher de 66 % en 2011 alors qu'il se situe en moyenne autour de 80 %. Les MRC du sud de la région ont été durement touchées au plan des mises en chantier résidentielles, mais le taux d'inoccupation des logements locatifs y demeure équilibré. Selon l'Association professionnelle des constructeurs d'habitation du Québec, les resserrements successifs au crédit hypothécaires imposés par la SCHL depuis 2008 auraient bloqué l'accès à la propriété de plus de 40 000 ménages québécois; ce phénomène a sans doute influencé la chute d'activité observée dans la région et pourrait contribuer à modérer temporairement l'afflux de nouveaux résidents.

Le parc résidentiel régional est relativement jeune dans l'ensemble, car seulement 14 % des logements ont été construits avant 1961 et 22 % l'ont été entre 2001 et 2011, une période de développement intense. Par ailleurs, près de quatre municipalités sur dix ont rapporté des

² Gaudreault, Allan (2003). *L'habitation et le logement social dans Lanaudière. Portrait et vision stratégique du développement*. Préparé pour la Table des partenaires du développement social de Lanaudière, juin 2003.

SOMMAIRE

cas d'insalubrité morbide et près de la moitié se sont dotées d'une réglementation relative à l'insalubrité et aux nuisances.

La population, les ménages et l'abordabilité

La population de Lanaudière dans les ménages privés atteignait 465 000 habitants en 2011, une progression de 12 % depuis 2006. Elle se répartit en plus de 190 000 ménages. En 2031, le nombre de ménages atteindra le niveau de 255 000, une hausse de 50 % comparativement à 2006. Malgré une tendance au vieillissement, 35 % des ménages étant maintenant composés d'aînés, la population régionale est relativement jeune car 56 % des soutiens de ménages se situent dans les groupes d'âge de 25 à 64 ans. La population immigrante s'est accrue de 60 % au cours de la dernière décennie et on observe que 10 % de la population vit avec une incapacité et que l'itinérance se développe au-delà de la capacité d'accueil des organismes communautaires impliqués.

Les ménages de Lanaudière se distinguent par un fort taux de propriété; il est de 76 % pour l'ensemble de la région administrative alors que celui des ménages québécois est de 61 %.

Les ménages locataires ont des revenus médians de 32 409\$ et leurs frais de logement médians varient de 539\$ à 734\$ selon la MRC. On note que 37 % d'entre eux (17 000 ménages) paient au moins 30 % de leur revenu avant impôt en frais de logement. Ce nombre inclut 7 635 locataires ayant un taux d'effort d'au moins 50 %. Selon les loyers médians déterminés par la SHQ, le revenu minimal requis pour louer un logement de deux chambres offert à 901\$ sur le territoire de la RMR de Montréal est 36 040\$, ce qui correspond à 30 % du revenu du ménage. Si le loyer est de 871\$, hors de la RMR, le revenu minimal requis sera alors de 34 380\$.

Les ménages propriétaires ont des revenus médians avant impôt de 67 380\$ et leurs frais d'habitation varient, selon la MRC de 601\$ à 1 112\$. Seulement 15 % d'entre eux (22 000 ménages) ont des frais de logement d'au moins 30 %; cela comprend 6 % des propriétaires (8 190 ménages) devant consacrer au moins 50 % de leur revenu au logement. On estime qu'un revenu minimal de 72 000\$ est requis pour l'achat d'une propriété vendue à 250 000 \$ en respectant le seuil de 30 % des revenus avant impôt. On ne compte dans la région que 8 490 ménages locataires ayant des revenus d'au moins 60 000\$.

Dans la région, le taux d'effort est plus important chez les plus jeunes (moins de 25 ans) et les plus vieux (75 ans et plus). Il tend à croître avec l'âge pour les locataires, alors qu'il se stabilise chez les propriétaires. Les ménages locataires « solos » sont les plus désavantagés car plus de 50 % d'entre eux ont un taux d'effort d'au moins 50 %. Les familles monoparentales, quel que soit leur mode d'occupation, présentent une proportion assez élevée de ménages ayant un taux d'effort trop élevé : cela concerne 30 % des ménages monoparentaux locataires et 27 % de ceux qui sont propriétaires. On ne dénombre que 15 % des couples locataires avec enfants ayant un taux d'effort trop élevé; cette proportion est de 10 % chez les ménages propriétaires.

SOMMAIRE

Le parc de logements sociaux et communautaires

Le parc de logements sociaux et communautaires de la région est sous la responsabilité de 98 organismes administrant 3 179 logements.

- 39 offices d'habitation (OH) administrent 1 724 logements dont la plupart sont du programme d'habitation à loyer modique (HLM);
- 38 organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL) détiennent 1 108 logements;
- 21 coopératives d'habitation possèdent 347 logements.

Les deux tiers du parc sont destinés aux aînés et 28 % servent des familles, alors que 8 % sont offerts à des personnes ayant des besoins de logement particuliers. Les six MRC de la région sont dotées de logements sociaux et communautaires. La MRC de Joliette offre la plus forte concentration, à savoir 28 % du parc régional.

Le taux de pénétration des programmes d'aide au développement du logement social et communautaire s'établit à 16,7 logements par 1 000 ménages pour l'ensemble de la région, contre 39,8 à l'échelle du Québec. La richesse créée grâce à une croissance impressionnante de la population et du développement immobilier ne suscite pas d'investissements correspondants en logements sociaux et en soutien aux ménages moins fortunés. Un rattrapage s'impose.

On déplore par ailleurs la perte de 253 logements du secteur communautaire cédés à des intérêts privés. Ce phénomène risque de s'accélérer au cours des prochaines années, alors que plusieurs organismes arriveront à l'échéance de leur accord d'exploitation avec la SCHL ou avec la SHQ. À défaut d'une alternative collective, sans les contrôles exercés par les organismes d'habitation gouvernementaux sur la pérennité sociale, on peut craindre que l'érosion du parc communautaire régional se poursuive.

Analyse des besoins en logement social et communautaire

Pour répondre aux besoins de logements des 65 450 nouveaux ménages qui s'installeront dans Lanaudière entre 2011 et 2031, on devra assurer la construction de 55 100 logements en propriété (2 755 unités par année) et 10 350 logements locatifs (518 unités par année). On supposant que 30 % des unités locatives seront des logements sociaux et communautaires (ce qui correspond à la tendance observée au sein de la CMM), on devra réaliser quelque 150 logements sociaux et communautaires par année.

Les tendances identifiées et les consultations ayant eu cours auprès de membres de la Table permettent de circonscrire les besoins de deux groupes prioritaires :

- **Priorité 1** : les groupes davantage fragilisés au plan économique : ils sont aux prises avec des frais d'habitation proportionnellement trop élevés, notamment les 7 635 locataires dont le rapport des frais de logement au revenu dépasse 50 %; ces ménages en situation plus précaire se trouvent principalement parmi :

SOMMAIRE

- les ménages de personnes seules à faible revenu;
- les ménages où le soutien économique est plus âgé.
- **Priorité 2** : les groupes qui éprouvent des difficultés liées à la disponibilité de logements : ces ménages n'ont pas accès à un logement adéquat en raison de l'offre déficiente du marché locatif; plusieurs souffrent également d'un problème d'abordabilité, notamment les groupes suivants :
 - les personnes ayant des besoins de logement particuliers;
 - les jeunes familles avec enfants.

La consultation met en lumière les principaux obstacles au développement, notamment :

- les paramètres de financement, dont l'ampleur des contributions financières exigées de la part du milieu et l'absence de programmation pluriannuelle;
- la rareté des terrains appropriés;
- la perception du logement social et communautaire.

Elle permet de formuler un objectif régional quant à la production de nouveaux logements sociaux et communautaires et propose de focaliser les efforts régionaux sur deux champs d'action qui détermineront le succès du plan de développement, à savoir l'établissement d'une source de financement inédite et l'adoption d'une stratégie de valorisation du logement social et communautaire.

Objectif quinquennal de développement

- On propose l'objectif régional de réaliser 750 logements sociaux et communautaires pour la période 2015 à 2019.

Nouvel outil de financement

- On propose l'établissement d'une nouvelle source de revenus dédiés au développement du logement social et communautaire. Il s'agit d'une source récurrente dont la raison d'être sera de participer au montage financier des projets issus de la collectivité. Par revenu dédié, on entend « toute forme d'impôts, de taxes ou de droits spécifiques levés par un gouvernement ou une administration publique et dont les fonds sont réservés en tout ou en partie à un usage prédéterminé ». ³

³ Gaudreault, Allan, en collaboration avec Sylvie Moreau, *Étude de revenus dédiés et de fonds fiduciaires pour le logement*, réalisée pour le Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal, octobre 2002.

SOMMAIRE

- Une étude approfondie permettra d'établir les conditions de faisabilité d'une telle initiative. Toutefois, outre les méthodes traditionnelles de financement, il existe une grande variété de sources provenant du développement immobilier prévu pouvant alimenter ce fonds régional :
 - frais de développement chargés aux promoteurs privés;
 - compensations versées par les promoteurs lors de demandes de lotissement ou de modifications de zonage;
 - droits de demandes de permis;
 - pourcentage de prix de vente de terrains municipaux;
 - droits de mutation;
 - intérêts de fonds de réserve ou de fonds de dotation.

Stratégie régionale de valorisation du logement social et communautaire

- Une stratégie régionale de valorisation du logement social et communautaire facilitera le développement et la réalisation des initiatives du milieu, en suscitant de nouveaux partenariats.
- On réalisera une trousse complète d'outils de communication portant sur les bénéfices et les impacts du logement social et communautaire, dont un documentaire de portée régionale, déjà en planification.

Conclusion

Les contributions du milieu requises pour la réalisation de 150 logements sociaux et communautaires par année dépasseraient 4,5 M\$ annuellement. Certaines conditions sont requises pour assurer le succès d'un fonds alimenté par des revenus dédiés dont⁴ :

- La solidarité sociale et le consensus entre les partenaires politiques, les organismes communautaires et les organismes et entreprises qui contribuent financièrement.
- Le lien de compatibilité entre les acteurs : assurer que ceux qui contribuent au fonds y trouvent des avantages indirects, tout comme ceux qui en bénéficient directement.

⁴ Voir à ce sujet Gaudreault, Allan, en collaboration avec Sylvie Moreau, *Étude de revenus dédiés et de fonds fiduciaires pour le logement*, réalisée pour le Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal, octobre 2002.

SOMMAIRE

- Le leadership régional en matière de logement social et communautaire : assurer que l'ensemble des municipalités et des MRC appuient la démarche et contribuent aux efforts de financement.
- Le cadre de gouvernance fondé sur la compétence, la transparence et l'imputabilité.
- L'appui d'un « champion de la cause » parmi les élus, les décideurs et les réseaux d'influence.

La mise en place d'un levier de financement adapté aux besoins et aux moyens de la population régionale doit donc être assumée par l'ensemble de la collectivité, dans une perspective d'innovation et de pérennité du patrimoine de logement social et communautaire.

NOTE SUR LES DONNÉES STATISTIQUES

Cette étude a débuté en janvier 2013; elle a été complétée en août 2014. Nous avons utilisé de nombreuses sources d'information pour dresser un portrait juste de la population et des tendances démographiques. La plupart des données démographiques proviennent de l'*Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011*, de Statistique Canada.

Nous avons également eu recours aux compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec (SHQ) réalisées à partir de commandes spéciales adressées à Statistique Canada; les données alimentant ces compilations sont d'ailleurs tirées de l'ENM.

La méthodologie utilisée pour l'ENM diffère de celle utilisée lors des recensements antérieurs. À la suite d'une décision du gouvernement fédéral, en 2010, le questionnaire obligatoire complet a été remplacé par une enquête à participation volontaire. On observe donc des taux de non-réponse parfois élevés dans certaines régions. Lorsque le taux global de non-réponse (TGN) est de plus de 50 %, on recommande de ne pas diffuser les résultats. Plus le TGN est élevé et plus le risque que les données obtenues présentent un biais est élevé. À titre indicatif, le TGN de toutes les MRC de la région de Lanaudière est satisfaisant, tel que démontre le tableau suivant :

Tableau 1 : Taux global de non-réponse à l'Enquête nationale auprès des ménages 2011, RA de Lanaudière et ses MRC

Territoire	TGN
RA Lanaudière	22,8%
MRC D'Autray	32,4%
MRC L'Assomption	21,9%
MRC Joliette	24,7%
MRC Matawinie	31,4%
MRC Montcalm	30,7%
MRC Les Moulins	14,6%

Source : Société d'habitation du Québec, 28 avril 2014.

On doit cependant considérer un risque de biais dans les données recueillies dans le cadre de l'ENM. « Comme les non-répondants ont tendance à avoir des caractéristiques différentes de celles des répondants, le risque que les données d'une enquête présentent un biais, c'est-à-dire qu'elles ne soient pas représentatives de la population réelle, est plus important lorsque le taux de réponse est plus faible »⁵.

⁵ Institut de la statistique du Québec (2013). *L'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada : État des connaissances à l'intention des utilisateurs du Québec*, note d'information, 2 décembre 2013. Notons que 71,9 % des ménages québécois ont répondu à l'Enquête de 2011, alors que ce taux était de 94 % lors du Recensement de 2006.

NOTE SUR LES DONNÉES STATISTIQUES

On doit considérer que la fiabilité, la comparabilité et la cohérence des données peuvent être affectées « pour des sous-populations particulières ou encore à des niveaux géographiques fins ».

La prudence est aussi recommandée lors de la comparaison avec des données provenant de recensements précédents.

Par ailleurs, nous avons effectué nos propres calculs pour faciliter la compréhension des données présentées et mettre en évidence certains aspects. Notamment, en extrayant ou en regroupant des informations ou en ajoutant des pourcentages à certains tableaux. Nous l'avons mentionné lorsque requis. La Table ayant conservé les fichiers électroniques originaux transmis par la SHQ, il est possible de réaliser d'autres calculs et de présenter les données sous un autre éclairage, au besoin.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

Plusieurs facteurs de l'environnement socioéconomique ont marqué l'évolution de la situation résidentielle régionale au cours des dix dernières années.

De manière générale, l'économie régionale et le développement résidentiel sont alimentés par une hausse constante de la population; la demande accrue de biens et de services de même que les nouveaux investissements dans les régions voisines se répercutent sur l'ensemble des secteurs économiques.

On constate que « malgré un taux de chômage comparable à celui du Québec, Lanaudière présentait, en 2011, un taux d'activité et un taux d'emploi nettement supérieur à la moyenne provinciale, d'environ trois points de pourcentage. »⁶ Le taux d'activité de Lanaudière était en effet de 68,4 % contre 65,2 % pour le Québec, alors que le taux d'emploi était respectivement de 63,1 % et 60,1 %⁷.

Toutefois, selon les données de 2010, le revenu personnel disponible par habitant, au plan régional, était légèrement inférieur à celui des Québécois. Il s'établissait à 25 371 \$ dans Lanaudière contre 26 632 \$ pour le Québec, un écart négatif de 4,8 %. On sait également que selon des données mises à jour en 2011, le taux de faible revenu se situe, dans Lanaudière, à 13 %, près de trois points de moins que le taux québécois de 15,8 %.

Nous mettons ici en lumière les principaux aspects ayant influé sur le logement social et communautaire:

- urbanisme et occupation du territoire,
- politiques publiques et financement,
- concertation régionale.

1.1 Urbanisme et occupation du territoire

Le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) a été adopté, en 2012, par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Le territoire visé par cette initiative comprend 82 municipalités, dont deux MRC de Lanaudière : la MRC Les Moulins et la MRC de L'Assomption. Le Plan se déploie en trois projets :

- aménagement du territoire,
- transport en commun,
- protection et mise en valeur des atouts naturels du Grand Montréal.

⁶ Source : site Internet de Cirano : *Le Québec économique. Montréal et ses régions adjacentes* : www.cirano.qc.ca

⁷ Idem.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

La mise en œuvre du Plan entraînera nécessairement des impacts sur le territoire de Lanaudière. On y observera des impacts directs, considérant que deux MRC de la région (MRC Les Moulins et MRC de L'Assomption), font partie de la CMM. Mais les impacts atteindront également les autres MRC, dont le marché de l'habitation s'ajustera à la demande.

Le PMAD vise à consolider l'urbanisation engendrée par l'arrivée prévue de 320 000 nouveaux ménages d'ici 2031. On estime pouvoir loger 40 % de ces ménages dans des quartiers aménagés en lien avec le transport en commun. Si des investissements plus importants sont consentis au transport en commun, cette proportion pourrait atteindre 60 %, selon la CMM. On souhaite ainsi réduire la dépendance envers l'automobile et mieux desservir la population par des services de proximité.

Les efforts de densification visent à moduler l'étalement de la population qui se fait ressentir de manière brutale dans la première couronne. Notamment dans des municipalités situées en « première ligne » telles que Vaudreuil-Dorion - qui a pratiquement atteint le niveau limite d'espace constructible - et celle de Terrebonne, située dans la MRC Les Moulins, dont la population dépasse maintenant 100 000 habitants.

Certains sont d'avis que par souci de cohérence et d'efficacité et pour éviter une concentration des ressources dans la région montréalaise, le PMAD aurait avantage à s'étendre et à inclure par exemple des zones particulières dans la couronne Nord comme Lanaudière, Milles-Îles et les Laurentides⁸.

Le PMAD fournit un cadre inspirant pour la réalisation de projets résidentiels plus denses mettant de l'avant une plus grande diversité de produits résidentiels et de ce fait la mixité des modes de gestion du logement et la mixité socio-économique. Ainsi, la CMM a produit plusieurs documents qui ont guidé les efforts locaux des promoteurs de logements sociaux et abordables, dont :

- en 2006 : *Orientations métropolitaines en matière de logement social et abordable*;
- en 2008 : *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013 (PAMLSA)*;
- en 2009 : *Solutions pour faciliter la réalisation de projets AccèsLogis sur le territoire du Grand Montréal*;

⁸ Voir à ce sujet le mémoire de Pierre Bélanger, économiste : *L'urbanisation dans la conurbation montréalaise*. Présentation aux consultations publiques dans le cadre de la rencontre du 5 octobre 2011.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

- en 2012 : *Répertoire des bonnes pratiques - Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable* de même que *Répertoire des bonnes pratiques - Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*.

Dans les MRC faisant partie de la CMM, les promoteurs de logements sociaux et communautaires ont constaté que le financement de leurs projets a été facilité, comparativement aux projets réalisés dans les autres MRC de la RA de Lanaudière. 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).»⁹ Cette contribution correspond généralement à 15 % du coût de réalisation admissible des projets de logement. Elle peut être enrichie d'autres contributions financières du milieu.

Au plan de l'aménagement du territoire, le gouvernement du Québec a soutenu les régions en encadrant la réalisation et la mise à jour des schémas d'aménagement des MRC et en adoptant la *Stratégie 2011-2016 pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires*. Les principales orientations de cette stratégie s'articulent comme suit :

- Agir pour mieux habiter nos territoires.
- Agir pour vivre de nos territoires.
- Agir en synergie.
- Relever les défis propres à la région métropolitaine de Montréal.

En 2012, la Conférence régionale des élus de Lanaudière a soumis un mémoire sur le projet de loi relatif à l'occupation et à la vitalité des territoires. Tout en reconnaissant les exigences de cohésion propres au territoire métropolitain, qui s'étend à cinq régions administratives et à 14 MRC, le mémoire met en lumière la nécessité de considérer la contribution spécifique de régions telles que Lanaudière.

⁹ CMM (2012). *Répertoire des bonnes pratiques - Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, p. 3.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

1.2 Politiques publiques et financement de l'habitation

Certaines politiques publiques relatives au financement de l'habitation ont eu des impacts sur le développement socio-économique et sur le développement résidentiel dans la région de Lanaudière.

1.2.1 Initiatives municipales

Dans la région de Lanaudière, certaines initiatives ont été lancées en vue de faciliter la réalisation de nouveaux logements.

Par exemple, pour mieux comprendre les besoins des résidants, plusieurs municipalités, dont celles de Charlemagne, Chertsey, Crabtree, L'Assomption, Lavaltrie, Notre-Dame-de-Lourdes, Notre-Dame-des-Prairies, Repentigny, Saint-Esprit, Saint-Lin-Laurentides, Saint-Paul, Saint-Roch-de-l'Achigan, Saint-Thomas et Sainte-Émélie-de-L'Énergie, ont appuyé des groupes promoteurs de logements sociaux communautaires, en collaborant à la promotion de leurs projets et en offrant du soutien technique pour la réalisation de sondages auprès de la population.¹⁰

Par ailleurs, en 2002, la Ville de Terrebonne a participé à la création d'un comité logement regroupant une quinzaine d'intervenants de divers milieux, ayant comme objectif d'identifier des solutions pour mieux répondre aux besoins de logement de ses citoyens. Ainsi plus de 250 logements ont été réalisés dans le cadre des programmes disponibles.

Comme les municipalités de Chertsey et Mascouche, Terrebonne a de plus adopté la politique familiale « Grandir ensemble ». Le « Plan Action Famille », issu de cette politique, a été adopté en 2005. Le bilan quinquennal publié en 2010, montre que la politique a permis une meilleure planification des logements sociaux, la création d'un bottin de ressources et la mise en place d'un programme visant à améliorer l'accès aux activités pour les ménages défavorisés. Le plan d'action 2012-2013 de la municipalité souligne la nécessité de développer l'accès aux services. Elle s'est donc engagée vers la mise en œuvre d'une politique intégrée appelée « Vivre tous ensemble ». Issue d'une consultation publique, elle encourage la prise en compte de la diversité des réalités familiales. Elle véhicule des orientations comme « développer le réflexe d'accessibilité dans la planification des services municipaux et penser familles, aînés et personnes handicapées dans le cadre de la planification de l'habitation et du milieu de vie »¹¹.

¹⁰ Voir à ce sujet *Répertoire des bonnes pratiques - Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, document réalisé par la Communauté métropolitaine de Montréal, 2012.

¹¹ Source : voir à ce sujet l'article intitulé *Terrebonne lance sa politique intégrée*, tiré du site de l'Office des personnes handicapées du Québec : www.ophq.gouv.qc.ca .

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

La ville de Terrebonne s'est aussi distinguée par la planification du projet Urbanova. Issu du plan directeur de développement durable de cette municipalité, ce nouveau quartier, devant éventuellement accueillir 35 000 habitants, comptera à terme 12 000 logements, dont 75 % seront à moyenne et à haute densité. Le site fera place à une variété de fonctions urbaines, intégrant des pôles d'emploi, des écoles primaires et secondaires ainsi que des centres de petite enfance pouvant offrir quelque 2 000 places. Il favorisera l'utilisation du transport actif et collectif et le respect de l'environnement puisque près de 40 % de l'espace sera consacré à des corridors de biodiversité, tout en protégeant les milieux humides déjà identifiés. Les ménages de revenus et de profils variés pourront s'y loger car l'offre résidentielle prévoira la réalisation de 20 logements sociaux pour chaque tranche de 1000 ménages.

La MRC de D'Autray s'est également dotée d'une « Politique familles et aînés », en 2013. Après une large consultation citoyenne, la politique énoncée propose 76 actions « qui permettront à nos familles de s'épanouir dans notre MRC et à nos aînés de vieillir tout en demeurant dans leur communauté (...) de sensibiliser les organismes, organisations et les élus à l'importance d'inclure les préoccupations des familles et des aînés dans les activités et les prises de décisions.»¹² Le plan d'action, sous l'axe Aménagement du territoire et habitation, a comme premier objectif d'informer sur les programmes en habitation; le second objectif étant de favoriser le développement et l'accessibilité à l'habitation abordable.

1.2.2 Financement des programmes d'habitation sociale et communautaire

Il convient également de rappeler la reconnaissance par le gouvernement du Québec que le logement social fait partie intégrante des infrastructures publiques, au même titre que les hôpitaux, les écoles ou les routes et du patrimoine des générations futures¹³. Cela a permis à l'État québécois d'investir, sur cinq ans, 1,2 milliard de dollars dans le maintien de ces actifs, dans le cadre du Plan québécois des infrastructures.

Le gouvernement du Québec a de plus poursuivi ses investissements en logement social et communautaire en finançant sans interruption le programme AccèsLogis Québec et d'autres programmes d'aide au logement tels que Logement abordable Québec et Supplément au loyer. Bien que l'État n'ait pas encore accepté de s'engager pour une période de cinq ans, tel que le recommande la Coalition pour le logement communautaire, on constate que la production de logements sociaux et communautaires a atteint le niveau de 2 630 logements

¹² Source: citation de M. Guy Desjarlais, responsable des questions familiales de la MRC de D'Autray, maire de Saint-Didace, tirée de la brochure *Politique familles et aînés*, publiée par la MRC de D'Autray.

¹³ Société d'habitation du Québec (2008). *Rapport annuel de gestion 2007-2008*. P. 10.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

provenant de programmes administrés par la SHQ, ce qui correspond à 83 % des logements sociaux répertoriés dans la région.

Cela inclut les 1 613 logements du programme HLM ainsi que les 822 logements réalisés grâce aux programmes québécois PARCO, AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec entre 1995 et mai 2014. Le montage financier de ces projets repose sur des subventions de la SHQ (voir les paramètres du programme en annexe 1), sur un prêt hypothécaire à l'organisme promoteur (lequel est garanti par la SHQ et assuré par la SCHL) et finalement sur la contribution financière obligatoire du milieu régional, qui constitue en fait la mise de fonds.

Un relevé partiel portant sur 755 logements financés par les programmes de la SHQ, démontre que des investissements dépassant 85 M \$ ont été investis dans la région, au chapitre du développement du logement social depuis 1997. Comme le démontre le tableau suivant, les groupes communautaires promoteurs de ces projets ont réussi à recueillir auprès des municipalités, des citoyens, des organismes caritatifs et philanthropiques ainsi que des institutions du réseau de la santé et des services sociaux, une somme dépassant 18,5 M \$, une moyenne de 24 605\$ par logement, correspondant globalement à 22 % des coûts totaux de réalisation (ou 25 % en moyenne par projet). Les fonds sont répartis dans 25 projets couvrant toutes les MRC.

