19 avril 2023

Rapport diagnostic

Portrait de l'habitation dans la MRC de D'Autray

Maison de l'innovation sociale

MIS

Ce rapport a été mandaté par le Comité local de développement social (CLDS) de D'Autray.
La démarche de consultation a été réalisée à l'automne et l'hiver 2022-2023, et la rédaction de ce rapport a été finalisée en avril 2023.

Maison de l'innovation sociale

Consultation, analyse et rédaction : Loïc Nigen
Direction : Thomas Baracos
www.mis.quebec

Comité habitation du CLDS

Gestion de projet : Daphné Kelly
Équipe projet : Daphné Kelly, Joseph Tyan, France Desmarchais, Marie-Claude Charette, Maureen Riopel et Yvon Fafard

Maison de l'innovation sociale

Table des matières

1. Mise en contexte
2. Observations des consultations
3. Constats principaux
4. Revue des enjeux
5. Analyse systémique
    Diagramme causal
6. Notions clés sur l'écosystème de l'habitation au Québec
7. Pistes de solutions et programmes existants
8. Annexes

Maison de l'innovation sociale

Lexique

CHSLD: Centre hospitalier de soins longue durée

CISSS: Centre intégré de santé et services sociaux

CLDS: Comité local de développement social

CLSC: Centre local de services communautaire

FFC: Fiducie foncière communautaire

FUS: Fiducie d'utilité sociale

HLM: Habitation à loyer modique

MRC: Municipalité régionale de comté

OMH: Office municipal d'habitation

ORH: Office régional d'habitation

OSBL: Organisme sans but lucratif

PHAQ: Programme d'habitation abordable Québec

PSL: Programme de supplément au loyer

RCLALQ : Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

RI: Ressource intermédiaire (résidence privée, avec ou sans but lucratif, affiliée à un établissement public de santé)

RPA: Résidence pour personnes âgées

SARL: Service d'aide à la recherche de logement

SCHL: Société canadienne d'hypothèque et de logement

SHQ: Société d'habitation du Québec

TAL: Tribunal administratif du logement

UHA: Unité d'habitation accessoire

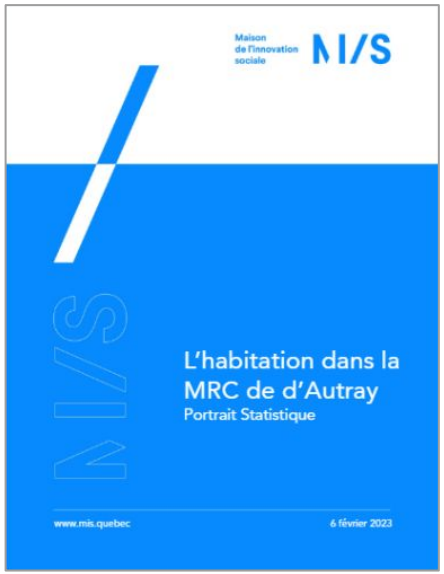
Mise en contexte

Le logement est devenu un enjeu majeur pour un grand nombre de communautés à travers le Québec et particulièrement sur le territoire de la MRC de D'Autray. Plusieurs facteurs, tels que la hausse du télétravail suite à la pandémie de Covid-19 et le recours aux travailleurs temporaires dans plusieurs industries locales, ont mené à une arrivée importante de nouveaux ménages sur le territoire, ce qui affecte directement la disponibilité des logements dans la MRC et provoque une inflation marquée des coûts pour se loger, tant pour les locataires que pour les propriétaires.

Suite à ce constat et à ses conséquences pour les personnes plus vulnérables, les membres du Comité local en développement social (CLDS) de D'Autray ont décidé de se mobiliser pour explorer des pistes de solutions visant à améliorer les conditions de logements sur le territoire de la MRC. Pour commencer, une étude à été commandée afin de dresser le portrait de la situation de l'habitation sur le territoire de la MRC de D'Autray.

Le présent rapport diagnostic fait suite à un premier portrait statistique de l'habitation dans la MRC publié en début d'année 2023. Les deux documents sont complémentaires et devraient être consultés conjointement. Dans la même lignée que le portrait statistique, ce diagnostic présente, lorsque possible, les données de façon distinctes pour les trois pôles de la MRC, constitués des municipalités suivantes:

- Lavaltrie: Lanoraie et Lavaltrie;
- Brandon: Mandeville, Saint-Cléophas-de-Brandon, Saint-Didace, Saint-Gabriel et Saint-Gabriel-de-Brandon;
- Berthier: Berthierville, La Visitation-de-l'Île-Dupas, Saint-Barthélemy, Saint-Cuthbert, Sainte-Élisabeth, Sainte-Geneviève-de-Berthier, Saint-Ignace-de-Loyola et Saint-Norbert.



Rappel des faits saillants du portrait statistique

1. Le parc immobilier de la MRC est plus récent et le marché immobilier est dynamique et en croissance, mais plus dispendieux dans le pôle de Lavaltrie.

2. Il existe une plus forte proportion de personnes sous le seuil de faible revenu dans les pôles de Berthier et de Brandon, ce qui se reflète dans des loyers inférieurs à la moyenne provinciale, mais aussi dans un parc immobilier résidentiel vieillissant et présentant de plus grands besoins de rénovation.

3. Il existe 4 035 ménages mal logés (21 % de la MRC), c'est-à-dire ne respectant pas au moins une des trois normes d'acceptabilité de l'indicateur des besoins impérieux en matière de logement :

    a. répartis dans les mêmes proportions partout sur le territoire;
    b. les ménages locataires sont plus représentés que les ménages propriétaires (25 % contre 9 %).

4. Le prix de vente médian a augmenté de 106 % en moyenne dans la MRC depuis 2018. Les prix restent cependant 17 % inférieurs aux prix médians sur l'ensemble de la province.

5. Le marché locatif a également connu de fortes hausses de loyers, avec des hausses de 5,7% à 15,4% en 2021 seulement à Lavaltrie, alimenté par des taux d'inoccupation particulièrement bas.

6. On constate une hausse des mises en chantier dans quelques municipalités telles que Berthierville et Ville St-Gabriel, en plus du pôle Lavaltrie actif depuis plusieurs années.

7. Le modèle de développement prédominant demeure les maisons unifamiliales, mais de plus en plus de projets multilogements sont déposés par des promoteurs. Très peu de ces projets destinés à la location proposent cependant des loyers abordables.

8. L'offre de logements sociaux et communautaires est particulièrement limitée dans la MRC et en-deçà de la moyenne provinciale (1,6 % du parc de logements résidentiels contre environ 5,1 % pour le Québec).

9. 77 % des logements de l'Office sont réservés aux personnes âgées (60 ans et +).

Méthodologie de travail

Le rapport diagnostic est le résultat d'une analyse de la situation s'appuyant sur une série de consultations avec les diverses parties prenantes de la communauté, incluant des élus et représentants des services municipaux, des citoyens, des représentants d'organismes et d'institutions publiques, et des développeurs immobiliers. Ces consultations ont permis de mettre en lumière les enjeux tels que perçus ou vécus par un échantillon de l'ensemble des parties prenantes au sein de la MRC. Les observations qui en ressortent ne sont pas exhaustives, mais reflètent ce qui a été mentionné par les participants lors des entretiens. Voici les acteurs qui ont été consultés:

1. Cinq entrevues semi-dirigées avec :
    - France Desmarchais, directrice de l'Office régional d'habitation de D'Autray (24 novembre 2022)
    - Maude Cayouette, chargée de projet au groupe de ressources techniques (GRT) Habeo (2 décembre 2022)
    - Lisette Falker, conseillère municipale Lavaltrie et Directrice d'Action Famille Lavaltrie (6 décembre 2022)
    - Marc-André Bernier, groupe Novax (28 février 2023)
    - Hugo Chené, DEVA6 (7 mars 2023)

2. Six groupes de rencontres (voir la liste complète des personnes consultées en annexe):
    - Table Alliance Dignité de Berthierville (15 novembre 2022, 6 personnes)
    - Comité de lutte à la pauvreté Brandon (16 novembre 2022, 8 personnes)
    - Organismes en soutien à domicile (10 janvier 2023, 2 personnes)
    - Représentants des services municipaux (19 janvier 2023, 6 personnes)
    - Groupe de citoyens (23 février 2023, 5 personnes)
    - Représentants de la Direction de la santé publique et du CISSS de Lanaudière (7 mars 2023, 3 personnes)

2. Observations des consultations

Observations

Perspective des services d'aménagement et d'urbanisme des municipalités

La majorité des fonctionnaires des services d'aménagement et d'urbanisme des municipalités de la MRC de D'Autray reconnaissent que la situation du logement a évolué rapidement depuis la pandémie et qu'il manque de logements, et en particulier de logements abordables sur leur territoire. Cependant, bien que des efforts soient entamés, le changement rapide n'a pas encore permis à plusieurs municipalités de bien définir l'ampleur des besoins et de se doter d'un plan d'action spécifique en matière d'habitation.

