

État de situation en habitation de la MRC de L'Assomption

Table des matières

Liste des sigles.....	3
Remerciements	4
Introduction	5
Définitions	6
Portrait général	10
Contexte sociodémographique	10
La croissance démographique	10
Économie.....	11
Faible revenu	12
L'indice de défavorisation matérielle et sociale dans la MRC de L'Assomption (Annexe A)	13
Pandémie COVID-19	15
La situation du logement à la MRC de L'Assomption.....	16
Le parc de logements.....	17
Vieillesse du parc locatif.....	18
Mises en chantier.....	19
Frais de logements.....	19
Besoins impérieux en logement.....	20
Accessibilité universelle.....	22
Salubrité.....	22
Stabilité résidentielle	22
Financement	23
Programme RénoRégion	24
Programme d'adaptation de domicile.....	24
Pouvoirs et outils d'intervention des municipalités en matière de logement	24
Les avantages du logement social	25
Constats et conclusion	28

Liste des sigles

ACL : Accès Logis

CA : Conseil d'administration

GRT : Groupe des ressources techniques

IPC : Indice du prix à la consommation

ISQ : Institut de la statistique du Québec

LAQ : Logement abordable Québec

MPC : Mesure du panier de consommation

MRC : Municipalité régionale de comté

MTESS : Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale

OBNL : Organisme à but non lucratif

PACTE : Plan d'Action Collectif Territorial Engagé

PSL : Programme de supplément au loyer

SFR-Apl : Seuil de faible revenu après impôt

SHQ : Société d'habitation du Québec

TCRAPHL : Table de concertation régionale des associations des personnes handicapées de Lanaudière

Remerciements

Le présent document a été réalisé dans le cadre de la démarche en développement social du territoire de la MRC de L'Assomption, nommé le Plan d'Action Collectif Territorial Engagé (le PACTE) portée par la Table des préfets de Lanaudière et financée par le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MTESS) grâce au fond de l'Alliance pour la solidarité et l'inclusion sociale et la Fondation Lucie et André Chagnon.

Par ailleurs, ce document a été réalisé grâce à l'expertise des membres du Comité porteur Logement de la démarche du PACTE.

Nous remercions également la MRC de L'Assomption qui nous a permis de raffiner le contenu du document.

Introduction

Ce projet d'état de situation a été élaboré par le Collectif, acteurs du PACTE, ainsi que les membres du Comité porteur Logement afin de dresser un portrait de l'habitation qui met en perspective les récentes données. Ce document agit comme un outil de sensibilisation et d'information pour les acteurs du milieu sur les enjeux individuels et collectifs du territoire de la MRC de L'Assomption.

Il s'adresse également aux parties prenantes à la concertation en habitation comme document d'appui à leurs analyses de la situation actuelle et de leurs mises en action dans l'élaboration d'une stratégie de développement pour le logement social, communautaire et abordable. Donc, cet ouvrage peut être consulté pour soutenir les premières étapes de la concertation, avoir un langage commun et développer un argumentaire selon la réalité territoriale.

Bien que non exhaustif, le document se veut suffisamment complet pour amorcer une réflexion collective sur le territoire et inspirer les parties prenantes à la concertation à des pistes de solutions diversifiées, réalistes et appropriées. Il est important de noter que ce cahier ne remplace pas l'expertise des professionnels du domaine.

L'état de situation vous présente quelques définitions de base ainsi que des données sociodémographiques comme une mise en contexte des pressions ressenties sur le marché de l'habitation. Ensuite, une section est dédiée spécifiquement aux données de l'habitation et une analyse critique du financement disponible.

Puis, les impacts positifs qu'ont les municipalités sur le marché et les bienfaits du logement social sont étayés.

Pour conclure, quelques constats généraux ont été émis sur des concepts brièvement abordés par les données du présent document, mais dont les acteurs du milieu ont noté dans les groupes discussions du PACTE.

Définitions

Logement privé occupé

« Ensemble distinct de pièces d’habitation, ayant une entrée privée donnant sur l’extérieur ou sur un corridor, un hall, un vestibule ou un escalier commun menant à l’extérieur, occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes. On ne doit pas avoir à passer par des pièces d’habitation d’un autre ménage. De plus, le logement doit être doté d’une source de chauffage ou d’énergie. Les logements collectifs comme les maisons de chambres, les foyers, les résidences étudiantes, etc. ne font pas partie des logements privés occupés. »

Logement abordable

Un logement est qualifié d’abordable lorsque ce dernier coûte moins de 30% du revenu avant impôt du ménage. Une idée préconçue du logement abordable est que ce dernier désigne strictement des logements subventionnés par le gouvernement. Ce qui est faux. Les logements abordables comportent ceux du secteur privé, public et sans but lucratif et tous les types d’occupations (locatifs, propriétaire-occupant, coopératives d’habitation, permanente ou temporaire).¹

Logement social

Le logement social se distingue en deux secteurs soit le public et le communautaire. Le parc de logement social est constitué de logements subventionnés par les programmes gouvernementaux pour des ménages incapables de se loger sur le marché locatif privé étant donné leur situation financière difficile. Ceux en charge de l’administration du parc de logement social sont les organismes publics et communautaires. ²

Logement locatif subventionné privé

Le parc de logements locatifs subventionnés privés comprend les logements livrés dans le cadre des programmes ACL, Logement abordable Québec (LAQ), Achat-Rénovation ainsi que tous les HLM privés. ³

¹ Société canadienne d’hypothèques et de logement. « À propos du logement abordable au Canada », SCHL, 31 mars 2018, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/about-affordable-housing/affordable-housing-in-canada>

² Allan Gaudreault. « Document de référence sur le soutien au logement social et abordable », Association des professionnels de la construction de l’habitation du Québec, avril 2019, 66 p. <https://www.apchq.com/download/0cd7a7270b0bdb946d38cbfdf1140f7155a42203.pdf>

² *Ibid.*

³ Société d’habitation du Québec. « Rapport annuel de gestion 2019-2020 », Gouvernement du Québec, 2020, 174 p. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/SHQ-rapport-annuel-2019-2020.pdf>

Crise de logement

On qualifie une période de crise de logement lorsqu'il y a un « ralentissement de la construction de logements, une hausse des loyers et du prix des maisons neuves, un grand nombre de personnes au chômage ou en précarité financière. ⁴» L'appauvrissement des ménages n'est pas la cause de la crise du logement. Cette crise est due au fait que le gouvernement et ses actions ne sont pas rectilignes avec la réalité. C'est important décalage érode le marché locatif au point où nous atteignons une situation critique du logement. Cette dernière décennie, le Québec a connu un ralentissement du marché locatif important. La pandémie de COVID-19 a permis l'émergence des conditions d'une crise de logement comme la hausse des prix des maisons neuves, des loyers, des matériaux de construction et un important nombre d'individus en difficulté financière.

Le seuil de faible revenu

Le seuil de faible revenu est un seuil de revenu en dessous duquel une famille est susceptible de consacrer une plus grande part de son revenu qu'une famille moyenne à l'achat de nécessités comme la nourriture, le logement et l'habillement. Ces seuils ont été indexés en dollars constants selon l'Indice des prix à la consommation (IPC).

Besoins impérieux en matière de logement

Cette notion fait référence à une habitation non conforme à au moins une des normes d'occupation (qualité, taille et abordabilité) et si 30% du revenu total avant impôt de l'occupant est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité.

Les trois normes d'occupation se définissent ainsi :

- Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.
- Un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage étant donné sa taille et sa composition, d'après les prescriptions de la Norme nationale d'occupation (NNO).⁵

⁴ Denis Germain. « La « crise » du logement », L'Actualité économique, vol.43, n.4, 1968 762–771. <https://doi.org/10.7202/1003097ar>

⁵ Société d'habitation du Québec. « Portrait régional de l'habitation », Gouvernement du Québec, 2021, 38p. https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/habitation/Portrait_habitation_region_14.pdf

Parc de logements

Un parc de logements inclut les logements occupés par des locataires subventionnés et non subventionnés, par des propriétaires et par des copropriétaires.⁶

Les coopératives d'habitation

Une coopérative d'habitation est un regroupement de personnes qui ont pour mission le logement. Les logements de la coopérative sont loués à des membres qui seront à la fois locataire et propriétaire ainsi que la responsabilité d'assurer la saine gestion de l'immeuble.

Les organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation

Sa vocation est d'offrir en location des unités résidentielles à des ménages à revenu faible ou encore à des personnes ayant des besoins particuliers de logement. Les OBNL d'habitation et les coopératives fonctionnent de manière semblable, mais la gestion de la première est assumée par un conseil d'administration (CA) alors que la seconde est gérée par l'ensemble de ses membres.

Les Habitations à loyer modique (HLM)

Les programmes HLM permettent aux locataires de se loger dans un logement dont le loyer correspond à 25% de leur revenu.

