

**LES BESOINS EN HABITATION DES PERSONNES ÂNÉES DE LA  
MONTÉRÉGIE EST**

**ÉTUDE RÉALISÉE POUR LA CONFÉRENCE RÉGIONALE DES ÉLUS  
DE LA MONTÉRÉGIE EST**

Par Allan Gaudreault, analyste-conseil

**FAITS SAILLANTS – TERRITOIRE DE LA HAUTE-YAMASKA**

**Résumé de Nicolas Luppens pour le GASP**

## **A. Données statistiques**

1. Proportion de la population âgée de 65 et plus vivant sous le seuil de faible revenu après impôt
  - Québec : 8,7
  - Montérégie : 6,4
  - Haute-Yamaska : 4,9
  - CRÉ ME : 4
  
2. Revenu médian de la population âgée de 65 ans et plus (\$)
  - Haute-Yamaska : 19 432 (avant-dernier territoire de la CRÉ ME)
  - Québec : 20 668
  - CRÉ ME : 20 991
  - Montérégie : 21 819
  
3. Proportion de ménages locataires
  - Haute-Yamaska : 39,2
  - Québec : 38,8
  - CRÉ ME : 30,1
  - Montérégie : 29,7
  
4. Proportion de la population âgée de 65 et plus locataires
  - Haute-Yamaska : 40,6
  - Québec : 33
  - CRÉ ME : 29,3
  - Montérégie : 27,9

5. Proportion de la population âgée de 65 et plus vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures

- Québec : 5,2
- CRÉ ME : 4,5
- Montérégie : 4,5
- Haute-Yamaska : 4,3

6. Proportion de la population âgée de 65 et plus vivant dans un ménage consacrant 30% ou plus de son revenu aux coûts d'habitation

- Haute-Yamaska : 21,8 (territoire de la CRE ME dont la proportion est la plus élevée)
- Québec : 21,1
- Montérégie : 18,5
- CRÉ ME : 17,7

7. Proportion de logements sociaux

Sur le territoire de la Montérégie Est, on dénombre 6 203 logements sociaux et communautaires. Cela équivaut à un taux de pénétration de 24 logements sociaux par 1 000 ménages. À titre de comparaison le taux de pénétration au niveau québécois est d'environ 40 logements sociaux par 1 000 ménages. Cet indicateur révèle un **besoin de « rattrapage »** par rapport à d'autres régions mieux pourvues au plan du logement social.

Alors que le taux de pénétration québécois est de 40 logements sociaux par 1 000 ménages, celui de la région est de 24 logements. Un « rattrapage » s'impose si l'on souhaite que les aînés et les autres groupes de population du territoire de la Montérégie Est aient accès aux mêmes services que l'ensemble des québécois.

Nombre de logements sociaux

- ME : 6203
- HY : 1134

Nombre de ménages privés

- ME : 262 760
- HY : 45 215

Taux de pénétration (des programmes) N. log. / 1000 ménages

- HY : 18
- ME : 24
- Québec : 40

Besoin de rattrapage encore plus important pour la Haute-Yamaska et Granby (5 logements sociaux par 1000 habitants).

## D. MRC de La Haute-Yamaska

### Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion

Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	3	593	74%
OSBL	10	154	19%
Coopératives	2	57	7%
Total	15	804	100%

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

Mode de gestion	Mission	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	Familles 397	192	4	0	593
OSBL	22	26	106	0	154
Coopératives	57	0	0	0	57
Total nombre de logements	476	218	110	0	804
%	59%	27%	14%	0%	100%

### Taux de pénétration

**18 logements sociaux par 1000 ménages**

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

Calculs et présentation Allan Gaudreault.

## B. Entrevues d'informateurs clés

De manière générale, on estime que les **besoins en nouveaux logements** seraient moins aigus si le parc existant était mieux adapté et si les nouvelles constructions étaient conçues et réalisées selon les principes de l'accessibilité universelle et de la visitabilité, y compris le parc des maisons individuelles et des copropriétés. Mais la proportion de logements adaptés et visitables, selon certains observateurs, ne semble pas évoluer au rythme de l'augmentation de la population, notamment des groupes plus âgés, et du nombre de nouveaux logements.

**L'offre résidentielle** se distingue par une polarisation de l'offre résidentielle (les options offertes aux citoyens), alors que la demande est beaucoup plus sophistiquée. En plus d'être géographiquement concentrée – on remarque régulièrement le poids démographique de la ville de Granby – l'offre est peu diversifiée et souvent stéréotypée. Par exemple, on offre beaucoup de chambres avec services (moins en demande), mais peu de logements avec services.

