

Octobre 2016



**Portrait du logement sur le territoire de
Marguerite-D'Youville**



**La Corporation de développement communautaire
de Marguerite-D'Youville**

Production

Corporation de développement communautaire de Marguerite-D'Youville
(CDC MY)

Rédaction

Cathy Martel
Jean-Francois Lessard

Révision

Cathy Martel

La cueillette des données a été rendue possible grâce à la participation de Centraide
du Grand Montréal.

**Corporation de développement communautaire de
Marguerite-D'Youville (CDC MY)**

297, rue Principale
Saint-Amable (Québec)
J0L 1N0
450-685-1166

Courriel: info@cdcmy.org

Site internet: www.cdcmy.org



Octobre 2016

**Portrait du logement
sur le territoire de
Marguerite-D'Youville**

Octobre 2016

Table des matières

1.	Introduction	7
2.	Localisation et principales données sur le territoire d'étude.....	7
2.1.	Description de la Montérégie	7
2.2.	Description de la MRC de Marguerite-D'Youville.....	8
2.2.1.	Spécifications municipales en 2016	9
2.2.2.	Tableau - Démographie	9
2.2.3.	Tableau - Revenu et emploi	10
2.2.4.	Valeur des infrastructures	10
2.3.	Comparaison des villes du territoire : faits saillants concernant les populations, les revenus et les principaux indicateurs sociaux.....	11
2.3.1.	Observations tirées du tableau des faits saillants concernant les populations, les revenus et les principaux indicateurs sociaux	12
3.	Le logement sur le territoire	13
3.1.	Comparaison des villes du territoire : faits saillants concernant le logement	13
3.1.1.	Observations tirées du tableau des faits saillants concernant le logement	15
3.1.2.	Tableau - La proportion des locataires et la « proportion des ménages locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation »	16
3.2.	Disponibilité et accessibilité du logement.....	16
3.2.1.	Tableau - Accès à la propriété et au logement	16
3.2.2.	Tableau - Nombre d'unités d'évaluation et valeur imposable moyenne uniformisée par type d'immeuble résidentiel, MRC MY, exercices financiers 2012-2016	17
4.	Le logement social et l'hébergement public sur le territoire.....	18
4.1.	Définition du logement social.....	18
4.2.	Liste des différentes structures de logement social sur le territoire	19
4.2.1.	Les Offices municipaux d'habitation (OMH)	19
4.2.2.	Les OSBL d'habitation (ou OBNL d'habitation)	20
4.2.3.	Les coopératives d'habitation	20
4.2.4.	Tableau - Nombre de places en logement social - MRC MY	21
4.2.5.	Tableau - Comparaison des données sur le revenu avec celles sur le logement social	22
4.3.	Le financement et les perspectives de développement des différents types de logements sociaux.....	23
4.3.1.	La fusion des OMH en 2017	23
4.3.2.	Le retrait du fédéral dans le financement du parc HLM	24
4.4.	Les Centres d'hébergement publics et privés	24
4.4.1.	Les centres d'hébergement (anciens CHSLD)	24
4.4.2.	Les centres de réadaptation en dépendances (CRD)	25
4.4.3.	Les centres hospitaliers de soins de courte durée	25
4.4.4.	Les centres jeunesse	25
4.4.5.	Les Résidences privées pour aînés	25

5.	Itinérance.....	26
5.1.	Une définition de l’itinérance.....	26
5.2.	Les ressources d’hébergement communautaires pour les personnes sans-abri ou à risque d’itinérance.....	26
5.3.	Étude sur l’itinérance dans Marguerite-D’Youville.....	27
5.3.1.	Les faits saillants de l’étude.....	27
5.3.2.	Les défis et enjeux relevés dans l’étude pour répondre à l’itinérance.....	27
5.3.3.	Les recommandations des chercheuses.....	27
5.4.	Liens entre la situation du logement et le portrait de l’itinérance.....	28
6.	Autres acteurs et organismes en lien avec le logement.....	29
6.1.	Liste des autres acteurs et organismes desservant le territoire.....	29
7.	Principales politiques en lien avec le logement.....	32
7.1.	Résumé des politiques municipales touchant au logement.....	32
7.2.	Plan d’action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020.....	33
7.3.	Plan d’action interministériel en itinérance 2015-2020.....	34
7.3.1.	Les objectifs régionaux 2016-2020 du plan - Montérégie.....	34
7.3.2.	Membres du comité directeur intersectoriel - Montérégie.....	35
8.	Conclusions.....	36
8.1.	Conclusions concernant le logement.....	36
8.2.	Conclusions concernant l’itinérance.....	39
8.3.	Conclusions concernant les politiques en matière de logement et de lutte à l’itinérance.....	39
9.	Liste des acronymes.....	40
10.	Note bibliographiques et références.....	41

1. Introduction

En 2013, les membres de la Corporation de développement communautaire de Marguerite-D'Youville (CDC MY) se sont dotés d'une concertation portant sur le logement.

En 2014, ils ont exprimé le souhait d'avoir un portrait du logement à jour, permettant d'avoir toutes les informations utiles concernant le logement sur le territoire tout en continuant de se concerter.

En 2015, la CDC MY a d'abord fait mener une étude pour examiner le phénomène de l'itinérance sur le territoire qui avait été remarqué par les partenaires du milieu.

Nous en sommes donc aujourd'hui à vous présenter le portrait du logement dans Marguerite-D'Youville dans le but qu'il soit utile à l'ensemble des acteurs du territoire, qu'il aide à comprendre la situation du logement dans une perspective sociale et communautaire.