Tableau 2 : Les contributions financières du milieu dans le cadre des programmes de logement social de la SHQ, RA de Lanaudière et ses MRC, 1997-2014

Territoire	Région Lanaudière	MRC D'Autray	MRC L'Assomption	MRC Joliette	MRC Matawinie	MRC Montcalm	MRC Les Moullins
Nombre de projets répertoriés	25	1	6	8	2	3	5
Nombre de logements répertoriés	755	27	290	173	35	93	137
Coût de réalisation total des projets répertoriés	85 529 928 \$	2 703 974 \$	27 781 206 \$	22 662 075 \$	5 230 142 \$	10 279 069 \$	16 873 462 \$
Coût de réalisation par logement	113 285 \$	100 147 \$	95 797 \$	130 995 \$	149 433 \$	110 528 \$	123 164 \$
Total des contributions du milieu	18 576 668 \$	1 210 000 \$	4 859 589 \$	5 547 300 \$	1 255 579 \$	1 896 049 \$	3 808 151 \$
Contribution moyenne par logement	24 605 \$	44 815 \$	16 757 \$	32 065 \$	35 874 \$	20 388 \$	27 797 \$
Pourcentage global de contribution du milieu	22%	45%	17%	24%	24%	18%	23%
Pourcentage moyen de contribution par projet	25%	45%	17%	27%	25%	20%	33%

Source : Recherche et saisie de données par GALOP, compilation et présentation Allan Gaudreault.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

On constate que la proportion des coûts devant être assumée par la contribution du milieu varie selon divers paramètres, tels que la taille des projets, le niveau de loyer exigé, la clientèle visée (selon les trois volets des programmes) et les services offerts aux résidents. On voit que la contribution moyenne varie substantiellement au plan géographique. Elle se situe en moyenne à 17 % dans la MRC de l'Assomption, alors qu'elle atteint 45 % dans celle de D'Autray.

Un examen de chaque projet nous indique que le projet le plus « économique » a exigé une contribution du milieu de 13 % (4 944\$ par logement), alors que la contribution la plus importante équivalait à 55 % des coûts (62 486\$ par logement).

- Plus précisément, en considérant le nombre de logements réalisés, on constate que la plupart ont requis une contribution de moins de 25 % : 49 % des logements ayant besoin d'une contribution moyenne de moins de 20 % et 35 % requérant une injection moyenne se situant entre 20 et 24% des coûts.
- Seulement 15 % des logements ont eu besoin d'une mise de fonds supérieure à 25 % : 3 % des logements réalisés requérant une contribution de 25 à 29 % et 12 % ayant recours à au moins 30 % de contribution.

Tableau 3.1 : Répartition du nombre de logements réalisés selon le pourcentage de la contribution financière du milieu

	N. logements	%
Moins de 20% de contribution du milieu	373	49%
20-24 %	268	35%
25-29 %	23	3%
30 % et plus	91	12%
Total	755	100%

Source : Recherche et saisie de données par GALOP, compilation et présentation Allan Gaudreault.

La contribution moyenne des cinq projets réalisés en 2013 et en 2014 s'établit à 30 110\$ par logement; elle évolue, selon les projets, entre 18 929\$ et 41 386\$ par logement. La contribution représente environ 20 % des coûts.

1.2.3 Soutien communautaire en logement social

Au cours de la dernière décennie, on a également observé un net progrès relativement au soutien communautaire fourni aux résidents des ensembles d'habitation sociale et communautaire. En 2007, la publication du *Cadre de référence sur le soutien communautaire*

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

*en logement social*¹⁴ a obtenu l'adhésion de l'ensemble des organisations concernées. Bien que la définition suggérée de « soutien communautaire » ne s'appuie pas sur un consensus absolu, le Cadre est considéré comme un point de ralliement à partir duquel les débats évoluent.

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

- des activités découlant de la vie collective, comme la participation volontaire des locataires aux instances démocratiques de l'organisme;
- des interactions entre les personnes qui s'y retrouvent;
- des activités ou services comme l'accueil, la référence, la coordination, l'accompagnement auprès des services publics, la gestion de conflits entre locataires potentiellement occasionnés par une situation personnelle ou une incapacité, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, le soutien aux comités de locataires et autres comités, l'organisation communautaire, les services alimentaires, les services d'animation et de loisirs, la présence et la surveillance continues, le soutien civique, l'aide à la gestion budgétaire, l'aide à la gestion du bail (droits et responsabilités liés au bail)»¹⁵.

Les promoteurs de nombreux projets d'habitation sociale, notamment ceux qui s'adressent à des personnes plus vulnérables, doivent démontrer qu'ils peuvent fournir des services durables à leurs résidents et les financer de manière récurrente avant d'obtenir les fonds nécessaires au développement du volet immobilier de leurs projets.

On constate que le soutien communautaire est offert dans toutes les MRC de la région de Lanaudière, particulièrement dans certaines habitations destinées aux personnes âgées. Malgré la reconnaissance des pratiques, le financement à court et à moyen termes des activités de soutien communautaire demeure incertain et plusieurs projets n'y ont pas accès, notamment ceux logeant des familles.

¹⁴ Ministère de la Santé et des Services sociaux, *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.

¹⁵ Idem, page 8.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

1.2.4 Certification des résidences pour aînés

En février 2013, le gouvernement du Québec a voté un décret autorisant le *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés*. En vertu de ce règlement, toute habitation offrant deux services ou plus (par exemple, services de repas, d'aide domestique, de sécurité ou de loisirs) doit se conformer aux exigences de la certification. Cela suppose, entre autres, la présence de préposés aux bénéficiaires 24 heures par jour. Les opérateurs de résidences, qu'ils soient du secteur privé ou communautaire, doivent obtenir chaque année un certificat de conformité de la part de l'Agence de la santé et des services sociaux de leur milieu. Ils doivent, bien sûr, absorber le coût de ces services à même leur budget d'exploitation. En conséquence, plus d'une centaine de résidences auraient fermé leurs portes au cours de la dernière année.

Bien que les objectifs de protection de la santé des résidents soient fondés, les OSBL et les coopératives offrant des logements aux personnes moins autonomes sont aux prises avec une nouvelle contrainte qui risque de compromettre leur viabilité. Parmi les quelque 200 organismes communautaires accueillant les personnes âgées, certains envisagent de réduire leur panier de services pour ne pas voir à se conformer à des exigences qui ne correspondent pas toujours aux besoins de leur « clientèle » propre. D'autres auront moins de latitude, considérant la nature des services sur mesure qu'ils offrent à leurs résidents. Ces derniers devront assumer une part importante des frais qui leur seront imposés.¹⁶

Les regroupements régionaux et nationaux de l'habitation sociale et communautaire, ainsi que les organismes publics, poursuivent leurs discussions en vue de trouver des solutions satisfaisantes pour les organismes et pour leurs résidents. Parmi les pistes explorées, on note le recours possible à des surveillants bénévoles qui auraient reçu une formation adéquate, particulièrement dans les bâtiments comptant moins de 50 unités.

1.2.5 Accession à la propriété

Au chapitre de l'accession à la propriété résidentielle, le gouvernement fédéral a imposé, depuis quelques années, une série de resserrements aux règles d'octroi de l'assurance hypothécaire offerte par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les institutions financières exigent habituellement une assurance hypothécaire de la part d'un acheteur de propriété si ce dernier ne dispose pas d'une mise de fonds d'au moins 20 %.

¹⁶ Voir à ce sujet l'opinion de François Vermette, *Le délire sécuritaire dans les résidences pour personnes âgées*, novembre 2012. Site Internet du Réseau québécois des OSBL d'habitation, le 28 mai 2014 : www.rqoh.com.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

Cette assurance protège le prêteur de la défaillance, mais les coûts sont supportés par l'emprunteur.¹⁷

- **Octobre 2008** (mesures annoncées en juillet 2008)
 - La période maximale d'amortissement des nouveaux prêts est réduite de 40 à 35 ans.
 - La mise de fonds minimale est relevée de 0 % à 5 %.
- **Avril 2010** (mesures annoncées en février 2010)
 - Obligation de remplir les exigences de solvabilité liées à une hypothèque de 5 ans à taux fixe.
 - Le montant maximum du prêt, lors d'un refinancement, est réduit de 95 % à 90 % de la valeur de la propriété.
 - La mise de fonds minimale est haussée de 5 % à 20 % dans le cas de prêts relatifs à des immeubles d'un à quatre logements dont aucun logement n'est occupé par le propriétaire.
- **Mars 2011** (mesures annoncées en janvier 2011)
 - La période d'amortissement des nouveaux prêts est réduite de 35 à 30 ans.
 - Le montant maximum du prêt, lors d'un refinancement, est abaissé de 90 % à 85 % de la valeur de la propriété.
 - Abolition de l'assurance prêt sur les marges de crédit hypothécaire.
- **Juillet 2012** (mesures annoncées en juin 2012)¹⁸
 - La période maximale d'amortissement des nouveaux prêts est réduite de 30 à 25 ans.
 - Le montant maximum du prêt, lors d'un refinancement, passe de 85 % à 80 % de la valeur de la propriété.
 - Le ratio de remboursement brut de la dette est fixé à 39 % du revenu brut du ménage requis pour payer les frais liés aux versements hypothécaires, à l'impôt foncier et aux frais de chauffage.

¹⁷ Informations principalement tirées de Fédération des chambres d'immeuble du Québec (FCIQ), *Le mot de l'économiste L'impact des récents resserrements des règles de l'assurance-prêt hypothécaire sur les ventes résidentielles au Québec*. Bulletin de septembre 2011. À ce sujet, consulter le site Internet de la FICQ : www.ficq.ca .

¹⁸ Cattapan, François (2012). *Resserrement des règles liées aux emprunts hypothécaires*. Journal Habitation, 21 juin 2012.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

- Le ratio de remboursement total de la dette passe de 45 % à 44 % du revenu brut nécessaire au paiement des frais relatifs à la résidence et toutes autres dettes.
- **Août 2013** (mesures annoncées en août 2013)
 - Imposition aux institutions financières d'un plafond de 350 M \$ en nouvelles garanties en vertu du Programme des titres hypothécaires LNH offert par la SCHL.
 - On prévoit que les institutions auront plus de difficulté à obtenir des fonds de la part de leurs investisseurs, ce qui entraînera une hausse des taux d'intérêts accordés aux consommateurs.¹⁹
- **Mai 2014** (mesures annoncées en mars 2014)
 - Augmentation des primes d'assurance prêt hypothécaire.
 - Cette mesure augmente en moyenne de 15% les primes que la SCHL demande pour garantir les prêts des emprunteurs; elle contribue à restreindre davantage le crédit hypothécaire, tout en procurant des entrées de fonds additionnelles pour la SCHL.
 - Parmi ces plus récentes mesures annoncées, la SCHL n'assurera plus les achats de propriété des travailleurs autonomes, sans confirmation de revenu par un tiers.²⁰

À la suite des annonces du printemps 2013, plusieurs prêteurs ont annoncé des hausses de taux d'intérêt qui seraient effectives dès la fin du mois d'août 2013, ce qui devait contribuer à prévenir la surchauffe du marché immobilier appréhendée par le gouvernement Harper.²¹ Le marché des taux d'intérêt est cependant demeuré stable. Mais les divers resserrements aux règles de la SCHL ont eu des impacts cumulatifs significatifs pour les premiers acheteurs de propriétés de la région métropolitaine. La Presse rapporte en effet que selon un sondage Léger Marketing, plus du tiers des acheteurs montréalais (38%) amortissaient leur hypothèque sur 30 ans.²²

¹⁹ Presse Canadienne (2013). *La SCHL limite les garanties sur les titres hypothécaires*. La Presse, 6 août 2013.

²⁰ Presse Canadienne (2014). *Vers une baisse des montants de prêts hypothécaires non remboursés?* Le Devoir, 7 mai 2014.

²¹ Clérouin, Yannick (2013). *Immobilier : la SCHL prend de nouvelles mesures pour éviter la surchauffe*. Les Affaires, 6 août 2013.

²² Grammond, Stéphanie (2013). *L'inaccessible rêve des familles*. La Presse, 23 janvier 2013.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

Malgré ces mesures de resserrement, les institutions financières pourront à leur guise accorder des prêts hypothécaires amortis pendant 30 ans à leurs clients qui ont en main une mise de fonds d'au moins 20 % de la valeur de la propriété. Toutefois, selon les données de l'APCHQ, les premiers acheteurs doivent maintenant épargner pendant dix ans pour accumuler un mise de fonds de 10 %. Au début des années 2000, ils pouvaient atteindre cet objectif en seulement cinq ans.²³ L'APCHQ affirme également que les resserrements de crédit, imposées par la SCHL, ont bloqué l'accès à la propriété de 40 000 ménages québécois.

En 2013, certains prêteurs observaient des indices faisant craindre une hausse des reprises pour non paiement des prêts hypothécaires. Ainsi, selon La Presse Affaires, le nombre de préavis de saisies immobilières avait bondi de 12 % en janvier 2013 au Québec.²⁴ Les propriétaires ayant reçu un tel avis ont alors 60 jours pour payer leur dette; à défaut de la rembourser, leur propriété peut être reprise par le prêteur. Entre 24 % et 30 % des préavis de 60 jours se sont traduits par une reprise de propriété, au cours des dernières années. Par contre, la SCHL s'attendait à ce que les montants de prêts non remboursés diminuent au cours de l'année 2014, comparativement à 2013.²⁵ Malgré une diminution des préavis observée, la tendance à la hausse des saisies semblait se poursuivre en août 2014, « ce qui laisse croire que le nombre de reprises cette année battra un record de huit ans ».²⁶

Certains sont d'avis que les limites au crédit hypothécaire entraîneront une expansion du mouvement d'étalement et, ultimement, une hausse du prix des terrains convoités par les promoteurs de logements privés et communautaires dans la région de Lanaudière. Mais il est également possible que l'accès plus difficile au crédit et l'augmentation appréhendée des coûts de financement contribuent à modérer l'exode vers les couronnes.

On peut également prévoir que la hausse des taux hypothécaires, si elle se matérialise, suscitera des problèmes de viabilité accrus des projets de logement social, qui nécessiteront des subventions accrues.

²³ Renaud, Carl (2014). *SCHL: les primes d'assurance grimperont sous peu*. 24h, le 9 avril 2014.

²⁴ Bergeron, Maxime (2013). *Saisies immobilières : les préavis grimpent de 12 % au Québec*. La Presse, 6 février 2013.

²⁵ Presse Canadienne (2014). Idem.

²⁶ Site internet : [www.fr.canoe.ca/argent/actualites/archives/2014/09\\$20140903-101741.html](http://www.fr.canoe.ca/argent/actualites/archives/2014/09$20140903-101741.html) .

1.3 Concertation régionale et acteurs régionaux

La dernière décennie a été marquée par une certaine effervescence au plan des ressources organisationnelles. On trouvera à l'Annexe 2 la liste et les coordonnées des organisations communautaires agissant comme ressources en développement et en gestion du logement social et communautaire²⁷ :

- Association coopérative d'économie familiale (ACEF),
- Action logement Lanaudière (ALL),
- Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP),
- Propulsion Lanaudière,
- Regroupement des organismes en habitation communautaire de Lanaudière (ROHCL),
- Rénovation solidaire Lanaudière (RSL),
- Maison de la Coopération de Lanaudière,
- Table des partenaires du développement social de Lanaudière (Table des partenaires).

Au chapitre de la concertation, la Table des partenaires du développement social de Lanaudière (Table des partenaires) demeure un pôle rassembleur et un catalyseur de nombreuses initiatives régionales. C'est suite à la réalisation d'un premier portrait, en 2003, que la Table des partenaires a mis en place le Comité stratégique en habitation et logement communautaire, dont les rôles et mandats sont les suivants:

- Contribuer à l'identification des priorités régionales en matière d'habitation et de logement communautaire.
- Élaborer et soutenir le plan d'action régional en habitation et logement communautaire, en lien avec la mission respective de chacun.
- Contribuer à un réseau d'entraide entre acteurs œuvrant en habitation et logement communautaire par un partage d'informations et un soutien mutuel des missions respectives.

Parmi les nombreuses réalisations du comité stratégique en habitation et logement communautaire se démarquent les suivantes :

Habitat-Santé

La réalisation du portrait de l'habitation et du logement social de Lanaudière, en 2003, relevait la détérioration et l'insalubrité de plusieurs résidences familiales présentes, particulièrement dans trois MRC, celles de Montcalm, de D'Autray et de Matawinie. Le projet pilote Habitat-Santé visait de mettre en place un service d'amélioration des bâtiments présentant des problèmes d'humidité ayant un impact sur la santé. Ce service s'appuyait sur

²⁷ Mentionnons que la Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH) ne fait pas partie de la Table des partenaires.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

la mise en commun des ressources du milieu, tant financières, matérielles qu'humaines. Il était offert aux ménages (locataires et propriétaires) dont les revenus étaient insuffisants pour se procurer les matériaux nécessaires ou dont les capacités physiques ou les connaissances ne leurs permettaient pas d'effectuer ces travaux. Des formations, des outils ainsi que des corvées de rénovation ont été offerts aux ménages afin qu'ils puissent être plus autonomes et mieux logés.

Rénovation Solidaire Lanaudière

En 2007, suite au projet Habitat-Santé, un comité de citoyens et quelques organisations du milieu se sont réunis pour développer un service d'accompagnement visant les propriétaires occupants à faible et modeste revenu de la MRC de Montcalm. Un financement de la SHQ leur a été accordé pour une étude de faisabilité et de mise en place du projet. Ces personnes impliquées composaient le comité provisoire de ce qui allait devenir Rénovation Solidaire Lanaudière, fondé officiellement en 2008. Ses interventions sont les suivantes : soutien aux démarches administratives et budgétaires, visites à domicile avec planification de l'entretien, menus travaux, accompagnement-transport et suivis téléphoniques.

Fonds d'habitation communautaire de Lanaudière (FHCL)

L'idée de créer un fonds pour soutenir la contribution du milieu dans la réalisation de projets d'habitation communautaire s'est développée en 2007. Une étude de faisabilité a été présentée aux élus des MRC. En 2009 l'argumentaire et le matériel de promotion ont été développés et deux ans plus tard, soit en mars 2011, une entente de gestion avec la Fondation communautaire de Lanaudière a été signée. Depuis trois ans, la Table des partenaires sollicite des individus et organisations pour bonifier le Fonds. Au 31 décembre 2013, le FHCL comptait 60 000 \$ en fonds de dotation.

Action logement Lanaudière

Le Comité stratégique en habitation et logement social de Lanaudière a pris l'engagement de favoriser l'émergence de lieux de défense des droits des locataires dans la région, ce qui a mené à la fondation d'Action logement Lanaudière en 2008. L'organisme se définit comme une ressource régionale d'aide en défense collective et individuelle des droits des utilisateurs de logements locatifs du secteur privé. Il soutient les locataires en leur fournissant de l'information sur leurs droits, sur les démarches et sur les ressources, en offrant de la formation et des activités d'éducation populaire et en faisant de la représentation auprès de diverses instances, aux échelles locale, régionale et nationale.

Le Regroupement des organismes d'habitation communautaire de Lanaudière

Le Regroupement des organismes d'habitation communautaire de Lanaudière (ROHCL) est né de l'initiative d'OBNL et de coopératives d'habitation. Le ROHCL, fondé en 2009, est un

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

organisme novateur parce qu'il regroupe à la fois les OBNL et les coopératives. Le ROHCL désire mettre à la disposition de tous les groupes d'habitation communautaire une gamme de services complète pour les appuyer dans la gestion de leur projet.

Une veille sur l'utilisation des programmes de la SHQ

Le Comité stratégique en habitation et logement communautaire constitue également un lieu d'information et d'échange sur l'utilisation des programmes de la SHQ. Un avis rédigé en collaboration avec des préfets, des directeurs et des inspecteurs de trois MRC, appuyé par d'autres instances régionales, a été déposé à la SHQ pour demander l'amélioration des programmes de rénovation tels que RénoVillage et le Programme de réparation d'urgence (PRU). D'autres interventions se font lors de consultations de la SHQ portant sur toute question de modernisation ou d'actualisation de ses programmes.

La sensibilisation au logement social et communautaire

Le Comité stratégique en habitation et logement communautaire représente de plus un endroit où ses membres ont la possibilité de développer de nouvelles pratiques innovatrices de sensibilisation. En plus des rencontres avec des représentants des MRC pour échanger sur la situation du logement qui se font de manière régulière, le Comité envisage de réaliser les actions suivantes : un événement régional sur l'habitation, la publication et la diffusion du portrait de l'habitation de Lanaudière, de même que la réalisation et la diffusion du documentaire sur le logement communautaire de Lanaudière.

1- ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LANAUDIÈRE

Faits saillants sur l'évolution de la conjoncture dans Lanaudière

Plusieurs municipalités de Lanaudière ont adopté une approche inclusive de l'aménagement du territoire. Elles accueillent de nouvelles initiatives résidentielles dans un esprit de convivialité et de partage intergénérationnel, tout en respectant les principes de développement responsable. Cette ouverture a pris la forme de politiques de valorisation de la famille et de zonage favorisant la diversité architecturale, fonctionnelle et socioéconomique et en prévoyant l'espace en vue de l'aménagement de logements sociaux.

Les programmes d'aide de la SHQ ont été maintenus et ont permis de réaliser quelque 800 nouveaux logements sociaux et communautaires. Des investissements dépassant 85 M \$ ont été consacrés à ces projets et la contribution financière des organismes de la région s'élève à plus de 18,5 M \$; les contributions requises en 2013 et en 2014 s'élevaient en moyenne à plus de 30 000 \$.

Le soutien communautaire en logement social est maintenant reconnu, notamment par la publication du Cadre de référence. Mais son financement demeure un défi, non seulement pour mettre en place les programmes répondant aux besoins des résidents de logements sociaux existants, mais également pour viabiliser les divers services prévus aux projets en développement. La confirmation de leur viabilité de services offerts est en effet une condition préalable à l'obtention du financement de réalisation.

Au plan de l'accession à la propriété, la SCHL a resserré à de multiples reprises ses critères d'octroi de l'assurance prêt hypothécaire, entre 2008 et 2014. Selon l'APCHQ, ces mesures ont bloqué l'accès à plus de 40 000 ménages. Le candidat à l'accession accumulait une mise de fonds en cinq ans en l'an 2000; il lui faut maintenant dix ans d'épargne pour atteindre cet objectif.

L'accès plus difficile à la propriété risque de modérer le mouvement de migration démographique vers les couronnes.

La Table des partenaires du développement social de Lanaudière (Table des partenaires) assure la concertation de nombreux organismes préoccupés par les questions d'habitation et de logement social et communautaire. Son Comité stratégique contribue à l'identification de priorités régionales et soutient un plan d'action régional, tout en assurant l'interface et l'entraide entre les membres. Les activités de veille quant aux programmes de la SHQ et de sensibilisation au logement social et communautaire seront au centre de ses préoccupations à court terme.

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

2.1 Mises en chantier résidentielles

L'année 2013 a présenté une chute importante du nombre de mises en chantier résidentielles dans la RMR de Montréal. La SCHL note que « pour l'ensemble de l'année 2013, les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 15 632 (...) ce qui représente une diminution de 24 % par rapport à 2012 et leur plus bas niveau depuis 2001.»²⁸ On a cependant noté une intensification de construction résidentielle, en décembre 2013, attribuable surtout à une mise en chantier de logements locatifs supérieure à l'année précédente et, dans une moindre mesure, de logements en copropriété.

La tendance à la baisse observée pour l'ensemble de la RMR a des répercussions dans les zones qui font partie de la RA de Lanaudière²⁹. On observe une chute de 27 % des mises en chantier dans la zone 17 (de 1 124 à 820) et le mouvement est encore plus sérieux dans la zone 18, où les mises en chantier cumulatives ont subi une glissade de 40,6 % (de 801 à 476).³⁰ Par exemple, dans la zone 17, on n'a mis en chantier que 83 logements locatifs en 2013 ; dans la zone 18, seulement 42 unités locatives ont été lancées.

On constate l'impact économique de ce fléchissement sur la valeur des permis résidentiels pour l'ensemble de la région administrative. Les données de 2007 à 2011 montrent que le secteur résidentiel représente généralement autour de 80 % de l'activité régionale en construction, mais on assiste à un affaissement important en 2011, après un pic à 841 M\$ en 2010. Mais sur une période de cinq ans, on constate une croissance annuelle presque imperceptible, de 0,3 %.

²⁸ SCHL (2014). *Actualités habitation - RMR de Montréal*, janvier 2014, p. 2.

²⁹ Zone 17: MRC Les Moulins (Terrebonne et Mascouche). Zone 18 : Charlemagne, Lavaltrie, L'Assomption, Repentigny, Saint-Sulpice, L'Épiphanie. Ne pas confondre avec les zones 27 et 28 mentionnée dans les rapports sur le marché locatif de la SCHL.

³⁰ SCHL (2014). *Actualités habitation - RMR de Montréal*, janvier 2014, p. 16.

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

Tableau 3.2 : Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, RA de Lanaudière, 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011	Variation 2011-2010	Taux de croissance annuel moyen 2007-2011
Montants en K\$							
RA Lanaudière	967 274	951 907	848 419	1 011 900	1 173 004	15,9	4,9
Commercial	88 079	113 985	92 605	90 929	313 918	245,2	37,4
Industriel	66 284	34 632	32 636	40 091	45 776	14,2	-8,8
Institutionnel	48 057	22 852	51 929	39 627	39 993	0,9	-4,5
Résidentiel	764 854	780 438	671 249	841 253	773 317	-8,1	0,3
Pourcentage résidentiel	79%	82%	79%	83%	66%		

Source : Statistique Canada, *Enquête des permis de bâtir*. Compilation : Institut de la statistique du Québec, Service des statistiques sectorielles et du développement durable.

D'autres données relatives aux permis de construire de chaque MRC montrent une tendance à la baisse de la valeur des permis après 2011. Quatre MRC affichent des baisses entre 2012 et 2013 : D'Autray (-10,6 %), Joliette (-21,7 %), L'Assomption (-21,8 %) et Les Moulins (-43,5 %). La MRC de Montcalm est stable (0,3 %) et la MRC Matawinie échappe elle aussi à la glissade, avec une hausse de 6,2 %.³¹

Au Québec, dans les grands centres urbains, on assiste au déclin de la construction de maisons unifamiliales dites « détachées ». Parallèlement à ce phénomène, on constate que les logements de type condos se multiplient dans les couronnes de la banlieue montréalaise où l'on met en vente de nombreux projets dits de « condos urbains ». Dans les zones de marché 17 et 18, correspondant aux territoires des MRC Les Moulins et l'Assomption, la SCHL a recensé la mise en chantier de 589 unités en copropriété, une performance comparable à celle des unités en propriété absolue, au nombre de 582.³² Cela rend perplexes certains observateurs qui, tout en s'expliquant assez facilement « l'attrait de la pelouse », qui semble motiver le déménagement de montréalais en banlieue, s'interrogent quant à l'attrait du condo dans ces localités. D'autres interprètent ce mouvement comme un résultat de la hausse du prix des terrains dans la banlieue, incitant les promoteurs à densifier davantage leurs projets y compris dans les régions périphériques.