### **Pistes de solution suggérées par les informateurs clés (extraits)**

- Favoriser la mobilisation des citoyens au sein de groupes promoteurs et de groupes de requérants de logements sociaux. L'animation du milieu et la création d'instances locales de concertation seraient susceptibles d'encadrer et de soutenir des initiatives de maillage plus nombreuses et plus fructueuses.
- Créer une « banque » des ressources de logement dédiées aux aînés. Cela permettrait de suppléer au manque d'information généralisé.
- Démontrer de manière probante les avantages d'une planification systématique de l'espace et du bâti pour toutes les générations de citoyens et assurer des représentations constantes auprès des élus et des administrations locales. Les études réalisées par la SHQ sont éloquentes et démontrent les impacts positifs des interventions gouvernementales en habitation.
- Imposer le concept de « visitabilité », une des formes d'accessibilité, dans toute démarche de développement résidentiel soumis aux autorités.
- Adopter une vision et un plan sur 20 ans, en vue d'adapter 1 % des logements du parc résidentiel par année.
- Encourager l'adoption d'une nouvelle loi sur l'aménagement du territoire qui obligerait les promoteurs à prévoir l'inclusion de logements accessibles et abordables dans tout nouveau développement résidentiel.
- Développer de nouveaux mécanismes régionaux de financement. Les municipalités hors de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) doivent s'inspirer de cette dernière et développer de nouveaux mécanismes de soutien au logement social. Les municipalités membres de la CMM ont en effet l'obligation de participer à un fonds de développement du logement social. En contrepartie, la CMM rembourse aux municipalités qui soutiennent ce type d'initiative une portion des investissements locaux.
- Stimuler l'offre de logement dans les municipalités mal desservies.

## C. Table ronde et orientations prioritaires

### **Orientations relatives aux groupes de population chez les aînés**

- Diversifier l'offre résidentielle en vue de répondre aux besoins des aînés de différents groupes d'âge, de conditions de santé et de revenus.
- Développer l'offre de logements locatifs abordables pour les aînés à revenus faibles et moyens.
- Répondre aux besoins des ménages à revenus moyens, qui ne sont pas admissibles au logement de type HLM (habitation à loyer modique) ou au programme de Supplément au loyer (PSL), et qui ne trouvent pas de produits résidentiels sur le marché privé.
- Encourager le maintien et l'amélioration du programme AccèsLogis Québec qui permet de loger dans les mêmes immeubles des ménages à revenus faibles et moyens.

### **Orientations relatives aux services aux aînés**

- Rendre plus accessibles et plus abordables les services d'information et de soutien technique en adaptation de domicile et en rénovation en vue de maintenir en état une plus grande proportion du parc de logement existant et de développer son accessibilité physique.
- Encourager la conclusion d'ententes entre la SHQ et le MSSS, en vue du financement du soutien communautaire en logement social.
- Développer l'offre de services de maintien à domicile selon une approche de soins continus permettant aux personnes de demeurer dans leur environnement.
- Produire et diffuser des outils d'information et de référence sur le logement et les services aux aînés.

### **Orientations relatives au design et à l'aménagement**

- Faciliter le maintien des aînés dans leur milieu de vie en améliorant l'accessibilité universelle dans les nouveaux logements et en adaptant les logements existants.
- Repenser le développement résidentiel en fonction de la proximité des services et des transports actifs et collectifs.
- Imposer le concept de « visibilité » dans tout projet domiciliaire requérant l'approbation d'une municipalité.
- Adopter des pratiques d'inclusion de logements accessibles physiquement et abordables économiquement dans une approche de mixité architecturale et socioéconomique
- Accorder une attention aux questions d'esthétique et d'intégration architecturale pour favoriser l'acceptabilité sociale des projets par la communauté.

### **Orientations relatives au développement**

- Encourager le développement de logements et d'ensembles d'habitation multigénérationnels.
- Mettre en oeuvre un projet pilote d'organisme d'habitation à développement continu actif dans plusieurs municipalités.
- Mettre en oeuvre un projet pilote offrant sous le même toit des services d'hébergement et de logement pouvant desservir en continu une clientèle aînée diversifiée.
- Favoriser la mobilisation de groupes citoyens par la constitution de groupes de requérants de logements sociaux et de groupes d'autopromotion.
- Développer de nouveaux mécanismes locaux et régionaux de financement de logements abordables.
- Favoriser la planification de futurs projets d'habitation sociale et communautaire par la création de banques de terrains et de réserves foncières.

## E. Conclusion

L'étude révèle que la population aînée présentera une forte croissance au cours des deux prochaines décennies. Cette « gérontocroissance » est bien sûr un phénomène sociétal, mais il se manifestera de manière plus forte sur le territoire de la Montérégie Est que dans l'ensemble du Québec.

Le parc de logements sociaux et communautaires du territoire est constitué de 6 023 logements, dont la moitié sont destinés aux aînés. On constate que le taux de pénétration du logement social du territoire, 24 logements sociaux par 1 000 ménages, est nettement inférieur au taux québécois de 40 logements, ce qui implique un rattrapage au plan territorial. On dénombre également plus de 13 000 places d'hébergement pour personnes aînées sous diverses formes de gestion.

Le plan d'action territorial en matière d'habitat et de logement social – dont la présente étude est un jalon – intégrera les problématiques relatives aux aînés, prendra en considération les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de la population de chaque MRC et les besoins exprimés localement pour chaque groupe de population.

Les données relatives au parc de logement social et communautaire régional, notamment le taux de pénétration, serviront de repère et permettent de mesurer les écarts entre la situation souhaitée et les demandes croissantes.

Les orientations énoncées lors des consultations devront toutefois être portées par un acteur qu'il nous est actuellement difficile d'identifier. Ayant constaté le dynamisme des organisations du territoire, il nous semble possible de réunir des acteurs préoccupés par les questions de développement du logement social et communautaire, d'adaptation du parc résidentiel existant et de soutien aux populations en situation de vulnérabilité.

Les perspectives de développement économique et immobilier, alimentées par la croissance démographique, présentent l'opportunité de mobiliser les ressources vers des projets d'habitat inclusif où chaque citoyen trouve un foyer, participe à la vie collective et développe son potentiel à toutes les étapes de sa vie.