2. Localisation et principales données sur le territoire d'étude

2.1. Description de la Montérégie¹

Superficie en terre ferme (2013) : 11 111 km²

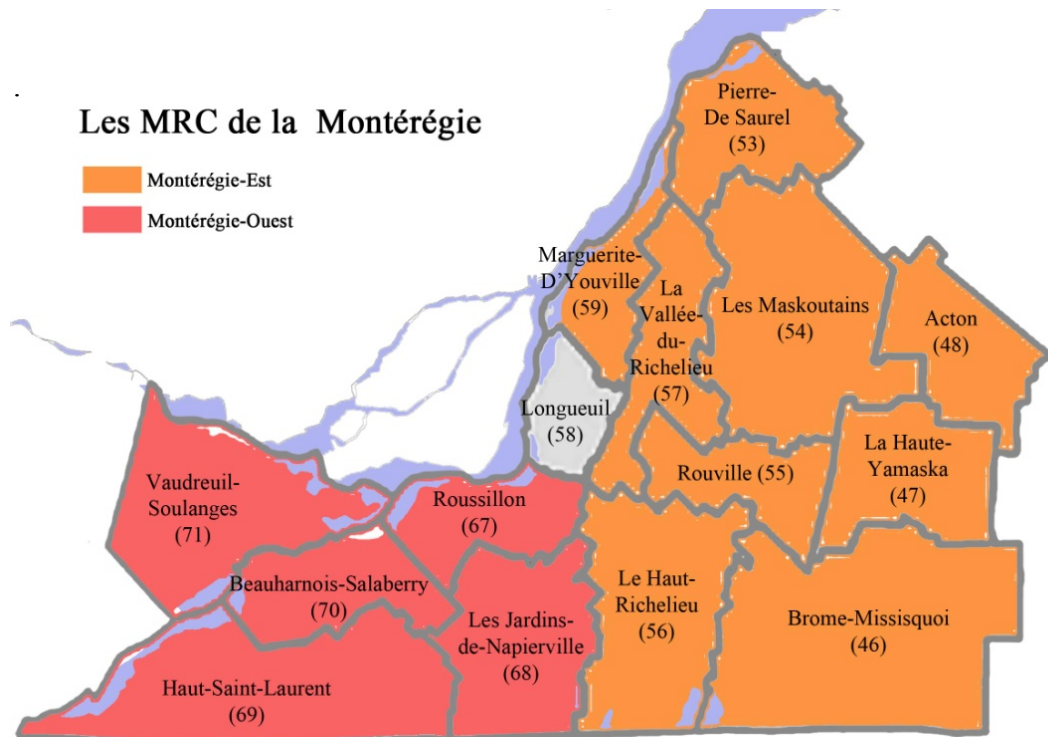
Superficie totale : 11851 km²

Population : 1 520 094

Inclut les 15 MRC et agglomérations suivantes :

- [Agglomération de Longueuil](#)
- [MRC d'Acton](#)
- [MRC de Beauharnois-Salaberry](#)
- [MRC de Brome-Missisquoi](#)
- [MRC du Haut-Saint-Laurent](#)
- [MRC du Haut-Richelieu](#)
- [MRC de La Haute-Yamaska](#)
- [MRC des Jardins-de-Napierville](#)
- [MRC de Marguerite-D'Youville](#)
- [MRC des Maskoutains](#)
- [MRC de Pierre-De Saurel](#)
- [MRC de Roussillon](#)
- [MRC de Rouville](#)
- [MRC de La Vallée-du-Richelieu](#)
- [MRC de Vaudreuil-Soulanges](#)

La Montérégie comprend aussi deux réserves autochtones : Akwesasne et Kahnawake



2.2. Description de la MRC de Marguerite-D'Youville²

Superficie en terre ferme (2013) : 347 km²

Région administrative : Montérégie (16)

Superficie totale : 406,00 km²

Population : 77 616

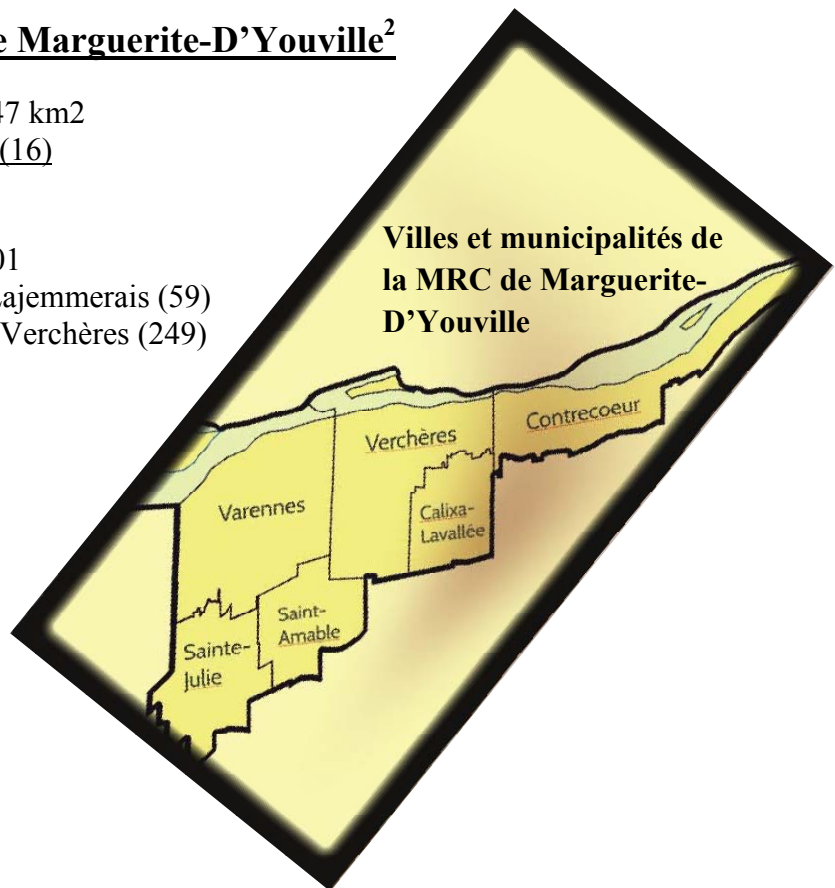
Date d'entrée en vigueur : 1982-01-01

Division de recensement-Canada : Lajemmerais (59)

Circonscription électorale-Québec : Verchères (249)

Inclut les localités suivantes :

- Calixa-Lavallée
- Contrecoeur
- Saint-Amable
- Sainte-Julie
- Varennes
- Verchères



Voir la Carte interactive des ressources communautaires et socio-économiques qui œuvrent sur le territoire de Marguerite-D'Youville en visitant cette adresse : <http://carteressources.cdcm.org>.