Depuis le désengagement progressif du gouvernement fédéral du financement et du développement du logement social en 1994, aucun nouveau HLM n'a vu le jour au Québec. Les logements qualifiés de public sont nés des programmes d'Accès Logis ou bien Logement abordable Québec.⁷

Programme de supplément au loyer (PSL)

Le PSL est une aide financière directe pour les propriétaires et gestionnaires ainsi que destinée aux ménages à faible revenu qui consacrent plus de 25 % de leurs revenus au loyer. Le PSL s'adresse autant pour les logements privés que sociaux. Les coûts sont départagés à proportion de 90% la SHQ et 10% les municipalités.

Allocation-logement

L'allocation logement est une aide financière destinée aux ménages à faible revenu de 55 ans et plus et les familles avec au moins un enfant à charge qui consacrent une part importante de leur budget aux frais de logement.

⁶ *Ibid.*

⁷ Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec, « Les HLM au Québec », FLHLMQ.
<https://flhlmq.com/fr/les-hlm-au-quebec>

Crédit d'impôt pour maintien à domicile d'une personne âgée

Revenu Québec offre un crédit d'impôt pour maintien à domicile d'une personne âgée de 70 ans ou plus résidant au Québec. Ce crédit encourage le maintien à domicile des personnes âgées plutôt que d'opter pour de l'hébergement dans le réseau public.

Supplément de revenu garanti (SRG)

Le supplément de revenu garanti est une autre aide financière pour les personnes âgées à faible revenu pouvant les aider dans leurs dépenses quotidiennes incluant le logement.⁸

⁸Centre local de développement Laurentides. « Guide d'habitation sociale et communautaire », CLD, mars 2011, 57p. http://www.cdemrclautentides.org/wp-content/uploads/Guide_habitation_1.pdf

Portrait général

Contexte sociodémographique

La croissance démographique

La MRC de L'Assomption enregistre le plus faible taux d'accroissement annuel dans la région de Lanaudière avec un taux d'accroissement annuel de 8,0 pour 2019-2020.⁹ Ce faible taux est attribuable au déséquilibre entre le taux de naissance et de mortalité. Observable à l'échelle provinciale, ce phénomène n'est pas isolé (taux de 8,6).¹⁰

Statistique des MRC de Lanaudière (taux d'accroissement annuel et variation du revenu disponible)

	Population au 1 ^{er} juillet 2020		Revenu disponible par habitant 2019	
	Nombre	Taux d'accroissement annuel 2019-2020 pour 1000	\$	Variation 2019/2018 en %
D'Autray	44 120	15,4	28 642	5,9
L'Assomption	128 622	8,0	30 526	2,6
Joliette	70 396	16,0	29 275	5,9
Matawinie	53 504	24,5	28 873	4,2
Montcalm	57 777	29,8	27 644	4,9
Les Moulins	169 949	16,9	30 500	3,3

Source : Institut de la statistique du Québec. « Panorama des régions du Québec », Gouvernement du Québec, 2021, p.183. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/panorama-des-regions-du-quebec-edition-2021.pdf>

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la MRC de L'Assomption connaîtrait une croissance démographique de près de 147 000 habitants pour 2031 et comptabilisera alors 62 434 ménages. Ceci annonce une importante pression sur la demande en nouveaux logements. Les villes de Repentigny et de L'Assomption éprouveront la plus forte variation du nombre de ses ménages comparativement aux années précédentes et seront les principales terres d'accueil de ses nouveaux ménages.¹¹

Le vieillissement de la population est le principal facteur aggravant lorsque nous analysons l'habitation sur le territoire de la MRC de L'Assomption, et ce, en raison d'une forte pression sur la demande pour des logements accessibles, adaptés et abordables. Bien qu'il

⁹ Institut de la statistique du Québec. « Panorama des régions du Québec », Gouvernement du Québec, 2021, 187p. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/panorama-des-regions-du-quebec-edition-2021.pdf>

¹⁰ https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/demographie_01.pdf

¹¹ MRC de L'Assomption. « Partiel ; le diagnostic territorial », chapitre 2, MRC de L'Assomption, novembre 2020, 23p. <https://www.mrclassomption.qc.ca/wp-content/uploads/2020/11/sadr-chapitre-2.pdf>

a une croissance importante de la population et un grand nombre de jeunes familles qui viennent s'installer, leurs impacts se feront sentir dans une dizaine d'années. (Voir Annexe B)

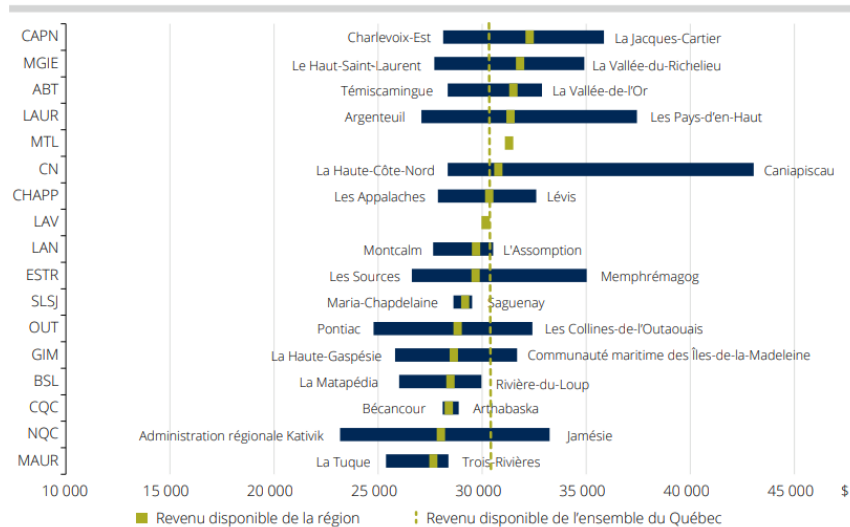
Économie

L'économie s'imbrique d'elle-même dans les enjeux de l'habitation et d'importantes retombées autant économiques et sociales en découlent.

Dans le tableau ci-dessous, la MRC de L'Assomption est la MRC avec le revenu disponible par habitant le plus élevé de la région de Lanaudière. Le revenu disponible par habitant étant un indicateur de la santé économique d'une population sur un territoire donné, c'est-à-dire qu' « il représente le revenu à la disposition des particuliers pour la consommation finale de biens et de services ainsi que l'épargne volontaire.¹²» Par conséquent, cette donnée révèle les possibilités du marché de l'habitation.

On en déduit que les ménages de la MRC de L'Assomption ayant une bonne santé économique a conséquemment une source d'attractivité importante pour les développeurs de projets immobiliers.

Écart entre la MRC affichant le revenu disponible par habitant le plus élevé et celle affichant le plus faible dans chacune des régions administratives, 2019



Sources : Institut de la statistique du Québec ; ministère des Affaires municipales et de l'habitation ; ministère de l'Enseignement supérieur ; Office de la sécurité du revenu des chasseurs et piégeurs crûs ; Retraite Québec ; Revenu Québec ; Services aux Autochtones Canada ; Société de l'assurance automobile du Québec ; Société d'habitation du Québec et Statistique Canada.

¹² Direction de santé publique du CISSS de Lanaudière. « Revenu disponible par habitant », Gouvernement du Québec. https://www.cisss-lanaudiere.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/cisss_lanaudiere/Documentation/Sylia_statistiques_regionales/Revenu/Rev_tot_disp_hab.pdf

Faible revenu

La proportion de ménages privés locataires consacrant 30% ou plus de leur revenu annuel aux frais de logement est de 36% pour la MRC de L'Assomption soit plus élevée que la région de Lanaudière (34,9%)¹³. Les municipalités de L'Assomption et Charlemagne enregistrent une proportion assez alarmante soit 37,4% et 35,7% respectivement. Cependant, la situation est critique pour Repentigny sur les 12 secteurs du territoire repentinois, 5 secteurs ont une proportion qui dépasse ceux des autres municipalités voisines allant de 37,5% à 56,8% de leurs ménages locataires consacrant 30% ou plus de leur revenu aux frais de logements.¹⁴

Quant aux ménages privés propriétaires consacrant 30% ou plus de leur revenu aux frais de logements, le portrait est drastiquement différent. La MRC de L'Assomption enregistre une proportion de 11,8%. Toutes les municipalités exceptée L'Épiphanie-paroisse (19,2%) enregistrent des proportions inférieures à 15%.

Ces proportions dévoilent la tendance de l'augmentation des coûts de logement non parallèle avec les moyens financiers des ménages. Par le fait même, cela présage un important endettement des ménages locataires, contrairement aux ménages propriétaires.

Charlemagne et Repentigny enregistrent les plus fortes proportions de sa population vivant sous le seuil de faible revenu après impôt. La proportion de la population vivant sous le SFR-Apl est de 5,1 % et peut doubler dans certaines régions de la MRC comme dans certains secteurs à Repentigny (11,1%) et Charlemagne (10,8%)¹⁵.