³¹Source: Statistique Canada, *Enquête des permis de bâtir*. Compilation Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques sectorielles et du développement durable. Site Internet de l'ISSQ le 4 avril 2014.

³²SCHL (2014). *Actualités habitation - RMR de Montréal*, janvier 2014, p. 20. Notons que les numéros d'identification des zones de marché mentionnées ici ne correspondent pas à celles portant sur les taux d'inoccupation.

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

En somme, on ne peut prévoir que le fléchissement observé en 2013 se poursuivra, considérant la croissance démographique prévue, qui alimentera l'offre de logements de manière soutenue. On observe d'ailleurs une reprise des mises en chantier partout dans la RMR de Montréal, sauf à Laval et sur la Rive Nord. Mais les indices de reprise tardent à se manifester dans Lanaudière. Le bilan de mi-année de la zone de marché 17 fait état de la mise en chantier de 385 unités entre janvier et juin 2014, ce qui est supérieur de 4 % à la performance de 2013 à la même date. De plus on observe une chute de 40 % dans la zone 18.³³

2.2 Taux d'inoccupation des logements locatifs

Les données de la SCHL,³⁴ indiquent que pour la RMR de Montréal, le taux d'inoccupation des logements locatifs a légèrement augmenté, passant de 2,5 % en octobre 2011 à 2,8 % en octobre 2012 pour se maintenir à ce niveau en octobre 2013. Ce niveau représente un certain équilibre, comparativement à la situation plus critique que le Québec a connue au cours de la dernière décennie. Cette détente du marché se situe dans une fourchette de taux d'inoccupation relativement stable se situant entre 2,4% et 2,9 % depuis 2006.

Une offre annuelle d'environ 1 500 logements locatifs traditionnels, depuis 2009 a contribué à relâcher la tension sur le marché locatif au niveau global. Il s'agit d'un ralentissement par rapport à la production annuelle de 2 300 logements au début des années 2000. Un autre facteur d'équilibre est l'ajout de nombreuses unités de copropriété offertes en location, dont le nombre dépasse les nouvelles unités locatives dites traditionnelles.

On observe qu'en octobre 2013, c'est dans les logements de plus petite taille que le taux d'inoccupation est le plus élevé, à savoir 3,8 % pour les studios et 3,1 % pour les logements d'une chambre; au même moment, 2,5 % des logements de deux chambres sont inoccupés et le taux est de 2,3 % pour les logements de trois chambres et plus.

On note également que le taux d'inoccupation est plus élevé dans les immeubles de 20 à 49 logements (4,1 %) et dans les immeubles de plus de 100 unités (2,9 %) que dans les immeubles de 3 à 5 unités (2,0 %). La plupart des grands immeubles étant situés dans le centre-ville.

³³SCHL (2014). *Actualités habitation - RMR de Montréal*, juillet 2014, p. 13.

³⁴ SCHL (2013). *Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal - Automne 2013*. Certaines données sont tirées du Rapport de l'automne 2012, à des fins de comparaison. Ce rapport porte sur un échantillon de logements pris dans les centres urbains de plus de 10 000 habitants. Il ne concerne que les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois. C'est la raison pour laquelle les informations ne sont pas disponibles pour plusieurs municipalités de la région de Lanaudière.

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

Une partie de la demande de logements locatifs a été satisfaite par la mise en location de logements en copropriété, le marché dit « secondaire », où le taux d'inoccupation est de 2,7 %, presque au même niveau que le marché locatif traditionnel, lequel se situe à 2,8 %.

La SCHL mentionne également que la demande de logements locatifs a été restreinte par un fort mouvement d'accession à la propriété chez les ménages de 25 à 34 ans, qui ont profité de taux d'intérêts historiquement bas. Bien que le solde migratoire positif de quelque 30 000 personnes, lié à l'immigration internationale, ait représenté une demande importante de logements locatifs, cette dernière a toutefois été tempérée par la morosité du marché de l'emploi qui a touché les plus jeunes (de 15 à 24 ans), les empêchant de s'installer dans leur propre logement.

Dans le secteur Rive-Nord délimité par la SCHL (sous-secteur 7, comprenant les zones 27 et 28 de la RA de Lanaudière)³⁵, les taux d'inoccupation étaient respectivement de 2,3 % et de 1,9 %, en 2012. Ils s'établissent maintenant à 1,1 % et 1,2 %, une baisse significative dans les deux cas, qui reflète la faible production de logements locatifs déjà mentionnée.

Les données relatives aux logements de trois chambres ne sont disponibles que pour la zone 27 où le taux n'est que de 0,2 %. En ce qui a trait aux logements de deux chambres, le taux est de 0,9 % dans les deux zones alors qu'il était respectivement de 2,7 % et de 2,0 %, en 2012. Le taux d'inoccupation des studios n'est pas disponible pour la zone 27 mais pour les logements d'une chambre, il était de 1,4 à l'automne 2013. Pour la zone 28, le taux des studios est passé de 1,9 % à 4,0 %; celui des logements d'une chambre a continué de fléchir, de 2,7 % à 0,4 %.

2.3 État des logements dans la région de Lanaudière

L'état du parc de logement peut être analysé à partir des déclarations des propriétaires et des locataires quant aux besoins en réparations majeures et en considérant également la période de construction. Les municipalités, leurs partenaires et les institutions du réseau de la santé et des services sociaux accordent de plus en plus d'importance à l'état du parc résidentiel, notamment aux impacts sur la santé que peuvent entraîner diverses manifestations d'insalubrité.

³⁵ Ce sous-secteur 7 inclut la zone 25 (Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, et Mirabel), la zone 26 (Blainville, Boisbriand, Bois-des-Fillion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse), la zone 27 (Lachenaie, La Plaine, Mascouche et Terrebonne), la zone 28 (Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice et Lavaltrie), et la zone 29 (Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore et Saint-Colomban). Les territoires d'intérêt aux fins de la présente étude concernent les zones 27 et 28. Notons que les numéros d'identification des zones de marché mentionnées ici ne correspondent pas à celles portant sur les mises en chantier.

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

2.3.1 Insalubrité

Un logement est considéré insalubre lorsqu'il est impropre à l'habitation, c'est-à-dire qu'il constitue une menace pour la santé ou pour la sécurité de ses occupants. L'origine des problèmes peut découler de la détérioration de certaines composantes du bâtiment et ou de problèmes de comportement des résidants. Les interventions correctives sont généralement complexes.

Un sondage réalisé par l'Agence de la santé et des services sociaux de Lanaudière auprès de 58 municipalités, en janvier 2014, nous apprend qu'un peu moins de la moitié des municipalités interrogées (46 %) sont dotées d'une réglementation concernant l'insalubrité et les nuisances³⁶. Ces questions sont de compétence municipale et on estime que plus de 1 000 municipalités du Québec seraient³⁷ sans réglementation relative à la salubrité et à la sécurité dans les logements.

Toutefois, l'Agence semble de plus en plus sollicitée à ce sujet, car les problèmes de logement deviennent rapidement des problèmes de santé publique lorsqu'ils sont négligés. L'organisme constate que depuis 2005, 53 % de tous les appels de citoyens ou de groupes de citoyens avaient comme principale raison la qualité de l'air intérieur, l'insalubrité ou les moisissures.

Le sondage met en évidence les trois principaux types de nuisance qui sont préoccupants pour les municipalités, à savoir les moisissures, la malpropreté et les encombrements. On note que 38 % des municipalités de la région ont constaté des cas d'insalubrité morbide, définie par « un état anormal d'insalubrité majeure causée par un dérèglement psychologique »³⁸. Cet état peut entraîner des conséquences sur la santé des occupants, retarder leur guérison et souvent contaminer davantage l'air, l'eau et la nourriture.

Certaines situations peuvent faire l'objet de mesures correctives touchant le bâtiment, mais des interventions au niveau psycho-social sont souvent requises. Les partenaires les plus souvent cités par les municipalités, lors d'interventions sont les pompiers, le CSSS et la police. Les firmes d'experts, les groupes communautaires et la Régie du logement sont également mis à contribution. Le sondage de l'Agence a permis d'envisager diverses avenues de solutions, notamment l'élaboration éventuelle d'une entente de partenariat entre les municipalités et le CSSS.

³⁶ Agence de la santé et des services sociaux de Lanaudière (2014). *État de la salubrité des logements dans Lanaudière. Données indirectes*, mars 2014.

³⁷ Source: Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), communiqué du 31 octobre 2013.

³⁸ Site Internet de l'Institut national de santé publique du Québec, le 15 août 2014: www.inspq.qc.ca.

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

Certaines caractéristiques du bâti, notamment l'état physique des logements et leur période de construction, prédisposent à la présence des problèmes mis en lumière par l'étude.

2.3.2 Besoins en réparations majeures

Les ménages propriétaires de Lanaudière estiment que 5,4 % des logements qu'ils habitent ont besoin de réparations majeures. Cette proportion n'est que de 5,0 % chez les ménages locataires.

Tableau 4 : Ménages privés selon l'état du logement et le mode d'occupation, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

Ménages privés selon l'état du logement et le mode d'occupation, Région administrative de Lanaudière et ses MRC, 2011						
Territoire	État du logement	Total	Propriétaire	%	Locataire	%
RA Lanaudière	Total - État du logement	190370	144440		45930	
	Seulement entretien régulier ou réparations mineures	180335	136690	94,6%	43645	95,0%
	Réparations majeures requises	10040	7750	5,4%	2290	5,0%
MRC D'Autray	Total - État du logement	17490	13520		3970	
	Seulement entretien régulier ou réparations mineures	16410	12655	93,6%	3755	94,6%
	Réparations majeures requises	1080	865	6,4%	215	5,4%
MRC L'Assomption	Total - État du logement	47840	36180		11660	
	Seulement entretien régulier ou réparations mineures	45865	34640	95,7%	11225	96,3%
	Réparations majeures requises	1970	1540	4,3%	430	3,7%
MRC Joliette	Total - État du logement	28235	16830		11405	
	Seulement entretien régulier ou réparations mineures	26935	16030	95,2%	10905	95,6%
	Réparations majeures requises	1310	805	4,8%	505	4,4%
MRC Matawinie	Total - État du logement	22065	17870		4195	
	Seulement entretien régulier ou réparations mineures	20035	16255	91,0%	3780	90,1%
	Réparations majeures requises	2030	1615	9,0%	415	9,9%
MRC Montcalm	Total - État du logement	19560	15255		4305	
	Seulement entretien régulier ou réparations mineures	18060	14035	92,0%	4025	93,5%
	Réparations majeures requises	1505	1225	8,0%	280	6,5%
MRC Les Moulins	Total - État du logement	55175	44780		10395	
	Seulement entretien régulier ou réparations mineures	53025	43075	96,2%	9950	95,7%
	Réparations majeures requises	2150	1705	3,8%	445	4,3%

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1450) tableau 3, calcul de la SHQ, pourcentages Allan Gaudreault. Noter que les données excluent les logements de bande.

Dans quatre MRC sur six une plus faible proportion de ménages locataires que de propriétaires rapportent un besoin de réparations majeures : D'Autray, L'Assomption, Joliette et Montcalm. La proportion est inversée dans les MRC de Matawinie et Les Moulins. Celle de Matawinie montre la plus forte proportion de besoins de réparations majeures, tant chez les propriétaires (9,0 %) que chez les locataires (9,9 %). Les proportions les plus faibles, selon le mode d'occupation, se situent chez les propriétaires de la MRC Les Moulins (3,8 %) et L'Assomption (3,7 %).

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

Le parc de logement locatif serait donc dans un état relativement bon, comparativement à d'autres régions du Québec, considérant qu'une récente étude de la SHQ rapportait que 12 % des logements locatifs québécois avaient besoin de réparations majeures, une dégradation par rapport à la situation qui prévalait en 2006, où le taux était de 9 %.³⁹

2.3.3 Période de construction des logements

Le parc résidentiel régional semble relativement jeune comparativement à celui de l'ensemble du Québec. La proportion de logements construits avant 1961, ayant donc nettement plus de 50 ans, est de 28 % au Québec, alors qu'elle n'est que de 14 % dans Lanaudière. Les logements locatifs construits avant 1961 représentent 20 % du parc locatif régional, alors que cette proportion est de 12 % quant aux logements occupés par un propriétaire. On constate de plus que peu importe le mode d'occupation, 22 % des logements ont été construits entre 2001 et 2011, ce qui révèle une certaine effervescence immobilière.

Tableau 5 : Ménages privés selon la période de construction et le mode d'occupation, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

Territoire	Période de construction	Total	Propriétaire	%	Locataire	%
RA Lanaudière	Total - Période de construction	190 370	144 440		45 930	
	1920 ou avant	7 795	5 375	0	2 420	5%
	1921 à 1945	5 235	3 060	0	2 175	5%
	1946 à 1960	13 965	9 285	0	4 680	10%
	1961 à 1970	19 690	14 250	0	5 440	12%
	1971 à 1980	37 315	29 865	0	7 450	16%
	1981 à 1990	38 025	29 360	0	8 665	19%
	1991 à 1995	16 895	14 010	0	2 885	6%
	1996 à 2000	9 585	7 530	0	2 055	4%
	2001 à 2005	18 975	14 250	0	4 725	10%
	2006 à 2011	22 895	17 450	0	5 445	12%

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1450) tableau 1, calcul de la SHQ, pourcentages Allan Gaudreault.

³⁹ Société d'habitation du Québec (2013). *Les logements locatifs en 2012 : un aperçu des résultats de l'enquête de la SHQ*, par Odile Légaré, numéro spécial d'Habitation Québec sur les Entretiens sur l'habitat, hiver 2013, p. 11. On peut consulter en annexe un tableau des fonds octroyés aux MRC de la région dans le cadre des programmes. Logement adapté pour aînés autonomes et Réno Village. Il tend à démontrer que les fonds consentis, sauf exception, atteignent leurs objectifs de pénétration auprès de la population.

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

Si l'on considère l'ensemble des logements pour le territoire régional, la plus forte proportion de logements construits avant 1961 se situe dans la MRC D'Autray et représente 28 % du parc résidentiel; ce constat vaut tant pour les logements occupés par un propriétaire (26 %) que pour ceux occupés par un locataire (34 %), laquelle représente la plus forte proportion, toutes catégories. La proportion la plus faible se situe dans la MRC Les Moulins, une proportion de seulement 5 % pour l'ensemble.

Tableau 6 : Proportion de logements construits avant 1961, selon le mode d'occupation, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

Territoire	Total	Propriétaire	Locataire
RA Lanaudière	14%	12%	20%
MRC D'Autray	28%	26%	34%
MRC L'Assomption	9%	8%	13%
MRC Joliette	20%	15%	28%
MRC Matawinie	24%	23%	31%
MRC Montcalm	19%	17%	25%
MRC Les Moulins	5%	5%	8%

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1450) tableau 1, calcul de la SHQ, calcul des pourcentages et présentation Allan Gaudreault.

2- TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LANAUDIÈRE

Faits saillants sur le marché de l'habitation dans Lanaudière

En 2013, on observe une chute importante des mises en chantier résidentielles dans la RMR de Montréal. Elles tombent à 15 632 logements, le niveau le plus bas depuis 2001; cela comprend 8 775 logements en copropriété et 2 337 logements locatifs. On constate que le logement locatif destiné aux familles est délaissé par le secteur privé. Mais on assiste à une prolifération d'appartements en copropriété dans les couronnes de la métropole, y compris dans Lanaudière.

Les zones de marché 17 et 18, situées dans les MRC du sud de Lanaudière, sont durement touchées, avec des chutes respectives de 27 % et 41 % des mises en chantier, en 2013. Mais le taux d'inoccupation des logements locatifs demeure stable, sous la barre d'équilibre des 3 %.

Le bilan de mi-année des mises en chantier pour 2014 affiche des signes de reprise dans la RMR mais ils tardent à se manifester dans Lanaudière, où la chute semble se poursuivre.

On note une baisse globale de valeur des permis de 8,1 % entre 2010 et 2011. La majorité des MRC est touchée par ce phénomène. La part de valeur des permis résidentiels se situe généralement autour de 80 %. Elle a chuté au niveau de 66 % en 2011, après un pic de 83 % (841 M \$), en 2010.

Le parc résidentiel est dans un état relativement satisfaisant avec environ 5 % des logements de la région démontrant un besoin en réparations majeures. Les logements sont relativement récents puisque seulement 14 % du parc a été construit avant 1961. La MRC de D'Autray se distingue par un fort pourcentage de logements (28 %) construits avant 1961, alors que celle des Moulins n'en compte que 5 %. Globalement 22 % des logements ont été construits entre 2001 et 2011, ce qui reflète une effervescence immobilière remarquable.

La moitié des municipalités de la région se sont dotées d'une réglementation relative à l'insalubrité et aux nuisances. On rapporte que la majorité des appels faits à l'Agence concernent principalement la qualité de l'air, l'insalubrité et les moisissures et on sait que 38 % des municipalités auraient rapporté des cas d'insalubrité morbide.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

Cette section décrit sommairement l'évolution démographique et celle des ménages. Elle aborde également l'état de la question du logement et de son abordabilité, selon le mode d'occupation des ménages privés. Dans la mesure du possible, nous présentons les données pour l'ensemble de la région et pour chaque MRC.

3.1 Évolution démographique

3.1.1 Évolution de la population

La population dans les ménages privés⁴⁰ de Lanaudière atteignait 421 590 habitants en 2006. Elle s'élève, en 2011, à 464 975 habitants, une augmentation spectaculaire de 12,4 % en 5 ans.

Tableau 7 : Population et ménages privés dans les MRC de Lanaudière - 2006 à 2011

	Population dans les ménages privés			Ménages privés		
	2006	2011	Variation en %	2006	2011	Variation en %
RA Lanaudière	421 590	464 975	10,3%	169 455	190 475	12,4%
MRC D'Autray	39 590	40 870	3,2%	16 525	17 490	5,8%
MRC L'Assomption	108 495	118 660	9,4%	42 435	47 835	12,7%
MRC Joliette	56 495	61 675	9,2%	25 190	28 240	12,1%
MRC Matawinie	47 290	48 555	2,7%	21 465	22 170	3,3%
MRC Montcalm	41 980	47 730	13,7%	16 940	19 565	15,5%
MRC Les Moulins	127 740	147 485	15,5%	46 895	55 175	17,7%

Sources : Données de 2006, Société d'habitation du Québec. Données de 2011, Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

Les MRC Les Moulins et Montcalm affichent les taux d'accroissement de population les plus élevés, respectivement de 15,5 % et de 13,7 %, durant la période de 2006 à 2011. Celles de Matawinie et D'Autray ont elles aussi vu leur population augmenter mais à un rythme plus modéré de 3,2 % et 2,7 % respectivement. Au plan régional, le taux d'accroissement du nombre de ménages a augmenté de manière encore plus importante que celui de la population, atteignant presque 18 % dans la MRC Les Moulins.

⁴⁰ Statistique Canada définit un ménage privé comme une personne ou un groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un logement privé et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada. Le nombre de ménages privés est égal au nombre de logements privés occupés. Informations tirées du site Internet de Statistique Canada le 21 mai 2014: www.statcan.gc.ca.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

La tendance à l'accroissement du nombre de ménages se poursuivra pendant les deux prochaines décennies. On prévoit en effet qu'entre 2006 et 2031, le nombre de ménages privés augmentera de 50 % dans les régions de Lanaudière et des Laurentides. Ce phénomène accentue la demande de nouveaux logements dans l'ensemble des MRC.⁴¹

3.1.2 Taille des ménages

Le tableau 8 nous montre que pour l'ensemble de la région administrative de Lanaudière, la taille des ménages s'est stabilisée à 2,44 personnes par ménage, un niveau légèrement inférieur à celui de 2,49, en 2006. C'est dans la MRC Les Moulins que la taille est la plus forte, avec 2,7 personnes; la MRC de L'Assomption suit, avec un niveau de 2,5 personnes. C'est la MRC de Matawinie qui affiche la taille la plus faible, avec 2,2 personnes par ménage.

Tableau 8 : Personnes par ménage privé, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

Territoire	N. Personnes
RA Lanaudière	2,4
MRC D'Autray	2,3
MRC L'Assomption	2,5
MRC Joliette	2,2
MRC Matawinie	2,2
MRC Montcalm	2,4
MRC Les Moulins	2,7

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, calcul et présentation Allan Gaudreault.

⁴¹ Lacroix, Claude et Dominique André (2012). *L'évolution démographique et le logement au Québec. Rétrospective 1991-2006 et perspectives 2006-2056*. Société d'habitation du Québec, p. 85. Note : les commentaires formulés dans ce document de la SHQ, à la page 5, sont à l'effet que le nombre de ménages de Lanaudière doublera, mais les tableaux indiquent plutôt une augmentation de 50 %.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

3.1.3 Les groupes d'âge

Parmi les groupes d'âge, ceux des 0 à 14 ans et de 45 à 54 ans sont les plus importants, représentant environ 17 % de la population chacun. Le nombre relativement important de ménages avec enfants, attirés par le prix plus abordable des propriétés, comme nous le verrons plus loin, peut expliquer en partie l'importance relative des plus jeunes.

Tableau 9 : Population selon le groupe d'âge, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

	Total	0-14 ans	15-24 ans	25-34 ans	35-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65-74 ans	75 ans +
	Nombre								
Lanaudière	471 750	80 430	60 265	55 975	61 780	81 070	65 595	40 885	25 735
MRC D'Autray	41 650	6 445	4 875	4 505	4 935	7 195	6 455	4 410	2 820
MRC Joliette	63 550	9 225	7 725	7 520	6 935	10 190	9 800	6 640	5 500
L'Assomption	119 840	19 960	16 365	13 590	15 485	21 415	16 330	9 995	6 720
Les Moulins	148 815	29 605	20 415	19 765	22 735	24 970	17 245	9 395	4 705
Matawinie	49 515	6 600	5 050	4 320	5 230	8 920	9 215	6 490	3 680
Montcalm	48 380	8 585	5 840	6 255	6 470	8 375	6 595	3 970	2 320
	%								
Lanaudière	100	17	12,8	11,9	13,1	17,2	13,9	8,7	5,5
MRC D'Autray	100	15,5	11,7	10,8	11,8	17,3	15,5	10,6	6,8
Joliette	100	14,5	12,2	11,8	10,9	16	15,4	10,4	8,7
L'Assomption	100	16,7	13,7	11,3	12,9	17,9	13,6	8,3	5,6
Les Moulins	100	19,9	13,7	13,3	15,3	16,8	11,6	6,3	3,2
Matawinie	100	13,3	10,2	8,7	10,6	18	18,6	13,1	7,4
Montcalm	100	17,7	12,1	12,9	13,4	17,3	13,6	8,2	4,8

Source : Institut de la statistique du Québec, mars 2013.

C'est dans la MRC Les Moulins que l'on retrouve la plus forte proportion de jeunes de 14 ans et moins (19,9 %). Il n'est donc pas surprenant d'observer que c'est dans cette MRC que le taux de personnes de plus de 75 ans est le plus bas de la région à 3,2 %, en raison de l'afflux des jeunes familles. À l'opposé, se situe la MRC de Matawinie où les plus jeunes se retrouvent dans une proportion de 13,3 %. Toutefois, c'est dans la MRC de Joliette que la proportion des 75 ans et plus est la plus élevée, à 8,7 %, suivie de celle de Matawinie à 7,4 %.

Le regroupement de certains groupes d'âge, au tableau 10, confirme la relative jeunesse de la population de la MRC Les Moulins où les personnes âgées de 0 à 24 ans représentent plus du tiers de la population (34 %). Les MRC de L'Assomption et de Montcalm se situent dans la moyenne régionale de 30 %.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

Tableau 10 : Population selon certains groupes d'âge dans les MRC de Lanaudière en pourcentage - 2011

	Total	0-24 ans	25-44 ans	45-64 ans	65 ans +
		%			
Lanaudière	100	30	25	31	14
MRC D'Autray	100	27	23	33	17
MRC Joliette	100	27	23	31	19
MRC L'Assomption	100	30	24	32	14
MRC Les Moulins	100	34	29	28	10
MRC Matawinie	100	24	19	37	21
MRC Montcalm	100	30	26	31	13

Source : Institut de la statistique du Québec, mars 2013, calcul et présentation Allan Gaudreault

Les plus vieux, regroupés sous la catégorie des 65 ans et plus, représentent 14 % de la population régionale; ils ne représentent que 10 % de la population de la MRC Les Moulins, alors que cette proportion atteint presque le double (19 %) dans la MRC de Joliette et même 21 % dans la MRC de Matawinie. C'est dans cette dernière que le groupe des 45 à 64 ans est le plus représenté (37 %) et que la proportion des personnes âgées de 0 à 24 ans est la moins élevée, à 24 %. En rassemblant les groupes d'âge de 25 à 44 ans et de 45 à 64 ans, on observe qu'ils constituent des blocs relativement comparables d'une MRC à l'autre. Ils se situent dans l'ensemble à 56 % de la population et l'écart entre les MRC ne dépasse pas trois points de pourcentage. C'est dans les groupes des 25 à 34 ans et dans celui des 35 à 44 ans que se trouve le principal bassin des nouveaux acheteurs de propriétés.

Les perspectives démographiques de la SHQ indiquent que la proportion des ménages de 65 ans et plus continuera de croître et qu'elle dépassera probablement 35 % en 2031⁴².

3.1.4 Les genres de ménages

Le tableau 11 complète les données relatives aux groupes d'âge en montrant la répartition des ménages privés selon le genre. Au plan régional, près de 72 % des ménages sont de type familial. C'est dans la MRC Les Moulins que la proportion de ménages familiaux est la plus importante : près de huit ménages sur dix (78,2 %) sont dans cette catégorie. La MRC de Joliette affiche la proportion de ménages familiaux la plus faible, à un niveau de 63,1 %.