Les municipalités doivent moderniser leurs outils de planification, notamment les plans d'urbanisme locaux, et le schéma d'aménagement est en voie d'être modifié également après plusieurs années de négociations avec le gouvernement. Soulignons que la ville de Berthierville était en processus de révision de leur plan d'urbanisme lors de notre rencontre et que la ville de Lavaltrie a mis en place ou soutenu plusieurs projets et initiatives réglementaires au cours des dernières années.

Les représentants municipaux indiquent aussi recevoir beaucoup de demandes d'assouplissements ou de changements réglementaires de la part des promoteurs immobiliers, ce qui engendre un gros volume administratif. Les demandes visent généralement à maximiser le nombre de logements par projet.

Enjeux perçus :

- Plusieurs municipalités n'ont pas encore eu l'occasion d'explorer l'ensemble des outils réglementaires à leur portée et de réfléchir à comment elles pourraient les utiliser dans une stratégie cohérente et complémentaire.
- Le manque d'infrastructures (égouts/aqueduc, rues) limite les possibilités et/ou augmentent les coûts de développement dans le nord de la MRC, de même que les changements aux zones inondables qui limitent davantage les zones constructibles dans le sud.
- Certains propriétaires immobiliers priorisent de développer des projets de villégiature dans le nord de la MRC, jugés plus rentables, plutôt que d'investir dans le redéveloppement de propriétés dévitalisées dans le cœur des noyaux villageois.
- Il manque de ressources pour faire l'inspection pour assurer la salubrité de l'ensemble du parc de logements.

Observations

Perspective de l'Office régional d'habitation (ORH) de D'Autray

L'Office régional d'habitation est responsable de l'administration de l'offre de logements sociaux sur le territoire de la MRC.

- 172 logements sociaux répartis dans 12 immeubles sur 8 municipalités.
- En date du 23 novembre 2022, la liste de personnes en attente de logement comprenait:
  - 11 familles (incluant 19 enfants);
  - 36 personnes âgées 60 ans et plus (seules);
  - 21 demandes non conformes (personnes seules de moins de 60 ans).
- L'ORH souhaite agrandir son parc de logements à court/moyen terme (projet d'achat ou de construction).
  - Manque des 3 ½ et des 6 ½ dans ses immeubles de catégorie "famille".
- L'ORH étudie aussi la possibilité de se regrouper avec un autre office régional afin d'atteindre le seuil des 300 logements qui permettrait d'accéder à plus de financement de la Société d'habitation du Québec (SHQ), ainsi que de réaliser des économies d'échelle.

Enjeux perçus:

- Il existe des subventions pour aider des personnes à faibles revenus à se loger dans un logement privé (PSL privés), mais il est difficile de trouver des propriétaires qui acceptent ces demandes, notamment car le loyer maximal admissible est jugé trop bas (110 % du loyer médian, trop bas pour les logements neufs) et car ils ne peuvent pas se désengager jusqu'au départ du locataire.
- La collaboration entre le CLSC et l'ORH pourrait être améliorée pour offrir un soutien concerté à des ménages vulnérables, tout en préservant la confidentialité des dossiers de santé des individus.
- Les budgets sont insuffisants pour réaliser l'ensemble des travaux d'entretien et de rénovation; les fonds proviennent d'une enveloppe partagée pour l'ensemble de Lanaudière et la priorité est accordée aux travaux menaçant la sécurité des occupants.

Observations

Perspective du milieu communautaire

Globalement, les groupes communautaires ont peu de ressources à dédier à l'habitation, et semblent peu connaître les leviers, programmes et pistes de solutions pour créer davantage de logements abordables.

- Leurs interventions se concentrent principalement sur l'aide à la recherche de logement pour des ménages vulnérables, qu'ils réalisent à travers leur réseau de contacts locaux et les réseaux sociaux.
- Dans le contexte actuel post-pandémique de surcharge de travail et de pénurie de main-d'œuvre, il est difficile pour ces groupes d'entraide d'imaginer ajouter un volet hébergement à leurs activités, car ils peinent déjà à remplir leur mission première.

En outre, les organismes dont la mission portent spécifiquement sur le logement qui desservent la population de la MRC sont situés principalement à Joliette et desservent de manière inégale les besoins de la population:

- L'organisme Action Logement Lanaudière à Joliette est reconnu comme la ressource spécialisée pour soutenir la protection des droits des locataires. Ils offrent un peu de soutien et de référencement à distance, mais l'accompagnement individualisé doit être réalisé par les organismes locaux déjà surchargés.
- En revanche, le GRT Habeo offre un service d'accompagnement pour les projets de développement et de rénovation de logements communautaires sur le territoire de Lanaudière et dessert adéquatement les besoins dans la MRC.

Observations

Perspective des besoins en soutien à domicile

La préférence des personnes en perte d'autonomie pour rester chez soi le plus longtemps possible est un fait connu et reflété dans les politiques gouvernementales depuis longtemps. Pour ce faire, ces personnes ont besoin de services de soutien (aide aux repas et travaux d'entretien) et d'adaptations physiques de leurs logements (barres d'appui et de levage, élargissement des cadres de portes, etc.).

Or, malgré tous les efforts actuels des institutions et du milieu communautaire, les personnes dans le besoin font face à des délais importants avant de recevoir ces services, ce qui engendre non seulement des inconforts majeurs, mais aussi des risques importants pour leur sécurité (ex: chutes) et celle des autres occupants de leur immeuble (notamment au niveau des risques d'incendies).

Enjeux perçus:

- L'attente pour obtenir une évaluation et recevoir les services du CLSC (attente de 6 à 24 mois).
- Les frais d'adaptation des logements: le CLSC fait l'évaluation et les recommandations, mais ne paie pas pour les travaux. (Il prête cependant une variété d'équipements.)
- Il semble manquer de logements adaptés (les nouvelles places créées se remplissent instantanément) et ceux qui existent sont dispendieux:
    - Résidences privées pour aînés (RPA): 1700 - 3000$/mois en fonction des services requis (résidences de luxe);
    - CHSLD: prix en fonction des revenus, max 2000$/mois;
    - Résidences intermédiaires (RI): 1300-1500$/mois (moins de services d'inclus qu'une RPA);
    - À titre comparatif, Pax Habitat à Joliette (une RPA sans but lucratif): 860$/mois.
- Les personnes qui doivent être placées en hébergement sont souvent placées loin de leur ancienne résidence et peuvent être transférées à de multiples reprises, ce qui a d'importantes répercussions sur elles: isolement de leur réseau social, perte de leurs ressources et repères, dépression, perte d'autonomie plus grande, sentiment de culpabilité de la famille, etc.

Observations
Perspective de promoteurs privés

Dans la conjoncture actuelle, les promoteurs privés construisent principalement des logements locatifs, car l'accès à la propriété est devenu plus difficile pour les ménages (hausse des prix et des taux d'intérêts). Une fois l'immeuble occupé, la gestion immobilière peut être soit réalisée par le développeur ou être externalisée à une entreprise spécialisée, ou encore, l'immeuble peut être revendu à des investisseurs externes.

- Il y a des besoins pour du logement locatif haut de gamme; ils n'ont pas de difficulté à louer à plus de 2500$/mois dans le pôle Lavaltrie.
- Les promoteurs se tournent de plus en plus vers le nord-est pour acquérir de nouveaux terrains (ex: St-Cuthbert, St-Barthélémy et St-Gabriel), comme il reste peu de terrains constructibles dans le pôle Lavaltrie.
- Ils utilisent beaucoup le programme APH sélect de la SCHL pour obtenir un financement avantageux.
- Les taux d'intérêts représentent un risque important qui pourrait freiner considérablement leurs projets advenant une poursuite de la hausse.

Enjeux perçus:

- Les subventions sont difficiles d'accès et les programmes nationaux sont perçus comme étant compliqués pour développer des logements abordables (ex: le PHAQ de la SHQ), ce qui freine ou a freiné par le passé l'intérêt de promoteurs privés à construire davantage de ce type de logements.
- Les promoteurs se sentent parfois frustrés par les délais requis pour des modifications réglementaires ou par des exigences émises par les municipalités, bien qu'ils acceptent généralement ces éléments comme faisant partie des règles du jeu.
- La desserte électrique et télécom engendre également des délais importants dans plusieurs projets.

Observations

Perspective des citoyens aux prises avec des difficultés de logement

Les personnes vivant des difficultés de logement ont l'impression de faire face à beaucoup de préjugés et de stigmatisation sociale.