Au total, il y a 6,3% de la population de la MRC de L'Assomption qui sont en situation de faible revenu après impôt selon la mesure du panier de consommation. La MRC fait partie de celles avec le plus faible pourcentage parmi toutes les MRC de Lanaudière. Par contraste, la province enregistre 10,7%.¹⁶ Les femmes dans la MRC de L'Assomption présentent un pourcentage plus élevé que les hommes des ménages à faible revenu après impôt, soit 6,9% et 5,8% respectivement.¹⁷

¹³ Bellehumeur, Patrick. « Cartographie - Inégalités socioéconomiques - MRC L'Assomption, Joliette, Centre intégré de santé et de services sociaux de Lanaudière », Direction de santé publique, Service de surveillance, recherche et évaluation, mai 2018, 20 pages.

¹⁴ *Ibid.* p.13.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Lemire, Louise. « La situation du faible revenu à partir de la mesure du panier de consommation, un portrait dans Lanaudière et ses territoires de MRC », Gouvernement du Québec, juillet 2020, 32p. <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/4122049>

¹⁷ *Ibid.*

Population dans les ménages privés présentant un faible revenu après impôt selon la mesure du panier de consommation (MPC) (%)

	%		%
D’Autray	11,3	Lanaudière-Nord	11,4
L’Assomption	6,3	Lanaudière-Sud	6,2
Joliette	11,0	Lanaudière	8,4
Matawinie	12,6	Québec	10,7
Montcalm	11,0		
Les Moulins	6,0		

Source : LEMIRE, Louise et Josée PAYETTE (coll.). La situation du faible revenu à partir de la mesure du panier de consommation. Un portrait dans Lanaudière et ses territoires de MRC, Joliette, Centre intégré de santé et de services sociaux de Lanaudière Direction de santé publique, Service de surveillance, recherche et évaluation, juillet 2020, 32 pages.

Les familles avec des enfants de moins de 18 ans et monoparentales en situation de faible revenu après impôt selon la MPC constituent 21,5% des familles de la MRC¹⁸.

Malgré une population avec des ménages à faible revenu plus faible que les autres MRC, on remarque de profondes inégalités socioéconomiques à l’intérieur de la MRC de L’Assomption. L’indice de la défavorisation permet de mettre en lumière ses disparités.

L’indice de défavorisation matérielle et sociale dans la MRC de L’Assomption (Annexe A)

L’indice de défavorisation permet d’identifier l’emplacement des personnes vulnérables sur un territoire donné. Cet indice calcule le degré relatif de privation matérielle et sociale et ne doit pas être pensé comme un indicateur du seuil de faible revenu après impôt, car ce dernier tient compte des difficultés financières d’un ménage à subvenir à leurs besoins essentiels. L’indice de défavorisation prend en considération la pauvreté d’un ménage dans son accessibilité à des biens et des commodités et de la fragilité du réseau social de son milieu de vie incluant la famille jusqu’à la communauté.

Bien que la proportion de la population vivant de la défavorisation matérielle se trouve à être critique dans les municipalités de l’Épiphanie (67,3%, 5 469 individus) et Charlemagne (39,0%, 2 305 individus), Repentigny possède le plus grand nombre de personnes avec «11 188 personnes sur 24 217 de la MRC qui vivent dans des milieux de vie avec des conditions défavorables¹⁹.»

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Bellehumeur, Patrick. « Cartographie - Inégalités socioéconomiques - MRC L'Assomption, Joliette, Centre intégré de santé et de services sociaux de Lanaudière », Direction de santé publique, Service de surveillance, recherche et évaluation, mai 2018, 20 pages

Pour ce qui est de la dimension sociale, Charlemagne possède la plus forte proportion avec 52% et c'est toujours Repentigny qui enregistre le plus grand nombre de personnes avec 16 513 individus.

On conclut que Charlemagne et L'Épiphanie sont les municipalités avec des proportions de la population qui ont des indices de défavorisation importants. Saint-Sulpice possède des milieux de vie avec des conditions des plus favorables comparativement au reste de la MRC de L'Assomption. La municipalité de L'Assomption ne s'en tire pas mal non plus. Bien que Repentigny a des pourcentages de proportion plus faibles que ses villes sœurs, cette dernière a le plus grand nombre de personnes dans des conditions de vie défavorables. La proportion met en lumière une certaine richesse sociodémographique des ménages, mais il n'en demeure pas moins qu'il y a une certaine pauvreté cachée.

Répartition de la population selon la dimension, la MRC et le quintile de défavorisation, territoire de référence MRC de L'Assomption, 2016 (N et %)

Dimension matérielle	Conditions plus favorables ← → Conditions plus défavorables										Population considérée	Aires de diffusion retenues		
	1 ^{er} quintile		2 ^e quintile		3 ^e quintile		4 ^e quintile		5 ^e quintile				N	N
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%				
Charlemagne	426	7,2	0	0,0	1 198	20,3	1 984	33,6	2 305	39,0	5 913	10		
Repentigny	17 462	21,6	19 030	23,5	18 311	22,6	14 951	18,5	11 188	13,8	80 942	132		
Saint-Sulpice	1 731	50,3	0	0,0	406	11,8	940	27,3	362	10,5	3 439	7		
L'Assomption	1 828	8,4	4 851	22,3	4 646	21,3	5 584	25,6	4 893	22,4	21 802	31		
L'Épiphanie (fusionné)	0	0,0	1 959	24,1	0	0,0	696	8,6	5 469	67,3	8 124	13		
MRC L'Assomption	21 447	17,8	25 840	21,5	24 561	20,4	24 155	20,1	24 217	20,1	120 220	193		

Dimension sociale	Conditions plus favorables ← → Conditions plus défavorables										Population considérée	Aires de diffusion retenues		
	1 ^{er} quintile		2 ^e quintile		3 ^e quintile		4 ^e quintile		5 ^e quintile				N	N
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%				
Charlemagne	1 058	17,9	301	5,1	426	7,2	1 047	17,7	3 081	52,1	5 913	10		
Repentigny	19 577	24,2	16 123	19,9	15 554	19,2	13 535	16,7	16 153	20,0	80 942	132		
Saint-Sulpice	897	26,1	406	11,8	0	0,0	1 184	34,4	952	27,7	3 439	7		
L'Assomption	1 383	6,3	5 482	25,1	6 016	27,6	6 048	27,7	2 873	13,2	21 802	31		
L'Épiphanie (fusionné)	1 115	13,7	1 551	19,1	2 191	27,0	2 184	26,9	1 083	13,3	8 124	13		
MRC L'Assomption	24 030	20,0	23 863	19,8	24 187	20,1	23 998	20,0	24 142	20,1	120 220	193		

Dimensions combinées	Conditions plus favorables ← → Conditions plus défavorables										Population considérée	Aires de diffusion retenues		
	Conditions plus favorables		Conditions favorables		Conditions moyennes		Conditions défavorables		Conditions plus défavorables				N	N
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%				
Charlemagne	426	7,2	482	8,2	576	9,7	1 348	22,8	3 081	52,1	5 913	10		
Repentigny	16 702	20,6	22 369	27,6	20 591	25,4	10 130	12,5	11 150	13,8	80 942	132		
Saint-Sulpice	0	0,0	1 720	50,0	1 314	38,2	405	11,8	0	0,0	3 439	7		
L'Assomption	1 375	6,3	2 980	13,7	9 981	45,8	2 627	12,0	4 839	22,2	21 802	31		
L'Épiphanie (fusionné)	0	0,0	0	0,0	3 193	39,3	1 432	17,6	3 499	43,1	8 124	13		
MRC L'Assomption	18 503	15,4	27 551	22,9	35 655	29,7	15 942	13,3	22 569	18,8	120 220	193		

Note : La somme des pourcentages peut ne pas totaliser 100 % en raison des arrondis.

Source : INSPQ, Fichier TableEquivalenceCompleteQuebec2016.xls, octobre 2018. Compilation réalisée par le Service de surveillance, recherche et évaluation de la DSPublique du CISSS de Lanaudière, octobre 2018.

Pandémie COVID-19

Le confinement a accentué la précarité financière des ménages à faible revenu et leur capacité d'épargne. Pour pallier les difficultés, les ménages ont eu recours aux ressources du milieu communautaire davantage²⁰. Pour la période de mars à août 2020, le service téléphonique et web du 211 ont connu une augmentation de leur trafic de 31 à 45 %²¹.

²⁰ Statistiques Canada. « Enquête canadienne sur le logement, 2018. », Statistiques Canada, 2021.