⁴² Lacroix, Claude et Dominique André (2012). *L'évolution démographique et le logement au Québec. Rétrospective 1991-2006 et perspectives 2006-2056*. Société d'habitation du Québec, p.131.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

Tableau 11 : Ménages privés selon le genre (familiaux et non-familiaux), RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

	Ménages familiaux			Ménages non familiaux			Total
	Comptant une seule famille	Comptant deux familles ou plus	Total	Comptant une seule personne	Comptant deux personnes ou plus	Total	
	Nombre						
Lanaudière	134 660	2 045	136 695	48 435	5 330	53 785	190 475
MRC D'Autray	11 995	165	12 160	4 820	510	5 330	17 490
MRC Joliette	17 660	160	17 820	9 470	945	10 420	28 240
MRC L'Assomption	34 765	490	35 255	11 440	1 140	12 580	47 835
MRC Les Moulins	42 425	700	43 120	10 650	1 400	12 055	55 175
MRC Matawinie	14 255	275	14 525	6 995	645	7 645	22 170
MRC Montcalm	13 560	255	13 815	5 060	690	5 755	19 56
	%						
Lanaudière	70,7	1,1	71,8	25,4	2,8	28,2	100
MRC D'Autray	68,6	0,9	69,5	27,6	2,9	30,5	100
MRC Joliette	62,5	0,6	63,1	33,5	3,3	36,9	100
MRC L'Assomption	72,7	1,0	73,7	23,9	2,4	26,3	100
MRC Les Moulins	76,9	1,3	78,2	19,3	2,5	21,8	100
MRC Matawinie	64,3	1,2	65,5	31,6	2,9	34,5	100
MRC Montcalm	69,3	1,3	70,6	25,9	3,5	29,4	100

Source : Institut de la statistique du Québec, mars 2013.

Mentionnons également que les ménages d'une seule personne, les « solos »⁴³, représentent le quart des ménages privés de la région. La MRC de Joliette affiche la proportion la plus élevée de personnes seules (33,5 %) alors que la proportion la plus faible se trouve dans la MRC Les Moulins, à 19,3 %. À titre de comparaison, cette proportion est de 32,2 % au Québec en 2011.

La Direction de la Santé publique de Lanaudière (DSP) nous indique que la structure familiale a changé au cours de la dernière décennie. Ainsi, la proportion de couples vivant en union libre est passée de 29 % à 37 %, une augmentation de 28 %, légèrement supérieure à celle observée dans l'ensemble du Québec. Les familles monoparentales ont également vu leur proportion croître de 14 % à 16 % alors que celle du Québec atteint 17 %.

On observe également que c'est chez les 65 ans et plus que l'on retrouve la plus forte proportion de personnes vivant seules. Par ailleurs on constate que c'est chez les personnes âgées de 45 à 64 ans que l'on retrouve le plus grand nombre de personnes (en nombre absolu)

⁴³ Expression d'Hélène Dagenais; voir à ce sujet *Les ménages d'une seule personne et le logement au Québec*, étude réalisée pour la SHQ, 2006.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

vivant seules, soit 20 500 individus; ces derniers représentant 42 % de l'ensemble des personnes vivant seules.⁴⁴

Au cours des prochaines décennies, dans la région de Lanaudière, la demande de nouveaux logements sera poussée par le vieillissement de la population et la prolifération des ménages d'une seule personne. La demande sera également soutenue par l'afflux de jeunes ménages familiaux, désireux d'acquérir une propriété.

3.1.5 La population immigrante

Le besoin de nouveaux logements comprend également une dimension multiculturelle. On observe que la région reçoit davantage qu'autrefois une population immigrante ayant des besoins en logements familiaux, tant en mode locatif qu'en propriété libre. Statistique Canada définit l'immigrant comme « une personne qui est ou qui a déjà été un immigrant reçu/résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. »⁴⁵

Cette tendance s'affirme dans l'ensemble de la couronne nord de la métropole. La région aurait connu, depuis 10 ans, une augmentation de 61 % des nouveaux arrivants et plus de 50 % d'entre eux se seraient installés dans le sud de la région.

Tableau 12 : Population immigrante, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

	N. Immigrants	% de population
RA Lanaudière	19 220	4,1%
MRC D'Autray	590	1,4%
MRC L'Assomption	6 360	5,4%
MRC Joliette	1 700	2,8%
MRC Matawinie	1 375	2,8%
MRC Montcalm	890	1,9%
MRC Les Moulins	8 305	5,6%

Sources : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, Profils de l'ENM pour les MRC du Québec; pourcentages Allan Gaudreault.*

Note : les pourcentages représentent le nombre de personnes immigrantes par rapport à la population dans les ménages privés.

⁴⁴ Source : Direction de la santé publique de Lanaudière. *On surveille pour vous. Bulletin d'information lanauois*. Décembre 2012, numéro 16. Document disponible sur le site Internet suivant : www.agencelanaudiere.qc.ca.

⁴⁵ Source : Statistique Canada, *Profil de l'enquête nationale auprès des ménages (ENM) Québec 2011*, note 5.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

Le tableau montre que la population immigrante se répartit principalement dans les MRC Les Moulins et L'Assomption, qui accueillent entre elles plus de 14 000 immigrants sur les quelque 19 000 que compte la région.

Les ménages immigrants sont relativement diversifiés : 39 % proviennent d'Haïti et 16% de pays d'Amérique latine, 16 % de l'Asie et 12 % de pays arabes. La majorité des immigrants se trouvent dans le groupe d'âge des 45 à 64 ans.⁴⁶

3.1.6 L'itinérance

On assiste à un phénomène de plus en plus important au niveau de l'itinérance dans la région. Les MRC Les Moulins et de l'Assomption, de par leur proximité de Montréal et de Laval par le biais des transports en commun, sont sujettes à la migration de personnes vivant en situation d'itinérance dans le sud de Lanaudière.

La Direction de la santé publique de Lanaudière, en collaboration avec la Table de prévention en itinérance de Lanaudière, a procédé à deux estimations des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, en avril 2011 et en mars 2013. On y remarque d'ailleurs que le taux d'occupation des maisons d'hébergement de Lanaudière demeure important en 2012 et qu'il lui arrive même de dépasser le 100 % d'occupation, signifiant que les ressources d'hébergement abritent plus de personnes que leur capacité d'accueil, et ce, toute l'année.

On estime que plusieurs caractéristiques sont propres aux personnes qui sont considérées à risque de perdre leur logement. Notamment, la précarité des revenus et la difficulté de vivre avec des dépendances et des problèmes de santé physique ou mentale. Ces difficultés amènent une rotation élevée en logement et provoquent de nombreuses évictions. On note également que les personnes ayant perdu leur logement qui sont accueillies dans les centres d'hébergement d'urgence connaissent peu leurs droits et leurs responsabilités en tant que locataires, ni ceux des propriétaires. De plus, elles connaissent très peu ou rarement les ressources gouvernementales telle que la Régie du logement ou d'autres ressources financières (par exemple l'Allocation au logement) pouvant les aider à conserver leur logement. Par ailleurs, on constate que l'itinérance tend à croître chez les personnes plus âgées.

⁴⁶ Source : TVA Nouvelles, le 27 mai 2013.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

3.1.7 Les personnes handicapées

Selon les définitions en vigueur, environ 10 % de la population totale de la région sociosanitaire de Lanaudière vit avec au moins une incapacité. Cela concerne un total de 42 270 personnes, dont 2 355 ont entre 0 et 14 ans et 39 910 de 15 ans et plus.⁴⁷ Les incapacités prennent diverses formes : retard de développement, problème psychologique ou problème de santé chronique, audition, vision, parole, mobilité, agilité, apprentissage et déficience intellectuelle. Ces personnes sont souvent isolées et à risque d'exclusion sociale. Le marché privé ne fournit que peu de solutions résidentielles adaptées aux besoins de ces personnes.

Faits saillants sur l'évolution démographique Lanaudoise

Le nombre de ménages privés augmentera jusqu'à 255 000 entre 2006 et 2031, une variation de 50 %.

Malgré une tendance au vieillissement de la population, la population régionale est relativement jeune et les ménages dont le soutien est âgé entre 25 et 64 ans représentent 56 % de l'ensemble.

Sachant que les ménages aînés représenteront plus de 35 % des ménages lanaudois en 2031 et que la location de logements croît avec l'âge des ménages, l'offre de logements devra répondre à cette demande croissante de logements de plus petite taille en mode locatif, tout en satisfaisant la demande de logements en propriété pour les familles.

La population immigrante s'est accrue de plus de 60 % au cours de la dernière décennie et la grande majorité des immigrants ont tendance à s'installer dans les MRC du sud de la région.

L'itinérance se développe et la capacité d'accueil de plusieurs organismes est dépassée.

Les personnes handicapées (10 % de la population régionale) ne sont pas desservies adéquatement par le marché privé, ni par le réseau social et communautaire en habitation; en conséquence, plusieurs personnes sont à risque d'exclusion sociale.

⁴⁷ Données tirées du tableau *Population avec incapacité selon l'âge et le sexe, région sociosanitaire de Lanaudière, 2006*. Sources; *Compendium sur l'Enquête sur la participation et les limitations d'activités 2006*, Institut de la statistique du Québec; *Enquête sur la participation et les limitations d'activités 2006*, Statistique Canada; *Recensement de la population de 2006*, Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec. Traitement Office des personnes handicapées du Québec, 2009.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

3.2 Les caractéristiques socioéconomiques des ménages selon le mode d'occupation

3.2.1 Taux de propriété

Le taux de propriété indique la proportion de ménages privés qui sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Dans Lanaudière, le taux a atteint 75,8 % en 2011, un point de pourcentage de plus qu'en 2001. En nombres absolus, le nombre de ménages propriétaires s'est accru d'environ 35 000, pendant que celui des ménages locataires augmentait de 9 000. Le taux de propriété de l'ensemble des ménages québécois atteint maintenant 61,2 %, toujours le plus bas parmi les provinces canadiennes.

Tableau 13 : Variation du taux de propriété, RA de Lanaudière et ses MRC, 2001 à 2011

	Ensemble		Propriétaires		Locataires		Taux de propriété		Variation
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	%
RA Lanaudière*	146 795	190 475	109 845	144 440	36 955	45 930	74,8%	75,8%	1,0%
MRC D'Autray	14 965	17 490	11 130	13 520	3 840	3 970	74,4%	77,3%	2,9%
MRC L'Assomption	38 100	47 835	28 710	36 180	9 390	11 660	75,4%	75,6%	0,2%
MRC Joliette	22 170	28 235	13 400	16 830	8 770	11 405	60,4%	59,6%	-0,8%
MRC Matawinie	18 255	22 175	14 635	17 870	3 620	4 195	80,2%	80,6%	0,4%
MRC Montcalm	14 995	19 560	11 720	15 255	3 275	4 305	78,2%	78,0%	-0,2%
MRC Les Moulins	38 310	55 175	30 250	44 780	8 060	10 395	79,0%	81,2%	2,2%

Sources : pour les données de 2001, Statistique Canada, Recensement de 2001, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-0612), tableau 5 et 27, calculs de la SHQ. Pour les données de 2011, Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, Profils de l'ENM pour les MRC du Québec, calculs de variation Allan Gaudreault.

C'est dans la MRC Les Moulins que le taux de propriété est le plus élevé, à 81,2 %, en progression de plus de deux points de pourcentage. Elle est suivie de près par la MRC de Matawinie dont le taux est de 80,6 %, montrant une légère progression de quatre dixièmes de points, et de la MRC de Montcalm, à 78,0 %, montrant par contre un fléchissement de deux dixièmes de point. La MRC D'Autray montre la variation la plus forte, avec une hausse de près de trois points de pourcentage en dix ans.

Le taux de propriété le plus bas, légèrement sous le taux québécois, est celui de la MRC de Joliette, qui glisse maintenant sous la barre des 60 %. On voit donc que le taux a diminué dans deux MRC, à savoir celle de Joliette (moins d'un point de pourcentage) et celle de Montcalm (deux dixièmes de point).

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

3.2.2 Mode d'occupation et revenus médians

La MRC Les Moulins affiche le revenu médian de l'ensemble des ménages le plus élevé, lequel atteint 69 446\$; c'est dans la MRC Matawinie qu'on note le revenu d'ensemble le plus bas, à 43 708\$.

Le revenu médian des ménages de Lanaudière varie dramatiquement selon le mode d'occupation. Pour l'ensemble des ménages, il s'élève à 57 257\$. Alors que le revenu médian des propriétaires de la région atteint 67 380\$, celui des locataires n'est que 32 409\$, à savoir 48 % de celui des propriétaires.

Tableau 14 : Nombre de ménages et revenu médian des ménages privés selon le mode d'occupation, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

Territoire	Mode d'occupation	Nombre de ménages	Revenu médian
RA Lanaudière	Total - Mode d'occupation	190 475	57 257 \$
	Propriétaire	144 440	67 380 \$
	Locataire	45 930	32 409 \$
	Logement de bande	105	46 174 \$
MRC D'Autray	Total - Mode d'occupation	17 490	49 313 \$
	Propriétaire	13 520	55 295 \$
	Locataire	3 970	25 265 \$
	Logement de bande	0	- \$
MRC L'Assomption	Total - Mode d'occupation	47 835	64 821 \$
	Propriétaire	36 180	77 197 \$
	Locataire	11 660	34 795 \$
	Logement de bande	0	- \$
MRC Joliette	Total - Mode d'occupation	28 235	47 855 \$
	Propriétaire	16 830	64 398 \$
	Locataire	11 405	30 851 \$
	Logement de bande	0	- \$
MRC Matawinie	Total - Mode d'occupation	22 175	43 708 \$
	Propriétaire	17 870	47 714 \$
	Locataire	4 195	25 777 \$
	Logement de bande	105	46 174 \$
MRC Montcalm	Total - Mode d'occupation	19 560	49 559 \$
	Propriétaire	15 255	55 044 \$
	Locataire	4 305	31 158 \$
	Logement de bande	0	- \$
MRC Les Moulins	Total - Mode d'occupation	55 175	69 446 \$
	Propriétaire	44 780	77 855 \$
	Locataire	10 395	37 519 \$
	Logement de bande	0	- \$

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1450), tableau 3.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENNELLE

Les locataires de la MRC D'Autray affichent la plus faible proportion du revenu des propriétaires, à savoir 45,7 %. La plus élevée touche les locataires de la MRC Matawinie, à 54 %.

Selon le mode d'occupation, les propriétaires ayant le plus haut revenu médian résident dans la MRC Les Moulins (77 855\$) suivis de près par ceux de la MRC L'Assomption (77 197\$). Les propriétaires les moins fortunés habitent la MRC Matawinie (47 714\$) et celle de Joliette (47 855\$).

Les locataires ayant le revenu le plus élevé se trouvent dans la MRC Les Moulins (37 519\$) et L'Assomption (34 795\$). On constate un écart important, dans ces dernières MRC, avec les locataires les moins favorisés au plan économique, ceux des MRC D'Autray (25 265\$) et Matawinie (25 777\$).

3.2.3 Mode d'occupation et rapport des frais de logement au revenu

Le tableau 15 met en lumière que les frais de logement varient nettement selon le mode d'occupation des ménages⁴⁸. Ainsi, on constate que 44 % des propriétaires paient des frais mensuels de 1 000\$ et plus, alors que cette proportion est de 11 % chez les locataires. Chez ces derniers, le groupe le plus important se situe dans la tranche des frais de 600\$ à 800\$, qui en représente 34 %. Curieusement, le groupe le plus important, chez les propriétaires, est constitué de ceux qui paient moins de 400\$, totalisant 21 %. Nous présentons, dans la section 3,3, les tableaux plus détaillés portant sur les frais d'habitation des propriétaires et des locataires, en termes d'abordabilité.

⁴⁸ Statistique Canada précise que les frais de logement comprennent le prix du loyer (pour les locataires), ou le paiement de l'hypothèque, l'impôt foncier et les frais de condominium (pour les propriétaires) ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, de services municipaux etc.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

Tableau 15 : Ménages propriétaires et locataires dans les logements privés non agricoles et hors réserve selon la tranche de coût d'habitation et le mode d'occupation, RA de Lanaudière, 2011

Territoire	Tranches de coûts d'habitation	Total	Propriétaire	%	Locataire	%
RA Lanaudière	d'habitation	189 050	143 505		45 545	
	Moins de 400 \$	35 150	30 220	21%	4 925	11%
	400 \$ à 599 \$	32 285	19 610	14%	12 670	28%
	600 \$ à 799 \$	29 010	13 530	9%	15 480	34%
	800 \$ à 999 \$	24 870	17 510	12%	7 365	16%
	1 000 \$ à 1 199 \$	21 920	19 935	14%	1 990	4%
	1 200 \$ à 1 499 \$	24 475	22 420	16%	2 060	5%
	1 500 \$ à 1 999 \$	16 580	15 660	11%	920	2%
	2 000 \$ et plus	4 765	4 630	3%	135	0%

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1450), tableau 6, pourcentages Allan Gaudreault.

On sait que le revenu médian des résidents de Lanaudière se situe à 57 257\$. Le rapport des frais de logement au revenu permet de jauger les efforts budgétaires des ménages selon un repère commun. Certains nomment ce rapport « taux d'effort pour le logement ». Il s'exprime en pourcentage du revenu brut ou revenu avant impôt. Le tableau 16 indique que pour l'ensemble des ménages, le rapport se situe à 17,2 %. Chez les copropriétaires, ce rapport est de 15,4 % du revenu médian, alors qu'il est de 18,8 % chez les propriétaires qui n'habitent pas une copropriété. Chez les locataires qui n'habitent pas un logement subventionné, le rapport est de 23,4, un écart de plus de six points de pourcentage avec celui de l'ensemble des ménages. L'écart est encore plus important pour les locataires habitant un logement subventionné, dont le rapport des frais de logement au revenu médian est de 28 %.

Tableau 16 : Nombre de ménages et rapport des frais de logement au revenu médian des ménages non agricoles dont le revenu est supérieur à zéro et vivant hors des logements de bande selon le mode d'occupation

Mode d'occupation	Nombre de ménages	Rapport des frais de logement au revenu médian
Total - Mode d'occupation	188 870	17,2%
Logements occupés par un copropriétaire	8 700	18,8%
Logements occupés par un propriétaire autre qu'un copropriétaire	134 730	15,4%
Logements occupés par un locataire dans un logement subventionné	3 420	28,0%
Logements occupés par un locataire dans un logement non subventionné	42 020	23,4%

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1438), tableau 20. Les données ne sont pas disponibles pour les territoires des MRC.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDEN­TIELLE

Le tableau 17 répartit les ménages selon le seuil d'abordabilité reconnu par la SCHL, qui est de 30 % des revenus bruts (avant impôt) et selon leur mode d'occupation. Rappelons, tel que vu au tableau 9, que le revenu médian des propriétaires atteint 67 380\$, alors que celui des locataires est de 32 419\$ (voir à ce sujet le tableau 9). Ce tableau nous indique que 39 025 ménages lanau­dois paient 30 % ou plus de leur revenu pour leurs frais d'habitation. Il s'agit de 22 235 ménages propriétaires et de 16 970 ménages locataires.

Le tableau 18 présente les données concernant les ménages non agricoles. Celles-ci sont moins exhaustives, puisque le tableau exclut les ménages agricoles. Mais il est plus précis car il présente des tranches de rapport de frais de logement au revenu de 10 %.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

Tableau 17 : Ménages privés selon le rapport des frais de logement au revenu et selon le mode d'occupation, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011.

Territoire	Rapport des frais de logement au revenu	Total	Propriétaire	Locataire
RA Lanaudière	Total - Rapport des frais de logement au revenu	190 370	144 440	45 930
	Moins de 30 %	149 670	121 195	28 475
	30 % ou plus	39 205	22 235	16 970
	de 30 % à moins de 100 %	33 655	18 745	14 910
	Sans objet*	1 500	1 010	490
MRC D'Autray	Total - Rapport des frais de logement au revenu	17 490	13 520	3 970
	Moins de 30 %	13 585	11 155	2 430
	30 % ou plus	3 595	2 110	1 485
	de 30 % à moins de 100 %	3 095	1 795	1 300
	Sans objet*	315	255	60
MRC L'Assomption	Total - Rapport des frais de logement au revenu	47 840	36 180	11 660
	Moins de 30 %	38 325	31 165	7 160
	30 % ou plus	9 400	4 925	4 475
	de 30 % à moins de 100 %	8 100	4 170	3 930
	Sans objet*	85	85	0
MRC Joliette	Total - Rapport des frais de logement au revenu	28 235	16 830	11 405
	Moins de 30 %	21 880	14 650	7 230
	30 % ou plus	6 170	2 065	4 105
	de 30 % à moins de 100 %	5 360	1 750	3 610
	Sans objet*	200	125	75
MRC Matawinie	Total - Rapport des frais de logement au revenu	22 065	17 870	4 195
	Moins de 30 %	17 065	14 800	2 265
	30 % ou plus	4 615	2 950	1 665
	de 30 % à moins de 100 %	3 850	2 380	1 470
	Sans objet*	390	120	270
MRC Montcalm	Total - Rapport des frais de logement au revenu	19 560	15 255	4 305
	Moins de 30 %	14 905	12 275	2 630
	30 % ou plus	4 215	2 600	1 615
	de 30 % à moins de 100 %	3 560	2 195	1 365
	Sans objet*	440	375	65
MRC Les Moulins	Total - Rapport des frais de logement au revenu	55 175	44 780	10 395
	Moins de 30 %	43 910	37 145	6 765
	30 % ou plus	11 205	7 580	3 625
	de 30 % à moins de 100 %	9 685	6 460	3 225
	Sans objet*	55	55	0

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1450) tableau 3, calcul de la SHQ, pourcentages Allan Gaudreault. Noter que les données excluent les logements de bande.

* Logements privés agricoles ou dans des réserves, logements de bande et ménages privés dont le revenu total du ménage est inférieur ou égal à zéro.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

Tableau 18 : Ménages non agricoles dont le revenu est supérieur à zéro selon le rapport des frais de logement au revenu et le mode d'occupation

Territoire	Rapport des frais de logement au revenu	Total	Propriétaire	Locataire
RA Lanaudière	Total - Ensemble des ménages	188 875	143 430	45 445
	Moins de 10 %	44 100	39 385	4 715
	10 % à 29 %	105 575	81 810	23 760
	30 % à 49 %	23 375	14 045	9 325
	50 % à 59 %	4 385	1 930	2 450
	60 % et plus	11 440	6 260	5 185
MRC D'Autray	Total - Ensemble des ménages	17 180	13 265	3 915
	Moins de 10 %	4 515	4 040	445
	10 % à 29 %	9 070	7 100	1 970
	30 % à 49 %	2 265	1 335	920
	50 % à 59 %	360	170	190
	60 % et plus	975	580	375
MRC L'Assomption	Total - Ensemble des ménages	47 735	36 095	11 640
	Moins de 10 %	11 395	10 270	1 125
	10 % à 29 %	26 935	20 895	6 040
	30 % à 49 %	5 605	3 280	2 325
	50 % à 59 %	975	375	595
	60 % et plus	2 825	1 280	1 550
MRC Joliette	Total - Ensemble des ménages	28 040	16 710	11 335
	Moins de 10 %	7 055	6 015	1 040
	10 % à 29 %	14 825	8 640	6 190
	30 % à 49 %	3 500	1 210	2 280
	50 % à 59 %	765	170	560
	60 % et plus	1 900	640	1 255
MRC Matawinie	Total - Ensemble des ménages	21 680	17 750	3 925
	Moins de 10 %	5 915	5 340	585
	10 % à 29 %	11 145	9 465	1 680
	30 % à 49 %	2 725	1 660	1 035
	50 % à 59 %	515	300	210
	60 % et plus	1 375	955	415
MRC Montcalm	Total - Ensemble des ménages	19 125	14 880	4 250
	Moins de 10 %	4 090	3 620	435
	10 % à 29 %	10 820	8 645	2 175
	30 % à 49 %	2 350	1 675	670
	50 % à 59 %	485	165	320
	60 % et plus	1 385	750	625
MRC Les Moulins	Total - Ensemble des ménages	55 110	44 735	10 385
	Moins de 10 %	11 135	10 080	1 050
	10 % à 29 %	32 775	27 070	5 705
	30 % à 49 %	6 925	4 835	2 095
	50 % à 59 %	1 285	715	570
	60 % et plus	2 990	2 025	960

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (CO-1438), tableau 5, calculs de la SHQ.

Noter que les données excluent les logements de bande.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

Le tableau 19 constitue un sommaire imparfait des données tirées des deux sources. Les données relatives au rapport de 30 % ou plus proviennent du tableau 12 (concernant l'ensemble des ménages privés) et celles concernant le rapport de 50 % ou plus sont tirées du tableau 13 (concernant les ménages non agricoles). Elles sont fournies à titre indicatif.

Tableau 19 : Ménages selon le rapport des frais de logement au revenu et le mode d'occupation, RA de Lanaudière et ses MRC

Territoire	Rapport 30 % et plus			Rapport 50 % et plus		
	Ensemble	Propriétaire	Locataire	Ensemble	Propriétaire	Locataire
RA Lanaudière	20,6%	15,4%	36,9%	8,4%	5,7%	16,8%
MRC D'Autray	20,6%	15,9%	38,0%	8,0%	5,7%	14,4%
MRC L'Assomption	19,7%	13,7%	38,4%	8,0%	4,6%	18,4%
MRC Joliette	21,8%	12,3%	36,2%	9,5%	4,8%	16,0%
MRC Matawinie	20,8%	16,6%	42,4%	8,7%	7,1%	15,9%
MRC Montcalm	21,5%	17,5%	38,0%	9,8%	5,9%	22,2%
MRC Les Moulins	20,3%	16,9%	34,9%	7,8%	6,1%	14,7%

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1438), tableau 5, calculs de la SHQ, pourcentages et présentation Allan Gaudreault.

Les tableaux révèlent que c'est dans la MRC Matawinie qu'on trouve la plus forte proportion de locataires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais d'habitation, atteignant un niveau de 42,4 %. À titre de comparaison, cette proportion est de 37 % pour l'ensemble des locataires québécois. La MRC Les Moulins montre la plus faible proportion, 34,9 %.