- Plusieurs abus ou pratiques discriminatoires provenant de propriétaires nous ont été rapportés:
  - Refus fréquents de la part de propriétaires de prendre un rendez-vous pour laisser visiter les appartements disponibles;
  - Discrimination à la sélection des personnes avec des enfants, des animaux ou qui sont sans emploi;
  - Demande par un propriétaire d'un relevé bancaire pour prouver que la personne a suffisamment d'argent en banque;
  - Faire payer les candidats pour les frais d'enquête de crédit;
  - Hausses de loyer majeures, au-delà de ce que permet la réglementation du Tribunal administratif du logement (TAL);
  - Louer un appartement alors que le propriétaire le sait insalubre (infestation de punaises);
  - Autres comportements rapportés de source indirecte: reprise de bail et harcèlement du propriétaire pour forcer les gens à quitter pour hausser le loyer.
- Les locataires lésés par leur propriétaire sont hésitants à dénoncer ces comportements, car ils ont peur d'être identifiés comme "locataires problématiques" et de ne pas pouvoir se trouver d'autre logement.
- Enjeux de voisinage: les personnes n'osent pas se plaindre des comportements abusifs de leurs voisins par peur de représailles. Une femme ayant appelé la police pour dénoncer un comportement se serait fait répondre par l'agent que son nom serait communiqué à la personne en tort, elle a donc abandonné sa plainte.

3. Constats principaux

Constats par pôle - Lavaltrie, Berthier, Brandon

Niveau micro

Les résultats des consultations confirment certains des enjeux soulevés dans le portrait statistique. Voici le détail des constats par pôle.

Lavaltrie

- Lanoraie, Lavaltrie : Les nouveaux logements construits sont très chers, l'enjeu principal est l'abordabilité.

Le territoire constructible de Lavaltrie est presque tout développé, ce qui complexifie les nouveaux projets.

- Lanoraie a encore un potentiel de développement limité.

La Ville de Lavaltrie est proactive pour influencer les projets des promoteurs en échange d'assouplissements réglementaires et a mis en place divers outils réglementaires (ex: règlement sur l'entretien des bâtiments).

L'acceptabilité sociale est parfois difficile pour les nouvelles constructions suite au développement rapide des dernières années, mais les résidents seraient possiblement favorables à du logement social.

Berthier

- Berthierville: manque de petits logements (1cc).

Beaucoup de logements à Berthierville sont présentement loués par des entreprises pour loger leur travailleur étranger (Ex: Olymel, EBI, Volaille Giannone, etc.).

Il y a environ 1 000 unités locatives en projet pour les prochaines années dans Berthier (2cc et 3cc principalement - dû au débordement de Lavaltrie). Un petit pourcentage de ces logements seulement seront abordables, le détail exact n'est pas encore défini.

Enjeu perçu par les municipalités du pôle: différencier les spéculateurs fonciers des promoteurs immobiliers.

Brandon

Pôle de Brandon, parc immobilier en moyenne plus vieux, les intervenants reconnaissent la présence de nombreux logements insalubres.

Présence de nombreuses résidences secondaires (chalets) et de locations temporaires.

On observe un ralentissement dans les ventes de constructions de luxe.

Le milieu communautaire espère que le dynamisme du pôle Lavaltrie créera un effet d'entraînement et que les municipalités du pôle pourront s'appuyer sur les outils mis en place à Lavaltrie pour développer des solutions locales appropriées aux enjeux actuels.

Constats dans la MRC de D'Autray

Niveau mezzo

L'enjeu principal au niveau de la MRC est le manque de logement qui crée de la rareté et se traduit par une hausse importante des coûts de logements. On constate dans les dernières années une forte hausse de la demande (voir les facteurs décrits à la page suivante). Une proportion grandissante de ménages se trouve ainsi affectée par des coûts de logement excessifs, c'est-à-dire supérieurs à 30% de leurs revenus nets.

Par conséquent, les ménages avec enfants ou des animaux ou les personnes plus vulnérables (exemple: bénéficiant d'aide sociale, avec une mauvaise cote de crédit ou des problèmes de santé mentale ou de mobilité) sont ceux qui peinent le plus à se trouver un logement. Lorsque ces ménages se retrouvent en recherche de logement, ils font face à des choix difficiles: payer plus que leurs moyens ne leur permettent, accepter des logements vétustes et/ou insalubres, ou encore déménager en dehors de leur communauté. Les personnes en recherche urgente de logement sont majoritairement dirigées par les institutions vers les ressources d'hébergement d'urgence (administrées par les offices d'habitation et des organismes communautaires) à Joliette ou ailleurs dans la région de Lanaudière.

En outre, les nouveaux logements qui se construisent pour le marché locatif offrent des loyers bien supérieurs au loyer médian de la région:

- D'une part, les coûts de construction de logements ont augmenté : coût des matériaux en hausse de 40% durant la pandémie (en baisse depuis), pénurie de main d'œuvre et peu de nouveaux terrains constructibles à vendre.
- L'immobilier est devenu un investissement rentable à court terme; les groupes d'investisseurs qui financent les projets veulent des rendements rapides et donc exigent des loyers élevés.
    - Conséquence: Les nouveaux immeubles locatifs subissent des hausses de loyers importantes dans les 5 premières années suivant la construction, car les hausses ne sont pas régies par le Tribunal administratif du logement pour les 5 premières années (clause F)).
- Les problèmes de salubrité et de vétusté des logements sont également présents, mais relayés au second plan après les enjeux de disponibilité et d'abordabilité.
- Les clientèles ayant le plus de difficulté à accéder au logement social et communautaire dans la MRC sont les personnes seules et les familles.

Constats de l'écosystème québécois

Niveau macro

Il existe quelques tendances lourdes qui accentuent la crise du logement au Québec, et notamment sur le territoire de la MRC de D'Autray:

- Hausse de la demande:
  - Accroissement démographique: immigration, tendance au fractionnement des ménages;
  - Vieillissement de la population: alimente le sous-marché des résidences pour personnes âgées;
  - Hausse du télétravail : migrations internes vers des zones moins densément peuplées;
  - Migration péri-urbaine: arrivée de ménages provenant de la région métropolitaine attirés par les loyers moins élevés.
- Limite de l'offre : étalement urbain, moins d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions dans la couronne métropolitaine.
- Perte de logements abordables:
  - transformés en location temporaire;
  - disparaissent par vétusté : ne sont plus mis en location et sont éventuellement démolis;
  - rénovation (hausse des loyers);
- Financiarisation du logement : les programmes d'aide aux premiers acheteurs, d'assurance-prêt hypothécaire et de titrisation de la SCHL alimentent la disponibilité des capitaux et la pression inflationniste de la demande. La politique d'assouplissement quantitatif de la Banque centrale du Canada a permis de maintenir les taux d'intérêts très bas jusqu'en 2021, ce qui alimente également la demande pour l'achat de propriétés.
- Hausse des coûts de construction qui contribue à la hausse des loyers des logements neufs et rénovés (coûts et disponibilité des matériaux et de la main d'œuvre qualifiée).

4. Revue des enjeux

Les conséquences sur la vie des citoyens

Hausse de la précarité et de la vulnérabilité

Plusieurs effets et conséquences liés à l'occupation d'un logement inabordable ou de mauvaise qualité sur la vie des personnes mal logées dans la MRC nous ont été rapportés par les intervenants du terrain.

- Ils possèdent **moins d'argent pour les autres dépenses** (ex: se soigner, se nourrir), ce qui résulte notamment en :
  - Une pression accrue sur les banques alimentaires;
  - L'impossibilité de payer le prix courant pour le chauffage et la prise d'ententes de paiement avec Hydro-Québec.
- Les intervenants auprès des personnes vulnérables constatent **des cas de personnes sans domicile fixe liés à de l'itinérance cachée**.
- Il y a une **hausse de la précarité et de la vulnérabilité** qui se traduit des manières suivantes :
  - Les personnes âgées occupent des chambres désignées pour leurs besoins dans des maisons privées, mais les locateurs ne respectent pas les ententes conclues (ex: repas inclus, mais non servis).
  - Certaines personnes s'installent dans des campings pour l'été et trouvent un logement temporaire pour l'hiver.
  - D'autres personnes choisissent la colocation et se retrouvent vulnérables face à l'individu détenant le bail (risques d'abus, notamment des demandes de nature sexuelle en échange de logement).
  - Autre option: certains se relocalisent dans un endroit isolé, sans services et sans moyens de transport.
- Pour les travailleurs immigrants en permis de travail fermé, l'employeur a l'obligation de leur trouver un logement, mais certains viennent demander de l'aide pour se reloger car les conditions des logements offerts sont inadéquates (ex: 2-3 personnes par chambre).