²¹ Centraide Canada. « Le service 211 offert partout au pays grâce à un financement du gouvernement du Canada », Centraide, 2020. <https://www.centraide.ca/blog/le-service-211-offert-partout-au-pays-grace-a-un-financement-du-gouvernement-du->

Seul l'organisme Regroup'elles, un refuge pour les femmes et leurs enfants victimes de violence conjugale possède un point de service dans le territoire de la MRC de L'Assomption. La majorité des refuges ayant cette mission au cœur de leurs activités se trouvent dans les MRC voisines. Toutefois, l'offre de refuge pour les citoyens de la MRC de L'Assomption demeure trop faible. En perspective, la population totale de Lanaudière est de 524 368 habitants en date de l'année 2020. Alors que les organismes Regard en elle et Regroup'elles peuvent accueillir 34 femmes et leurs enfants, respectivement 16 et 18 places ce qui est trop peu compte tenu d'une hausse de violence dans les foyers. En avril 2020, « une femme sur 10 (9,9 %) et un homme sur 20 (6 %) ont déclaré ressentir beaucoup ou énormément d'inquiétude à propos de la possibilité de vivre de la violence familiale pendant la crise sanitaire. ²²»

Le confinement a apporté une saturation du marché locatif puisque la demande pour des logements a augmenté en raison d'un exode des grands centres urbains vers les régions périphériques comme la MRC de L'Assomption. Charlemagne et L'Épiphanie ont connu en 2021 une hausse des ventes immobilières comparativement aux autres municipalités qui sont en décroissance²³. Cette hausse s'explique par l'arrivée du travail à distance obligatoire pour de nombreux ménages se devant alors d'aménager un espace de travail dans leur domicile. Il n'est donc pas surprenant de savoir que Charlemagne et L'Épiphanie ont connu une hausse. Charlemagne est un exemple de densification du territoire et L'Épiphanie a été redécouvert par les citoyens cherchant à s'éloigner des grands centres et grâce à une offre disponible en habitation.

Malgré cela, la pandémie a exacerbé les problèmes existants dans le système de logements locatifs (problèmes de densification, pénurie des matériaux de construction).

La situation du logement à la MRC de L'Assomption

Données comparatives du quartier	Charlemagne	Repentigny	L'Assomption	L'Épiphanie	Saint-Sulpice
Proportion de propriétaires	56%	78%	74%	70%	78%
Proportion de locataires	44%	22%	26%	30%	22%

[canada/#:~:text=D'un%20bout%20%C3%A0%20l,respectivement%20de%20mars%20%C3%A0%20ao%C3%BBt.](#)

²² Institut national de santé publique. « Violence conjugale dans un contexte de pandémie », Gouvernement du Québec, novembre 2020. <https://www.inspq.qc.ca/violence-conjugale/comprendre/contexte-pandemie>

²³ Centris. « Statistiques immobilières », Centris, 2021. <https://www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilieres/lanaudiere/charlemagne?uc=1>

Frais de logements mensuels moyens, propriétaires	1043\$	1174\$	1204\$	1154\$	975\$
Frais de logements mensuels moyens, locataires	746\$	841\$	796\$	742\$	763\$
Revenu médian des ménages après impôt	49 067\$	65 862\$	62 746\$	56 547\$	61 056\$
Ménages avec personnes vivant seules	20,5%	11,5%	12% incluant Saint-Sulpice	12,3%	-
Taux de population-personnes âgées de 65 ans et plus	21,6%	18,3%	13%	11,2%	14,1%

Source du tableau :

Centris. « Profil de la population », Centris, 2021. <https://www.centris.ca/fr/outils/profil-de-la-population/lanaudiere?uc=1>

Société canadienne d'hypothèques et de logement(SCHL). « Portail de l'information sur le marché de l'habitation », SCHL, 2021. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1060640/6/Quartier%203A%20Repentigny%20\(Montr%C3%A9al%20RMR\)%20](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1060640/6/Quartier%203A%20Repentigny%20(Montr%C3%A9al%20RMR)%20)

Le Pacte. « État de situation », Le Pacte, novembre 2019, 16p.

Statistiques Canada. « Recensement 2016 », Statistiques Canada.

Le parc de logements

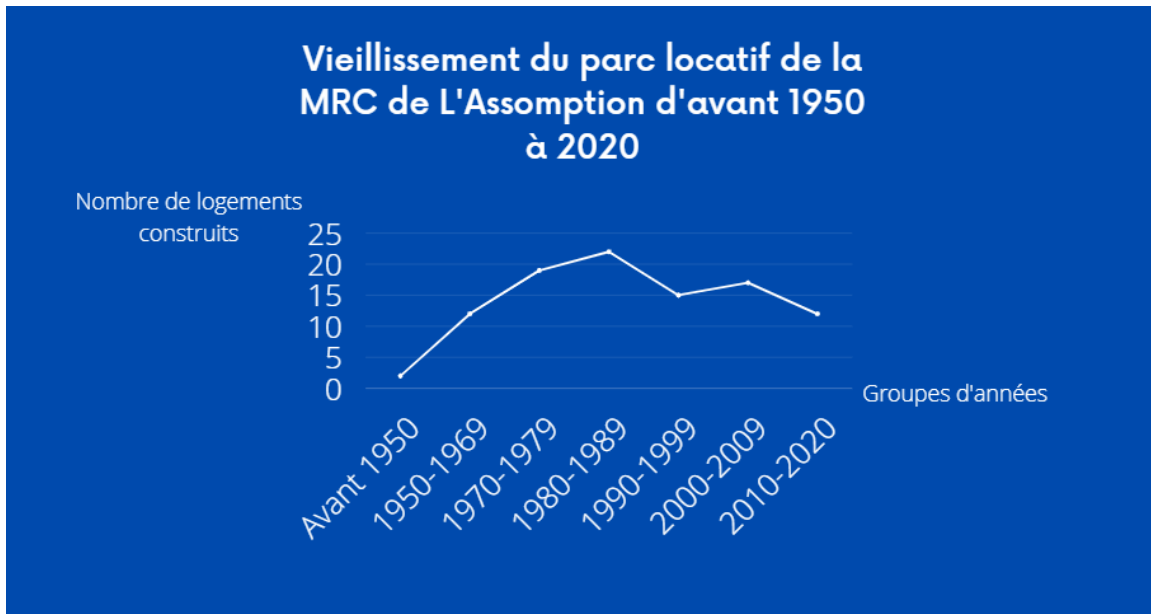
La maison individuelle domine le paysage résidentiel de notre cadre à l'exception de Charlemagne dont 66,4% sont des logements autre que la maison²⁴. Il n'y a aucun logement collectif dans la municipalité de Charlemagne. À L'Assomption, aucun logement social, communautaire présent sur le territoire n'est adapté pour les personnes ayant un

²⁴ Communauté métropolitaine de Montréal. « Portrait territoriaux », CMM, 2021, 13p. http://observatoire.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/portraitsStatistiques/Portrait_60005.pdf

handicap physique grave. La municipalité de Saint-Sulpice ne possède aucun logement bénéficiant du programme Accès Logis Québec, aucun HLM et PSL.

**** Insertion des cartographies pour chaque ville avec l'emplacement des logements, sinon la MRC de L'Assomption, Martine Daoust.**

Vieillessement du parc locatif



Source : Statistiques Canada. « Recensement 2016 », Statistiques Canada. Communauté métropolitaine de Montréal. « Portrait territoriaux », CMM, 2021, 13p.

La tendance remarquée dans la MRC de L'Assomption est qu'une grande majorité des personnes âgées ne quittent pas la MRC une fois retraitée. L'enjeu qui en ressort est comment assurer la continuité du pouvoir d'attractivité du marché d'habitation. Le peu de maisons en vente constitue d'un obstacle à l'attractivité des jeunes familles qui s'installent dans la région.

Les logements sociaux de L'Épiphanie sont en situation alarmante. Selon la vétusté des HLM, 15 adresses ont une cote de C ou moins dont 13 qui sont en état critique pour leur état. Le déficit d'entretien projeté pour les logements ayant reçu la cote de D ou E est de 4 229 140,37\$.²⁵

²⁵ Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ). « Liste complète des HLM, cote de vétusté et date de fin de convention », FLHLMQ, 2021.

Mises en chantier

En somme, la MRC de l'Assomption représente 18,6% (1 029 logements) des mises en chantier résidentielles recensées de 2002 à 2010 dans la couronne nord²⁶. Depuis la pandémie, la MRC de L'Assomption connaît une forte attractivité qui est possible de voir grâce à un accroissement de la densité d'occupation résidentielle, c'est-à-dire l'émergence de projets immobiliers de plus de 6 logements permettant ainsi la densification du territoire.