La proportion de propriétaires ayant un taux d'effort de 30 % ou plus varie de 12,3 %, dans la MRC Joliette, à 17,5 % dans la MRC Montcalm; 15 % des propriétaires québécois montrent un taux d'effort de ce niveau.

Les cas les plus précaires se trouvent probablement chez les ménages devant consacrer 50 % ou plus de leur revenu au logement. On en recense 15 825 dans Lanaudière, dont 8 190 propriétaires et 7 635 locataires. C'est dans la MRC de Montcalm que le pourcentage de ces cas est le plus important, à 22,2 %. Mais c'est dans la MRC Les Moulins qu'on recense 4 275 ménages (comprenant propriétaires et locataires) dont le rapport des frais de logement au revenu est d'au moins 50 %, le plus fort contingent de la région.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

3.2.4 Mode d'occupation, groupes d'âge et rapport des frais de logement au revenu

Nous traitons ici exclusivement du mode d'occupation et des groupes d'âge puisque les tendances démographiques ont été présentées de manière plus détaillée dans la section 1.1. Nous analysons également la variable du groupe d'âge en fonction du rapport des frais de logement au revenu.

Indépendamment du mode d'occupation, on constate une proportion égale des groupes d'âge de 25 à 44 ans chez les ménages privés : ils représentent 32 % des ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires. On note toutefois une plus forte proportion de ménages de moins de 25 ans chez les locataires. Ils représentent en effet 7 % des ménages alors que cette proportion n'est que de 1 % chez les propriétaires.

Chez les propriétaires, presque un ménage sur deux (47%) se situe dans le groupe des 45 à 64 ans, alors que cette proportion n'est que de 36 % chez les locataires. Mais les plus de 65 ans représentent 26 % des ménages locataires, alors que cette proportion n'est que de 19 % chez les propriétaires. La différence est encore plus marquée chez les 75 ans et plus qui constituent 12 % des locataires et 6 % des propriétaires.

Tableau 20 : Ménages privés selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage et le mode d'occupation, RA de Lanaudière, 2011

Territoire	Groupe d'âge du principal soutien du ménage	Total	Propriétaire	%	Locataire	%
RA Lanaudière	Total - Groupes d'âge	190 370	144 440	100%	45 930	100%
	Moins de 25 ans	5 090	2 065	1%	3 025	7%
	25 à 29 ans	10 920	6 825	5%	4 095	9%
	30 à 34 ans	15 605	11 870	8%	3 735	8%
	35 à 39 ans	16 160	12 945	9%	3 215	7%
	40 à 44 ans	17 955	14 355	10%	3 600	8%
	45 à 49 ans	22 680	18 565	13%	4 115	9%
	50 à 54 ans	24 020	19 350	13%	4 670	10%
	55 à 59 ans	19 840	16 255	11%	3 585	8%
	60 à 64 ans	18 450	14 335	10%	4 115	9%
	65 à 69 ans	14 820	11 435	8%	3 385	7%
	70 à 74 ans	10 185	7 420	5%	2 765	6%
75 ans et plus	14 640	9 020	6%	5 620	12%	

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1450) tableau 3, calcul de la SHQ, pourcentages Allan Gaudreault. Noter que les données excluent les logements de bande.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

Au chapitre du rapport des frais de logement au revenu, selon le groupe d'âge, on note que c'est chez les plus jeunes et les plus vieux que se trouve le plus fort pourcentage de ménages ayant un rapport de frais de logement au revenu de 30 % ou plus, si l'on considère l'ensemble des ménages. Les moins de 25 ans et les 75 ans et plus affichent des proportions plus élevées de ménages ayant un taux d'effort de 30 % ou plus. Cette proportion est respectivement de 34 % et de 31 % si l'on considère l'ensemble des ménages; elle fluctue, sauf exception entre 18 et 22 % des ménages, selon la tranche. En examinant la proportion selon le mode d'occupation, au tableau 16, le portrait devient naturellement plus contrasté.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

Tableau 21 : Ménages privés selon le mode d'occupation, le groupe d'âge du principal soutien du ménage et le rapport des frais de logement au revenu, RA de Lanaudière, 2011

Mode d'occupation	Groupes d'âge du principal soutien du ménage	Total - Rapport des frais de logement au revenu	Moins de 30 %	30 % ou plus	De 30 % à moins de 100 %	Sans objet*	30 % ou plus
Total - Mode d'occupation	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	190 370	149 670	39 205	33 655	1 500	21%
	Moins de 25 ans	5 090	3 275	1 740	1 490	60	34%
	25 à 29 ans	10 920	8 540	2 340	1 985	30	21%
	30 à 34 ans	15 605	12 335	3 195	2 800	80	20%
	35 à 39 ans	16 160	12 900	3 150	2 790	120	19%
	40 à 44 ans	17 955	13 865	3 950	3 330	140	22%
	45 à 49 ans	22 680	18 305	4 145	3 415	235	18%
	50 à 54 ans	24 020	19 775	3 890	2 975	360	16%
	55 à 59 ans	19 840	16 070	3 595	2 825	175	18%
	60 à 64 ans	18 450	14 700	3 640	3 050	115	20%
	65 à 69 ans	14 820	11 880	2 880	2 755	70	19%
	70 à 74 ans	10 185	7 950	2 205	2 105	40	22%
	75 ans et plus	14 640	10 100	4 470	4 120	70	31%
Propriétaire	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	144 440	121 195	22 235	18 745	1 010	15%
	Moins de 25 ans	2 065	1 425	630	555	0	31%
	25 à 29 ans	6 825	5 505	1 315	1 125	0	19%
	30 à 34 ans	11 870	9 680	2 145	1 880	50	18%
	35 à 39 ans	12 945	10 810	2 085	1 845	55	16%
	40 à 44 ans	14 355	11 595	2 670	2 310	85	19%
	45 à 49 ans	18 565	15 685	2 690	2 100	195	14%
	50 à 54 ans	19 350	16 775	2 365	1 740	215	12%
	55 à 59 ans	16 255	13 705	2 395	1 860	155	15%
	60 à 64 ans	14 335	12 115	2 125	1 755	100	15%
	65 à 69 ans	11 435	9 910	1 470	1 355	60	13%
	70 à 74 ans	7 420	6 385	1 000	925	40	13%
	75 ans et plus	9 020	7 615	1 345	1 275	60	15%
Locataire	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	45 930	28 475	16 970	14 910	490	37%
	Moins de 25 ans	3 025	1 850	1 110	935	60	37%
	25 à 29 ans	4 095	3 035	1 025	860	30	25%
	30 à 34 ans	3 735	2 655	1 050	920	30	28%
	35 à 39 ans	3 215	2 090	1 065	945	65	33%
	40 à 44 ans	3 600	2 270	1 280	1 020	55	36%
	45 à 49 ans	4 115	2 620	1 455	1 315	40	35%
	50 à 54 ans	4 670	3 000	1 525	1 235	145	33%
	55 à 59 ans	3 585	2 365	1 200	965	20	33%
	60 à 64 ans	4 115	2 585	1 515	1 295	15	37%
	65 à 69 ans	3 385	1 970	1 410	1 400	10	42%
	70 à 74 ans	2 765	1 565	1 205	1 180	0	44%
	75 ans et plus	5 620	2 485	3 125	2 845	10	56%

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ, pourcentages Allan Gaudreault. * Logements privés agricoles ou dans des réserves, logements de bande et ménages privés dont le revenu total du ménage est inférieur ou égal à zéro. Noter que les données excluent les logements de bande.

Chez les ménages propriétaires, le pourcentage de ménages payant au moins 30 % de leur revenu en frais de logement est assez élevé lorsque les ménages ont moins de 25 ans; les

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

revenus des ménages, dans cette tranche d'âge, sont à l'étape de « départ » en termes de trajectoire résidentielle. La situation des propriétaires s'améliore nettement chez les ménages un peu plus vieux : entre 25 et 45 ans, le pourcentage de ménages ayant un taux d'effort de 30 % ou plus est relativement stable et demeure entre 16 et 19 %. Il fléchit après 45 ans et évolue très peu, même chez les groupes plus âgés.

La situation des ménages locataires montre plus de variations. L'écart entre les plus âgés et les plus jeunes équivaut à près de 20 %. Le pourcentage est le plus bas chez les 25 à 34 ans, où entre 25 à 28 % des locataires ont un taux d'effort d'au moins 30 %. Après 35 ans, aucun groupe ne présente un pourcentage inférieur à 33 %.

À compter de 60 ans, la proportion de ménages à haut taux d'effort grimpe à 37 % chez les locataires et atteint 56 % à 75 ans. Selon cet indicateur, on constate que l'abordabilité diminue avec l'âge chez les locataires, puisqu'une proportion de plus en plus élevée de ces ménages montre un taux d'effort considéré trop élevé.

3.2.5 Mode d'occupation, genres de ménages et rapport des frais de logement au revenu

Les ménages d'une seule personne semblent les plus désavantagés en ce qui a trait au rapport des frais de logement au revenu.

Dans l'ensemble, 39 % des ménages « solos », quatre sur dix, montrent un rapport de 30 % ou plus. Chez les ménages propriétaires, la proportion est de 29 %, trois propriétaires sur dix. Chez les personnes habitant seules qui sont locataires, la majorité, 51 %, affichent un taux d'effort de 30 % ou plus.

Les familles monoparentales semblent également fortement touchées par un taux d'effort logement trop élevé: un niveau de 30 % ou plus est le propre de 35 % des familles monoparentales locataires et de 27 % des familles monoparentales propriétaires.

Dans l'ensemble, ce sont les couples avec enfants, qui affichent la plus faible proportion de ménages ayant un rapport de frais de logement au revenu trop élevé selon la limite de 30 %, s'établissant à 10 %.

Chez les couples avec enfants propriétaires, la proportion est de 10 %, un point de pourcentage de plus que la catégorie « autres ménages familiaux » qui affiche une proportion de 9 %.

Parmi les couples avec enfants qui sont locataires, 15 % montrent un rapport frais de logement au revenu de 30 % ou plus.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

Tableau 22 : Ménages privés selon le mode d'occupation, le genre de ménage et le rapport des frais de logement au revenu, RA de Lanaudière, 2011

Mode d'occupation	Genre de ménage	Total - Rapport des frais de logement au revenu	Nombre de ménages moins de 30 %	Nombre de ménages 30 % ou plus	Nombre de ménages de 30 % à moins de 100 %	Sans objet*	Pourcentage de ménages 30 % ou plus
Ensemble	Total - Genre de ménage	190370	149670	39205	33655	1500	21%
	Ménages avec familles de recensement	136555	115975	19305	16915	1280	14%
	Couples sans enfants	54230	46825	7035	5915	365	13%
	Couples avec enfants	55515	49115	5825	5095	595	10%
	Ménages comptant une famille monoparentale	17805	12280	5395	4945	125	30%
	Autres ménages familiaux	9000	7765	1050	945	180	12%
	Ménages sans familles de recensement	53820	33700	19890	16740	220	37%
	Ménages comptant une personne	48350	29315	18835	15860	195	39%
Ménages comptant deux personnes ou plus	5470	4380	1060	890	25	19%	
Propriétaire	Total - Genre de ménage	144440	121195	22235	18745	1010	15%
	Ménages avec familles de recensement	114430	99610	13950	12005	875	12%
	Couples sans enfants	46050	40455	5295	4360	295	11%
	Couples avec enfants	50085	44715	4985	4370	395	10%
	Ménages comptant une famille monoparentale	11085	7955	3015	2690	110	27%
	Autres ménages familiaux	7210	6485	655	580	65	9%
	Ménages sans familles de recensement	30010	21590	8280	6740	135	28%
	Ménages comptant une personne	26780	18850	7820	6385	110	29%
Ménages comptant deux personnes ou plus	3225	2735	460	360	25	14%	
Locataire	Total - Genre de ménage	45930	28475	16970	14910	490	37%
	Ménages avec familles de recensement	22125	16365	5355	4910	405	24%
	Couples sans enfants	8180	6370	1740	1555	70	21%
	Couples avec enfants	5430	4400	840	725	200	15%
	Ménages comptant une famille monoparentale	6720	4325	2380	2255	15	35%
	Autres ménages familiaux	1790	1280	395	365	115	22%
	Ménages sans familles de recensement	23810	12110	11610	10000	85	49%
	Ménages comptant une personne	21570	10465	11015	9475	85	51%
Ménages comptant deux personnes ou plus	2245	1645	600	530	0	27%	

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (CO-1450), tableau 3, calculs de la SHQ. Présentation et calculs de pourcentages Allan Gaudreault.

*Logements privés agricoles ou dans des réserves, logements de bande et ménages privés dont le revenu total du ménage est inférieur ou égal à zéro. Noter que les données excluent les logements de bande.

Faits saillants sur les caractéristiques des ménages

Le taux de propriété des ménages privés de Lanaudière a cru d'un point de pourcentage entre 2001 et 2011 : il atteint maintenant 76 %; on observe une légère variation à la baisse du taux dans deux MRC. On dénombre dans la région 144 440 ménages propriétaires (35 000 de plus qu'en 2001) et 45 930 ménages locataires (9 000 de plus qu'en 2001).

La MRC de Joliette présente le plus faible taux de propriété (59,6 %), un niveau légèrement inférieur à celui des ménages québécois (61,2 %). La MRC Les Moulins affiche le taux le plus élevé, à 81,2 %.

Le revenu médian de l'ensemble des ménages est de 57 257\$; celui des propriétaires s'élève à 67 380\$, alors que celui des locataires atteint 32 409\$, représentant 48 % de celui des propriétaires.

On constate que 37 % des locataires de Lanaudière (17 000 ménages) paient au moins 30 % de leur revenu brut (avant impôt) en frais de logement. Cette situation affecte également 15 % des propriétaires (22 000 ménages).

D'autres ménages sont aux prises avec une situation plus précaire : 15 825 ménages consacrent au moins 50 % de leur revenu brut aux frais de logement. Cela touche 8 190 ménages propriétaires (6 %) et 7 635 ménages locataires (17 %). La plus forte proportion de locataires dans cette situation (22%), est observée dans la MRC de Montcalm. C'est la MRC Les Moulins qui regroupe le plus grand nombre de ménages consacrant au moins 50 % de leur revenu au logement, soit 4 275 ménages tous modes d'occupation confondus.

Les ménages dont le soutien est plus jeune ou plus vieux sont plus affectés par un taux d'effort élevé : des frais de logement d'au moins 30 % des revenus sont le propre de 34 % des moins de 25 ans et 31 % des 75 ans et plus.

Le rapport des frais de logement au revenu se stabilise avec l'âge chez les propriétaires, mais il tend à augmenter chez les locataires. On constate ainsi que 56 % des 75 ans et plus vivent avec un taux d'effort de 30 % et plus.

Les ménages d'une seule personne, les « solos », sont les plus désavantagés au plan du taux d'effort. Chez ces ménages, 29 % ont un taux d'au moins 30 % s'ils sont propriétaires; cette proportion est de 51 % chez les solos qui sont locataires.

Les familles monoparentales locataires consacrant au moins 30 % de leurs revenus au logement représentent 30 % entre elles; leur proportion est de 27 % si elles sont propriétaires.

Seulement 10 % des couples avec enfants propriétaires ont des frais de logement d'au moins 30 % du revenu. Cette proportion est de 15 % chez les locataires.

3.3 L'abordabilité selon le mode d'occupation

3.3.1 L'abordabilité sur le marché locatif

Les locataires de la région de Lanaudière, tout comme les accédants à la propriété, n'ont pas connu de répit au cours de la dernière décennie. L'effet dit de la « goutte d'eau » provoque des augmentations importantes de loyers dans les couronnes de la Métropole.

Tableau 23 : Loyer moyen des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres, 2011 à 2013

	Studios		1 cc		2cc		3 cc		Tous logements	
	2011	2013	2011	2013	2011	2013	2011	2013	2011	2013
Zone 27	466 \$	467 \$	581 \$	596 \$	740 \$	725 \$	741 \$	787 \$	694 \$	691 \$
Zone 28	483 \$	503 \$	565 \$	552 \$	654 \$	669 \$	741 \$	799 \$	652 \$	665 \$
RMR Montréal	549 \$	555 \$	641 \$	651 \$	719 \$	730 \$	865 \$	878 \$	698 \$	708 \$

Source : SCHL, *Rapport sur le marché locatif, RMR Montréal, automne 2012 et automne 2013, présentation Allan Gaudreault.*

Le phénomène d'augmentation semble toutefois se stabiliser, car les rapports sur le marché locatif de la SCHL indiquent de très faibles variations du loyer moyen des appartements, entre 2011 et 2013 et on observe de légères baisses dans certaines zones de marché.

Il s'agit globalement d'une légère hausse, mais dans certaines catégories et certains marchés, on observe des ajustements à la baisse. La SCHL émet l'hypothèse que cette légère hausse a « vraisemblablement incité de nombreux propriétaires à limiter l'augmentation des loyers pour assurer la stabilité de leur clientèle »⁴⁹.

Comme les informations relatives aux loyers ne sont pas compilées par la SCHL dans les municipalités de moins de 10 000 habitants, nous avons consulté l'*Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011* de Statistique Canada. Le tableau suivant décrit les frais de logement mensuels des ménages sur l'ensemble du territoire de la région administrative de Lanaudière.⁵⁰

⁴⁹ SCHL (2013). *Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal - Automne 2013.*

⁵⁰ Statistique Canada précise que les frais de logement comprennent le prix du loyer (pour les locataires), ou le paiement de l'hypothèque, l'impôt foncier et les frais de condominium (pour les propriétaires) ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, de services municipaux etc.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

Tableau 24 : Ménages privés et frais de logement selon le mode d'occupation, RA de Lanaudière et ses MRC, 2011

	Propriétaire	Locataire	Écart en \$	Écart en %
RA Lanaudière				
MRC D'Autray	778 \$	564 \$	214 \$	28%
MRC L'Assomption	1 002 \$	698 \$	304 \$	30%
MRC Joliette	667 \$	614 \$	53 \$	8%
MRC Matawinie	601 \$	539 \$	62 \$	10%
MRC Montcalm	797 \$	628 \$	169 \$	21%
MRC Les Moulins	1 112 \$	734 \$	378 \$	34%

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, présentation et calculs Allan Gaudreault.

L'Enquête nous apprend que les propriétaires des MRC Les Moulins et L'Assomption paient les frais de logement les plus élevés de la région de Lanaudière, à un niveau respectif de 1 112\$ et 1 002\$. C'est dans la MRC Matawinie que les frais des propriétaires sont les plus bas, à 601\$.

Les frais de logement des locataires présentent le même pattern : les frais médians sont les plus élevés dans la MRC Les Moulins (734\$) et L'Assomption (698\$) et les plus bas sont évidemment dans la MRC Matawinie à 539\$.

Les écarts de frais entre les propriétaires et les locataires sont nettement plus marqués dans les MRC ayant les frais de logement les plus élevés. L'écart varie entre 8 et 10 % dans les MRC plus « abordables » de Joliette et Matawinie, alors qu'il est de 30 % et plus dans les municipalités de L'Assomption et Les Moulins.

Pour les résidents des logements sociaux qui seront réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, les loyers médians du marché reconnus par la SHQ, pour les projets en cours de réalisation, ont eux aussi été ajustés à la hausse, tel que le tableau suivant l'indique.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENIELLE

Tableau 25 : Loyers médians du marché (avec services) reconnus par la SHQ

	Chambre	Studio	1 cc	2 cc	3 cc	4 cc
RMR de Montréal	350 \$	590 \$	786 \$	901 \$	1 023 \$	1 319 \$
Hors RMR de Montréal	295 \$	505 \$	711 \$	871 \$	968 \$	1 234 \$

Source : SHQ (2014). Les loyers médians du marché (2013) et la notion de revenu modeste pour les projets en cours de réalisation. Annexe 4. Site Internet de la SHQ le 13 mai 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

On note, évidemment, que les loyers de référence de la SHQ semblent élevés pour des locataires à faibles revenus visés par le programme. Toutefois, le loyer maximum chargé aux locataires de logements sociaux, par exemple dans le cadre du programme Accès Logis Québec (ACL), n'excède pas 95 % de ce loyer médian du marché. Notons également qu'un certain nombre de locataires auront aussi droit à une aide au loyer additionnelle, fournie par le Programme de Supplément au loyer (PSL), ce qui leur permettra de payer un loyer équivalant à 25 % de leur revenu. L'accès à un logement social signifie par ailleurs l'aménagement dans un logement neuf, pour des locataires délaissés par le marché privé. Ces locataires auront accès à des logements à prix abordables, efficaces au plan énergétique et situés dans un environnement qui favorise la participation et la prise en charge, grâce aux activités de soutien communautaire déployées par les organismes promoteurs.

L'ensemble des informations relatives aux loyers et aux frais de logement démontre à quel point le marché montréalais de l'habitation module le prix des loyers dans les régions périphériques (y compris en logement social) et particulièrement dans Lanaudière, qui est une destination privilégiée par les ex-montréalais. Selon cette fourchette de loyers, incluant les services (chauffage, eau chaude et électricité domestique), le revenu brut (avant impôt) requis d'un ménage, sans dépasser un taux d'effort logement de 30 %, s'établit alors à 36 040\$ pour un logement de deux chambres offert aux coûts de 901\$ avec services, dans les municipalités de la RMR de Montréal, comme celles des MRC Des Moulins et l'Assomption. Hors de la RMR, par exemple pour les MRC D'Autray, Joliette, Montcalm et Matawinie, le revenu requis se situe alors à 34 840\$ pour un loyer de 871\$ avec services.

Pour avoir accès à un logement de trois chambres, sans dépasser le seuil de 30 % de ses revenus bruts, un revenu annuel de 40 920\$ est requis sur le territoire de la RMR. Hors de la RMR, un revenu minimum de 38 720\$ s'impose pour que le même logement soit abordable, selon la définition. Sous ces niveaux de revenus, un ménage devra consentir un taux d'effort logement supérieur à 30 % et, probablement, effectuer des choix budgétaires parfois douloureux.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE

Tableau 26 : Revenu minimal requis au loyer médian du marché selon un taux d'effort logement maximal de 30%

		1 cc	2 cc	3 cc	4 cc
RMR de Montréal	Loyer médian du marché	786 \$	901 \$	1 023 \$	1 319 \$
	Revenu minimal requis	31 440 \$	36 040 \$	40 920 \$	52 760 \$
Hors RMR de Montréal	Loyer médian du marché	711 \$	871 \$	968 \$	1 234 \$
	Revenu minimal requis	28 440 \$	34 840 \$	38 720 \$	49 360 \$

Source : SHQ (2014). Les loyers médians du marché (2013) et la notion de revenu modeste pour les projets en cours de réalisation. Annexe 4. Site Internet de la SHQ le 13 mai 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

3.3.2 L'abordabilité sur le marché de la propriété

L'ENM de 2011 nous apprend que la valeur médiane des logements, pour l'ensemble de la région de Lanaudière, est de 200 315\$. Pour Statistique Canada, la valeur du logement correspond « au montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait son logement »⁵¹.

Tableau 27 : Valeur médiane des logements privés non agricoles et hors réserve des ménages propriétaires, RA Lanaudière et ses 6 MRC, 2011

Territoires	Valeur médiane des logements
RA Lanaudière	200 315 \$
MRC D'Autray	170 809 \$
MRC L'Assomption	224 512 \$
MRC Joliette	179 581 \$
MRC Matawinie	159 953 \$
MRC Montcalm	170 846 \$
MRC Les Moulins	230 107 \$

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 5.

Les montants varient de façon notable d'une MRC à l'autre. Les propriétés du territoire de la MRC Les Moulins montrent la valeur la plus élevée, à savoir 230 107\$. C'est dans la MRC Matawinie que les estimations de valeurs sont les moins optimistes, à 159 953\$. La valeur des

⁵¹ Statistique Canada, note 113 de l'ENM 2011.

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDEN­TIELLE

propriétés a suivi une courbe ascendante au cours de la dernière décennie. Mais Desjardins prévoit, en avril 2014, une augmentation moins soutenue que celle qu'on a connue.

Tableau 28 : Évolution du marché de l'habitation, RA de Lanaudière, 2011 à 2015

	2011	2012	2013	2014 (p)	2015 (p)	Variation %
Nombre de reventes	6 198	6 403	6 096	6 160	6 525	5%
Prix de vente moyen	202 076 \$	213 445 \$	216 198 \$	217 495 \$	222 498 \$	10%
Nombre de mises en chantier	3 282	2 845	2 018	2 047	2 170	-34%

Source : Desjardins Études économiques, avril 2014, présentation Allan Gaudreault.

On constate également que malgré les hausses successives du prix des propriétés, leur prix moyen est demeuré nettement inférieur à celui d'une propriété de la RMR de Montréal, qui dépassait 300 000 \$ en 2012. On prévoit donc, pour les centres urbains de plus de 10 000 habitants, une baisse de plus du tiers des mises en chantier résidentielles entre 2011 et 2015, ainsi qu'une hausse raisonnable du prix de vente des propriétés, dans un contexte où le nombre de reventes se maintient au-dessus de la barre des 6 000 unités annuelles.

Au plan de l'abordabilité, le tableau suivant indique le revenu minimal requis pour l'acquisition d'une propriété, selon une fourchette de prix s'étalant de 190 000\$ à 250 000\$. Notre hypothèse est fondée sur un taux d'effort au logement de 30 % du revenu brut (avant impôt) de l'acheteur; ce dernier dispose d'une mise de fonds de 10 % et son prêt hypothécaire porte intérêt à 5% et est amorti sur 25 ans.

Tableau 29 : Seuil d'abordabilité selon le prix de vente avec taux d'effort de 30 %

	2011	2012
Nombre de reventes	6 198	6 403
Prix de vente moyen	202 076 \$	213 445 \$
Nombre de mises en chantier	3 282	2 845

Calcul et présentation Allan Gaudreault.

Le tableau montre sommairement qu'il semble difficile d'accéder à la propriété sans disposer d'un revenu annuel d'environ 56 000\$, selon ces hypothèses. Si le prix de vente s'approche de 250 000\$ et si l'acheteur dispose des épargnes appropriées, il devra gagner plus de 72 000\$ pour demeurer dans les limites du taux d'effort jugé raisonnable. En considérant que le revenu médian d'un ménage lanaudois est de 57 257\$, le prix payé par ce ménage type ne devrait pas dépasser 197 000 \$ selon le modèle décrit, à moins de dépasser le taux d'effort de 30 % ou de disposer d'épargnes plus substantielles. Or, seuls 16 % des ménages locataires

3- POPULATION, MÉNAGES ET ABORDABILITÉ RÉSIDEN­TIELLE

de Lanaudière, au nombre de 8 490 ménages, ont des revenus d'au moins 60 000\$, ce qui limite le bassin des accédants à la propriété habitant déjà la région. Cette proportion est de 19 % pour l'ensemble du Québec.

