



## Viser la santé et la qualité de vie dans nos milieux Les avantages du logement social, communautaire et abordable

Conseil régional de développement social des Laurentides  
Comité logement, Janvier 2018

### Résumé

Les conditions de vie, c'est-à-dire « les circonstances dans lesquelles les individus naissent, grandissent, vivent, travaillent, vieillissent, ainsi que les systèmes mis en place pour faire face à la maladie »<sup>1</sup> ont une influence sur la santé et le bien-être des populations. Le logement fait partie de ces conditions de vie et se loger adéquatement est un besoin fondamental.

### Quelques données

Le logement est la plus importante dépense des ménages. Les mauvaises conditions de logement touchent davantage les ménages à faible revenu : surpeuplement et insalubrité, comme la vermine, la moisissure, le froid, l'humidité, etc. Des conditions de logements insalubres peuvent causer des problèmes de santé.

Au cours des dernières décennies, le prix des loyers a augmenté plus rapidement que le coût de la vie, particulièrement dans les villes. Ainsi, il y a de plus en plus de locataires qui déboursent au moins le tiers de leur revenu total pour leur loyer. **Selon le gouvernement canadien, un logement est considéré inabordable si les locataires déboursent 30 % ou plus de leur revenu pour le payer<sup>2</sup>.**

Environ 37 % des ménages **locataires** des Laurentides ont un logement inabordable<sup>3</sup>



Moins de 15 % des ménages **propriétaires** des Laurentides ont un logement inabordable<sup>4</sup>:



<sup>1</sup> Organisation mondiale de la santé. (2011). *Commission sur les déterminants de la santé. Principaux concepts relatifs aux déterminants sociaux de la santé*. Repéré à [http://www.who.int/topics/social\\_determinants/fr/](http://www.who.int/topics/social_determinants/fr/)

<sup>2</sup> Mikkonen, J. et Raphael, D. (2011) Déterminants sociaux de la santé : les réalités canadiennes. Repéré à [http://www.thecanadianfacts.org/Les\\_realites\\_canadiennes.pdf](http://www.thecanadianfacts.org/Les_realites_canadiennes.pdf)

<sup>3</sup> Statistiques Canada. (2016). Produits des données : recensement de 2016. Repéré <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/index-fra.cfm>

<sup>4</sup> Idem

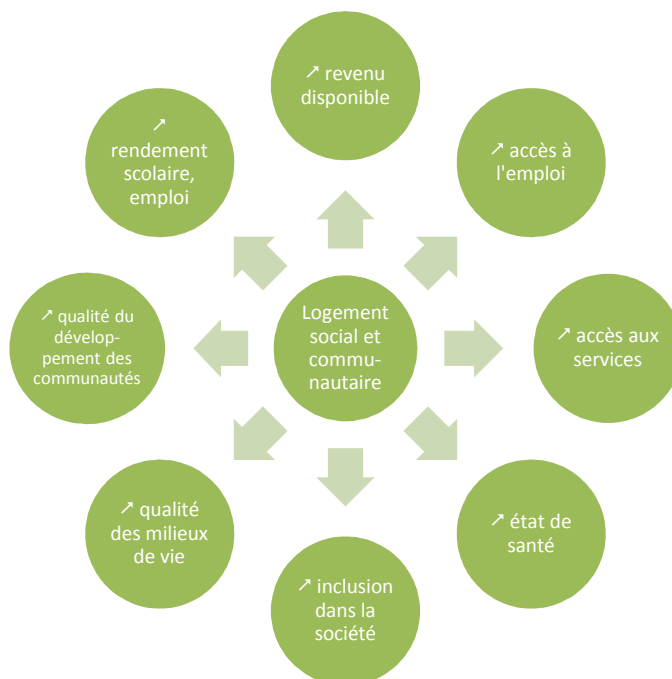
Les ménages qui consacrent plus de 50 % de leur revenu pour leur loyer vivent un stress socio-économique. Ils sont aussi à risque de se retrouver en situation d'itinérance. Il est important de noter que les coûts élevés des loyers influencent la capacité à se nourrir adéquatement pour les familles à faible revenu.

Dans les Laurentides, plusieurs personnes à faible revenu ayant des incapacités ont des logements qui ne sont pas adaptés à leurs besoins. En effet, l'accès à des logements abordables et adaptés à des besoins spéciaux est très difficile.

### **Une solution : le logement social et communautaire**

Le logement social et communautaire est une propriété collective ayant une mission sociale et sans but lucratif. Le logement abordable, plus particulièrement le logement social et communautaire, permet de lutter contre la pauvreté, d'aider à l'intégration sociale et d'améliorer la santé publique. Le logement abordable stabilise la qualité de vie des personnes et permet de revitaliser et de développer des communautés. Il améliore le rendement scolaire chez les jeunes, l'état de santé et l'emploi. Il contribue aussi à l'enracinement des ménages dans un milieu. Ainsi, le logement abordable contribue à réduire les inégalités sociales de santé.