Les conséquences sur la vie des citoyens (suite)

Hausse de la précarité et de la vulnérabilité

Les intervenants et locataires nous ont également illustrés plusieurs obstacles systémiques limitant l'accès à une défense pour les locataires brimés:

- Une **très forte proportion des locataires brimés ne tente pas de faire valoir ses droits** auprès du Tribunal administratif du Logement (TAL - anciennement connu sous le nom de Régie du Logement).
    - D'une part, la personne doit déjà connaître ses droits et l'existence du TAL.
    - De plus, entamer des procédures requiert que la personne ait suffisamment de volonté et de confiance, ce qui n'est pas le cas pour de nombreuses personnes vulnérables.
    - Enfin, une procédure au TAL requiert également que la personne ait les moyens financiers et de transport :
        - Le dépôt d'une demande représente des frais initiaux de 54 à 84$ en fonction du prix du loyer;
        - Les personnes doivent se déplacer au TAL de Joliette ce qui représente un obstacle notable pour les personnes sans voiture.

Les conséquences sur la vie des citoyens (suite)

Impacts en santé mentale et physique

L'insécurité en matière de logement **affecte beaucoup la santé mentale des ménages à faibles revenus**, notamment en termes d'anxiété:

- Les personnes continuent d'occuper leur logement insalubre, ne souhaitant pas prendre le risque de donner un avis de non-renouvellement de bail et puis de ne rien trouver de mieux.
- Les personnes n'ont pas d'autres options si elles doivent quitter leur logement, pour des rénovations par exemple. Elles vont endurer des infestations, des dégâts d'eau à répétition et toutes sortes de négligences des propriétaires, car ils n'ont pas d'autres options d'où se loger.

- **L'insalubrité dégrade la santé physique des habitants** (humidité, moisissures) et les émotions négatives générées par l'insécurité (anxiété, dépression, colère, panique) **peuvent affecter leur sommeil et leur état de santé mentale** en général (voir le document "Projet / Enquête 2022 - Étude sur les augmentations de loyer, recherche de logement, reprises de logements" produit par Action Logement Lanaudière).
- Les problèmes de salubrité sont toutefois une responsabilité partagée entre les propriétaires et les locataires:
  - Les locataires sont parfois responsables des problèmes de salubrité (accumulations excessives);
  - Certains peuvent être aux prises avec des problèmes de consommation excessive et/ou de santé mentale; le ménage n'est pas une priorité.
- Outre l'insalubrité, des locataires rapportent aussi **des travaux non sécuritaires** (par ex: électricité) qui représentent des risques pour la sécurité des locataires.
- Plusieurs **propriétaires n'acceptent pas les animaux**, ce qui est problématique pour plusieurs personnes vulnérables qui ont besoin d'animaux de compagnie comme forme de zoothérapie. Ces personnes préfèrent bien souvent être mal-logées (par ex.: loger chez quelqu'un d'autre, habiter avec quelqu'un avec qui ils sont en conflit, ou payer très cher un logement), plutôt que de se départir de leurs animaux.

5. Analyse systémique

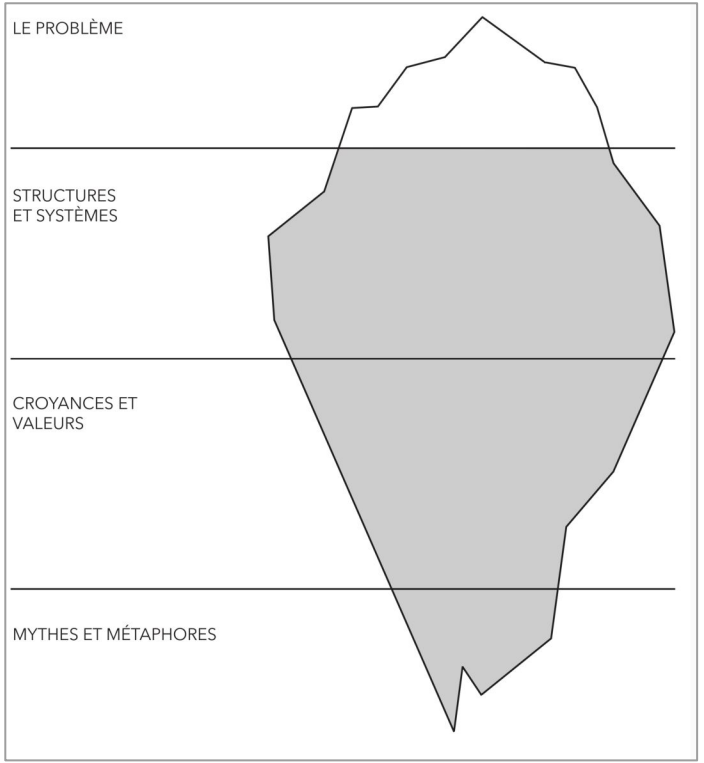
Des enjeux à différentes échelles d'intervention

Les difficultés d'accès à du logement abordable et de qualité auxquelles les communautés sont confrontés relèvent d'enjeux ancrés dans la complexité. Ces difficultés sont souvent le résultat de déséquilibres circonstanciels dans un système qui, à la longue, crée des inégalités. Les problèmes complexes sont caractérisés par une absence de relation de cause à effet clairement définie et prévisible.

Une analyse approfondie du contexte impliquant la contribution de l'ensemble des parties prenantes est essentielle afin de générer un processus de compréhension commune servant aux parties à s'entendre sur des pistes d'actions qui obtiennent l'assentiment d'une majorité.

Cette section d'analyse s'inspire de la pensée systémique et utilise le modèle de l'iceberg afin de mettre en lumière les différentes facettes visibles du problème. Nous y soulignons les enjeux structurels et organisationnels qui y contribuent, mais aussi, plus fondamentalement, les croyances limitantes, les valeurs et les mythes qui sont à la base des phénomènes observés et qui génèrent la problématique.

Le point de départ de cette analyse est l'identification de la problématique, dont les manifestations ont été rapportées précédemment dans les observations issues des consultations et les constats correspondants.



Maison de l'innovation sociale

Structures et systèmes

Les problèmes perçus sont généralement des manifestations de dynamiques sous-jacentes engendrées par les systèmes et les structures sociales. Dans le cas du logement, plusieurs échelles d'interventions peuvent être identifiées:

Connaissances des programmes et des solutions existantes

- Une grande partie des acteurs locaux pourrait bénéficier d'approfondir leurs connaissances sur les outils, solutions et programmes existants ou en développement en habitation, ainsi que sur le processus de réalisation de projets d'habitation.

Enjeux organisationnels

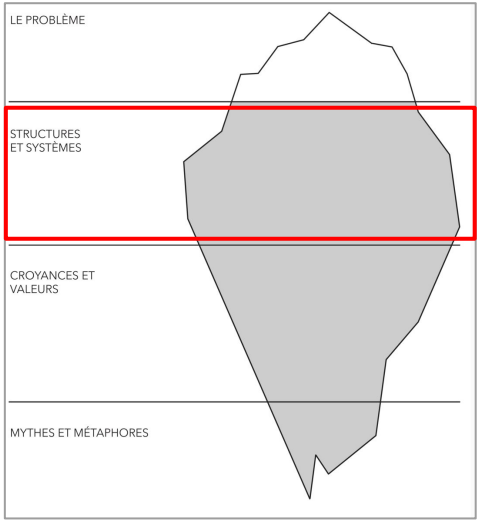
- Manque général de ressources humaines et financières dédiées à l'habitation au sein des municipalités et des organismes communautaires et d'économie sociale.
- Transfert de connaissances: les organisations font face à un fort taux de roulement du personnel et peinent à conserver les connaissances accumulées.

Réglementation et programmes rigides et complexes

- Crée des barrières à l'entrée pour de nouveaux acteurs (ex: programmes de logement social complexes pour les développeurs conventionnels).
- Bloque l'avancement de projets et solutions adaptées au contexte local.

Coordination inter-institutions

- Les institutions publiques et parapubliques (SHQ, CISSS, ORH, Hydro-Québec, municipalités, etc.) ont chacune des priorités qui leurs sont propres et ont peu d'incitatifs à travailler ensemble pour le développement de l'habitation.



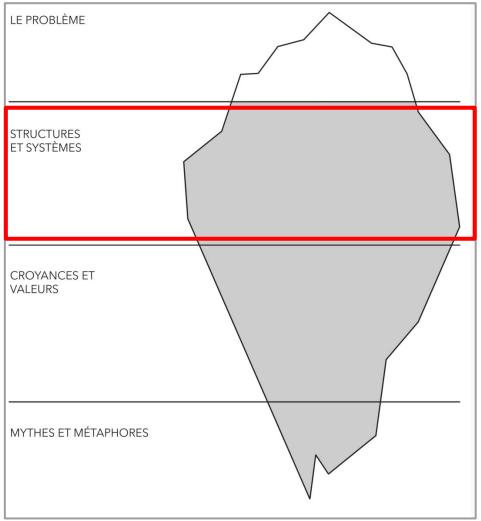
Structures et systèmes (suite)

Volonté des acteurs

- Acceptabilité sociale des projets pour les citoyens (phénomène du “pas dans ma cours”), reconnaissance du besoin de logement abordable comme une priorité pour les élus locaux, volonté des propriétaires de logements locatifs de collaborer pour trouver des solutions avec le milieu, etc.