Au courant des deux dernières décennies, de vastes efforts ont permis à Saint-Sulpice de se densifier avec au moins 27% des projets résidentiels comprenant 6 logements et plus. On note le même phénomène pour L'Épiphanie.²⁷

De plus, la municipalité de Repentigny connaît les plus grandes fluctuations dans le temps du nombre de mises en chantier pour le logement locatif et coopératif. On retrouve le même phénomène pour la municipalité de L'Assomption, mais avec des nombres de mises en chantier moins élevé que Repentigny. Aucune mise en chantier significative depuis 2013 pour la municipalité de Saint-Sulpice. En 2012, 30 mises en chantier correspondent au sommet pour Saint-Sulpice. Quant à Charlemagne, il y a une croissance stable du nombre de mises en chantier de logements locatif et coopératif depuis les cinq dernières années.

Frais de logements

En 2016, les frais médians de logements des propriétaires de la MRC de L'Assomption sont à 1 158\$. Pour ce qui est des frais médians de logements des locataires 768\$.²⁸ Tous deux supérieurs à la médiane régionale qui sont respectivement 1 035\$ et 737\$²⁹. Au Québec, les frais médians de logement pour des propriétaires sont de 983\$ et pour les

**LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ (LMM) AJUSTÉS (AVEC SERVICES)
Québec 2021 (\$ par mois)**

RÉGION	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	6 c.c.	7 c.c. et plus
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------------------

locataires, 720\$. Dans le tableau ci-bas, vous trouverez les données des loyers médians pour l'année 2021, on note une hausse généralisée des montants.

²⁶MRC de L'Assomption.« La gestion des périmètres d'urbanisation de la MRC de L'Assomption », chapitre 6, MRC de L'Assomption, novembre 2020, 40p. <https://www.mrclassomption.qc.ca/wp-content/uploads/2020/11/sadr-chapitre-6.pdf>

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Lemire, Louise. « La situation du faible revenu à partie de la mesure du panier de consommation, un portrait dans Lanaudière et ses territoires de MRC », Gouvernement du Québec, juillet 2020, 32p. <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/4122049>

²⁹ Statistique Canada. « Recensement canadien de 2016 », CISSS-Lanaudière, 2017. https://www.cisss-lanaudiere.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/cisss_lanaudiere/Documentation/Syilia_statistiques_regionales/Logements/Frais_log_mensuels_medians_RC.xlsx

Source : Société d'habitation du Québec, « Loyers médians du marché (LMM) », Gouvernement du Québec, 2021.

Répartition des ménages locataires selon le niveau de revenu et la taille du logement

Région 14 et 15 - Lanaudière et Laurentides								
RMR de Montréal (partie)	700 \$	810 \$	920 \$	1 085 \$	1 450 \$	1 580 \$	1 645 \$	1 680 \$
RA 14 et 15	590 \$	705 \$	885 \$	1 090 \$	1 415 \$	1 525 \$	1 585 \$	1 615 \$
Municipalités hors-marché	-	1 190 \$	1 400 \$	1 615 \$	1 750 \$	1 815 \$	1 845 \$	1 860 \$

	Nom	Écarts des revenus des ménages	Quartile	Revenu moyen	Studio	1 lit	2 lits	3 lits	4 lits	Tous
Province Québec	Charlemagne	0\$ to 21,259\$	Q1	15,032\$	15	155	130	15	-	320
		21,259\$ to 37,027\$	Q2	30,113\$	-	105	180	35	-	320
		31,027\$ to 57,106\$	Q3	45,969\$	-	95	160	65	-	325
		57,106\$ +	Q4	86,162\$	-	-	195	100	-	315
		Tout			15	355	660	210	25	1,275
	L'Assomption	0\$ to 23,014\$	Q1	16,613\$	-	265	245	45	-	560
		21,014\$ to 42,284\$	Q2	32,218\$	-	145	300	105	15	565
		41,284\$ to 65,792\$	Q3	51,622\$	-	95	285	170	-	570
		65,792\$ +	Q4	92,561\$	-	40	245	210	55	565
		Tout			-	540	1,080	530	90	2,265
	L'Épiphanie Ville	0\$ to 19,592\$	Q1	14,388\$	-	100	85	25	-	210
		11,592\$ to 34,044\$	Q2	26,817\$	-	45	135	35	-	215
		31,044\$ to 54,661\$	Q3	42,581\$	-	45	105	30	15	210
		54,661\$ +	Q4	75,035\$	-	30	95	75	-	215
		Tout			-	220	420	160	25	850
	Repentigny	0\$ to 24,079\$	Q1	16,788\$	25	740	860	140	-	1,785
		21,079\$ to 40,038\$	Q2	31,942\$	-	495	1,010	245	25	1,795
		41,038\$ to 61,734\$	Q3	49,999\$	-	275	1,055	390	65	1,785
		61,734\$ +	Q4	89,412\$	-	155	960	545	95	1,790
		Tout			40	1,675	3,885	1,320	195	7,165

Source : Indice du logement locatif canadien, « Ménages locataires », Indice du logement locatif canadien, 2021. https://rentalhousingindex.ca/fr/#renter_csd

Besoins impérieux en logement

Dans la MRC de L'Assomption, les ménages propriétaires étaient proportionnellement moins nombreux que ceux de la province à éprouver des besoins impérieux en matière de qualité du logement.

Abordabilité

L'abordabilité d'un logement fait référence à un seuil établi à 30% du revenu ou moins pour les frais de logements (loyer, l'électricité, le chauffage, les services municipaux, etc.)

La MRC de L'Assomption figure parmi les MRC ayant les plus fortes proportions de ménages locataires consacrant 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement³⁰. Contrairement, la proportion des propriétaires est parmi les plus faibles de la région. C'est une tendance qui s'est inversée au cours des dernières années. La MRC de L'Assomption figurait parmi les MRC dont les proportions étaient les plus élevées³¹, selon l'étude menée par la Table des partenaires en développement social de Lanaudière en 2014.

Surpeuplement

Le surpeuplement ou la taille inadéquate du logement est un phénomène trop répandu chez les ménages à faible revenu. Dans la ville de Charlemagne, 17,7% de la population âgée de 0 à 17 ans sont dans des familles à faible revenu. Un taux parmi les plus élevés de la Communauté métropolitaine de Montréal, soit au 5^e rang des 82 municipalités. Voici les taux pour les autres villes Saint-Sulpice (12,2%), L'Assomption (8,5%) et Repentigny (7,1%), L'Épiphanie (4,8%)³².

La taille du logement est une source de tension, de stress, d'anxiété entre les individus et contribue dans certains cas à l'augmentation de la violence verbale, physique et psychologique. Les femmes, les enfants et les personnes âgées sont les groupes les plus touchés par ce phénomène. 56% des ménages ayant déclaré vivre dans un logement social et abordable sont des femmes, 19% sont des personnes âgées de 65 ans et plus³³.

Réparations

En 2016, 96% des logements privés occupés avaient besoin uniquement d'un entretien régulier ou des réparations mineures.

4,1% des logements privés occupés avaient un besoin de réparations majeures qu'on retrouve majoritairement à l'Épiphanie. Comparativement avec la région de Lanaudière

³⁰ Payette, Josée, et Patrick Bellehumeur. Coup d'œil sur les MRC de Lanaudière – Recensement 2016, Joliette, Centre intégré de santé et de services sociaux de Lanaudière, Direction de santé publique, Service de surveillance, recherche et évaluation, janvier 2018.

³¹ Gaudreault, Allan. « Portrait de l'habitation dans Lanaudière », Table des partenaires du développement social de Lanaudière, 2014, 118p. <https://tpdsl.org/wp-content/uploads/2019/02/Portrait-de-lhabitation-dans-Lanaudi%C3%A8re.pdf>

³² Observatoire Communauté métropolitaine de Montréal. « Part de la population de 0 à 17 ans demeurant dans les ménages à faible revenu fondé sur la mesure de faible revenu après impôt », CMM, 2021. <http://observatoire.cmm.qc.ca/observatoire-grand-montreal/outils-statistiques-interactifs/grand-montreal-en-statistiques/?t=2&st=6&i=1648&p=2015&e=3>

³³ Statistiques Canada. « Enquête canadienne sur le logement, 2018. », Statistiques Canada, 2021.

qui enregistre 10,9 % comme proportion et 12,3% pour la province du Québec³⁴. Toutefois, le parc de logements de la MRC de L'Assomption est plus jeune que celui du Québec, avec 43,3% des logements construits après 1981, comparativement à la région de Lanaudière avec 41,5% de son parc, et le Québec (57%).³⁵

Accessibilité universelle

Il y a un manque criant de logements accessibles et adaptés pour les citoyens. D'autant plus que les besoins sont grandissants avec le vieillissement important d'un segment populationnel. Un logement minimalement accessible est « un logement dont la conception intègre des aménagements dans certaines parties du logement qui permettent de répondre aux besoins d'une personne ayant une ou plusieurs incapacités et donne un accès minimal à au moins une salle de toilette, à une salle de séjour et à une salle à manger.³⁶»

Le logement adaptable se distingue d'un logement accessible. Le logement adapté répond aux besoins d'accessibilité d'une personne dans son logis, mais incorpore dans sa conception des installations qui facilitent le quotidien selon les besoins de l'occupant³⁷.