2.2.1. Spécifications municipales en 2016³

Calixa-Lavallée

- Désignation : Municipalité
- Gentilé : Calixois, oise*
- Superficie totale : 32,81 km²
- Superficie terrestre : 32,74 km²
- Population : 502
- Date de constitution : 1878-07-24
- Date de changement de régime : s. o.

Contrecoeur

- Désignation : Ville
- Gentilé : Contrecoeurois, oise
- Superficie totale : 88,24 km²
- Superficie terrestre : 62,62 km²
- Population : 7 515
- Date de constitution : 1976-01-01
- Date de changement de régime : 1997-05-03

Saint-Amable

- Désignation : Municipalité
- Gentilé : Amablien, ienne*
- Superficie totale : 36,92 km²
- Superficie terrestre : 36,80 km²
- Population : 12 124
- Date de constitution : 1921-06-13
- Date de changement de régime : s. o.

Sainte-Julie

- Désignation : Ville
- Gentilé : Julievillois, oise*
- Superficie totale : 48,87 km²
- Superficie terrestre : 48,52 km²
- Population : 30 130
- Date de constitution : 1855-07-01
- Date de changement de régime : 1971-10-30

Varenes

- Désignation : Ville
- Gentilé : Varennois, oise
- Superficie totale : 114,22 km²
- Superficie terrestre : 94,90 km²
- Population : 21 524
- Date de constitution : 1972-08-26
- Date de changement de régime : s. o.

Verchères

- Désignation : Municipalité
- Gentilé : Verchèrois, oise*
- Superficie totale : 85,16 km²
- Superficie terrestre : 72,85 km²
- Population : 5 821
- Date de constitution : 1971-09-18
- Date de changement de régime : s. o.

2.2.2. Tableau - Démographie⁴

Densité de population (2015)	223,2 hab/km ²
Population totale (2015)	77 440 hab.
0-14 ans	14 211 hab.
15-24 ans	9 859 hab.
25-44 ans	20 748 hab.
45-64 ans	22 555 hab.
65 ans et plus	10 067 hab.
Solde migratoire interrégional (2013-2014)	432 hab.
Perspectives démographiques (variation de la population 2036/2011)	17,60%

2.2.3. Tableau - Revenu et emploi⁵

Nombre de travailleurs de 25-64 ans (2013)	35 194
Taux de travailleurs de 25-64 ans (2013)	83,5 %
Revenu d'emploi médian des travailleurs de 25-64 ans (2013)	49 904 \$
Taux de faible revenu des familles (2012)	3,0 %
Revenu disponible par habitant (2014)	28 886 \$
Valeur foncière moyenne des maisons unifamiliales (2016)	302 386 \$

2.2.4. Valeur des infrastructures

Tableau - Répartition de l'évaluation foncière uniformisée selon l'utilisation des immeubles, exercice financier 2014⁶

	Valeur foncière	
Résidentielle	7 725 080 300 \$	76%
Industries manufacturières	440 080 500 \$	4,3%
Transport, communication et services publics	132 722 000 \$	1,3%
Commerciale	471 374 600 \$	4,6%
Services	525 103 000 \$	5,2%
Culturelle, récréative et de loisir	181 950 200 \$	1,8%
Production et extraction de richesses naturelles	435 312 500 \$	4,3%
Immeubles non exploités et étendues d'eau	253 112 600 \$	2,5%
Total	10 164 735 800 \$	100%

Tableau - Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, MRC MY, 2010-2014⁷

	k\$					Variation	TCAM ^A
	2011	2012	2013	2014	2015	2015/ 2014	2015/ 2011
MRC MY	130 328	134 682	105 156	201 172	106 214	-47,2%	-5%
Commercial	12 932	18 214	23 610	105 469	40 088	-62%	32,7%
Industriel	2 098	6 279	1 755	22 433	1938	-91,4%	-2%
Institutionnel	16 720	12 100	13 923	2 686	5029	87,2%	-25,9%
Résidentiel	98 578	98 089	65 868	70 584	59159	-16,2%	-12%

^A Taux de croissance annuel moyen

2.3. Comparaison des villes du territoire : faits saillants concernant les populations, les revenus et les principaux indicateurs sociaux