Enjeux structurels et complexes

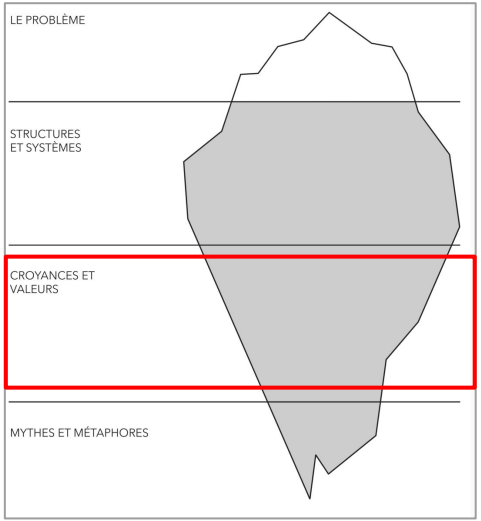
- Place de la villégiature qui accapare une portion importante du parc de logement.
- Divers enjeux sociaux, économiques, politiques, comportementaux/culturels (problèmes de voisinage, abus de pouvoir, rapports de force entre les paliers de gouvernement, vulnérabilité économique, isolement social, etc.).



Croyances limitantes

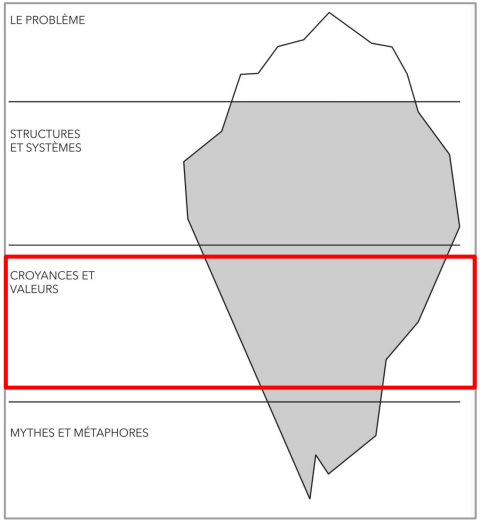
Les problèmes structurels sont alimentés par des valeurs et croyances, car ce sont elles qui orientent nos choix, nos actions et la forme des structures collectives qui sont mises en place pour faire face aux enjeux collectifs et qui, ultimement, en sont la cause.

Croyances	L'envers de la médaille
Les personnes qui sont mal logées n'ont qu'à faire plus d'efforts pour s'en sortir, les gens sont responsables de leur sort.	Un grand nombre de personnes n'ont pas la capacité de "changer leur sort" (personnes âgées, handicapées ou aux prises avec des problèmes de santé mentale ou enjeux familiaux, etc.).
Le marché privé répond naturellement à la demande: "Il faut attirer les investisseurs et générer de la vitalité économique pour assurer le renouvellement et le développement du parc immobilier".	Le marché répond à une partie de la demande et priorise les segments les plus rentables. (ex: les résidences pour personnes âgées).
C'est aux gouvernements provincial et fédéral de régler le problème du logement avec plus de financement et un meilleur encadrement.	Chacune des parties prenantes a un pouvoir d'influence sur le secteur et c'est à travers la collaboration et la coordination qu'on arrive aux meilleurs résultats.



Croyances limitantes (suite)

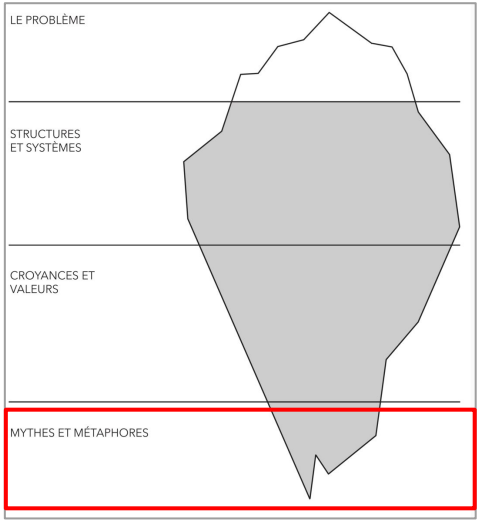
Croyances	L'envers de la médaille
Les CLSC de Montréal encouragent les pauvres à déménager à St-Gabriel.	Les principaux facteurs de mobilité interne sont le lieu de travail et la proximité du réseau social et familial, ainsi que le coût et l'accès à un logement qui répond aux besoins de la personne. Les loyers médians dans la MRC sont inférieurs à ceux de la région de Montréal, ce qui représente un fort potentiel d'attraction.
Les juges de la Régie du logement sont du bord des propriétaires.	Les locataires sont mal informés de leurs droits et des règles et procédures du système judiciaire et administratif.
On ne veut pas de monde tout croche dans notre immeuble ou dans un immeuble voisin.	Ne pas offrir de logement décent à l'ensemble des personnes représente un plus gros risque encore pour la communauté.
Les groupes d'investisseurs veulent des rendements rapides, donc avec des loyers élevés.	L'immobilier est un placement sécuritaire à long terme avec des rendements modérés. Les tentatives de rendements rapides (ex: les flips) sont nuisibles pour la société.



Maison de l'innovation sociale

Conceptions divergentes du logement

Au-delà des croyances et des valeurs, il y a quelques conceptions fondamentales du monde qui sont à la source de tous les enjeux collectifs. La conception dominante du logement en tant que marchandise au sein d'un système économique capitaliste, partagée par une majorité d'acteurs, gagnerait à être tempérée avec d'autres conceptions du logement.



Le logement en tant que Marchandise

- Le logement est acheté non seulement pour répondre aux besoins de logement, mais aussi pour son potentiel à générer du profit en tant qu'actif financier.

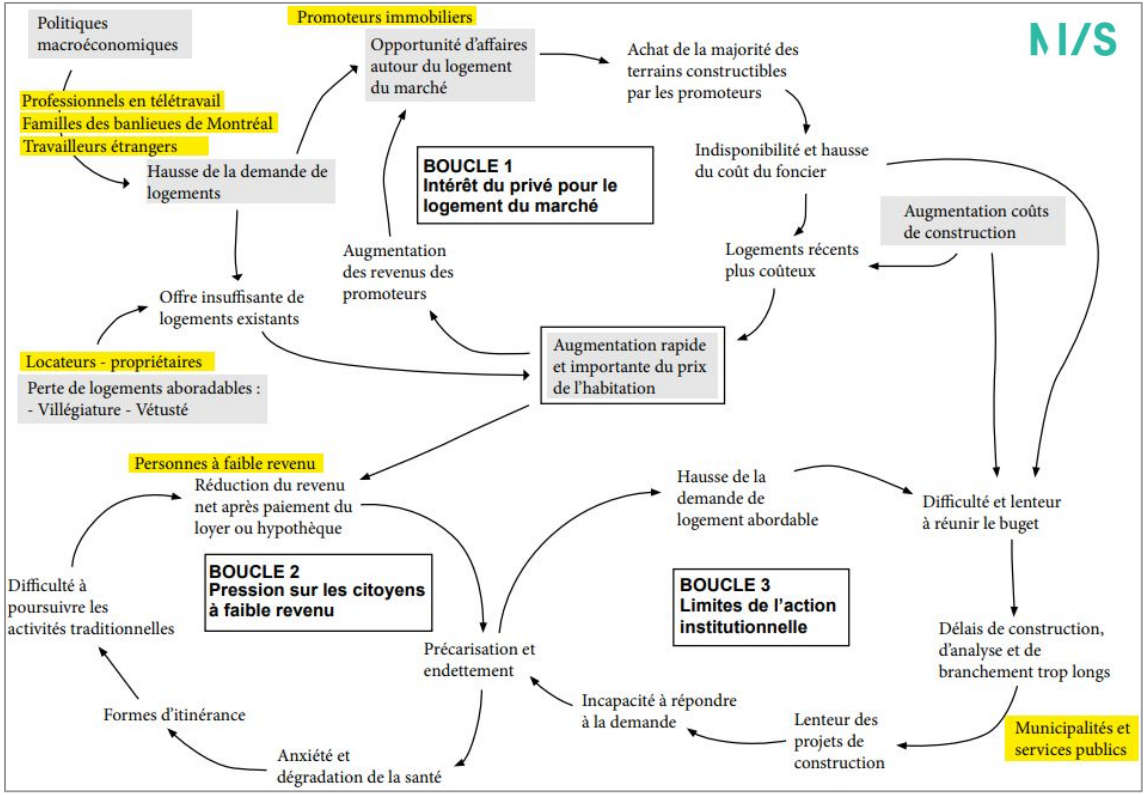
Le logement en tant que Bien social

- Le concept du logement comme formant la base d'une communauté et de l'infrastructure sociale.
- Avoir un logement stable, abordable et sûr est essentiel au bien-être familial, à la santé mentale, à la sécurité alimentaire et à la capacité de participer à nos communautés pour toutes les personnes qui la composent - enfants, familles, travailleurs, personnes seules, jeunes, personnes âgées.
- Le manque d'accès à un logement abordable a des impacts sociétaux plus larges tels que l'inégalité des revenus, la stratification des classes et la précarisation de quartiers.