Salubrité

Les logements locatifs subventionnés privés ont fait l'objet d'une réforme quant au niveau de salubrité demandé par le gouvernement Québec. Ce dernier devenu plus strict quant aux normes de propreté oblige des bilans de santé des immeubles tous les cinq ans à l'aide d'inspections.³⁸

Stabilité résidentielle

Beaucoup de propriétaires décident de rénover leur logement pour augmenter leur rentabilité financière en augmentant le prix du loyer par la suite. Forçant ainsi aux locataires résidents de se relocaliser.

Selon le rapport du vérificateur général publié en octobre 2020, la SHQ n'applique pas les contrôles financiers appropriés alors que les coûts de réalisation de projets en immobiliers augmentent sans cesse. On remarque une discordance entre la SHQ et les réalités d'aujourd'hui.

³⁴ Société d'habitation du Québec. « Portrait régional de l'habitation », Gouvernement du Québec, 2021, 38p. https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/habitation/Portrait_habitation_region_14.pdf

³⁵ MRC de L'Assomption. « La gestion des périmètres d'urbanisation de la MRC de L'Assomption », chapitre 6, MRC de L'Assomption, novembre 2020, 40p. <https://www.mrcassomption.qc.ca/wp-content/uploads/2020/11/sadr-chapitre-6.pdf>

³⁶ Blanchard, Julie. « Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation », Régie du bâtiment, Gouvernement du Québec, 2019, 32p. <https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/guide-accessibilite-logements-habitation.pdf>

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Société d'habitation du Québec. « Rapport annuel de gestion 2019-2020 », Gouvernement du Québec, 2020, 174 p. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/SHQ-rapport-annuel-2019-2020.pdf>

Les logements sociaux sont le pont pour plusieurs individus pour une transition vers de meilleures conditions de vie. Il a été fait mention de la difficulté pour les ménages à faible revenu de se créer une épargne. C'est là où le rôle des logements sociaux est primordial. Il permet aux ménages d'avoir un logement correspondant à leur capacité financière. Les logements sociaux leur offrent un certain pouvoir d'achat. Ce qui est bénéfique pour la santé économique d'une communauté en somme tout. Les ménages pourront utiliser les services et les centres culturels davantage, stimulant ainsi l'économie. Cette pratique est une forme parmi tant d'autres de mixité sociale.

Financement

Au niveau fédéral, on constate un désengagement graduel dont on peut voir les répercussions sur la baisse des mises en chantier depuis les dix dernières années. Le gouvernement provincial est la moelle épinière du financement dans le domaine de l'habitation.

La plupart des programmes de la SHQ fonctionnent sur une base de coûts maximaux admissibles, c'est-à-dire que les demandeurs présentent leur projet jumelé avec un budget et, si le projet correspond à la mission et aux critères de la SHQ, ce dernier aura ses coûts couverts à hauteur de 50% par la SHQ. Pourtant, plusieurs prix plancher sont exigés afin de pouvoir être éligibles au programme. Ce fonctionnement d'adhésion posera un problème à long terme puisqu'il est possible de présenter un budget plus élevé et le montant de subventions allouées est établi en fonction des besoins financiers du projet présenté.

Dans le rapport du Vérificateur général du Québec 2020-2021, plusieurs projets ont été examinés dans le but de démontrer les abus. « 15 projets (1 069 logements au total) ont été mis sous-évaluation et la subvention moyenne consentie par le gouvernement est de 145 000\$, alors qu'elle aurait dû être de 109 000\$. Sur les 15 projets étudiés, 8 projets avaient des loyers prévus dépassant 130% des loyers médians reconnus par la SCHL et 5 projets dépassent le 150% des loyers médians.³⁹»

Qu'arrive-t-il dans les cas où le projet dépasse les coûts maximaux admissibles lorsqu'il y en a un d'imposer? On accorde davantage de subventions au projet soit en octroyant des sommes additionnelles, un plus grand prêt hypothécaire ou les acteurs du milieu doivent se mobiliser pour récolter les sommes nécessaires pour compléter le projet.⁴⁰

Ce constat est important dans le cadre de l'enjeu du logement puisque l'impact est direct sur le nombre de logements pouvant être réalisés, les loyers payés par les ménages et les subventions octroyées du Programme de supplément de loyer. Ce constat s'appuie sur une problématique découlant non seulement du programme Accès Logis Québec, mais se

³⁹ Vérificateur général du Québec. « Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-201 », Gouvernement du Québec, Chapitre 4, octobre 2020, 56p. https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/165/vgq_ch04_shq_web.pdf

⁴⁰ *Ibid.*

reflète dans les autres programmes offerts par la SHQ. Il ne faut pas oublier que le programme Accès Logis Québec est le programme fondamental pour le logement social, communautaire et abordable.

Programme RénoRégion

La MRC de L'Assomption a obtenu une subvention de 12 000\$ parmi les plus faibles et ce montant était destiné à un seul logement. Bien que l'abordabilité est l'enjeu principal des locataires de la MRC de L'Assomption, le critère éco énergétique comme rentabilité des projets immobiliers intéressent grandement les gouvernements en raison des bénéfices à long terme. 96% des logements privés de la MRC de L'Assomption avaient un besoin de réparations mineures seulement.⁴¹ Ses logements privés nécessitant des réparations mineures pourraient faire l'objet d'une demande de rénovation dans l'objectif d'améliorer leur efficacité énergétique.

Programme d'adaptation de domicile

Selon l'Étude de crédits 2020-2021 de la Société d'habitation du Québec, une seule requête pour le programme a été acceptée pour l'ensemble de la MRC de L'Assomption à un montant de 16 000 \$. Par ailleurs, selon une étude menée par la Table de concertation régionale des associations des personnes handicapées de Lanaudière (TCRAPHL), seulement 5 % (173/ 3 179) des logements de Lanaudière sont en partie ou en totalité adaptés pour les personnes avec un handicap⁴².

La demande est pourtant là. Ils représentent 10% de la population totale de la région de Lanaudière.

Pouvoirs et outils d'intervention des municipalités en matière de logement

Le domaine de l'habitation ne relève pas de la responsabilité des municipalités en raison qu'il est de compétence provinciale. Malgré cela, celles-ci contribuent grandement au domaine en offrant divers leviers pour mettre son fleurissement.

D'une part, les municipalités financent les logements gérés par les offices d'habitation en prenant en charge 10% des déficits d'exploitation des logements.

Par ailleurs, les municipalités assument en totalité ou en partie la contribution locale exigée en complément de l'aide des gouvernements provincial et fédéral pour les projets de logement social et communautaire.

⁴¹ Payette, Josée, et Patrick Bellehumeur. Coup d'œil sur les municipalités de la MRC L'Assomption – Recensement 2016, Joliette, Centre intégré de santé et de services sociaux de Lanaudière, Direction de santé publique, Service de surveillance, recherche et évaluation, janvier 2018. P.7- Chapitre 4.

⁴² Table de concertation régionale des associations des personnes handicapées de Lanaudière. « Portrait de l'hébergement pour les personnes de 18 à 65 ans vivant avec une déficience physique », TCRAPHL, Lanaudière, 2014. <https://manonarcand.com/pdf/portrait-hebergement-dp-lanaudiere-2015.pdf>

D'autre part, les organismes locaux (OBNL, coopératives, Groupes de ressources techniques (GRT)) agissent à titre de partenaire des pouvoirs publics ou fournissent l'appui technique et l'accompagnement indispensable à la conception et la réalisation de projets de logement.

Une municipalité peut encourager les projets en habitation dans le cadre du développement de sa communauté afin qu'il soit possible d'y vivre et d'y vieillir et inciter les interventions avec des règlements d'urbanisme et de zonage. Pensons à la politique Municipalité amie des aînés. Les municipalités ont également la capacité d'acquérir des terrains ou prendre les initiatives concrètement en concert avec les acteurs du milieu de l'habitation.

Les avantages du logement social

La présente section relate des bienfaits du logement social sur une communauté sous différentes sphères. Suite aux recherches, il est possible de faire ses constats sur le terrain. Le *Guide d'habitation sociale et communautaire* du Centre local de développement Laurentides a servi pour confirmer nos réflexions à ce propos.

Le logement social, une qualité de vie à l'individu

Dans des régions du territoire où des populations ayant de revenu plus faible, le logement social permet d'offrir une alternative à ses ménages lorsque le marché privé ne permet pas de remplir la demande. En d'autres termes, le logement social assure aux ménages à plus faibles revenus de répondre à leurs besoins quant à se loger dans un logement de qualité et abordable.