Municipalité	Calixa-Lavallée	Contrecoeur	Saint-Amable	Sainte-Julie	Varenes	Verchères	MRC MY	Montérégie
Population 2014	493	7188	12006	30115	21473	5795	76938 ⁸	1520094
1 Population 2011 et % de variation avec 2006⁹	505 (-4,7%)	6255 (10,1%)	10870 (29,4%)	30105 (3,5%)	20995 (0,2%)	5690 (8,5%)	74415 (6,5%)	1295155 (6,2%)
<i>1a</i> 0-5 ans (%)	5,9	6,1	11,0	7,5	7,0	8,6	7,8	6,9
<i>1b</i> 6-17 ans (%)	14,9	12,1	15,2	18,7	16,6	13,6	16,6	14,0
<i>1c</i> 18-64 ans (%)	66,3	64,8	67,4	63,5	66,9	63,4	65,2	64,2
<i>1d</i> 65 ans et plus (%)	12,9	17,1	6,3	10,4	9,4	14,3	10,4	14,9
2 Densité de la population¹⁰	16 h/km2	93 h/km2	229 h/km2	587 h/km2	226 h/km2	72 h/km2	215,35 h/km2	123 h/km2
3 Nombre de familles (couples avec enfants)¹¹	165	1 750	2 505	8 560	6 165	1 630 (couples avec/sans enfants)	20775	389 960
4 Revenu total moyen (avant impôt)¹²	nd	34366 \$	35461 \$	48021 \$	46542 \$	38957 \$	43774 \$	39252 \$
5 Revenu total médian (avant impôt)¹³	nd	29977 \$	33183 \$	40608 \$	40012 \$	35365 \$	37208 \$	31457 \$
6 Proportion de la population vivant sous le seuil de faible revenu après impôt (%)¹⁴	nd	5,5	7,4	5,0	3,5	5,7	5,0	8,7
7 Proportion de la population occupant un emploi (taux d'emploi) (%)¹⁵	nd	58,7	73,5	72,6	73,1	64,1	71,0	63,5
8 Proportion de la population n'occupant pas un emploi (taux de chômage) (%)¹⁶	nd	3,9	5,6	4,0	4,0	5,0	4,3	5,8
9 Proportion de la population n'ayant aucun certificat, diplôme ou grade (%)¹⁷	nd	22,3	28,5	9,5	11,4	18,7	14,8	18,6
10 Taux de faible revenu des familles (%)¹⁸	nd	nd	nd	nd	nd	nd	3,0%	6,8%

Note : - les cases en gris pâle désignent des indicateurs que les auteurs ont jugés « plus sensibles » que la moyenne Montérégienne ou nettement plus « sensible » que dans le reste de la MRC.
- les cases en gris foncé désignent des indicateurs n'étant pas jugés « sensibles » mais sur lesquels les auteurs désirent attirer l'attention du lecteur.

2.3.1. Observations tirées du tableau des faits saillants concernant les populations, les revenus et les principaux indicateurs sociaux

- La croissance démographique de Contrecoeur, Verchères et Saint-Amable entre 2006 et 2011 a été supérieure à la moyenne régionale, Saint-Amable ayant connu un boum démographique spectaculaire de 29,4% (ligne 1).
- C'est à Contrecoeur que l'on observe la plus forte proportion d'aînés (17,1%), loin devant Saint-Amable qui compte la plus faible proportion (6,3%). Contrecoeur est la seule municipalité de la MRC dont cette proportion soit supérieure à la moyenne régionale (14,9%) (ligne 1d). La proportion d'aînés spécialement basse à Saint-Amable peut s'expliquer par deux facteurs :
 - L'arrivée massive de jeunes familles dans les nouveaux projets domiciliaires contribue à diminuer la proportion d'aînés;
 - La possibilité que plusieurs aînés originaires de Saint-Amable vivent en dehors de leur municipalité d'origine.
- On observe un écart de 13655\$ entre le revenu moyen des habitants de Sainte-Julie (48021\$) et de Contrecoeur (34366\$) (ligne 4). C'est toutefois à Varennes que l'on trouve la plus faible proportion de personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôts, soit 3,5% (ligne 6). Le revenu moyen atteint 68212\$ dans le quartier Versailles à Sainte-Julie alors qu'il descend à 30823\$ dans le quartier du Vieux-Village à Contrecoeur, ce qui est comparable au revenu moyen du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal (30939\$)¹⁹.
- Bien que Saint-Amable compte le deuxième plus bas revenu moyen (35461\$) de la MRC (ligne 4), c'est dans cette ville que l'on retrouve la plus forte proportion de personnes occupant un emploi (73,5%) (ligne 7).
- Cette dernière donnée s'explique probablement en partie par le fait que c'est également Saint-Amable qui affiche le taux de non-diplomation le plus élevé, 28,5%, un taux de 10% supérieur à la moyenne régionale et de 16% supérieur à la moyenne de la MRC. Ceci représente un taux trois fois plus élevé qu'à Sainte-Julie (9,5%), la Ville où l'on observe la plus basse proportion de non-diplômés (ligne 9).

Les IDC et les « communautés d'appartenance »

Plusieurs des statistiques ayant servi à l'élaboration de ce document sont issues de l'outil IDC (Indicateurs de développement des communautés). Les données des IDC sont issues du recensement et traitées par le CISSS Montérégie-Est afin de faire ressortir des données quantitatives et qualitatives sur les municipalités ainsi que sur les « communautés d'appartenance ».

Celles-ci correspondent le plus souvent à des quartiers et sont habituellement assez homogènes sur les plans humains et géographiques. Sauf exception, dans le présent portrait, le mot « quartier » définira des « communautés d'appartenance » telles que balisées dans les IDC.

Pour en apprendre plus sur les IDC ou voir le découpage des « communautés d'appartenance » du territoire, on peut visiter le <http://extranet.santemontregie.qc.ca/sante-publique/promotion-prevention/dsdc/idc.fr.html#PB>