Le logement en tant que Droits de l'Homme

- L'idée que le logement est un droit humain et un besoin fondamental est codifiée dans le droit international comme le droit à un logement convenable:
- « Le droit de chaque femme, homme, jeune et enfant de gagner et de conserver un foyer et une communauté sûrs et sécurisés dans lesquels vivre dans la paix et la dignité ». Article 25(1) de la Déclaration universelle des droits de l'homme des Nations Unies.

Diagramme causal



La boucle #1 du diagramme démontre les différents facteurs qui contribuent à l'augmentation rapide des prix du logement. Au niveau local, un meilleur contrôle des ressources foncières et une protection accrue du parc de logement abordable pourrait contribuer à ralentir le phénomène, sans toutefois le freiner complètement.

La Boucle #2 résume les effets et conséquences importantes d'un logement inabordable ou de mauvaise qualité sur les ménages les plus vulnérables. On constate que c'est à l'origine d'un cercle vicieux qui contribue à maintenir certaines personnes dans un état de précarité.

La Boucle #3 illustre les limites des programmes de construction de logement social et abordable, ainsi que l'action institutionnelle. Bien que ces programmes soient utiles et nécessaires, ils ne peuvent répondre à eux seuls aux problèmes de disponibilité, d'inabordabilité et de qualité du logement. Il est donc nécessaire d'entreprendre d'autres formes d'actions et de solutions en parallèle.

Piste de réflexions issues de l'analyse systémique

D'une certaine façon, puisque les choix, les croyances et la conception du secteur de l'habitation de toutes les parties prenantes impliquées influencent les systèmes et les structures de gestion collective du secteur, il incombe à chacune d'entre elles une responsabilité et un rôle à jouer pour l'amélioration des conditions de logement.

De plus, comme plusieurs éléments et enjeux contribuent au problème principal de manque de logement abordable dans la MRC, il faut une variété d'interventions à différentes échelles et auprès de divers acteurs afin d'initier des changements positifs. Plusieurs pistes de solutions sont présentées à la section 7.

En outre, plus les enjeux sont complexes, plus ils prennent du temps à changer. Il faut donc réévaluer constamment le résultat des actions entreprises et s'ajuster en fonction des effets constatés.

6. Notions clés sur l'écosystème de l'habitation au Québec

Une offre de logement diversifiée

Tout comme les besoins en matière de logements varient d'un ménage à l'autre, les solutions devraient également viser différentes formes de logements et de types de tenure. Les municipalités auraient avantage à s'assurer qu'il existe une variété et une complémentarité des types de logement offerts sur leur territoire afin de garantir une plus grande résilience économique pour les ménages et une mixité durable.

Le continuum du logement

La figure ci-dessous représente une schématisation des différents segments du marché de l'habitation.

Source: SCHL

Note: malgré la progression linéaire du schéma entre les différents segments du marché, il n'y a pas de hiérarchie à proprement parler entre les segments ni d'ordre particulier entre les différentes formes d'habitation qu'une personne peut choisir au cours de sa vie, en fonction de facteurs financiers ou de préférences de styles de vie.

Les types de tenure

Le logement social et communautaire présente trois formes distinctes au Québec:

Habitation à loyer modique (HLM)	Coopérative d'habitation	OSBL d'habitation
Logement social	Logement communautaire	
Habitation publique dans laquelle les résidents paient un loyer correspondant à 25% de leurs revenus nets. Les HLM sont gérés par les Office municipaux (ou régionaux) d'habitation (OMH / ORH). Le programme de HLM n'est plus en vigueur au Canada pour financer la construction, mais les Offices peuvent utiliser d'autres programmes tels que le PHAQ (voir p.34) pour continuer d'agrandir leur parc de logements.	Habitation collective sans but lucratif dont les membres sont majoritairement locataires. La gouvernance et la majorité des décisions sont prises par les membres, qui s'occupent aussi généralement de l'administration quotidienne et de l'entretien des immeubles. Certains membres peuvent avoir accès à des subventions pour réduire davantage le coût de leur loyer.	Habitations collectives sans but lucratif dans lesquelles les locataires sont parfois membres. Ce modèle ayant été développé à la base pour des clientèles vulnérables spécifiques, la gouvernance et la majorité des décisions sont prises par le Conseil d'administration, parfois épaulé par une Direction générale pour les opérations. Les résidents ont un pouvoir de décision limité et ne sont généralement pas impliqués dans les tâches de gestion.

Malgré la grande variété de formules de fonctionnement qui est principalement causée par la différence des clauses et obligations liées aux programmes de financement, les trois modèles ont en commun d'offrir des logements à moindre coûts et attirent dans des proportions variables des clientèles plus vulnérables soit au niveau économique ou avec des besoins particuliers.

Les acteurs publics et nationaux

L'habitation est une compétence partagée entre les trois paliers de gouvernement.

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)

Principalement connue du grand public pour son service d'assurance-prêt hypothécaire, l'institution offre une foule de services, dont: programmes de financement, produits d'information sur le marché de l'habitation et programmes et produits de recherche, tous très utiles aux développeurs locaux.

Ses politiques affectent l'ensemble du marché de l'habitation canadien et elle a une influence directe sur les aspects macroéconomiques, les mouvements de capitaux et le comportement des banques et des investisseurs.

Les acteurs publics et nationaux (suite)

La Société d'habitation du Québec (SHQ)

En tant qu'organisme gouvernemental responsable de l'habitation, la Société d'habitation du Québec a la responsabilité de la mise en œuvre des programmes et des services à la population en matière d'habitation.

En plus de répartir les budgets de fonctionnement et de rénovation des offices d'habitation, la SHQ gère une série de programmes de financement pour les propriétaires-occupants, les municipalités, les fournisseurs de logements et les individus dans le besoin.

Quelques programmes phares de la SHQ :

- Accès-Logis (en pause) et PHAQ (Programme d'habitation abordable Québec): développement de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
- Le Programme de supplément au loyer (PSL) : Les locataires qui bénéficient de cette subvention paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.
- Le Programme de supplément au loyer d'urgence et de subvention aux municipalités : aide temporaire d'urgence aux ménages qui se retrouvent sans logis en raison d'une pénurie de logements locatifs, particulièrement dans la période entourant le 1er juillet ou à la suite d'un sinistre.
- Le programme Allocation-logement est une aide financière destinée aux familles et aux personnes de 50 ans ou plus à faibles revenus.
- Le Programme d'adaptation de domicile pour les personnes avec des problèmes de mobilité.
- Les programmes Rénovation Québec et RénoRégion ont pour objectif d'aider financièrement les municipalités ou les propriétaires-occupants à revenu faible qui vivent en milieu rural à faire effectuer des travaux pour corriger les défectuosités majeures que présente leur résidence.

Les acteurs publics et nationaux (suite)

Principaux acteurs de la société civile en habitation

CQCH : Confédération des coopératives d'habitation du Québec
Regroupe 8 fédérations régionales et 1300 coopératives (~30 000 logements).

RQOH: Réseau québécois des OSBL d'habitation
Regroupe 8 fédérations régionales et 1200 OSBL d'habitation (~55 000 logements).

ROHQ: Regroupement des offices d'habitation du Québec
Regroupe 149 offices d'habitation partout au Québec (~106 000 logements).

AGRTQ: Association des groupes de ressources techniques du Québec
Favorise la mise en place ou l'amélioration d'outils financiers, de programmes ou de politiques publiques qui appuient le développement du logement communautaire.

RCLALQ: Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
Promeut le droit au logement et agit comme porte-parole pour les ménages locataires, dont ceux à faible revenu.

Principaux rôles en commun:

- Porter la voix et défendre les intérêts de leurs membres auprès des instances gouvernementales.
- Offrir des services à leurs membres.
- Promouvoir leur réseau auprès de la population en général.

FRAPRU: Front d'action populaire en réaménagement urbain
Groupe de pression en faveur du logement social et du droit au logement

CTLC: Centre de transformation du logement communautaire
Issu de la Stratégie Nationale sur le logement de la SCHL, le Centre offre des outils, des ressources financières et des pratiques exemplaires pour soutenir la croissance, la transformation et la résilience des organismes fournisseurs de logement abordable.