On ne dénombre que 3 600 ménages locataires de 25 à 44 ans ayant des revenus d'au moins 60 000\$⁵². Les premiers acheteurs se situent généralement dans ce groupe d'âge. Parmi ces derniers, 2 020 ménages ont des revenus entre 60 000\$ et 80 000\$ pour qui l'accession est possible mais pose des contraintes budgétaires certaines. Il serait intéressant d'évaluer dans quelle mesure les promoteurs rejoignent les jeunes ménages de la région, comparativement à la clientèle provenant de la métropole.

⁵² Sources : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011*, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ, analyse d'abordabilité Allan Gaudreault.

Faits saillants relatifs à l'abordabilité selon le mode d'occupation

Les ménages propriétaires ont des frais de logement médians se situant entre 601\$, dans la MRC de Matawinie, et 1 112\$ dans celle des Moulins. Chez les ménages locataires, ces frais varient entre 539\$, également dans Matawinie et 734\$ dans Les Moulins. On constate des écarts plus importants (30 % et plus), selon le mode d'occupation, dans les MRC de l'Assomption et Les Moulins.

La valeur médiane des logements privés s'établit à 200 315\$ pour le territoire de Lanaudière. Elle fluctue entre 159 953\$, dans la MRC de Matawinie, à 230 107\$ dans celle des Moulins.

Les loyers médians reconnus par la SHQ pour les MRC faisant partie de la RMR de Montréal se situaient entre 350\$, pour un studio, et 1 319\$ pour un logement de quatre chambres, en mai 2014. La fourchette des loyers était de 295\$ à 1 234\$ pour les MRC hors de la RMR.

Pour un logement locatif de deux chambres situé dans la RMR, offert à 901\$, le revenu minimal requis pour conserver un taux d'effort d'au plus 30 % est de 36 040\$. Hors de la RMR, considérant un loyer de 871\$, le revenu minimal requis serait de 34 380\$.

Selon certaines hypothèses, il semble difficile d'acquérir une propriété avec des revenus inférieurs à 56 000\$ si l'on vise un prix de 190 000\$. Le revenu minimal serait alors de 72 000\$ pour une propriété de 250 000\$.

Seuls 16 % des ménages locataires de Lanaudière (totalisant 8 640 ménages) ont des revenus d'au moins 60 000\$, ce qui limite le bassin local des propriétaires potentiels. Parmi eux, 3 600 ménages locataires se trouvent dans la fourchette des 25 à 44 ans, plus susceptibles d'acquérir une première propriété et parmi eux, 2 020 ont des revenus dans la tranche des 60 000\$ à 80 000\$.

4- PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

4.1 Les modes de gestion des logements sociaux et communautaires

Le logement social comprend le parc des logements publics, généralement administré par les offices d'habitation, et le parc de logements dits communautaires, administré par les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL). Toutefois, ce classement n'est pas nécessairement exclusif et il existe, au sein des collectivités, des organisations s'apparentant aux deux grandes composantes du monde du logement social. C'est pourquoi, par prudence, nous utiliserons la plupart du temps l'expression « logement social et communautaire », qui nous semble plus inclusive.

Le parc de logements sociaux et communautaires de la région de Lanaudière compte, en mai 2014, 3 179 logements. Il est sous la responsabilité de 98 organismes gestionnaires.⁵³

- Les offices d'habitation (OH) : le parc de logement administré par les OH des municipalités, est le plus important, avec ses 1 724 logements, il représente 54 % du parc de logement social. On en comptait 1 613 en 2003. La plupart des logements sous leur responsabilité proviennent du programme d'habitation à loyer modique (HLM). D'autres ensembles d'habitation sous la responsabilité des OH ont été financés par les programmes Accès Logis Québec ou Logement abordable Québec.
- Les OSBL d'habitation : 38 organismes détiennent maintenant 1 108 logements, alors qu'on en dénombrait 791 en 2003; ils constituent 35 % du parc. Notons que l'OSBL est devenu le principal véhicule de développement de nouveaux logements sociaux et communautaires au Québec. Plusieurs OSBL sont administrés par des OH.
- Les coopératives d'habitation : au nombre de 21, les coopératives possèdent 347 logements, à savoir 11 % des logements sociaux de la région. On en comptait 306 en 2003.

⁵³ Compilation Allan Gaudreault avec la collaboration de Denise Robitaille à la recherche. La Table des partenaires du développement social de Lanaudière appréciera toute information lui permettant de mettre à jour le portrait présenté.

4- PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Tableau 30 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion, RA de Lanaudière

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	39	1724	54%
OSBL	38	1108	35%
Coopératives	21	347	11%
Total	98	3179	100%

Source : Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière, compilation et présentation Allan Gaudreault.

4.2 Les logements sociaux et communautaires selon leur mission

Les deux tiers des logements sociaux (65 %) sont destinés aux aînés, alors que les logements pour familles (incluant souvent des logements pour personnes seules et pour des personnes handicapées autonomes) comptent pour 28 % du parc. Les logements destinés aux personnes ayant des besoins particuliers ne représentent que 8 % des logements sociaux réalisés dans la région.

Tableau 31 : Répartition des logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion et la mission, RA de Lanaudière

Mode de gestion	Mission			Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	
Offices d'habitation	567	1 139	18	1 724
OSBL	81	805	222	1 108
Coopératives	240	107	0	347
Total nombre de logements	888	2 051	240	3 179
%	28%	65%	8%	100%

Source : Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière, compilation et présentation Allan Gaudreault.

Par ailleurs on observe que 32 % des logements sociaux (1 027 unités) sont accessibles. Ce sont des logements pour lesquels un parcours sans obstacle est demandé : les personnes atteintes d'une incapacité physique ou sensorielle peuvent y avoir accès, y pénétrer ou les utiliser à partir de la voie publique et de tous les espaces publics extérieurs.

De plus, 217 unités (7 % du parc) sont considérées adaptables. Il s'agit de logements accessibles pouvant être habités par tous et qui, avec un minimum de transformations, peuvent répondre aux besoins particuliers d'une personne ayant une incapacité physique ou sensorielle.

4- PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

On dénombre également 173 logements partiellement ou totalement adaptés (5% du parc) : ces derniers sont des logements accessibles qui permettent aux personnes ayant une incapacité physique ou sensorielle de réaliser avec la plus grande autonomie possible, les activités domestiques essentielles, dans leur logement.

Tous types d'interventions confondus, les offices d'habitation ont dans leur parc près de 53 % des unités accessibles, adaptables ou adaptées. Les OSBL en accueillent 46 %, alors que les logements coopératifs représentent moins d'un pour cent des interventions recensées⁵⁴

4.3 Répartition géographique des logements sociaux et communautaires

On compte des logements sociaux dans toutes les MRC de la région. La proportion la plus importante est implantée dans la MRC de Joliette, qui accueille 28 % du parc. Elle est suivie par la MRC de L'Assomption et Les Moulins, qui comptent respectivement 23 % et 20 % des logements sur leur territoire. Les MRC moins peuplées et moins urbanisées affichent des proportions plus faibles, notamment celle de Matawinie (8%), D'Autray (10 %) et Montcalm (11 %).

Tableau 32 : Répartition géographique des logements sociaux et communautaires, RA de Lanaudière et ses MRC

	N. Gestionnaires	N. Logements	% du parc
RA Lanaudière	98	3179	100%
MRC D'Autray	13	327	10%
MRC L'Assomption	17	716	23%
MRC Joliette	27	897	28%
MRC Matawinie	15	252	8%
MRC Montcalm	15	347	11%
MRC Les Moulins	11	640	20%

Source : Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière, compilation et présentation Allan Gaudreault.

⁵⁴ Source des définitions : <http://www.adalogis.fr/site/Accueil/Lexique>. Les données relatives au parc de logements proviennent du *Projet d'exploration des mesures d'hébergement en déficience physique* dans Lanaudière de la Table de concertation régionale des associations de personnes handicapées de Lanaudière (TCRAPHL).

4.4 Taux de pénétration des logements sociaux et communautaires

On peut mesurer le taux de pénétration des programmes de logement social en recensant le nombre de logements sociaux et en le comparant avec le nombre de ménages aidés grâce à un logement social. Ainsi pour chaque tranche de 1 000 ménages que compte une population donnée, on peut déterminer un « pointage » à des fins de comparaison. À cette échelle, la RA de Lanaudière compte 16,7 ménages aidés pour chaque tranche de 1 000 ménages, alors que le taux de l'ensemble du Québec serait de 39,8 selon notre estimation.⁵⁵

Tableau 33 : Ménages aidés par 1 000 ménages, RA de Lanaudière et ses MRC

	N. Ménages aidés par 1000
RA Lanaudière	16,7
MRC D'Autray	18,7
MRC L'Assomption	15,0
MRC Joliette	16,7
MRC Matawinie	11,4
MRC Montcalm	17,7
MRC Les Moulins	11,6

Source : Groupe d'aménagement de logement populaire de Lanaudière, compilation et présentation Allan Gaudreault.

La MRC D'Autray affiche le plus fort taux de pénétration par 1 000 ménages, à savoir 18,7 ménages aidés. Le taux le plus faible de la région est celui de la MRC de Matawinie, à 11,4 ménages aidés, tout près de celui de la MRC Les Moulins, qui se situe à 11,6 ménages.

Les taux de pénétration observés dans Lanaudière montrent que malgré une croissance impressionnante de la population et de la richesse immobilière, peu de retombées sociales sont recensées. La richesse créée ne suscite pas d'investissements correspondants en logements sociaux et en soutien aux ménages moins fortunés. On peut consulter les fiches synthèses de l'ensemble de la région et de chaque MRC à l'Annexe 3 du présent document.

⁵⁵ On compte actuellement 3 395 345 ménages privés au Québec selon l'ENM de 2011. Nous estimons que le parc de logements sociaux et communautaires serait environ 135 088 logements, selon la répartition suivante : 62 882 logements HLM réguliers, 1 906 logements HLM du volet autochtone, 27 500 logements coopératifs et 42 800 logements OSBL. Sources : site Internet de la Société d'habitation du Québec (4 mars 2014), Confédération québécoise des coopératives d'habitation et Réseau québécois des OSBL d'habitation.

4.5 Érosion du parc de logements sociaux et communautaires

Lors de la mise à jour du portrait des logements sociaux et communautaires de la région, nous avons constaté qu'on avait perdu la trace d'un certain nombre de logements réalisés grâce aux différents programmes d'aide gouvernementaux, depuis les années 1960. Il est possible que cette situation s'explique par un simple bris de communication dans le réseau communautaire. Ainsi on a rapporté que certains projets ont naturellement « glissé » vers le secteur public, notamment vers le réseau public de santé et de services sociaux et l'hébergement des aînés.

Toutefois, on déplore que quelques projets communautaires n'aient pu être récupérés par des organismes des secteurs du logement public ou communautaire et qu'en bout de ligne, ils aient été cédés à des propriétaires du secteur privé. On constate cependant que le parc de logement public provenant du programme HLM a conservé son intégrité. Le parc sous la responsabilité des OH a plutôt progressé, avec l'addition d'ensembles d'habitation financés par les programmes administrés par la SHQ.

Sans compter les projets mentionnés plus haut qui font maintenant partie des réseaux publics, on estime qu'au moins 253 logements communautaires de la région, répartis dans trois projets, auraient été cédés à des intérêts privés au cours de la dernière décennie. Il s'agit des projets suivants :

- Un projet de 11 logements destinés aux personnes âgées, dans la MRC de Matawinie, financé dans le cadre d'une programme de la SCHL; la radiation de l'OSBL du Registre des entreprises aurait eu lieu en 2005.
- Un projet de 180 logements pour familles, dans la MRC de Joliette, financé dans le cadre d'un programme administré par la SHQ; la radiation de l'OSBL au Registre des entreprises daterait de 2007.
- Un ensemble visant les aînés, comptant 51 logements, dans la MRC de Joliette; cet OSBL doté de statuts de constitution fédéraux aurait été radié du Registre des entreprises en 2007; la propriété aurait été liée par hypothèque à la SCHL jusqu'en 1994.

Un examen de ces deux derniers projets, pour lequel plus d'informations sont disponibles, nous apprend que deux OSBL ont été transformés en une société par actions, en 2007. Sommairement, le processus suivant a été suivi:

- Remboursement du prêt hypothécaire résiduel à la SHQ.
- Achat par le premier OSBL des immeubles appartenant au second OSBL, consolidant le patrimoine existant sous la responsabilité d'un seul organisme.

4- PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

- Transfert de tous les actifs immobiliers à une compagnie à numéro.
- Dissolution de l'OSBL initial.
- Changement de nom de la compagnie à numéro.
- La compagnie à numéro reprend le nom de la société initiale, mais enregistrée comme entreprise à but lucratif.

Ce type de transaction est facilement reproductible. La fin des accords d'exploitation, qui affecte annuellement plusieurs centaines de logements au Québec, facilite la cession des actifs au secteur privé, car elle a pour conséquence d'éliminer plusieurs des contrôles externes exercés sur la mission sociale de ce parc immobilier par la SHQ ou par la SCHL.

On doit donc craindre que le parc de logement communautaire poursuive son érosion graduelle, à défaut de mécanismes plus contraignants protégeant les actifs et limitant la privatisation d'ensembles immobiliers financés par des fonds publics. Ce constat affaiblit substantiellement le bilan du réseau social et communautaire en habitation et par conséquent compromet sa capacité à lever des fonds pour la poursuite de son développement.

Il est donc souhaitable que de nouveaux mécanismes de protection de la pérennité soient mis en place par les organismes nationaux du secteur du logement social et communautaire, de concert avec les organismes gouvernementaux.

4- PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Faits saillants relatifs au parc de logements sociaux et communautaires

Le parc de logement social de Lanaudière comprend 3 179 logements, sous la responsabilité de 98 organismes.

Le logement social public est sous la responsabilité de 39 offices d'habitation (OH) municipaux. Ces organismes administrent 1 724 logements, dont la plupart sont des habitations à loyer modique (HLM).

Le logement social communautaire comprend 38 OSBL d'habitation détenant 1 108 logements ainsi que 21 coopératives d'habitation possédant 347 logements.

Les deux tiers du parc (2 051 logements) sont dédiés aux aînés; on ne compte que 28 % de logements pour les familles (888 logements) et 8 % des logements (240) desservant des personnes ayant des besoins particuliers.

Les logements sociaux et communautaires sont répartis dans les six MRC de Lanaudière. La MRC de Joliette en compte le plus grand nombre, 897 logements représentant 28 % du parc. La MRC de Matawinie 252 logements, à savoir 8 % du parc, est la moins dotée.

Globalement, le taux de pénétration des logements sociaux et communautaires de Lanaudière est de 16,7 logements par 1 000 ménages (entre 11,4 dans la MRC de Matawinie et 18,7 dans celle de D'Autray). Celui du Québec dans son ensemble s'établit à 39,8. Cela signifie que le développement social, en habitation, n'a pas suivi le développement immobilier et la création de richesse qui s'y attache.

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Cette section fait le point sur les besoins régionaux relatifs à l'aménagement de nouveaux logements sociaux et communautaires. Elle s'appuie sur les tendances démographiques constatées, telles que présentées précédemment, sur les mouvements du marché de l'habitation et sur des échanges entre des membres de la Table des partenaires et le consultant, entre septembre 2013 à juillet 2014.

5.1 Les besoins de logement à combler

Cette section fait le point au plan quantitatif sur les besoins identifiés en logement locatif et en logement social et communautaire. Elle met en lumière les groupes auxquels on devrait accorder la priorité en raison de leur fragilité économique et d'une offre résidentielle déficiente. De manière complémentaire, elle souligne l'importance d'assurer la pérennité du parc existant.

5.1.1 Les besoins en logements locatifs

On prévoit que le taux de propriété poursuivra sa tendance à la hausse, malgré certaines périodes d'ajustement. Toutefois, le nombre de locataires, en chiffres absolus, continuera sa croissance. On a d'ailleurs observé ce phénomène entre 2001 et 2011 où près de 9 000 nouveaux ménages locataires sont apparus dans la région. On sait aussi que les resserrements des critères d'assurance hypothécaire et les augmentations de prix de vente des propriétés ont entraîné une demande renouvelée en logement locatif qui suscitera des investissements dans ce secteur.

Le nombre de ménages privés de la région de Lanaudière augmentera de 50 % entre 2006 et 2031; il atteindra alors le cap des 255 820 ménages. Cela exige de compléter la construction de quelque 65 450 nouveaux logements, entre 2011 à 2031⁵⁶. Pour cette période de 20 ans, on devra produire en moyenne 3 273 nouvelles habitations, toutes formes confondues.

Si ces prévisions de croissance se réalisent, et en supposant un taux de propriété de 78 % en 2031, les 255 820 ménages de 2031 se répartiront comme suit :

- 199 540 ménages propriétaires;
- 56 280 ménages locataires.

On devra, pour répondre à ces besoins avoir construit d'ici là :

- 55 100 logements en propriété ou une moyenne annuelle de 2 755 unités.⁵⁷
- 10 350 logements locatifs ou une moyenne de 518 unités annuellement.⁵⁸

⁵⁶ La différence entre les 255 820 ménages de 2031 et les 190 370 de 2011 est de 65 450.

⁵⁷ La différence entre les 199 540 ménages propriétaires de 2031 et les 144 440 de 2011 est de 55 100.

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

En s'appuyant sur les tendances observées au sein de la CMM, à l'effet que 30 % des logements locatifs réalisés au cours de la période 2004-2012 étaient des logements abordables construits dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec⁵⁹, on peut avancer qu'une production annuelle de 155 logements sociaux est réaliste pour la région de Lanaudière, si les conditions de développement sont réunies.

En considérant que la contribution du milieu moyenne des deux dernières années est actuellement de 30 000\$ par logement, on estime que plus de 4,5 M\$ par année seront requis pour soutenir de telles initiatives.

5.1.2 Les besoins prioritaires en logement social et communautaire

Les besoins prioritaires en logement social et abordable, selon les données recueillies concernent les groupes suivants:

- **Priorité 1** : les groupes davantage fragilisés au plan économique : ils sont aux prises avec des frais d'habitation proportionnellement trop élevés, notamment les 7 635 locataires dont le rapport des frais de logement au revenu dépasse 50 %; ces ménages en situation plus précaire se trouvent principalement parmi :
 - les ménages de personnes seules à faible revenu;
 - les ménages où le soutien économique est plus âgé.
- **Priorité 2** : les groupes qui éprouvent des difficultés liées à la disponibilité de logements : ces ménages n'ont pas accès à un logement adéquat en raison de l'offre déficiente du marché locatif; plusieurs souffrent également d'un problème d'abordabilité, notamment les groupes suivants :
 - les personnes ayant des besoins de logement particuliers;
 - les jeunes familles avec enfants.

La **Priorité 1** s'appuie principalement sur la tendance à une proportion croissante des ménages « solos » et à leur taux d'effort pour le logement trop élevé. Rappelons que lorsqu'elles sont locataires, 51 % des personnes seules montrent un rapport de frais de logement au revenu de 30 % ou plus. Leur situation par rapport à l'abordabilité s'aggrave avec l'âge.

⁵⁸ La différence entre les 56 280 ménages locataires de 2031 et les 45 930 de 2011 est de 10 350.

⁵⁹ CMM (2014). *Perspective Grand Montréal*, bulletin de la CMM, juin 2014, p. 2.

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

La Priorité 2 répond aux besoins particuliers en matière de logement où le marché privé est pratiquement absent:

- besoins relatifs à la santé mentale;
- besoins relatifs à une incapacité ou à un handicap;
- besoins en itinérance;
- besoins des familles.

Besoins relatifs à la santé mentale

Si l'on examine les ressources dédiées aux personnes seules, on déplore une offre inexistante de logements pour les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, pour les personnes ayant des déficiences intellectuelles ou physiques ou celles qui sont aux prises avec une problématique particulière, par exemple des personnes ayant subi un traumatisme crânien. Il n'existe pratiquement pas d'appartements supervisés offrant abri et soutien communautaire à ces personnes.

Besoins relatifs à une incapacité ou à un handicap

Les personnes handicapées, ayant des incapacités, représentent 10 % de la population régionale. Elles déplorent le manque de ressources humaines dans l'aide à la recherche de logement et les longs délais d'attente pour l'obtention de logements adaptés ou de subventions pour l'adaptation de leur domicile, tout comme les longues listes d'attente aux programmes de soutien à domicile.⁶⁰

Même si elles préfèrent habiter dans leur milieu, leurs revenus ne leur permettent pas de se loger adéquatement sur le marché privé, lequel, de surcroît, ne produit que peu de logements adaptés et abordables pour ces ménages plus vulnérables. Les logements sociaux adaptés sont parfois la seule ressource disponible dans le milieu. L'accès et le maintien du financement au soutien communautaire sont également des préoccupations centrales de la recherche d'autonomie de ces personnes.

Ces besoins sont le lot de personnes plus âgées, mais également de jeunes, habitant au sein de leur famille et qui sont à la recherche de solutions résidentielles leur permettant de vivre de manière autonome.

⁶⁰ Rainville Anik, (2013). *Besoins des personnes handicapées vs logement - Lanaudière*. Projet hébergement, Table de concertation régionale des associations de personnes handicapées de Lanaudière (TCRAPHL).

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Besoins en itinérance

Les organismes œuvrant dans la lutte à l'itinérance déplorent le manque d'accès à une diversité de logements qui marie à la fois les maisons de chambres, le logement communautaire et le soutien au logement. On a également constaté que les capacités d'hébergement régionales étaient dépassées.

Ayant peu de revenus et ayant vécu de mauvaises expériences en tant que locataires, les personnes itinérantes ont de la difficulté à se loger. Elles doivent avoir accès à une offre différenciée en logement, qu'il s'agisse de logement public ou privé, avec un soutien communautaire ou des services personnalisés favorisant leur pleine intégration à la communauté.

Ces personnes ont connu des périodes plus ou moins longues d'itinérance et elles ont des besoins spécifiques qui doivent être répondus par l'ensemble des partenaires de la région pour assurer leur réintégration et leur stabilité en logement. L'accompagnement et le soutien communautaire en logement est une porte de sortie de l'itinérance et une porte d'entrée vers la réintégration sociale et professionnelle.

Besoins des familles

On prévoit que le marché privé continuera à produire des logements locatifs pour les créneaux les plus populaires, notamment les ménages « solos » et les ménages plus âgés ayant les capacités financières. On peut également prévoir qu'une partie des logements offerts en location proviendront du marché secondaire des logements en copropriété.

Mais il demeurera difficile de réaliser des logements familiaux abordables en mode locatif, qu'ils proviennent du secteur privé ou du secteur social et communautaire. C'est pourquoi une attention particulière doit être apportée aux ménages familiaux ayant des enfants.

Pour répondre aux besoins des personnes ayant des besoins particuliers de logement et pour en même temps répondre aux besoins de familles - notamment celles comptant une personne ayant besoin d'un soutien particulier - on envisagerait, dans une perspective de mixité, de réaliser des projets visant plusieurs genres de ménages et différents groupes d'âge.

Cela permettrait d'offrir plus de logements aux familles avec enfants et de développer des liens d'entraide dans un milieu non institutionnel, bénéfique aux personnes ayant des besoins particuliers de logement.

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

5.1.3 Éléments complémentaires

Besoin de rattrapage régional

Le parc de logement social et communautaire de la région compte 3 179 logements sous la responsabilité de 96 organismes municipaux et communautaires. Cela équivaut à 16,7 ménages habitant un logement social et communautaire, par 1 000 ménages de la région.

Malgré la production de près de 800 logements depuis l'an 2000, un rattrapage s'impose, comparativement à l'ensemble du Québec, où ce ratio est de 39,8 par 1 000 ménages.

Besoin de pérennité du parc de logement social et communautaire

La perte d'au moins 253 logements communautaires, à la suite de cessions au secteur privé, assombrit le bilan des réalisations du secteur communautaire en habitation et menace la conservation du patrimoine collectif de logements. On constate qu'il n'existe aucun organisme régional ou national en mesure de veiller à l'intégrité de ce parc ou de prendre les mesures de conservation adéquates.

Comme la tendance à l'érosion risque de s'accélérer lors de l'expiration des accords d'exploitation avec la SCHL et la SHQ, il semble souhaitable de développer la sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes à cette situation et de mettre en place des mécanismes de veille, de prévention et de soutien adéquats.

On a aussi constaté que certains organismes dédiés au logement pour les aînés auraient avantage à mettre en commun leurs ressources humaines et financières, dans le but d'assurer une meilleure viabilité et un meilleur service à leurs résidents. Le roulement du personnel et les défis d'adaptation constituent des défis qui ne peuvent être relevés sans un questionnement sur les modes de gestion traditionnels. Des interventions précoces auprès de ces organismes permettraient probablement de protéger à long terme les actifs communautaires en habitation. À cette fin, la mise à jour des pratiques de gestion et de formation est envisagée par les groupes de soutien de la région.

5.2 Sommaire des consultations

Les consultations auprès de membres de la Table des partenaires ont principalement porté sur les éléments suivants :

- Les groupes à desservir.
- Les obstacles au développement.
- Le financement d'un regroupement régional.
- Les pistes de développement à explorer.

5.2.1 Les groupes à desservir

De manière générale, il y a consensus quant aux constats présentés dans la présente étude. Les échanges ont permis de mettre en lumière les besoins particuliers des personnes âgées qui souhaitent demeurer dans leur communauté rurale. C'est ce qui explique qu'un grand nombre de projets visant cette clientèle aient été réalisés au cours de la dernière décennie. Ces réalisations correspondent à une tendance lourde au vieillissement de la population. On note également une forte demande pour des logements destinés aux personnes seules de moins de 65 ans, ce qui correspond aux tendances démographiques observées.