3. Le logement sur le territoire

3.1. Comparaison des villes du territoire : faits saillants concernant le logement

Municipalité		Calixa-Lavallée	Contrecoeur	Saint-Amable	Sainte-Julie	Varenes	Verchères	MRC MY	Montérégie
1	Maison Individuelle	185	1600	2465	7 745	5125	1685	18 800	339 475
2	Maison attachée	5	265	665	770	735	140	2595	48 165
3	App. (duplex)	0	270	190	130	180	115	895	27 895
4	App. (5 étages ou +)	0	0	0	5	0	0	5	10 815
5	App. (moins de 5 étages)	5	480	440	2115	1845	380	5265	162 650
6	Habitations mobiles	0	115	235	5	5	0	365	5110
7	Total des logements privés en 2011²⁰	195	2730	3990	10 780	7895	2325	27 915	594 120
8	Proportion des logements de type « maison indépendante » (%) ²¹	95	63	70	73	65	73		58
9	Proportion des locataires et propriétaires²²	92% prop 8% loc	74% prop 26% loc	84% prop 16% loc	85% prop 15% loc	81% prop 19% loc	74% prop 26% loc	82% prop 18% loc	69% prop 31% loc
10	Loyer médian pour un 4½ (peut inclure les frais d'électricité, le chauffage et l'eau chaude)* ²³	Nd	481\$	600\$	725\$	680\$	640\$		
11	Taux d'inoccupation (%) ²⁴	nd	0,8	1,7	0,9	0,0	0,0	nd	Moins de 2%
14	Proportion de la population vivant dans un logement construit avant 1971 (%) ²⁵	nd	31,7	9,6	5,0	12,7	26,9	12,1	31,2
15	Proportion de la population vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures (%) ²⁶	nd	6,5	7,3	3,5	3,7	5,8	4,7	6,4
16	Proportion de la population vivant dans un logement de taille insuffisante (%) ²⁷	nd	6,7	7,3	4,2	4,6	5,5	5,0	6,1
17	Proportion des ménages locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation (%) ^{**28}	50%	26.2%	56.5%	31.6%	32.7%	25.2%	nd	nd

Municipalité		Calixa-Lavallée	Contrecoeur	Saint-Amable	Sainte-Julie	Varenes	Verchères	MRC MY	Montérégie
18	Proportion de la population vivant dans un ménage consacrant 30 % et plus de son revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation (les données en petits caractères désignent des types de « quartiers » appelés « communautés d'appartenance »)	Locataire (%) ²⁹	23,9 - La Couronne (28,2)	17,2	27,1 - Du Moulin (36,4) - Soleil (29,4)	23,5 - Vieux Varenes (37,3)	20,1 - Vieux (31,3)	23,1	28,6
		Propriétaire (%) ³⁰	12,1 - Le Vieux Village (20,6) - Les Riverains (15,6)	10,2 - Village (17,3) - Le Centre (12,5)	8,3 - Rural (14,1)	7,6 - Vieux Varenes (17,3)	11,9 - Campagne (18,7)	8,9	11,6

* Les coûts d'un loyer sur la Rive-Sud ont augmenté de 30% depuis 10 ans ³¹

** Comprend les ménages locataires privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) est inférieur à 100 %. Les trois normes d'occupation prises en compte : abordabilité, taille du logement, état du logement.³² On considère qu'un logement est acceptable s'il est de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable. Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres suffit, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon cette norme, "suffisamment de chambres" signifie une chambre pour chaque membre des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes; personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage; 2 enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a 2 enfants de sexe opposé âgés de moins de 5 ans qui peuvent partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte). Un logement abordable coûte moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt. Les frais de logement comprennent, pour les locataires, le loyer et les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux et, pour les propriétaires, les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité.³³

Note :
- les cases en gris pâle désignent des indicateurs que les auteurs ont jugés « plus sensibles » que la moyenne Montérégienne ou nettement plus « sensible » que dans le reste de la MRC.
- les cases en gris foncé désignent des indicateurs n'étant pas jugés « sensibles » mais sur lesquels les auteurs désirent attirer l'attention du lecteur.

3.1.1. Observations tirées du tableau des faits saillants concernant le logement

- La majorité des ménages de la MRC (82%) sont propriétaires de leur logement (ligne 9).
- Bien que ce soit à Contrecoeur que l'on retrouve les logements les moins chers (481\$ en moyenne) (ligne 10), c'est également dans cette localité qu'on y retrouve la plus forte proportion de locataires consacrant plus de 30% de leurs revenus au logement (12,1%) (ligne 18). Ce phénomène est encore plus marqué dans les « communautés d'appartenance » les plus anciennes de Contrecoeur, Saint-Amable et Varennes alors que c'est du côté rural que l'on observe le phénomène chez les locataires de Sainte-Julie et Verchères (ligne 18).
- Plus du tiers des propriétaires des secteurs du Vieux-Varennes (37,3%) et du Moulin à Sainte-Julie (36,4%) consacrent plus de 30% de leurs revenus au logement. Cette proportion est plus de deux fois supérieure à ce qu'on observe à Saint-Amable (ligne 18).
- En revanche, plus de la moitié des ménages amabliens (56,5%) habitent un logement ne répondant pas à une ou plusieurs des normes d'occupation (ligne 17).
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs en Montérégie (moins de 2%) est un des plus bas au Québec, lequel a un taux moyen de 3,5%³⁴. En dehors de Saint-Amable (1,7%), les villes et municipalités de la MRC affichent toutes un taux inférieur à 1%, Varennes et Verchères avoisinant le 0% (ligne 11). Cette situation est favorable à une hausse des prix des loyers davantage prononcée que dans les autres MRC du Québec et augmente la difficulté à se trouver un logement. *Il est généralement admis que le marché du logement locatif est équilibré lorsqu'environ 3 % du stock de ces logements est inoccupé. Un taux d'inoccupation sous le point d'équilibre de 3 % rend la recherche de logement difficile pour les locataires et peut, conséquemment, créer une pression à la hausse sur les loyers.*³⁵
- En dehors de Calixa-Lavallée (95%), les autres localités comptent entre 63% et 73% d'habitations de type « maison indépendante » alors que la moyenne montérégienne oscille autour de 58% (ligne 8).
- La proportion des locataires (ligne 9) et la « proportion des ménages locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation »^B (ligne 17) ont été recoupées. En divisant les chiffres de la ligne 9 par ceux de la ligne 17, on obtient la proportion totale des ménages dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation (en gras dans le tableau ici-bas). On se rend compte qu'en dehors de Sainte-Julie, la proportion de ces ménages dépasse légèrement la proportion des personnes vivant sous le seuil de faible revenu (tableau 2.3, ligne 6). Pour une meilleure compréhension, voir le tableau 3.1.2. reprenant ces données ici-bas. Il nous est impossible de savoir pour quelle raison il en est ainsi. Cette question est d'autant plus difficile à

^B Les trois normes d'occupation prises en compte : abordabilité, taille du logement, état du logement.

répondre que nous n'avons pas de données permettant de savoir si certaines personnes vivant sous le seuil de pauvreté sont propriétaires de leur logement. Si tel n'était pas le cas, deux autres possibilités seraient envisageables pour expliquer ce phénomène :

- Les ménages de la ligne 17 (vivant dans des logements ne répondant pas aux normes) contiennent, en moyenne, moins de locataires que les autres ménages;
- Des gens vivant au-dessus du seuil de pauvreté vivent dans un logement qui « ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation ».