GRT: Groupe de ressources techniques
Entreprises d'économie sociale qui accompagnent des organismes ou des groupes de citoyens dans des projets immobiliers communautaires, incluant pour les volets de la vie associative, de l'immobilier et du financement, et qui agissent aussi comme intermédiaires entre les parties impliquées.
ex: Habeo

7. Pistes de solutions et programmes existants

Pistes de solutions

Développer des projets de logement social, communautaire et abordable

À travers les programmes de financement existants

- Soutenir l'ORH dans son projet de construction ou d'achat d'un immeuble multilogement à Berthierville ou St-Gabriel (toutes catégories d'utilisateurs : personnes seules, familles et personnes âgées).
    - L'ORH souhaite réaliser un projet d'ici 2024-2025. Berthier et St-Gabriel en priorité car il y a plus de services disponibles. S'inspirer du montage financier de l'OMH de Drummondville.
- Développer un nouveau projet de coopérative ou OSBL d'habitation dans l'autre pôle que celui visé par l'ORH (Berthier ou St-Gabriel)
- Soutenir le projet en cours des Habitations Petite Rivière à Lavaltrie, ainsi que l'organisme En Toute Amitié (Berthierville) qui souhaiterait éventuellement développer un volet d'hébergement temporaire.
- Favoriser la communication Communautaire - Promoteurs - Municipalités :
    - Certains promoteurs sont sensibles aux besoins de logements abordables et plusieurs programmes de financement publics de logements abordables sont ouverts aux promoteurs privés.
    - Le milieu communautaire pourrait tenter de développer des partenariats avec des promoteurs pour développer davantage de projets incluant un volet abordable avec des critères d'admissibilité spécifiques pour réserver ces logements à des personnes vulnérables.

Pistes d'inspirations:

- Les résidences Sacré-Coeur et la Maison Coop de Lavaltrie semblent bien fonctionner. Serait-il possible de sonder leur intérêt à faire une expansion ou à s'impliquer dans le développement du nouveau projet?
- Coopératives d'habitation pour personnes âgées: s'inspirer du modèle des coops La Seigneurie (à Vaudreuil, Longueuil et Boucherville) pour des projets abordables et qui offrent un continuum de services dans un même immeuble.

Pistes de solutions

Développer des projets de logement social, communautaire et abordable (suite)

Autres pistes de développement hors programmes publics

- Soutenir le développement de la société acheteuse d'Habeo (la SLOP) pour réaliser un projet d'achat et/ou socialisation du parc existant.
  - Voir l'exemple récent du groupe SOLIDES qui a socialisé 404 logements abordables et locaux commerciaux à Drummondville.
  - Demander du soutien technique auprès de l'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal (ACHAT).
- Développer des parcs de minimaisons, à l'image du Petit Quartier de Sherbrooke par exemple (1re coopérative de propriétaires de minimaisons unifamiliales en zone urbaine au Canada).
- Démarrer une Fiducie d'utilité sociale (FUS) et une fiducie foncière communautaire (FFC) :
  - Les FUS sont un instrument juridique propre à la loi québécoise permettant de regrouper et mettre des terrains et des immeubles à l'abri de la plus-value et de la spéculation. Elles permettent donc de générer un accès perpétuellement abordable à l'habitation, freinant ainsi le déplacement de populations vulnérables et favorisant la création de logements abordables pérennes.
  - Les FUS constituent un cadre juridique applicable pour les solutions de fiducie foncière communautaire (FFC). Les FFC sont des organismes sans but lucratif créés pour acquérir et détenir des terrains pour une collectivité. Les terrains sont détenus en fiducie pour aider à donner l'accès à un usage communautaire, comme des logements abordables. Les FFC sont des organisations fondées sur l'adhésion des membres et régies par un conseil d'administration élu. Elles sont souvent composées de membres de la collectivité et d'organismes sans but lucratif.
  - En plus d'offrir du logement abordable, l'avantage de la FFC est qu'elle peut ajouter d'autres missions complémentaires au parc de terrains qu'il possède, par ex.: des locaux commerciaux abordables, des terres agricoles, des parcs, etc.

Piste d'inspiration: l'organisme Solutions immobilières solidaires est en train de développer la première FFC au Québec dans Brôme-Missisquoi. Sa mission est de soutenir le développement du FFC à travers le Québec.

Pistes de solutions

Développer des projets de logement social, communautaire et abordable (suite)

Autres pistes de développement hors programmes publics (suite)

Soutenir le développement d'une offre de propriétés à capital partagé et de cohabitats dans la MRC

- Propriétés à capital partagé : un organisme offre des logements en vente de 20 à 30% sous le prix du marché. À la revente, le propriétaire-habitant doit partager la plus-value avec l'organisme fiduciaire afin que ce dernier réinvestisse les profits dans le développement de l'offre de logements abordables.
    - Quelques exemples:
        - Vivacité
        - Coopératives de propriétaires
- Les Cohabitats : les cohabitats ne sont pas nécessairement du logement abordable, mais surtout une forme d'habitation qui permet une plus grande ouverture sur une communauté. Le principe central est de proposer au sein d'un ensemble immobilier plusieurs espaces collectifs tels qu'une cuisine, salle à manger, salle de jeux, ateliers de bricolage, chambres d'amis, etc. La gestion de ces espaces partagés se fait de façon collective, dans le but de créer des voisinages solidaires, unis autour d'un environnement auquel toute la communauté contribue de plein gré.
    - L'avantage des cohabitats est de briser l'isolement et nourrir des communautés plus inclusives.

Piste d'inspiration: l'organisme Village Urbain a pour mission d'accompagner le développement de cohabitats au Québec. L'organisme développe actuellement un projet à Lachine.

Pistes de solutions
Valoriser l'action communautaire

1. Soutenir les initiatives de promotion et de défense des droits des locataires

- Créer un Comité Logement dans D'Autray ou soutenir l'implantation locale d'Action-Logement Lanaudière.

  Les Comités Logements sont un réseau d'une cinquantaine d'organismes à travers le Québec qui offrent du soutien aux locataires pour défendre leurs droits sur plusieurs enjeux, tels que les hausses de loyer abusives, les problèmes d'insalubrité, les reprises et les évictions.

  - Les prioritées de cette initiative pourraient être:
    - Une campagne d'information sur les droits et recours des locataires pour renforcer leurs capacités à revendiquer leurs droits;
    - La prévention des hausses de loyer abusives par la promotion de l'usage à grande échelle de l'initiative de registre des loyers.
  - La SCHL et le Centre de transformation du logement communautaire pourraient être amenés à soutenir ces efforts.

Piste d'inspiration: la Certification propriétaire responsable de la Ville de Montréal.
Les propriétaires concernés devront attester du bon état d'entretien de leur(s) bâtiment(s) et de leurs logements et s'engager à faire les correctifs nécessaires lorsque cela est requis. Ils devront également dévoiler les montants de leurs loyers. La demande de certification se fera en ligne. Elle sera à renouveler tous les 5 ans. Son entrée en vigueur est prévue dans les premiers mois de 2023.

2. Tisser des liens entre le privé et le milieu communautaire

- Initier une démarche pour faciliter la communication avec les propriétaires d'immeubles multilogements locatifs dans le but :
  - D'identifier des propriétaires prêts à réserver des logements pour des personnes référencées par des organismes de soutien;
  - De sensibiliser les propriétaires à accepter les animaux comme forme de zoothérapie pour personnes vulnérables;
  - De trouver des propriétaires qui acceptent des locataires soutenus par le programme PSL de l'ORH.

Pistes de solutions
Valoriser l'action communautaire (suite)

3. Renforcer les services de soutien à domicile

- **Mettre en place un réseau de surveillance et d'entraide locale** qui pourrait:
  - Structurer l'encadrement des aînés vulnérables (en se dotant des guides de pratique, notamment);
  - Partager des guides pour l'adaptation des domiciles, par exemple;
  - Explorer la possibilité de favoriser plus de colocation entre aînés ou du logement intergénérationnel.
- **Démarrer un projet de soutien communautaire** dans lequel des intervenants de milieu offrent des services d'accompagnement pour divers besoins, tels que surmonter les barrières d'accès aux services (ex.: un accompagnement pour faire une demande de PSL-privé)
- **Soutenir le développement des coops d'aide à domicile dans D'Autray** et de leur offre de services aux personnes vulnérables

Pistes d'inspirations: plusieurs données sur la situation des aînés par municipalité sont compilées dans le dossier des demandes MADA (Municipalités amies des aînés).

4. Développer un plaidoyer politique

- **Appuyer les démarches en cours** du RCLALQ pour, par ex.:
  - Diminuer de 5 à 3 ans la période pendant laquelle les constructions neuves ne sont pas soumises à un contrôle de loyer du TAL (la clause F);
  - Demander un contrôle obligatoire et universel des loyers au Québec.