Le logement social, l'assiette fiscale des municipalités

Les municipalités peuvent accroître la valeur foncière de leur parc de logements grâce à des investissements dans des projets de construction. Au Québec, plusieurs programmes d'aide gouvernementaux existent afin de stimuler la création de logements sur l'ensemble du territoire permettant ainsi de partager le fardeau financier avec le palier provincial.

Les municipalités peuvent contribuer aux projets d'achat rénovation pour mettre en valeur leur cadre bâti et leur patrimoine bâti. Les logements sociaux représentent un bien durable qui appartient à la collectivité. Leurs implantations permettent d'augmenter la valeur d'un lot ainsi que les revenus provenant de taxes municipales.

Le logement social, un stimulant de l'économie locale

Le développement de logements sur le territoire permet de stimuler la création d'emplois à l'échelle locale et octroie une plus forte rétention de la population pour les municipalités en raison de l'accroissement et la diversification de l'offre.

D'autant plus que nombreux acteurs du domaine de l'habitation contribuent à la floraison de l'économie locale en tant que consommateurs de biens et services. On assure une certaine vitalité économique.

Le logement social, un vecteur d'implication et de valorisation de la communauté

La structure de gestion des COOP et des OBNL permet une valorisation personnelle de l'individu au sein de sa communauté grâce à son implication. On note d'importantes répercussions chez les individus quant à leur sentiment d'appartenance à la communauté.

Le logement social, contre la dévitalisation des milieux ruraux

La dévitalisation des milieux ruraux est un enjeu très actuel au Québec et se reflète par le déclin démographique. Ce phénomène s'explique entre autres par le manque de logements abordables pour les travailleurs de la région, le manque de logements accessibles et adaptés. Ces derniers contribuent fortement à l'exode. Il est alors crucial d'avoir un plan d'ensemble résidentiel adapté aux besoins de la population afin d'éviter cette délocalisation.⁴³

⁴³ *Ibid.*

Sommaire de données :

	MRC	Repentigny	Charlemagne	L'Assomption	Saint-Sulpice	L'Épiphanie
Nb total de logements privés	50828	33 876	2962	8932	725	2918
Typologie de l'habitat (en % du nombre total de logements privés)						
Maison individuelle	29550	20 460	885	5275	445	1635
Maison jumelée	3535	2200	65	715	160	270
Maison en rangée	925	645	15	130	5	125
Duplex		580	215	465	40	255
Appartement (immeuble de moins de 5 étages)	12610	8 280	1655	1870	60	525
Appartement (immeuble de 5 étages et plus)	1135	1080	45	5	0	0
Autres	380	75	10	260	5	25
Nb de logements possédés	37700	26 145	1605	6465	555	1870
Nb de logements loués	12070	7 175	1275	2270	165	940
Nb de logements construits avant 1991	30180	20 885	2060	4560	375	1520
Nb de logements construits après 1991	12610	12 445	825	4185	345	1300
Logements ayant besoin de réparations majeures	2020	1 310	95	350	30	145

Source : Statistiques Canada. « Recensement 2016 », Statistiques Canada.

Constats et conclusion

La MRC de L'Assomption se caractérise par une situation plutôt favorable dans la région de Lanaudière. Les revenus des ménages y sont plus élevés et le pourcentage de personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt est assez faible. Les données présentées, entre autre l'indice de défavorisation, dans ce portrait démontrent d'importantes inégalités à l'intérieur même d'une municipalité.⁴⁴

Présentement, la MRC de L'Assomption est en pénurie d'espace vacant au sein des périmètres d'urbanisation. Environ 15% des terrains identifiés comme vacants ont des contraintes au niveau de l'occupation du sol⁴⁵, par exemple que le terrain vacant est une zone naturelle. Ceci présentera un défi de taille pour le développement de nouveaux logements, car il y a les enjeux de ne pas déraciner les requérants de logements sociaux, abordables, communautaires et l'enjeu de garantir des services de proximité pour les locataires.⁴⁶ Par ailleurs, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la communauté métropolitaine de Montréal dont Charlemagne, L'Assomption, Repentigny et Saint-Sulpice font partie doit être pris en considération aussi lors de la mise en place de nouveaux projets immobiliers.

La ville de Charlemagne représente un modèle de développement et de redéveloppement. Elle a été en mesure de procéder à une densification de ses espaces avec une norme moyenne minimale de 35 logements par hectares et posséder un cadre bâti varié⁴⁷.

L'offre en matière de logements sociaux n'est pas en concordance avec la demande actuelle et les projections pour les prochaines années non plus. L'offre de logements sociaux dans la MRC de L'Assomption est qualifiée de faible⁴⁸. Bien que la MRC de L'Assomption a un fort pouvoir d'attractivité sur les futurs citoyens, celle-ci perd un peu de son attractivité pour les promoteurs immobiliers qui sont davantage intéressés à investir dans des logements de luxe avec des loyers non abordables contenus du contexte actuel. La revitalisation de certains quartiers résidentiels pourrait influencer leur décision.

La région administrative de Lanaudière se classe au 9^e rang pour le bilan total des sommes allouées par la SHQ. Parmi toutes les régions administratives du Québec, Lanaudière est

⁴⁴ Bellehumeur, Patrick. « Cartographie - Inégalités socioéconomiques - MRC L'Assomption, Joliette, Centre intégré de santé et de services sociaux de Lanaudière », Direction de santé publique, Service de surveillance, recherche et évaluation, mai 2018, 20 pages.

⁴⁵ MRC de L'Assomption. « Partie 1; le diagnostic territorial », chapitre 2, MRC de L'Assomption, novembre 2020, 23p. <https://www.mrclassomption.qc.ca/wp-content/uploads/2020/11/sadr-chapitre-2.pdf>

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ MRC de L'Assomption. « Schéma d'aménagement et de développement révisé », MRC de L'Assomption, 21 août 2012, 583p. <https://www.mrclassomption.qc.ca/wp-content/uploads/2019/06/sadr-146.pdf>

⁴⁸ Centre local de développement Laurentides. « Guide d'habitation sociale et communautaire », CLD, mars 2011, 57p. http://www.cdemrclaurentides.org/wp-content/uploads/Guide_habitation_1.pdf

la 5^e plus peuplée⁴⁹. L'aide apportée par les programmes gouvernementaux est en déséquilibre avec les besoins de la population.

Comme il a été possible d'observer dans notre communauté, la création de grands ensembles de logements sociaux homogènes a contribué à l'isolement de certains groupes de la population au reste de la communauté. Conséquemment, le tissu social de la communauté s'est fragilisé. La mixité sociale permet de contrer cette tendance en fournissant un environnement offrant de meilleures conditions de vie, et ce, tout en solidifiant la communauté et abattre les idées préconçues. La mixité sociale se doit d'être progressive dans sa mise en place. Elle ne peut pas être imposée drastiquement à une communauté, car cela minerait les changements souhaités. Il faut alors créer des quartiers ayant des groupes de population moins homogène, et ce, en intégrant graduellement quelques logements sociaux dans certains immeubles.⁵⁰

Les principaux obstacles du parc de logement actuel sont l'accroissement de la demande en logement, contrer l'érosion du parc locatif existant, combler le manque d'incitatifs pour les promoteurs, l'abordabilité des loyers offerts ainsi que des logements qui répondent aux présents et futurs des citoyens. La logique de rentabilité financière des investisseurs est non négligeable dans les projets de développement de logements à venir.⁵¹ D'autant plus que les projets de logements sociaux, communautaires et abordables doivent faire l'objet d'une acceptabilité sociale, c'est-à-dire que le projet ou la décision relève du jugement collectif avant tout.

⁴⁹Cirano. « Démographie par région administrative, 2019 », Cirano, 12 mars 2021.