3.1.2. Tableau - La proportion des locataires et la « proportion des ménages locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation »

Ligne		Calixa-Lavallée	Contre-coeur	Saint-Amable	Sainte-Julie	Varenn s	Verchè res
9	Proportion des locataires [...] ³⁶	[...] 8% loc	[...] 26% loc	[...] 16% loc	[...] 15% loc	[...] 19% loc	[...] 26% loc
17	Proportion des ménages locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation (%) ³⁷	50%	26.2% des loc. (donc, 6,8% de la pop.)	56.5% des loc. (donc, 9% de la pop.)	31.6% des loc. (donc, 4,7% de la pop)	32.7% des loc. (donc, 6,2% de la pop)	25.2% des loc. (donc, 6,6% de la pop.)
6 (Tab 2.3)	Proportion de la population vivant sous le seuil de faible revenu après impôt (%) ³⁸	nd	5,5	7,4	5,0	3,5	5,7

3.2. Disponibilité et accessibilité du logement

3.2.1. Tableau - Accès à la propriété et au logement ³⁹

Villes	Prix maison	Temps vente maison	Prix condo	Temps Vente condo
Calixa-Lavallée	-	-	-	-
Contrecoeur	195 000\$	108 jours	-	-
Saint-Amable	237 000\$	115 jours	-	-
Sainte-Julie	299 900\$	70 jours	192 500\$	103 jours
Varenn es	274 500\$	73 jours	-	-
Verchè res	244 500\$	109 jours	-	-

On observe au tableau 3.2.1 le lien de corrélation habituel que nous pouvons faire entre le prix des maisons et le temps de la vente. Contrairement à ce qu'on pourrait penser, ce ne sont pas les maisons les moins chères qui se vendent le plus rapidement mais bien les maisons les plus chères. On peut comprendre que c'est parce qu'elles sont dans un état, dans un environnement et dans une localité plus attractive pour l'acheteur. Le format de maison, le potentiel de rénovation et le profil des acheteurs sont aussi des facteurs déterminants. Certains de ces facteurs expliquent peut-être pourquoi les maisons se vendent plus vite à Contrecoeur qu'à Verchères ou à Saint-Amable même si leur prix moyen est plus bas.

3.2.2. Tableau - Nombre d'unités d'évaluation^C et valeur imposable moyenne uniformisée^D par type d'immeuble résidentiel, MRC MY^E, exercices financiers 2012-2016⁴⁰

Unité		2012	2013	2014	2015	2016
Résidence unifamiliale^F	n	20 144	20 416	20 573	20 708	20 798
	\$	267 435	279 616	287 853	292 313	302 386
Copropriété	n	1 750	1 973	2 244	2 411	2 573
	\$	180 868	184 221	188 384	192 786	194 086
Immeuble de 2 à 5 logements	n	1 381	1 432	1 470	1 513	1 544
	\$	301 877	317 125	327 031	330 768	349 101
Immeuble de 6 logements et plus	n	218	219	219	220	225
	\$	1 055 868	1 074 315	1 112 265	1 127 928	1 220 478
Chalet et maison de villégiature	n	66	66	65	65	62
	\$	90 333	115 643	117 110	119 227	122 790
Habitation en commun	n	13	13	13	14	14
	\$	1 376 664	1 372 355	1 407 800	2 358 171	2 226 410
Maison mobile et roulotte	n	399	396	389	387	386
	\$	118 349	123 548	127 829	131 046	136 895
Autres immeubles résidentiels^G	n	86	88	90	91	92
	\$	100 896	107 034	106 837	86 398	120 013

^C Correspond au nombre total d'unités inscrites au rôle d'évaluation. Notons que le nombre d'unités d'évaluation ne correspond pas au nombre de logements.

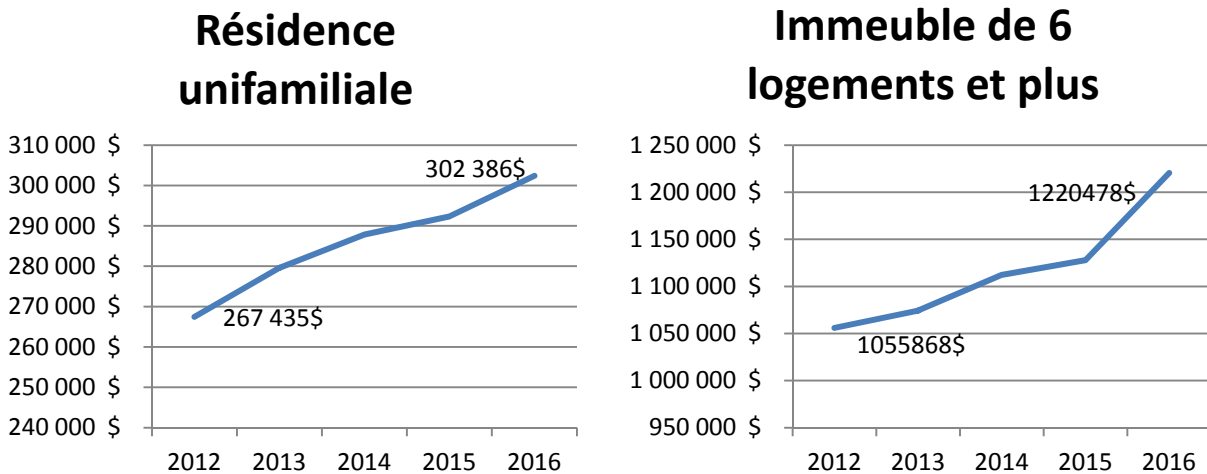
^D La valeur imposable uniformisée représente la valeur inscrite au rôle multipliée par le facteur comparatif établi pour chacun des exercices financiers. Le facteur comparatif est l'inverse de la proportion médiane du rôle. Cette dernière est établie après le dépôt du rôle triennal et elle est constituée par la donnée médiane d'une distribution de proportions individuelles mettant en relation le prix de vente des propriétés ayant fait l'objet de transactions et leur évaluation inscrite au rôle. Précisons que les valeurs moyennes uniformisées de 2012, de 2013, de 2014, de 2015 et de 2016 du présent tableau représentent respectivement les conditions du marché au 1^{er} juillet 2010, au 1^{er} juillet 2011, au 1^{er} juillet 2012, au 1^{er} juillet 2013 et au 1^{er} juillet 2014.