#### **Avantages du logement social et communautaire**



La réalisation de logements sociaux et communautaires est payante pour le Québec.

**En effet, pour chaque dollar versé par la Société d'habitation du Québec (SHQ)<sup>5</sup>, 2,30 \$ sont injectés dans l'économie québécoise<sup>6</sup>.**

Une étude réalisée en 2009 par la Conférence régionale des élus (CRÉ) des Laurentides<sup>7</sup> indiquait un manque de logements sociaux et communautaires dans la région : « Le portrait de

<sup>5</sup> La SHQ est la principale bailleuse de fonds pour la construction des logements sociaux au Québec

<sup>6</sup> Société d'habitation du Québec. (2013). Supplément : études sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec. Repéré à <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022924.pdf>

<sup>7</sup> Conférence régionale des élus des Laurentides. (2009). Habiter les Laurentides, L'habitation et le logement social : un portrait et des constats. Repéré à <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/centredoc/NS24065.pdf>

l'habitation dans les Laurentides permet de conclure que l'offre de logements sociaux n'est pas en adéquation avec la demande actuelle et les perspectives semblent inchangées dans un avenir rapproché ». Cette conclusion semble toujours d'actualité. Entre 2006 et 2016, le nombre de logements sociaux et communautaires a augmenté d'environ 19,2 % dans la région, cette hausse est due au programme d'aide financière à la personne (Programme supplément au loyer (PSL)) plutôt qu'à la construction de nouvelles habitations à loyer modique (HLM)<sup>8</sup>.

### **Que peuvent faire les élus?**

Dans une municipalité, adopter une politique du logement social et communautaire permet de contribuer aux politiques économiques et sociales en diminuant le coût d'habitation et en augmentant le revenu disponible.

Au Québec, l'habitation est une compétence partagée entre les paliers fédéral, provincial et municipal. Toutefois, les municipalités régionales de comté (MRC) peuvent déclarer leur compétence dans la gestion du logement social sur leur territoire et constituer un fonds afin de soutenir tout projet de logement social, en collaboration avec les municipalités de leur territoire<sup>9</sup>.

Avec ou sans la création d'un fonds régional spécialement conçu pour la construction de logements sociaux et communautaires<sup>10</sup>, il revient à chaque municipalité de s'assurer d'un minimum d'investissement dans le domaine de l'habitation sociale. Le projet de loi n° 122, adopté en juin 2017, reconnaît que les municipalités sont des gouvernements de proximité avec plus d'autonomie et de pouvoirs. Cette Loi leur octroie, entre autres, de nouveaux pouvoirs et responsabilités en matière de logement social, communautaire et abordable. La nouvelle gouvernance de proximité donne au MRC un rôle plus important en matière de développement économique et régional.

Les fonds suivants pourraient-ils faciliter des développements au niveau du logement social et abordable?

- Le « Fonds d'appui au rayonnement des régions » (FARR) permet à la Table des préfets d'appuyer la réalisation de projets à retombées territoriales ou régionales.
- Le « Fonds de développement des territoires » (FDT) permet aux MRC de soutenir des projets locaux/territoriaux.

<sup>8</sup> Idem

<sup>9</sup> Gouvernement du Québec (2009). La municipalité régionale de comté : compétences et responsabilités, guide explicatif. Repéré à

[https://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/amenagement\\_territoire/documentation/competences\\_mrc.pdf](https://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/amenagement_territoire/documentation/competences_mrc.pdf)

<sup>10</sup> La création d'un modèle de financement parallèle à celui de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) visant un partage équitable des coûts associés à la promotion des logements sociaux pourrait-elle être envisagée pour les MRC laurentiennes exclues de la CMM?

Une plus grande participation à l'échelle communautaire est considérée comme une caractéristique positive dans le domaine du logement, qui peut mener à de meilleurs résultats en matière de programmes et de politiques<sup>11, 12</sup>. La question de logements sociaux et communautaires constitue un enjeu majeur pour le Conseil régional de développement social des Laurentides (CRDSL).

Bien se loger et vivre dans un environnement sain et sécuritaire font partie de la qualité de vie d'une population. Ce document vise à susciter la réflexion et la discussion entre les différents acteurs impliqués au niveau du logement social et communautaire pour favoriser le développement de nouveaux projets.

*La version intégrale de ce document est disponible à :*  
[crdsl.com/programmes-et-services/logement-abordable](http://crdsl.com/programmes-et-services/logement-abordable)

---

<sup>11</sup> Canadian Policy Research Network. (2004). Housing Is Good Social Policy. Repéré à [http://cprn3.library.carleton.ca/documents/33525\\_en.pdf](http://cprn3.library.carleton.ca/documents/33525_en.pdf)

<sup>12</sup> Note au lecteur : L'auteur principal du document Housing is Good Social Policy est Tom Carter, mais la référence bibliographique est celle du Canadian Policy Research Network (2004).