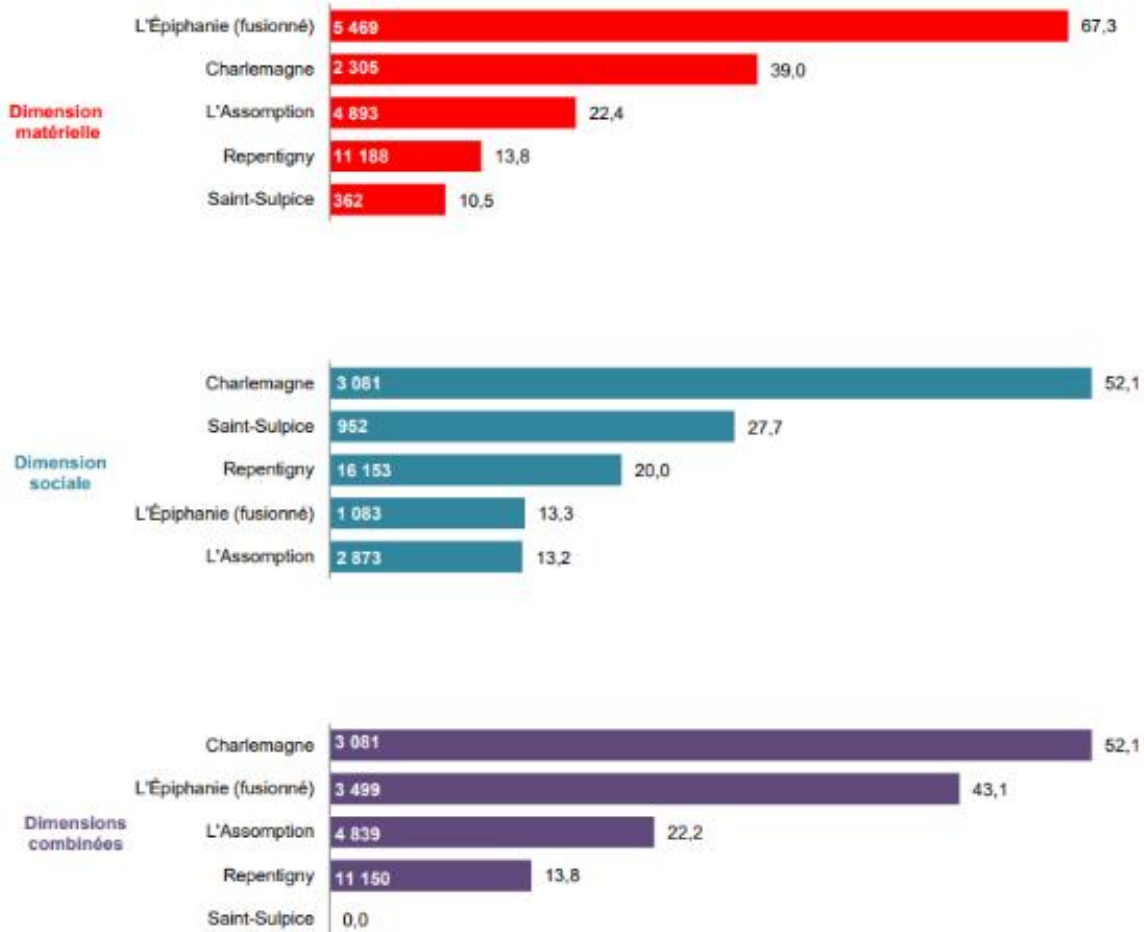
<https://qe.cirano.qc.ca/theme/regions/ensemble-regions/tableau-demographie-region-administrative-2019>

⁵⁰ Philippe Apparicio et Anne-Marie Séguin. « L'insertion des HLM montréalaises dans le milieu social environnant », *L'Espace géographique*, vol. 35, no. 1, 2006, pp. 63-85.

⁵¹ INSPQ. « Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité. », Gouvernement du Québec, 2021, P.7.

Annexe A

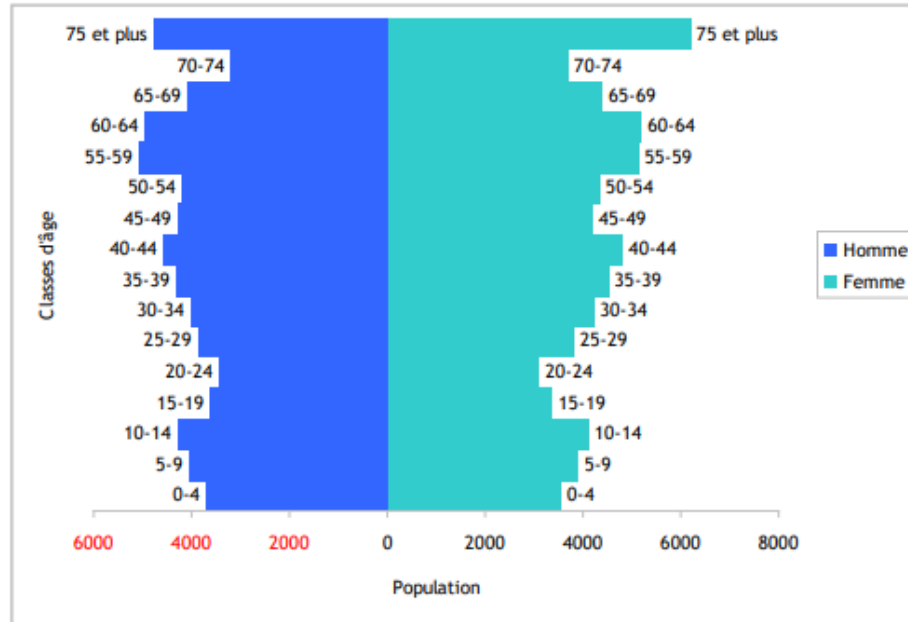
Population des municipalités de la MRC de L'Assomption dont les conditions sont plus défavorables selon la dimension, 2016 (N et %)



Source : INSPQ, Fichier TableEquivalenceCompleteQuebec2016.xls, octobre 2018. Compilation réalisée par le Service de surveillance, recherche et évaluation de la DSPublique du CISSS de Lanaudière, octobre 2018.

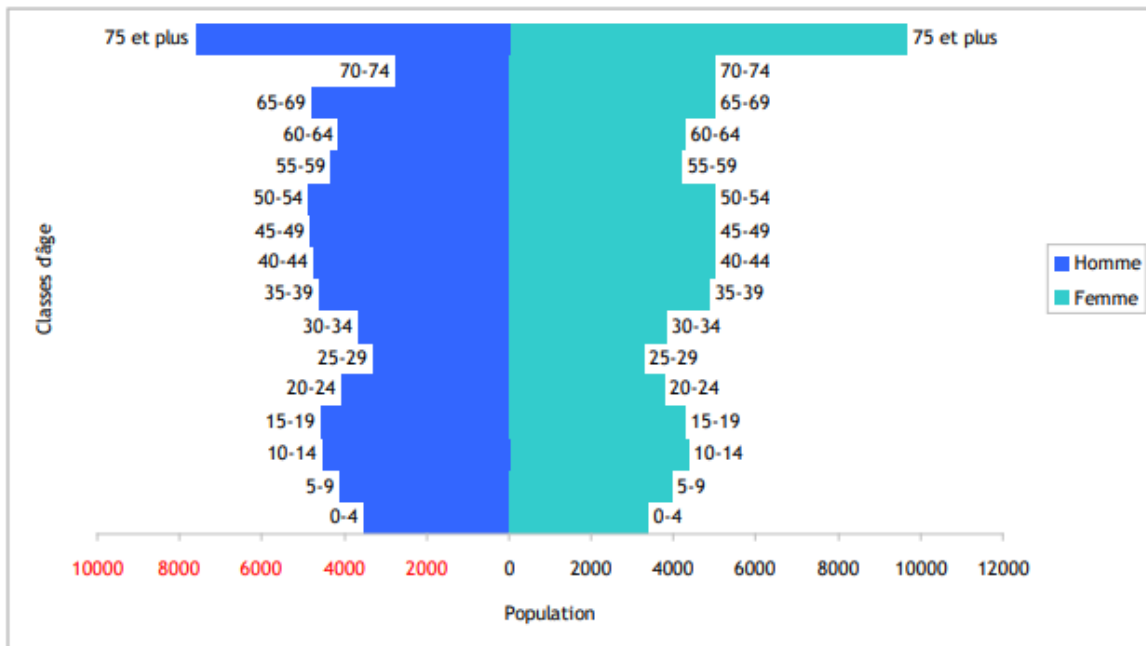
Annexe B

Figure 2.8 *Pyramide de population projetée, MRC de L'Assomption (2021).*



Source : Institut de la statistique du Québec, 2009b. Traitement : MRC de L'Assomption, 2010.

Figure 2.9 *Pyramide de population projetée, MRC de L'Assomption (2031).*



Source : Institut de la statistique du Québec, 2009b. Traitement : MRC de L'Assomption, 2010.

Source : MRC de L'Assomption. « Partie 1; le diagnostic territorial », chapitre 2, MRC de L'Assomption, novembre 2020, 23p. <https://www.mrcassomption.qc.ca/wp-content/uploads/2020/11/sadr-chapitre-2.pdf>

Annexe C

		L'Assomption	Repentigny	Charlemagne	Saint-Sulpice	L'Épiphanie
1.	HLM public	54	20	30	0	138
2.	PSL situé dans un Accès Logis (ACL) d'un OSBL	45	172	13	0	6
3.	Logements dans le programme ACL	90	282	18	0	-
4.	Logements en COOP et OBNL d'habitation relevant d'anciens programmes	0	109	0	69	30
5.	Logements en HLM privés et autochtones	0	37	0	0	0
6.	Logements sociaux et communautaires financés par la CMM	144	303	48	0	0

Source : Statistiques Canada. « Recensement 2016 », Statistiques Canada. Communauté métropolitaine de Montréal. « Portrait territoriaux », CMM, 2021, 13p.