^E Selon la dénomination et le découpage des MRC géographiques au 31 décembre 2015. Les villages nordiques, cris, naskapis ainsi que les réserves indiennes et les établissements indiens ne sont pas considérés dans les totaux des MRC. Ces territoires ne sont pas assujettis à la *Loi sur la fiscalité municipale*.

^F La résidence unifamiliale correspond à toute unité d'évaluation qui est constituée par une résidence d'un seul logement, à l'exclusion faite des copropriétés résidentielles et des maisons mobiles.

^G Comprend les résidences provisoires, les pourvoiries, les camps forestiers, les parcs de roulettes et de maisons mobiles, les hôtels et motels résidentiels ainsi que les espaces détenus en copropriété divise (stationnements).

Ce tableau confirme la tendance des prix du logement vers la hausse. Nous avons repris deux de ces données en graphiques afin de mieux illustrer le phénomène.



4. Le logement social et l'hébergement public sur le territoire

Les définitions reprises ici proviennent du site web du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) qui est un regroupement national pour le droit au logement.

4.1. Définition du logement social

Le logement social, c'est du logement à but non lucratif. Il est en dehors de la logique du profit. Sa vocation est de loger les gens à revenus faible et modeste. Il appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires ou à tout le moins qui est inférieur au prix du marché.

*Il existe trois grandes formes de logement social: les habitations à loyer modique (HLM), les coopératives d'habitation (COOP) et les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation.*⁴¹

4.2. Liste des différentes structures de logement social sur le territoire

4.2.1. Les Offices municipaux d'habitation (OMH)

*Les HLM sont des logements à propriété publique ; ils sont gérés par les Offices municipaux d'habitation (OMH). Les HLM sont essentiellement destinés aux ménages à faible revenu. On en trouve pour les personnes âgées et pour les familles (incluant les personnes seules et les couples). Tous les loyers sont à 25 % du revenu. Certaines conditions s'appliquent pour être admissibles à un HLM, comme le revenu du ménage et la citoyenneté. À l'OMH, les demandes sont classées en fonction d'un pointage tenant compte d'éléments comme les revenus et l'ancienneté. Certaines demandes peuvent être considérées comme prioritaires, par exemple les cas de violence conjugale, de sinistre ou de logement déclaré insalubre. Pour accéder à un HLM, vous devez vous inscrire sur la liste d'attente de l'OMH de votre municipalité.*⁴²

En dehors de leur parc de HLM, les OMH peuvent aussi être appelés à gérer des programmes tels que ceux du Supplément au loyer (PSL).

Le programme AccèsLogis Québec

*Le programme AccèsLogis Québec favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.*⁴³ Il s'agit d'un programme d'infrastructures.

Le programme de Supplément au loyer

*Le programme de Supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.*⁴⁴

Les OMH du territoire

Contrecoeur : 5095, rue Legendre, Contrecoeur, 450 587-5691 (35 logements aînés)

Saint-Amable : 894, rue Principale, Saint-Amable, 450 649-7979 (10 logements aînés et 12 logements famille)

Sainte-Julie : Case postale 637, Sainte-Julie, 450 441-4474 (20 logements aînés)

Varennes : 2250, boul. René-Gaultier, C. P. 22, Varennes, 514 726-0092 (15 logements aînés, 6 logements familles et 8 logements personnes seules)

Verchères : 601, rue Baillargé, Verchères, 450 583-3563 (50 logements aînés)

4.2.2. Les OSBL d'habitation (ou OBNL d'habitation)

Les logements sans but lucratif appartiennent à un organisme sans but lucratif (OSBL). Le conseil d'administration de l'OSBL est généralement composé de locataires et d'intervenants du milieu.

Les OSBL sont souvent destinés à des locataires vivant des situations particulières (personnes âgées, personnes itinérantes, etc.). Dans ces cas, un soutien communautaire peut être offert : accompagnement auprès des services publics, aide pour faire un budget, animation du milieu de vie, etc.

Les locataires à plus faible revenu reçoivent des subventions qui leur permettent généralement de consacrer 25 % du revenu au loyer. Les autres ont un loyer inférieur à celui du marché.

Les OSBL d'habitation choisissent eux-mêmes leurs locataires. Les demandes de logement doivent être faites séparément, pour chaque OSBL. Habituellement, on peut obtenir la liste des OSBL d'habitation de sa localité en communiquant avec sa fédération locale d'OSBL.⁴⁵

4.2.3. Les coopératives d'habitation

Les coopératives sont gérées par les membres qui en sont collectivement propriétaires, tout en étant locataires de leur propre logement.

Ce sont les membres de la coopérative qui voient à la gestion et à l'entretien des bâtiments. L'implication est donc le mot à retenir lorsque l'on veut y vivre. La participation des membres est obligatoire pour la réussite de la coop. On peut s'impliquer en étant membre du conseil d'administration ou d'un comité (finances, entretien, etc.). L'implication passe aussi par la participation aux assemblées générales et aux tâches collectives (corvées de peinture, ménage des espaces communs, etc.).