On a également mentionné, lors des discussions, un besoin croissant concernant la sécurité alimentaire, notamment chez les personnes seules et les personnes plus âgées. Mais en même temps, on rencontre des difficultés à viabiliser la construction des locaux communautaires qui font partie des solutions facilitant l'autonomie et l'auto-prise en charge alimentaire. Ces locaux polyvalents sont essentiels à la mise en œuvre des solutions collectives en soutien communautaire et en services aux personnes. Ces difficultés sont encore plus ressenties dans le cas de projets de moins de vingt logements.

En ce qui a trait au logement destiné aux familles, on a constaté le manque de groupe promoteur, bien que l'on ait identifié des besoins. La structure de financement des programmes, tel que nous le verrons plus loin, notamment la participation financière du milieu, comporte des défis particuliers à cet égard.

5.2.2 Les obstacles au développement

Lors des consultations, les participants ont noté que les principaux obstacles au développement du logement social et communautaires étaient :

- les paramètres de financement, dont l'ampleur des contributions financières exigées de la part du milieu et l'absence de programmation pluriannuelle.
- la rareté des terrains appropriés;
- la perception du logement social et communautaire.

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Les paramètres de financement

La viabilité des projets repose sur plusieurs conditions. La principale difficulté est la contribution financière du milieu qui est disproportionnée par rapport aux moyens des collectivités, notamment en milieu moins urbanisé. On ressent davantage cette difficulté dans la planification des projets destinés aux personnes âgées où on doit assurer le financement récurrent des services et du soutien communautaire. Ces projets rencontrent des problèmes additionnels de viabilité en raison des nouvelles exigences relatives à la certification des résidences. On doit également souligner la difficulté d'assurer la viabilité de projets de petite taille, notamment en milieu rural.

Par ailleurs, on note que les habitudes caritatives de la population et des élus avantagent naturellement les ménages ou les personnes vulnérables et plus rarement les familles avec enfants. Comme le secteur privé ne produit que peu de logements locatifs pour ces ménages, de nouvelles formes de développement et de financement devront être proposées par le milieu régional en vue de réaliser de nouveaux logements sociaux dédiés aux ménages laissés pour compte par le marché.

Les demandes continues des regroupements régionaux et nationaux, ainsi que de la Coalition pour le logement communautaire ont mis en lumière trois recommandations au gouvernement du Québec.

- un budget suffisant pour financer un minimum de 3 000 nouveaux logements communautaires par année au cours des cinq prochaines années;
- la reconduction du programme AccèsLogis Québec sur une base pluriannuelle de cinq ans;
- la reconduction des mesures d'Aide à l'occupation du territoire facilitant la réalisation de projets d'habitation sur tout le territoire, incluant les petites communautés et les régions éloignées.

Un engagement gouvernemental à long terme faciliterait la planification des projets et la constitution de partenariats efficaces.

Une plus grande cohésion entre les programmes d'aide au logement et les programmes de soutien communautaire et d'aide aux personnes du ministère de la Santé et des Services sociaux est également une condition de succès qui est au centre des préoccupations de l'ensemble du réseau communautaire en habitation.

La rareté des terrains

La rareté des terrains et leur coût élevé constituent les principaux obstacles au développement continu et à la viabilité des projets de logement social. Cette situation crée des difficultés accrues chez les promoteurs communautaires et des délais de réalisation, puisque les promoteurs privés ont un accès plus facile au capital et aux sites propices au développement.

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Malgré les représentations du secteur communautaire, aucune municipalité n'a constitué de banque de terrains ou une réserve foncière en vue de planifier la réalisation de projets immobiliers à caractère social. L'aide des municipalités est accordée aux projets selon une approche individuelle. Plusieurs projets de logement locatif abordables pour la population lanauoise ont donc dû être reportés, déménagés ou simplement abandonnés au cours de la dernière décennie alors que les terrains d'intérêt étaient monopolisés pour des projets d'accession à la propriété visant souvent les ménages montréalais.

La perception du logement social et communautaire

Les promoteurs de projets de logements sociaux affrontent des obstacles financiers, réglementaires et politiques. Mais parmi les obstacles les plus difficiles à surmonter, on mentionne les préjugés et le manque de connaissance quant au logement social. Ces résistances prennent diverses formes, dans la population et parmi les décideurs et les élus :

- La stigmatisation des résidents de logements sociaux, considérés comme citoyens dépendants ou irresponsables. Le logement de type familial est généralement moins bien perçu selon ce type de perception.
- La mixité sociale et économique des projets de logement social est méconnue : on ignore que dans les projets réalisés avec les programmes actuels, des ménages à revenus moyens payant le loyer médian du marché côtoient des ménages à faibles revenus qui paient un loyer proportionnel à leur revenu. Les seules listes d'attente connues proviennent des offices d'habitation et concernent la plupart du temps les habitations à loyer modique.
- Le manque de connaissance des différents modes de gestion en logement social et des programmes d'aide a comme conséquence que les ménages à revenu moyen n'ont pas tendance à faire des démarches d'accès à un logement social.

Ces perceptions négatives et le manque de sensibilisation au logement social et communautaire ont des impacts sur l'acceptation sociale des projets (phénomène « pas dans ma cour ») et sur la capacité de production des promoteurs de logement social et communautaire et de nombreux ménages sont ainsi laissés pour compte. À cet effet, la réalisation de sondages et la mise en œuvre de différents modèles de consultation citoyennes, en collaboration avec les administrations locales, doivent être encouragées.

5.2.3 Le financement du regroupement régional

Les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec permettent le versement d'une contribution financière en capital aux fédérations régionales de coopératives d'habitation et d'OSBL d'habitation. Le Regroupement des organismes d'habitation communautaire de Lanaudière (ROHCL) éprouve des problèmes de reconnaissance par les autorités gouvernementales, en raison de son sociétariat mixte : il regroupe tant des coopératives que des OSBL d'habitation.

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

On estime que les regroupements mixtes ne sont pas financés adéquatement et qu'il serait important de reconnaître la spécificité régionale qui est à la base d'une concertation entre les projets issus des coopératives et ceux des OSBL d'habitation.

5.2.4 Les pistes de développement à explorer

Les consultations permettent de formuler un objectif régional quant à la production de nouveaux logements sociaux et communautaires visant à répondre aux besoins identifiés, selon les tendances observées. On propose également de focaliser les efforts régionaux sur deux champs d'action qui détermineront le succès du plan de développement, à savoir l'établissement d'une source de financement inédite et l'adoption d'une stratégie de valorisation du logement social et communautaire.

Objectif quinquennal de développement

- On propose l'objectif régional de réaliser 750 logements sociaux et communautaires pour la période 2015 à 2019.
- Cet objectif de réaliser en moyenne 150 logements par année à compter de 2015 repose sur les projections démographiques de croissance continue et sur la nécessité de rattrapage par rapport à l'ensemble du Québec.

Nouvel outil de financement récurrent

- On propose l'établissement d'une nouvelle source de revenus dédiés au développement du logement social et communautaire. Il s'agit d'une source récurrente dont la raison d'être sera de participer au montage financier des projets issus de la collectivité.
- Par revenu dédié, on entend « toute forme d'impôts, de taxes ou de droits spécifiques levés par un gouvernement ou une administration publique et dont les fonds sont réservés en tout ou en partie à un usage prédéterminé ». ⁶¹ Une telle source constitue un revenu récurrent à l'abri des choix budgétaires des administrations publiques et permet un développement plus soutenu. Elle doit être mise en place par une administration publique, par exemple par une municipalité, par le biais d'un règlement, ce qui lui confère une certaine permanence.
- Les fonds recueillis seront investis dans le Fonds d'habitation communautaire de Lanaudière et financeront des mesures facilitant la réalisation des nouveaux

⁶¹ Gaudreault, Allan, en collaboration avec Sylvie Moreau, *Étude de revenus dédiés et de fonds fiduciaires pour le logement*, réalisée pour le Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal, octobre 2002.

5- ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

logements, notamment dans l'achat préventif de terrains par des organismes communautaires, par des prêts de démarrage et par des investissements dans des projets innovateurs. Les projets seront réalisés dans le cadre des programmes d'aide gouvernementaux et dans le cadre de projets ayant recours à des modes de financement alternatifs.

- Dans Lanaudière, on estime que des sources locales de revenus dérivées de la richesse foncière, produite par l'arrivée de dizaines de milliers de nouveaux propriétaires au cours de prochaines années, est en mesure de financer adéquatement les initiatives de logement social issues du milieu régional.
- Une étude approfondie permettra d'établir les conditions de faisabilité d'une telle initiative. Toutefois, outre les méthodes traditionnelles de financement, il existe une grande variété de sources provenant du développement immobilier prévu pouvant alimenter ce fonds régional :
 - frais de développement chargés aux promoteurs privés;
 - compensations versées par les promoteurs lors de demandes de lotissement ou de modifications de zonage;
 - droits de demandes de permis;
 - pourcentage de prix de vente de terrains municipaux;
 - droits de mutation;
 - intérêts de fonds de réserve ou de fonds de dotation.

Stratégie régionale de valorisation du logement social et communautaire

- Une stratégie régionale de valorisation du logement social et communautaire facilitera le développement et la réalisation des initiatives du milieu, en suscitant de nouveaux partenariats.
- L'objectif de valorisation reposera sur la réalisation d'outils de sensibilisation et de promotion du logement communautaire permettant de mieux intégrer les projets dans les schémas d'aménagement. De plus les groupes promoteurs seront mieux outillés pour améliorer l'acceptation sociale et politique de leurs initiatives, c'est-à-dire de prévenir les réactions de type « pas dans ma cour » qui demeurent très répandues.
- On réalisera une trousse complète d'outils de communication portant sur les bénéfices et les impacts du logement social et communautaire, dont un documentaire de portée régionale, déjà en planification.
- La mise en œuvre de cette stratégie est une condition de succès du plan quinquennal de développement et de la création d'une nouvelle source de financement récurrent.

CONCLUSION

La région de Lanaudière voit son développement économique assuré par l'arrivée de plus de 65 000 nouveaux ménages entre 2006 et 2031. La richesse immobilière produite par cet afflux de ménages est substantielle. Toutefois, on constate que la région accuse un retard par rapport à l'ensemble du Québec quant à la pénétration des programmes d'aide au logement social et communautaire. Au plan du logement, le développement social est en net retard par rapport au développement économique et en particulier par rapport au développement immobilier. La richesse découlant du développement immobilier des dernières années n'a pas produit suffisamment d'impacts sur les populations délaissées par le marché privé en habitation.

L'expansion du parc de logement social et communautaire de la région est un moyen privilégié de donner à chaque citoyen les moyens de participer à ce développement, peu importe sa condition personnelle et son milieu de vie. Il convient donc de repenser les modes de financement du logement social et communautaire et de se doter d'outils innovants pour que la région devienne un modèle d'intégration sociale et économique.

L'étude montre la nécessité de se doter d'un outil de financement adapté aux besoins régionaux et suggère la création d'une source de revenus dédiés ayant pour but d'alimenter le Fonds d'habitation communautaire de Lanaudière. Les données relatives aux contributions du milieu, aux fins du programme AccèsLogis Québec, indiquent que plus de 20 % des coûts des projets doivent être recueillis au niveau local. Les contributions moyennes des deux dernières années dépassent 30 000\$ par logement. Les fonds requis pour la réalisation de 150 logements sociaux et communautaires par année dépasseraient 4,5 M\$ annuellement.

Certaines conditions sont requises pour assurer le succès d'un fonds alimenté par des revenus dédiés dont⁶² :

- La solidarité sociale et le consensus entre les partenaires politiques, les organismes communautaires et les organismes et entreprises qui contribuent financièrement.
- Le lien de compatibilité entre les acteurs : assurer que ceux qui contribuent au fonds y trouvent des avantages indirects, tout comme ceux qui en bénéficient directement.
- Le leadership régional en matière de logement social et communautaire : assurer que l'ensemble des municipalités et des MRC appuient la démarche et contribuent aux efforts de financement.

⁶² Voir à ce sujet Gaudreault, Allan, en collaboration avec Sylvie Moreau, *Étude de revenus dédiés et de fonds fiduciaires pour le logement*, réalisée pour le Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal, octobre 2002.

CONCLUSION

- Le cadre de gouvernance fondé sur la compétence, la transparence et l'imputabilité.
- L'appui d'un « champion de la cause » parmi les élus, les décideurs et les réseaux d'influence.

La mise en place d'un levier de financement adapté aux besoins et aux moyens de la population régionale doit donc être assumée par l'ensemble de la collectivité, dans une perspective d'innovation et de pérennité du patrimoine de logement social et communautaire.

Les programmes d'aide à la production de logements sociaux dans Lanaudière

La présente section⁶³ décrit sommairement les différents programmes d'aide gouvernementaux ayant permis la réalisation des logements sociaux et communautaires dans la région de Lanaudière. Les programmes sont administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Ils s'appuient sur des contributions financières unilatérales du gouvernement fédéral ou du gouvernement québécois ou sur des ententes fédérales-provinciales.

On remarque que les objectifs des programmes et les mécanismes de financement ont évolué au gré des politiques de régulation du marché de l'habitation et selon les politiques sociales en vigueur. Par exemple, les programmes d'aides des années 1970 et 1980, étaient surtout fondés sur une aide continue, versée durant plusieurs dizaines d'années. Les programmes utilisés depuis 1995 mettent plutôt l'accent sur les subventions de capital, lors de la réalisation des projets.

La plupart des programmes de financement ayant permis la réalisation des projets ne sont plus disponibles pour de nouveaux projets. Seuls les programmes AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ) et Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC) peuvent financer de nouveaux engagements.

Tous les organismes ayant bénéficié des fonds gouvernementaux ont, en contrepartie, conclu avec la SCHL ou avec la SHQ un accord d'exploitation. Les organismes, selon les caractéristiques de leur programme d'aide, bénéficient des programmes pour la durée de cet accord. La fin des accords d'exploitation coïncide généralement avec l'amortissement des

⁶³ Les informations relatives à la répartition de logements par programme proviennent d'informations recueillies principalement par le GALOP, dont la compilation a été réalisée par Allan Gaudreault. Les informations relatives aux programmes d'aide sont tirées des documents suivants :

-Hudon, Marcellin (1992). *Coopératives d'habitation - Les programmes d'aide de 1973 à 1992*, Confédération québécoise des coopératives d'habitation et Association des groupes de ressources techniques du Québec.

-Gaudreault Allan et Marie J. Bouchard (2002). *Le financement du logement communautaire : évolution et perspectives*. ARUC-Économie sociale, Cahier R-08-2002, juin 2002.

-Bouchard, Marie-J. et Marcellin Hudon, *Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, ARUC-Économie sociale, Éditions Saint-Martin, 2008.

ANNEXE I – DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

prêts hypothécaires et, le cas échéant, avec la fin du versement des subventions gouvernementales.

Les programmes actuels de la SCHL ne comprennent pas d'aide financière. Toutefois, elle offre aux groupes promoteurs, tant privés que communautaires, des programmes de soutien au démarrage de projets de logement abordable et des assouplissements aux règles d'octroi de l'assurance prêt hypothécaire.

On trouvera, à la fin de la présente annexe, un tableau sommaire des programmes selon l'origine des fonds et selon la MRC où les logements sont implantés. Rappelons également que l'on trouve à la section 3 le portrait du logement social et communautaire de chaque MRC de la région de Lanaudière.

Dans certains cas, on constatera des écarts entre les données recueillies en 2003 et celles qui sont rapportées dans le présent portrait. Lorsque possible, nous avons formulé des commentaires à ce sujet. Nous constatons que le parc de logements sociaux et communautaires de Lanaudière a subi des pertes. Un certain nombre de logements sociaux répertoriés en 2003 sont aux mains de propriétaires du secteur privé et d'autres auraient été absorbés par le réseau des établissements publics. Comme aucun organisme de la région n'a comme mandat d'assurer un monitoring de l'intégrité du parc existant, les données recueillies sont parfois incomplètes.

Les informations sont regroupées par programme de financement, selon l'année où les fonds ont été disponibles pour la réalisation de nouveaux projets d'habitation. Pour chaque programme, nous quantifions, lorsque l'information est disponible, la production régionale de logements et mentionnons les caractéristiques de base et les faits saillants, au plan de la clientèle visée ou des mécanismes de financement pertinents.

Programme d'Habitation à loyer modique

(HLM) (SCHL-SHQ), 1968-1993)

- Production : les logements HLM ont été financés selon les termes de l'Entente-Cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale qui a été modifiée en 1985. La gestion du parc des HLM est confiée aux offices d'habitation (OH ou OMH pour office municipal d'habitation). La plupart du temps, les immeubles appartiennent à la SHQ. Un total de 1 613 unités ont été réalisées dans Lanaudière.
- Caractéristiques : le déficit d'exploitation des HLM est assumé conjointement par la SCHL, la SHQ et les municipalités.
- Fait saillant : de façon générale, les locataires des HLM paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Ils sont choisis en fonction d'un règlement d'attribution et la liste d'attente des requérants est gérée par les OH.

ANNEXE I – DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

Article 61 de la Loi nationale sur l'habitation

(SCHL, 1973-79, anciennement Article 34,18 et 15,1 de la LNH)

- Production : ce programme s'adressait aux coopératives d'habitation et aux organismes sans but lucratif. Selon le portrait réalisé en 2003, il aurait permis la création de 486 unités dans Lanaudière. En 2013, on ne répertorie que 186 unités provenant de ce programme, dans la région; ces logements appartiennent à des OSBL. Un certain nombre de projets auraient été convertis en centres d'hébergement public, ce qui expliquerait l'écart de 300 unités. Une recherche particulière concernant cette situation serait pertinente.
- Caractéristiques : l'aide prenait la forme d'une remise gracieuse de 10 % des coûts, de la part de la SCHL, et d'un prêt direct à 8 % amorti sur des périodes variant de 35 à 50 ans, selon les projets.
- Fait saillant : les loyers sont établis selon les coûts d'exploitation et sont les mêmes pour l'ensemble des résidants selon la typologie.

Article 95 de la Loi nationale sur l'habitation

(SCHL, 1979-1985, anciennement Article 56,1 de la LNH)

- Production : ce programme s'adressait aux coopératives d'habitation et aux OSBL. Sous ce programme, selon les informations recueillies en 2003, 316 logements auraient été produits dans Lanaudière. On ne répertorie actuellement que 225 logements issus de ce programme, un écart (probablement une perte) de 91 unités.
- Caractéristiques : l'aide à l'exploitation équivaut à la différence entre un remboursement de prêt au taux du marché et un taux de 2 %. Elle permet d'offrir un loyer au bas prix du marché ou au prix du marché (selon que l'on habite un logement coopératif ou un logement d'OSBL) à l'ensemble des résidants en plus d'une aide de dernier recours qui réduit le loyer de personnes à faible revenu. L'aide au loyer est administrée par l'organisme.
- Fait saillant : prêt hypothécaire contracté auprès d'une institution financière ou auprès de la SCHL et assurance hypothécaire de la SCHL.

Programme fédéral des coopératives d'habitation

(PFCH) (SCHL, 1986-1993)

- Production : s'adressant exclusivement aux coopératives d'habitation, ce programme a entraîné la création de 90 logements dans la région, toujours en exploitation.
- Caractéristiques : le PFCH introduit un nouvel outil, le prêt hypothécaire indexé (PHI). L'aide est indexée mais un mécanisme d'ajustement assure sa réduction à compter de la seizième année. Le programme de Supplément au loyer est également disponible pour des résidants à faibles revenus. Ces ménages doivent être choisis parmi les ménages répondant aux critères de besoins impérieux⁶⁴. Un fonds de sécurité d'occupation est créé et administré par la coopérative.

⁶⁴ La SHQ précise qu'un ménage est en situation de besoins impérieux en matière de logement lorsque le logement qu'il habite n'est pas conforme à au moins une des trois normes d'acceptabilité suivantes :

ANNEXE I – DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

- Fait saillant : il s'agit du premier programme de logement coopératif dont les loyers initiaux correspondent à la définition de loyer du marché.

Programme Logipop ou Programme intégré québécois

(PIQ) (SHQ, 1984-1986)

- Production : selon les informations recueillies en 2003, ce programme québécois aurait permis l'achat, la rénovation ou le recyclage de 51 logements dont 6 logements coopératifs et 45 logements de type sans but lucratif. En 2013, on n'a répertorié que 6 logements de ce programme.
- Caractéristiques : l'aide prend la forme d'un cumul de subventions de capital du programme Logipop, de subventions à la rénovation du programme Loginove, de subventions de capital Corvée-Habitation et d'unités de Supplément au loyer pour 40 % des ménages.
- Fait saillant: ce programme ne comprend pas d'aide à l'exploitation mais prévoit la création d'une réserve de gestion créée et administrée par l'organisme.

Programme sans but lucratif-privé

(PSBL-P) (SCHL-SHQ, 1986-1993)

- Production : programme à coûts partagés entre la SCHL et la SHQ. Il s'adresse aux coopératives et aux OBNL. On dénombre, en 2013, 189 logements financés dans le cadre de ce programme. Il est souvent décrit comme programme HLM privé, en comparaison au programme HLM public.
- Caractéristiques : l'aide gouvernementale comble la différence entre 25 % des revenus des résidents et les coûts d'exploitation des ensembles. Prêt contracté initialement auprès d'une institution financière et assuré à 100 % par la SCHL. Certains projets répondant à des besoins particuliers bénéficient d'une réduction du taux d'intérêt hypothécaire jusqu'à 2 %.
- Fait saillant : s'adresse exclusivement aux ménages à très faible revenu et selon les programmations, visait les familles, les personnes âgées en perte d'autonomie et les sans-abri ou les personnes ayant des besoins particuliers.

logement de qualité convenable (aucune réparation majeure requise), de taille convenable (nombre de chambres suffisant considérant la taille et la composition du ménage) et de prix abordable (s'il coûte moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt). Voir à ce sujet Habitation Québec, Volume 3, numéro 3, printemps 2009, Société d'habitation du Québec.

ANNEXE I – DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

Programme d'achat-rénovation pour coopératives et organismes sans but lucratif

(PARCO) (SHQ, 1995-1996)

- Production : s'adressant autant aux coopératives qu'aux OBNL, ce programme québécois visait exclusivement l'achat-rénovation ou le recyclage de bâtiments. Dans Lanaudière, 18 logements ont été produits par un OBNL; le PARCO est un programme expérimental précurseur d'AccèsLogis.
- Caractéristiques : subvention de capital couvrant de 40 à 50 % des coûts admissibles et garantie de prêt de la SHQ. Supplément au loyer disponible pour 20 à 40 % des logements.
- Fait saillant : ce programme introduit la contribution financière obligatoire du milieu et inclut une contribution mensuelle des résidents au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC)

AccèsLogis Québec

(ACL) (SHQ, 1997 à ce jour)

- Production : le programme a permis de développer 739 logements pour des OBNL et des coopératives de Lanaudière.
- Caractéristiques : subvention de capital couvrant jusqu'à 50 % des coûts admissibles et permettant de réduire les loyers de l'ensemble jusqu'à 95 % du loyer médian du marché (LMM). Le programme prévoit une garantie de prêt de la SHQ et une assurance hypothécaire de la SCHL (à vérifier). Supplément au loyer disponible pour 20 à 60 % des ménages (à vérifier). La contribution financière du milieu est obligatoire; le programme permet une contribution en capital au FQHC.
- Fait saillant : AccèsLogis comprend trois volets : Volet 1, destiné aux familles et personnes autonomes, Volet 2, destiné aux personnes âgées en légère perte d'autonomie, et Volet 3, destiné aux personnes ayant des besoins particuliers.

Programme Logement abordable Québec, volet social et communautaire

(LAQ) (SCHL-SHQ, 2002 à ce jour)

- Production : ce programme permet la création de logements par des OH, des OSBL et des coopératives, surtout dans les zones urbanisées où le taux d'inoccupation est faible. À ce jour, 65 logements ont été réalisés dans le cadre de ce programme, dans Lanaudière.
- Caractéristiques : subvention de capital permettant de réduire le loyer de l'ensemble des résidents jusqu'au niveau se situant entre 70 et 95 % du LMM; le programme offre une garantie de prêt de la SHQ. La participation du milieu est obligatoire et doit être d'au moins 15 % des coûts reconnus. Le programme vise essentiellement la construction neuve.
- Fait saillant : L'ensemble des locataires doit provenir des listes de requérants constituées par les OH, mais il ne comprend pas d'unités de PSL.

ANNEXE I – DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

Initiative de partenariats en action communautaire

(IPAC) (Secrétariat aux sans-abri, depuis 2000)

- Production : ce programme fédéral vise à réduire l'itinérance et encourage l'aménagement de logements et le développement de programmes visant les personnes sans-abri. Il inclut également un volet destiné aux jeunes sans-abri. Dans Lanaudière, les fonds IPAC ont été utilisés pour la réalisation d'un projet de 8 unités d'hébergement ainsi qu'en complément du programme AccèsLogis Québec pour l'aménagement de 16 unités réparties dans 2 projets, en plus d'un projet de local pour jeunes de la rue ne comprenant aucun logement.
- Caractéristiques: les fonds sont versés sous forme de subventions de capital applicables sur les coûts de réalisation ou sous forme de subventions attribuées à des initiatives spécifiques des organismes.
- Fait saillant : le programme fait appel à un partenariat large des secteurs communautaire, public et privé pour la gestion locale des fonds. Au Québec, les centres de santé et de services sociaux sont reconnus comme instances gestionnaires.

Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance

(SPLI, 2007)

- Ce programme communautaire unique vise à prévenir et à contrer l'itinérance en offrant un soutien direct et du financement à 61 collectivités désignées au Canada.

Programme de financement initial (PFI)

(SCHL)

- Admissibilité : coopérative, première nation, promoteur privé, groupe de personnes constituées en société. Aucune restriction relative au type de bâtiment, au mode d'occupation au profil de résidents 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.
- Activités couvertes : étude de marché, plan d'affaires, recherche de financement et analyse des options.
- 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.

Financement pour la préparation de projets (FPP)

(SCHL)

- Admissibilité : coopérative, première nation, promoteur privé, groupe de personnes constituées en société. 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.
- 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 \$.
 - Le 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.

Assurance prêt hypothécaire pour logements collectifs abordables

(SCHL)

- Admissibilité : 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.
- 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.

ANNEXE I – DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

- 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.