Pistes de solutions
Développer l'action municipale

1. Outils et réglementation municipaux

- **Adopter un règlement permettant d'exiger des promoteurs l'inclusion d'un pourcentage de logements abordables** dans tous les projets multilogements (ex.: règlement 20-20-20 à Montréal présenté dans le Guide de la Communauté métropolitaine de Montréal à l'intention des municipalités).
- En complément au règlement d'inclusion, se doter **d'un Fonds de développement/compensation partagé dans la MRC** dédié au développement de logement social et communautaire dans les cas d'exception au règlement d'inclusion.
    - Par ex.: Repentigny: demande une contribution de 1000$/unité de la part des promoteurs pour construire des projets de logements.
- **Autoriser les logements accessoires (UHA) partout où les services municipaux le permettent** et publiciser cette possibilité auprès des propriétaires (par exemple avec les avis de taxes).
- **Revoir les règlements d'urbanisme de façon à restreindre les établissements d'hébergement touristique,** notamment la conversion de logements existants en résidences de tourisme.
- Évaluer avec les municipalités la possibilité de **permettre la construction de minimaisons dans certains secteurs.**
- **Adopter une politique ou un règlement encadrant l'utilisation du droit de préemption des municipalités** (ex.: Granby et Mascouche).
- Évaluer la possibilité de **mettre en place une réglementation incitative pour les terrains et bâtiments vacants** situés en périmètres urbains afin de stimuler leur occupation.
- **Mettre en place des mesures incitatives, dont des congés de taxes, pour la construction de logements sociaux et communautaires** près des centres-villes et des pôles de services, favorisant ainsi l'accès aux services de proximité et au transport collectif et actif.
    - Lever ou réduire (si applicable) les frais de parcs lorsqu'il y a opération cadastrale, les frais d'étude de permis, les frais d'occupation du domaine public lors de la construction et/ou les frais pour les dérogations mineures ou projets particuliers.

Pistes de solutions
Développer l'action municipale (suite)

2. Autres initiatives possibles au niveau municipal

- Mutualisation des services professionnels au sein de la MRC : concevoir une cellule facilitatrice pour accompagner les projets d'habitation.
    - Embaucher une ressource temporaire ou permanente pour accompagner les municipalités dans la rédaction des politiques et outils réglementaires présentés au point précédent;
    - Dans un second temps, embaucher un ou une spécialiste en aménagement et travaux civils dédié au développement des gros projets d'habitation afin de fluidifier la coordination entre les différents paliers gouvernementaux (municipalités, Ministère des Transports, Ministère de l'Environnement et Hydro-Québec).
- Développer une stratégie intégrée (foncier, financement, réglementation) en saisissant l'opportunité d'utiliser la refonte du schéma d'aménagement et la mise à jour des plans d'urbanisme pour inclure des outils de planification appropriés et des incitatifs à la réalisation d'un plus grand nombre de projets de logements abordables. Pour ce faire, il faudrait, par exemple:
    - Pour chaque municipalité, adopter des objectifs sur le nombre de logements à développer, leur taille, mode de propriété et la proportion de logements accessibles à inclure.
    - Réaliser un inventaire des terrains et bâtiments vacants qui possèdent un potentiel de développement pour des projets de logements sociaux et communautaires.
        - Note: certains experts en architecture et en urbanisme offrent des services d'études pour identifier le potentiel de densification douce à l'intérieur du cadre bâti existant.
    - Dédier les propriétés acquises par les municipalités pour non-paiement de taxes au logement social et communautaire.
    - Voir l'exemple récent de la Ville de Rimouski.

Pistes de solutions
Développer l'action municipale (suite)

3. Autres initiatives possibles au niveau municipal (suite)

- **Mettre en place une communauté de pratique sur l'habitation** réunissant les élus et les directions générales des diverses municipalités de la MRC. Les sujets à explorer pourraient inclure:
  - Comment différencier les spéculateurs fonciers des promoteurs immobiliers?
  - Comment implémenter les différents outils réglementaires proposés ci-dessus tels qu'un droit de préemption, un règlement d'inclusion et un fonds de développement/compensation?
  - Est-ce possible de mutualiser davantage de ressources professionnelles pour faciliter l'accompagnement des promoteurs dans le développement de projets?
- Ouvrir un dialogue entre les citoyens, les municipalités et le milieu communautaire pour répondre au malaise et à la résistance chez plusieurs citoyens provoqué par le développement immobilier rapide (phénomène du "pas dans ma cours", ou *NIMBY*).
- Il est possible que la réponse à certaines de ces questions ou à d'autres enjeux d'habitation nécessite d'imaginer et de concevoir de nouvelles solutions propres à d'Autray. La MRC pourrait pour ce faire soutenir une démarche de recherche de solutions innovantes à l'aide d'une méthode de design centré sur l'humain, avec d'autres acteurs représentatifs de toutes les parties prenantes en habitation.
- Consulter ce document de Vivre en Ville pour une foule d'autres pistes de solutions à la portée des municipalités.

Pistes de solutions
Autres pistes de solution

1. Développer l'offre de formation

- Promouvoir et relayer l'information et les opportunités de formations proposées par le Chantier régional en habitation et les autres acteurs nationaux afin d'augmenter le niveau de connaissance général de tous les acteurs sur les questions d'habitation.

2. Soutenir les initiatives de l'ORH de D'Autray

- Soutenir l'ORH dans la mise en place du service d'aide à la recherche de logement (SARL)
- Soutenir l'ORH dans le développement et la mise à disposition d'un formulaire simplifié afin de compiler une liste des demandeurs actuellement inadmissibles dans le but de mieux suivre l'évolution des besoins sur le territoire
- Ouvrir un dialogue avec les élus responsables de l'ORH afin de:
    - Maintenir une veille sur l'avancement du volet de développement du parc de HLM.
    - Assurer que l'ensemble des municipalités de la MRC contribuent financièrement de façon équitable au budget de l'ORH.

3. Logement de la main d'oeuvre

- Impliquer les gros employeurs de la région (notamment ceux qui emploient des travailleurs étrangers et sont obligés de leurs fournir un logement) à s'engager dans la création de nouveaux logements ou à contribuer à des projets de logements abordables (ex: Olymel, EBI, Volaille Giannone à St-Cuthbert, Coffrage Synergie à Lavaltrie, etc.)

4. Autre solution d'économie sociale (à long terme)

- Soutenir le démarrage d'une coop de construction/rénovation sans but lucratif (exemple - Coop Maître d'Oeuvre).

8. Annexes

Liste des groupes et des personnes consultées

- Table Alliance Dignité de Berthierville (15 novembre 2022)
  - Participants: Maryse Boucher (CISSS Lanaudière), Pierre Lahaie (Conseiller municipal Berthierville), Daniel Gladu (Maison des Jeunes de Berthier), Pierre Lapierre (CAB Berthier), Yvon Fafard (citoyen), Carole Bellerose (Groupe d'entraide en Santé mentale Berthier/Lavaltrie : L'Envol)
- Comité de lutte à la pauvreté Brandon (16 novembre 2022)
  - Participantes: Marie-Claude Charrette (CAB St-Gabriel), Louise Lapierre (CISSS Lanaudière), Isabelle Bazinet (Centre Avec des Elles), Annie Roy (Source de vie St-Gabriel), Jessy Armstrong (travail de rue), Isabelle Campion (Aux trouvailles de Mandeville), Geneviève Deslauriers (Ruche St-Damien), Josiane Girard, (police socio-communautaire)
- Organismes en soutien à domicile (10 janvier 2023)
  - Participantes: Lise Fortin (CISSS de Lanaudière, Direction DSP) et Linda Balassa (Projet de soutien communautaire en logement social à Berthierville)
- Représentants des services municipaux (19 janvier 2023)
  - Participants: Camille Lemieux (Lanoraie), Carol Rivest (Lavaltrie), Jonathan Arsenault (Mandeville, St-Didace, St-Gabriel, St-Cléophas), Philippe Marcoux (St-Gabriel-de-Brandon), Mathieu Gagnon (St-Barthélémy et St-Cuthbert) et Jean Hubert (Directeur de l'aménagement, MRC D'Autray)
- Groupe de citoyens (23 février 2023)
  - Éric (Mandeville), Gabrielle (St-Gabriel-de-Brandon / St-Didace), Manon (St-Gabriel), Édith (St-Gabriel) et Lise (St-Gabriel / Mandeville)
- Représentants de la Direction de la santé publique et du CISSS de Lanaudière (7 mars 2023)
  - Participants: Élyse Brais et Stéphan Léger (DSP) et Yves Côté (Organisateur communautaire, CISSS Lanaudière)

Maison
de l'innovation
sociale

MIS

De l'idée à l'impact

Loïc Nigen

Conseiller sénior

loic.nigen@mis.quebec

514-871-9941 poste 612

www.mis.quebec