Tableau sommaire sur les programmes d'aide à la production de logements

Le parc de logements sociaux de la région de Lanaudière atteint 3 179 logements en mai 2014. La grande majorité des logements, 83 %, ont été réalisés grâce aux fonds des programmes administrés par la SHQ alors qu'environ 16 % des logements proviennent de programmes administrés par la SCHL. On ne compte que 40 logements qui auraient été réalisés hors des programmes ou dont l'origine est maintenant inconnue.

Tableau 35 : Répartition du parc de logements sociaux selon les programmes, RA de Lanaudière et ses MRC, 2014

MRC	D'Autray	Joliette	L'Assomption	Les Moulins	Montcalm	Matawinie	Lanaudière
Programmes administrés par la SCHL							
Article 61	51		93	42			186
Article 95	48	62	30		40	45	225
PFCH (PHI)		41	16	12	21		90
IPAC			8				8
Sous-total							509
Programmes administrés par la SHQ							
HLM	172	526	241	366	151	157	1613
PSBL-P	23	71	38	34		23	189
Logipop (PIQ)		6					6
PARCO		18					18
ACL	27	146	290	156	105	15	739
LAQ		27		30		8	65
Sous-total							2630
Projets hors programmes ou d'origine inconnue							
	6				30	4	40
Sous-total							40
Total	327	897	716	640	347	252	3179

Source : Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière, compilation et présentation Allan Gaudreault.

Les programmes d'aide au loyer

Alors que les programmes décrits plus haut visaient la production de nouveaux logements, les programmes suivants s'adressent exclusivement aux problèmes d'abordabilité.⁶⁵

Le programme de Supplément au loyer (PSL)

« Cette aide financière permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements privés ou appartenant à des coopératives d'habitation ou encore à des organismes sans but lucratif, et de payer un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique ».

Le coût du loyer est fixé à 25 % du revenu du locataire et la SHQ et les municipalités paient la différence entre ce montant et les coûts réels.

Le programme est administré par la SHQ. Les OMH assurent le service local à titre de mandataires de la SHQ. Les modalités d'application sont régies par des conventions signées avec le propriétaire des logements.

Le programme Allocation-logement

Il s'agit d'un programme « d'aide financière à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur budget pour se loger ». Les ménages bénéficiaires sont admissibles en fonction de critères d'âge, de revenus ou de composition du ménage, par exemple, une personne seule âgée de 52 ans ou plus, une personne faisant partie d'un couple dont une des personnes est âgée de 52 ans ou plus, ou une famille à faible revenu avec au moins un enfant à charge.

L'allocation s'adresse aux propriétaires, aux locataires, aux chambreurs ainsi qu'à toute personne qui partage un domicile avec un ou plusieurs occupants. L'aide maximale ne peut dépasser 80 \$ par mois.

Les programmes d'aide à l'habitat

Bien que les programmes présentés ici ne soient pas des programmes d'aide au logement social, nous présentons un tableau synthèse des fonds budgétés par les MRC et des fonds distribués aux ménages admissibles dans le cadre des deux principaux programmes utilisés dans la région, les programmes Logement adapté pour aînés autonomes (LAAA) et Réno Village.

⁶⁵ Informations tirées du site Internet de la SHQ, le 26 mai 2014 : www.shq.gouv.qc.ca.

ANNEXE I – DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

Lors de la production du présent rapport, les budgets touchant plusieurs programmes d'aide à l'habitat de la SHQ étaient suspendus ou en évaluation.

Tableau 36 : Bilan des programmes LAAA et Réno Village, MRC de Lanaudière, 2010-2013

		2010-2011		2011-2012		2012-2013	
		LAAA	Réno Village	LAAA	Réno Village	LAAA	Réno Village
MRC Joliette	Allocation	41 000 \$	190 000 \$	200 000 \$	153 000 \$	200 000 \$	100 000 \$
	Dépenses	40 999 \$	163 220 \$	151 468 \$	92 943 \$	198 468 \$	49 795 \$
	Solde	1 \$	26 780 \$	48 532 \$	60 057 \$	1 532 \$	50 205 \$
	% utilisé	100%	86%	76%	61%	99%	50%
MRC L'Assomption	Allocation	34 000 \$	110 000 \$	42 000 \$	99 000 \$	45 500 \$	99 000 \$
	Dépenses	28 600 \$	26 721 \$	38 122 \$	10 000 \$	39 033 \$	18 582 \$
	Solde	5 400 \$	83 279 \$	3 878 \$	89 000 \$	6 467 \$	80 418 \$
	% utilisé	84%	24%	91%	10%	86%	19%
MRC Les Moulins	Allocation	51 000 \$	105 000 \$	35 000 \$	94 500 \$	35 000 \$	95 000 \$
	Dépenses	49 168 \$	61 506 \$	32 768 \$	61 689 \$	26 206 \$	45 198 \$
	Solde	1 832 \$	43 494 \$	2 232 \$	32 811 \$	8 794 \$	49 802 \$
	% utilisé	96%	59%	94%	65%	75%	48%
MRC D'Autray	Allocation	17 636 \$	247 550 \$	15 568 \$	288 240 \$	18 542 \$	372 086 \$
	Dépenses	17 636 \$	247 550 \$	15 568 \$	288 240 \$	18 542 \$	356 876 \$
	Solde	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	15 210 \$
	% utilisé	100%	100%	100%	100%	100%	96%
MRC Matawinie	Allocation	34 814 \$	633 067 \$	41 790 \$	479 127 \$	43 000 \$	604 197 \$
	Dépenses	34 814 \$	633 067 \$	41 790 \$	476 127 \$	43 000 \$	595 786 \$
	Solde	0 \$	0 \$	0 \$	3 000 \$	0 \$	8 411 \$
	% utilisé	100%	100%	100%	99%	100%	99%
MRC Montcalm	Allocation	40 000 \$	600 000 \$	60 000 \$	600 000 \$	80 000 \$	600 000 \$
	Dépenses	44 083 \$	478 056 \$	65 147 \$	364 077 \$	73 533 \$	417 396 \$
	Solde	-4 083 \$	121 944 \$	-5 147 \$	235 923 \$	6 467 \$	182 604 \$
	% utilisé	110%	80%	109%	61%	92%	70%

Source : Table des partenaires du développement social de Lanaudière et MRC Les Moulins, présentation Allan Gaudreault.

ANNEXE II – RÉPERTOIRE DES RESSOURCES COMMUNAUTAIRES ET EN DÉVELOPPEMENT ET GESTION DE L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

Les informations présentées ici sont tirées intégralement du document intitulé *Guide des ressources en habitation - Lanaudière 2012*, publié par la Table des partenaires du développement social de Lanaudière.

Association coopérative d'économie familiale (ACEF)

L'Association coopérative d'économie familiale oriente son action non seulement à aider et à éduquer les individus, mais aussi à lutter contre toutes injustices sociales reliées aux domaines du budget, du crédit et de la consommation.

Adresse	200, rue De Salaberry, local 124, Joliette (Québec), J6E 4G1
Téléphone	450 756-1333
Site Internet	http://www.consommateur.qc.ca

Action Logement Lanaudière

Dans le but d'améliorer les conditions de logement, Action Logement Lanaudière se définit comme une ressource régionale d'aide en défense collective et individuelle des droits aux utilisateurs de logements locatifs du secteur privé en communiquant de l'information sur les droits, démarches et ressources, en offrant de la formation et des activités d'éducation populaire et en faisant de la représentation auprès de diverses instances à l'échelle locale, régionale et nationale.

Adresse	213, rue Saint-Joseph, local 144, Joliette (Québec), J6E 5C4
Téléphone	450 756-1155
Courriel	action-logementlanaudiere@live.ca
Site Internet	http://www.logementlanaudiere.org

GESTA

GESTA existe comme entreprise depuis 1986 et comme coopérative de travail depuis 1994. Elle offre des services techniques et administratifs et vise à compléter l'offre de services au logement social de Lanaudière en assurant un soutien technique à la gestion bénévole des propriétés. En habitation sociale, ses services sont généralement requis par un organisme, coopérative ou OBNL, qui souhaite assumer diverses tâches administratives mais qui ressent un besoin de soutien professionnel. GESTA se consacre d'ailleurs à divers organismes des

ANNEXE II – RÉPERTOIRE DES RESSOURCES COMMUNAUTAIRES ET EN DÉVELOPPEMENT ET GESTION DE L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

domaines de la santé, de la culture et de l'action sociale, dont l'habitation. Ses services touchent entre autres :

- les services de paie : dépôt direct, paiement des remises gouvernementales, émission des relevés d'emploi, etc.;
- la comptabilité administrative : tenue de livres, états administratifs;
- rédaction de formulaires gouvernementaux;
- la formation : comptabilité, budgétisation et lecture d'états financiers;
- la compilation, l'examen et la vérification d'états financiers.

Les services de GESTA permettent aux quelque soixante organisations qu'elle dessert de consacrer le meilleur de leurs énergies à leur mission tout en maintenant la qualité et la transparence administratives requises.

Adresse	457, rue Laval, Joliette (Québec) J6E 5G9
Téléphone	450 756-4026
Courriel	info@gesta.qc.ca
Site Internet	https://www.gesta.qc.ca/

Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP)

Le GALOP est le groupe de ressources techniques (GRT) de la région. C'est un organisme à but non lucratif dont la mission est de soutenir le développement de projets de logements sociaux et communautaires en accompagnant les groupes dans la réalisation de leur projet d'habitation.

Adresse	457, rue Laval, Joliette (Québec), J6E 5G9
Téléphone	450 759-8488
Courriel	galopqc@videotron.ca
Site Internet	http://www.galoplanaudiere.org/

ANNEXE II – RÉPERTOIRE DES RESSOURCES COMMUNAUTAIRES ET EN DÉVELOPPEMENT ET GESTION DE L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

Propulsion Lanaudière

Propulsion Lanaudière est un organisme qui donne des services en lien avec la vie en logement. Cela inclut l'accompagnement à la recherche de logement, le soutien en logement, l'acquisition d'immeubles d'habitation sans but lucratif et la sensibilisation des propriétaires.

Adresse	387, rue Baby, Joliette (Québec), J6E 2V9
Téléphone	450 759-8488 1 877 752-6570
Courriel	propulsion@vl.videotron.ca

Regroupement des organismes en habitation communautaire de Lanaudière (ROHCL)

Le ROHCL regroupe les organismes à but non lucratif de logement, les coopératives d'habitation et des organismes d'hébergement pour assurer à ces groupes un soutien approprié dans leur gestion associative, administrative et immobilière et défendre et promouvoir les droits et intérêts des coopératives et OBNL d'habitation communautaire.

Adresse	457, rue Laval, Joliette (Québec), J6E 5G9
Téléphone	450 759-8488
Courriel	rohclanaudiere@hotmail.com
Site Internet	http://www.tpdsi.org/

Rénovation solidaire Lanaudière

Visé par un accompagnement personnalisé à améliorer la qualité de l'habitat dans la région de Lanaudière pour les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes seules, les familles monoparentales, les personnes à faible et modeste revenu ainsi que toutes celles vivant une situation de précarité.

Téléphone	514 317-0401 1 888 lanaudivière (526-2834)
Courriel	renovation@renove.ca
Site Internet	

ANNEXE II – RÉPERTOIRE DES RESSOURCES COMMUNAUTAIRES ET EN DÉVELOPPEMENT ET GESTION DE L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

Société de logements populaire de Lanaudière (SLOP)

La Société de logement populaire de Lanaudière est une organisme à but non lucratif créé en 1983 qui possède un parc immobilier modeste et qui offre aux coopératives et aux OBNL de la région un service de gestion immobilière complet. L'approche de la SLOP est de gérer des immeubles pour le compte des organismes intéressés. Il assure ainsi

- la gestion physique des logements : entretien et réparation, gestion des fournisseurs, inspection des immeubles, planification et surveillance des travaux;
- la gestion de la location : rédaction des baux, perception des loyers, représentation et suivi auprès de la Régie du logement;
- la gestion des assurances : examen, étude des besoins et négociation des assurances immobilières et autres.

La SLOP est également considérée comme une « société acheteuse », c'est-à-dire une corporation qui a la capacité d'acquérir des immeubles et de les détenir temporairement pour en assurer le transfert éventuel à des organismes intéressés à en faire la gestion de façon permanente. Elle peut donc être appelée à intervenir dans le cadre du développement d'un projet pour, par exemple, retirer du marché un bâtiment et le gérer en attendant sa rénovation dans le cadre de différents programmes d'aide.

Adresse	457, rue Laval, Joliette (Québec), J6E 5G9
Téléphone	450 759-1088
Courriel	slop@videotron.ca

Maison de la Coopération de Lanaudière

En 2000, quatre entreprises en développement régional, soit la Coopérative de développement régional (CDR) de Lanaudière, le Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP), GESTA, une coopérative de travailleurs qui se spécialise dans la comptabilité administrative et la Société de logements populaires de Lanaudière (SLOP) propriétaire et gestionnaire de projets d'habitation communautaire, ont fait l'acquisition du presbytère de la paroisse Saint-Jean-Baptiste. Ces organismes ont fondé La Maison de la Coopération de Lanaudière (MCL) afin de procurer à ses membres des biens et services de soutien et de développement, de se partager leurs expertises et de soutenir le développement de projets coopératifs et sans but lucratif. Le Regroupement des organismes d'habitation communautaire de Lanaudière (ROHCL) ainsi que la Table régionale d'économie sociale de Lanaudière (TRESL) se sont joints aux membres de la MCL.

ANNEXE II – RÉPERTOIRE DES RESSOURCES COMMUNAUTAIRES ET EN DÉVELOPPEMENT ET GESTION DE L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

Table des partenaires du développement social de Lanaudière

La Table a pour mandat d'animer une concertation inter et multisectorielle visant la réduction des inégalités sociales et de santé, pour favoriser le développement social, la participation citoyenne et l'amélioration de la qualité de vie de la population lanaudoise, notamment les familles, dans une perspective de développement durable. L'équipe de la Table des partenaires travaille sur quatre grands dossiers : transport collectif, sécurité alimentaire, habitation communautaire et engagement jeunesse.

Adresse	672, rue St-Louis, Joliette (Québec) J6E 2Z6
Téléphone	450 759-9944
Courriel	lanaudiere@tpdsl.org
Site Internet	http://www.tpsdl.org/

ANNEXE III – FICHES SYNTHÉTIQUES RA LANAUDIÈRE ET SES MRC

Région administrative de Lanaudière

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - Région Lanaudière

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	39	1724	54%
OSBL	38	1108	35%
Coopératives	21	347	11%
Total	98	3179	100%

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion et par mission

Mode de gestion	Mission			Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	
Offices d'habitation	567	1139	18	1724
OSBL	81	805	222	1108
Coopératives	240	107	0	347
Total nombre de logements	888	2051	240	3179
%	28%	65%	8%	100%

Indicateurs socio-économiques et mode d'occupation

Population totale dans les ménages privés	464975	personnes
Nombre de ménages privés	190475	2,4 pers. / mén.

ABORDABILITÉ	Prop. et coprop.	Locataires	Log. de bande	Ensemble
Nombre de ménages	144440	45930	105	190475
% de ménages	75,8%	24,1%		
Rapport frais d'habitation revenu médian	15,4% et 18,8%	23,4%	17,20%	
Taux d'effort de 30% et +	15,4%	36,9%		20,6%
Taux d'effort de 50% et + non agricole	5,7%	16,8%		8,4%
Coûts d'habitation	601\$ à 1112\$	539\$ à 734\$		

PARC DE LOGEMENTS	Ensemble			
Logements taille insuffisante			3,6%	6835
Besoin de réparations majeures	5,4%	5,0%	5,3%	10040
Valeur médiane des logements	200 315 \$			
Ménages aidés par 1000 ménages		Lanaudière	Québec	
		16,7	39,8	

Sources : les données relatives aux logements, aux ménages, aux coûts d'habitation, aux rapports des frais d'habitation au revenu et de proviennent principalement de l'Enquête nationale auprès des ménages (2011) de Statistique Canada et de compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec. Les données relatives au parc régional de logement social et communautaire proviennent du GALOP. Compilation et présentation Allan Gaudreault.

ANNEXE III – FICHES SYNTHÉTIQUES RA LANAUDIÈRE ET SES MRC

MRC de D'Au-ray

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - MRC de d'Au-ray

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	7	172	53%
OSBL	2	33	10%
Coopératives	4	122	37%
Total	13	327	100%

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion et par mission

Mode de gestion	Mission			Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	
Offices d'habitation	39	133	0	172
OSBL	0	33	0	33
Coopératives	71	51	0	122
Total nombre de logements	110	217	0	327
%	34%	66%	0%	100%

Indicateurs socio-économiques et mode d'occupation

Population totale dans les ménages privés	40870	personnes
Nombre de ménages privés	17490	2,3 pers. / mén.

ABORDABILITÉ	Prop. et coprop.	Locataires	Ensemble
Nombre de ménages	13520	3970	17490
% de ménages	77,3%	22,7%	
Taux d'effort de 30% et +	15,9%	38,0%	20,6%
Taux d'effort de 50% et + non agricole	5,7%	14,4%	8%
Coûts d'habitation médians	778 \$	564 \$	

PARC DE LOGEMENTS

Logements taille insuffisante			3,5%	615
Besoin de réparations majeures	6,4%	5,4%	6,2%	1080
Valeur médiane des logements	170 809 \$			
Ménages aidés par 1000 ménages	MRC D'Au-ray	Lanaudière	Québec	
	18,7	16,7	39,8	

Sources : les données relatives aux logements, aux ménages, aux coûts d'habitation, aux rapports des frais d'habitation au revenu et de proviennent principalement de l'Enquête nationale auprès des ménages (2011) de Statistique Canada et de compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec. Les données relatives au parc régional de logement social et communautaire proviennent du GALOP. Compilation et présentation Allan Gaudreault.

ANNEXE III – FICHES SYNTHÉTIQUES RA LANAUDIÈRE ET SES MRC

MRC de L'Assomption

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - MRC de l'Assomption

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	4	241	34%
OSBL	8	413	58%
Coopératives	5	62	9%
Total	17	716	100%

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion et par mission

Mode de gestion	Mission			Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	
Offices d'habitation	100	141	0	241
OSBL	51	320	42	413
Coopératives	44	18	0	62
Total nombre de logements	195	479	42	716
%	27%	67%	6%	100%

Indicateurs socio-économiques et mode d'occupation

Population totale dans les ménages privés	118660	personnes
Nombre de ménages privés	47835	2,5 pers. / mén.

ABORDABILITÉ	Prop. et coprop.	Locataires	Ensemble
Nombre de ménages	36180	11660	47835
% de ménages	75,6%	24,4%	
Taux d'effort de 30% et +	13,7%	38,4%	19,7%
Taux d'effort de 50% et + non agricole	4,6%	18,4%	8,0%
Coûts d'habitation médians	1 002 \$	698 \$	

PARC DE LOGEMENTS

Logements taille insuffisante			3,5%	1685
Besoin de réparations majeures	4,3%	3,7%	4,1%	1970
Valeur médiane des logements	224 512 \$			
Ménages aidés par 1000 ménages	MRC L'Assomption	Lanaudière	Québec	
	15,0	16,7	39,8	

Sources : les données relatives aux logements, aux ménages, aux coûts d'habitation, aux rapports des frais d'habitation au revenu et de proviennent principalement de l'Enquête nationale auprès des ménages (2011) de Statistique Canada et de compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec. Les données relatives au parc régional de logement social et communautaire proviennent du GALOP. Compilation et présentation Allan Gaudreault.

ANNEXE III – FICHES SYNTHÉTIQUES RA LANAUDIÈRE ET SES MRC

MRC de Joliette

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - MRC de Joliette

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	8	526	59%
OSBL	10	251	28%
Coopératives	9	120	13%
Total	27	897	100%

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion et par mission

Mode de gestion	Mission			Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	
Offices d'habitation	174	352	0	526
OSBL	27	111	113	251
Coopératives	103	17	0	120
Total nombre de logements	304	480	113	897
%	34%	54%	13%	100%

Indicateurs socio-économiques et mode d'occupation

Population totale dans les ménages privés	61675	personnes
Nombre de ménages privés	28235	2,2 pers. / mén.

ABORDABILITÉ	Prop. et coprop.	Locataires	Ensemble	
Nombre de ménages	16830	11405	28235	
% de ménages	59,6%	40,4%		
Taux d'effort de 30% et +	12,3%	36,2%	21,8%	
Taux d'effort de 50% et + non agricole	4,8%	16,0%	9,5%	
Coûts d'habitation médians	667 \$	614 \$		
PARC DE LOGEMENTS				
Logements taille insuffisante			3,2%	910
Besoin de réparations majeures	4,8%	4,4%	4,6%	1310
Valeur médiane des logements	179 581 \$			
Ménages aidés par 1000 ménages	MRC Joliette	Lanaudière	Québec	
	31,8	16,7	39,8	

Sources : les données relatives aux logements, aux ménages, aux coûts d'habitation, aux rapports des frais d'habitation au revenu et de proviennent principalement de l'Enquête nationale auprès des ménages (2011) de Statistique Canada et de compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec. Les données relatives au parc régional de logement social et communautaire proviennent du GALOP. Compilation et présentation Allan Gaudreault.

ANNEXE III – FICHES SYNTHÉTIQUES RA LANAUDIÈRE ET SES MRC

MRC de Matawinie

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - MRC des Matawinie

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	9	165	65%
OSBL	6	87	35%
Coopératives	0	0	0%
Total	15	252	100%

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion et par mission

Mode de gestion	Mission			Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	
Offices d'habitation	8	157	0	165
OSBL	3	75	9	87
Coopératives	0	0	0	0
Total nombre de logements	11	232	9	252
%	4%	92%	4%	100%

Indicateurs socio-économiques et mode d'occupation

Population totale dans les ménages privés	48555	personnes
Nombre de ménages privés	22170	2,2 pers. / mén. selon le mode d'occupation

ABORDABILITÉ	Prop. et coprop.	Locataires	Ensemble
Nombre de ménages	17870	4195	22175
% de ménages	80,6%	18,9%	
Taux d'effort de 30% et +	16,6%	42,4%	20,8%
Taux d'effort de 50% et + non agricole	7,1%	15,9%	8,7%
Coûts d'habitation médians	601 \$	539 \$	

PARC DE LOGEMENTS

Logements taille insuffisante			3,3%	730
Besoin de réparations majeures	9,0%	9,9%	9,2%	2030
Valeur médiane des logements	159 953 \$			
Ménages aidés par 1000 ménages	MRC Matawinie	Lanaudière	Québec	
	11,4	16,7	39,8	

Sources : les données relatives aux logements, aux ménages, aux coûts d'habitation, aux rapports des frais d'habitation au revenu et de proviennent principalement de l'Enquête nationale auprès des ménages (2011) de Statistique Canada et de compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec. Les données relatives au parc régional de logement social et communautaire proviennent du GALOP. Compilation et présentation Allan Gaudreault.

ANNEXE III – FICHES SYNTHÉTIQUES RA LANAUDIÈRE ET SES MRC

MRC de Montcalm

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - MRC de l'Assomption

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	9	151	44%
OSBL	5	175	50%
Coopératives	1	21	6%
Total	15	347	100%

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion et par mission

Mode de gestion	Mission			Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	
Offices d'habitation	18	133	0	151
OSBL	0	175	0	175
Coopératives	0	21	0	21
Total nombre de logements	18	329	0	347
%	5%	95%	0%	100%

Indicateurs socio-économiques et mode d'occupation

Population totale dans les ménages privés	47730	personnes
Nombre de ménages privés	19560	2,4 pers. / mén.

ABORDABILITÉ	Prop. et coprop.	Locataires	Ensemble
Nombre de ménages	15255	4305	19560
% de ménages	78,0%	22,0%	
Taux d'effort de 30% et +	17,5%	38,0%	21,5%
Taux d'effort de 50% et + non agricole	5,9%	22,2%	9,8%
Coûts d'habitation médians	797 \$	628 \$	

PARC DE LOGEMENTS

Logements taille insuffisante			3,6%	705
Besoin de réparations majeures	8,0%	6,5%	7,7%	1505
Valeur médiane des logements	170 846 \$			
Ménages aidés par 1000 ménages	MRC Montcalm	Lanaudière	Québec	
	17,7	16,7	39,8	

Sources : les données relatives aux logements, aux ménages, aux coûts d'habitation, aux rapports des frais d'habitation au revenu et de proviennent principalement de l'Enquête nationale auprès des ménages (2011) de Statistique Canada et de compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec. Les données relatives au parc régional de logement social et communautaire proviennent du GALOP. Compilation et présentation Allan Gaudreault.

ANNEXE III – FICHES SYNTHÉTIQUES RA LANAUDIÈRE ET SES MRC

MRC Les Moulins

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - MRC des Moulins

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	2	469	73%
OSBL	7	149	23%
Coopératives	2	22	3%
Total	11	640	100%

Répartition du parc de logements sociaux par mode de gestion et par mission

Mode de gestion	Mission			Total
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	
Offices d'habitation	228	223	18	469
OSBL	0	91	58	149
Coopératives	22	0	0	22
Total nombre de logements	250	314	76	640
%	39%	49%	12%	100%

Indicateurs socio-économiques et mode d'occupation

Population totale dans les ménages privés	147485	personnes
Nombre de ménages privés	55175	2,7 pers. / mén.

ABORDABILITÉ	Prop. et coprop.	Locataires	Ensemble
Nombre de ménages	44780	10395	55175
% de ménages	81,2%	18,8%	
Taux d'effort de 30% et +	16,9%	34,9%	20,3%
Taux d'effort de 50% et + non agricole	6,1%	14,7%	7,8%
Coûts d'habitation médians	1 112 \$	734 \$	

PARC DE LOGEMENTS

Logements taille insuffisante			4,0%	2190
Besoin de réparations majeures	3,8%	4,3%	3,9%	2150
Valeur médiane des logements	230 107 \$			

Ménages aidés par 1000 ménages	MRC Les Moulins	Lanaudière	Québec
	11,6	16,7	39,8

Sources : les données relatives aux logements, aux ménages, aux coûts d'habitation, aux rapports des frais d'habitation au revenu et de proviennent principalement de l'Enquête nationale auprès des ménages (2011) de Statistique Canada et de compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec. Les données relatives au parc régional de logement social et communautaire proviennent du GALOP. Compilation et présentation Allan Gaudreault.



TABLE DES PARTENAIRES
DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL
DE LANAUDIÈRE

**ALLAN
GAUDREULT**
ANALYSTE-CONSEIL

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