Les OBNL du territoire

Saint-Amable :

Habitations Saint-Amable, 1005, rue Normandie, #13, Saint-Amable (12 logements aînés) Fondée en 1990.

Sainte-Julie :

Villa de l'Amitié, 515, rue Lamoureux, Sainte-Julie (21 logements aînés) Fondée en 1982.

Varenes :

Manoir de Varenes, 1900, boul. René-Gaultier, Varenes (30 logements aînés) Fondé en 1979.

Verchères :

Résidence Florentine Dansereau 21, rue Saint-Pascal, Verchères (67 logements aînés) Fondée en 2003.

Les coopératives du territoire

Sainte-Julie :

Coopérative d'habitation Les Girardins, 16-142 rue Jacquelin Beaulieu, Sainte-Julie (15 logements) Fondée en 1991.

Varenes :

Coopérative d'habitation Solidarité 510, 160 rue De la Futaie, app. 3, Varenes (12 places) Fondée en 1991.

C'est l'assemblée générale qui fixe les loyers qui sont inférieurs au prix du marché. Une partie des locataires, à plus faible revenu, peut bénéficier de subventions leur permettant de payer un loyer respectant leur capacité de payer (généralement 25 % de leur revenu).

Les coopératives choisissent elles-mêmes leurs membres-locataires. Les demandes de logement doivent être faites séparément, pour chaque coopérative. Habituellement, on peut obtenir la liste des coopératives d'habitation de sa localité en communiquant avec la fédération locale de coops.⁴⁶

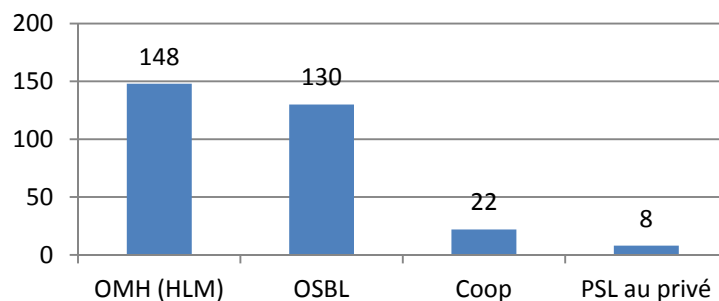
4.2.4. Tableau - Nombre de places en logement social - MRC MY^H

		Contrecoeur	Saint-Amable	Sainte-Julie	Vareennes	Verchères	MRC
Total logements sociaux		35	34	56	66	117	308
Total logements sociaux subventionnés¹		35	34	38	51	85	237
Total logements sociaux non-subventionnés		0	0	18	15	32	71
Subventions gérées par les OMH (en HLM, en PSL ou en Accès-Logis)	Logements HLM aînés	35	10	20	15	50	130
	Logements HLM familles		12		6		18
	PSL aînés & à mobilité réduite (résidences privées)				8		8
	Logements OSBL aînés (subventionnés Accès-logis)					35	35
Places gérées par les OSBL	Logements OSBL aînés (subventionnés)		12	10	15		37
	<i>Logements OSBL aînés (non-subventionnés)</i>			<i>11</i>	<i>15</i>	<i>32</i>	<i>58</i>
Places gérées par les Coop	Logements Coop familles (subventionnés)			8	5		13
	Logements Coop personnes seules (subventionnés)				2		2
	<i>Logements Coop familles (non-subventionnés)</i>			<i>7</i>			<i>7</i>

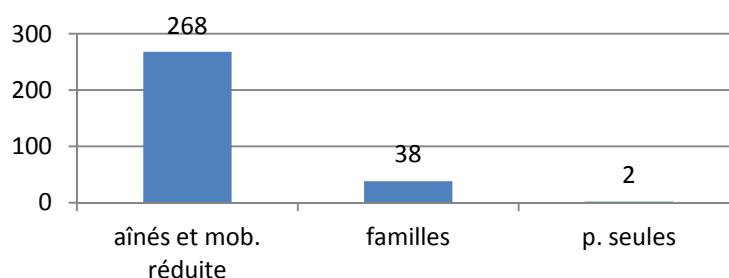
^H Compilation maison faite à partir des données fournies par les organismes, par la SHQ, par la FECHAM et par la FROHME.

¹ Il n'a pas été possible de savoir s'il y avait des logements subventionnés dans les OBNL de Vareennes et Sainte-Julie (cases ombragées). Nous avons donc supposé que 50% des logements en OBNL étaient subventionnés, comme c'est généralement le cas pour ce type de logement et comme c'est le cas à Verchères.

Graphique - Nombre de logements sociaux par types de logement - MRC MY⁴⁷



Graphique - Nombre de logements sociaux par types de locataire - MRC MY⁴⁸



4.2.5. Tableau - Comparaison des données sur le revenu avec celles sur le logement social⁴⁹

		Calixa-Lavallée	Contre-cœur	Saint-Amable	Sainte-Julie	Varennnes	Verchères	Total
1	% population MRC	0,7%	8,4%	14,6%	40,5%	28,2%	7,6%	100%
2	% des personnes vivant sous le seuil de faible revenu^J	-	5,5% (env. 344 personnes, soit env. 9,2% de la MRC)	7,4% (env. 804 personnes, soit env. 21,6% de la MRC)	4,9% (env. 1505 personnes, soit env. 40,5% de la MRC)	3,5% (env. 734 personnes, soit env. 19,8% de la MRC)	5,7% (env. 324 personnes, soit env. 8,7% de la MRC)	5% (env. 3711 pers., soit env. 100%)
3	% du parc de logement social de la MRC	0%	11,4%	11%	18,2%	21,4%	38,0%	100,0%
4	% de logements sociaux⁵⁰ par rapport à l'ensemble des ménages privés dans chaque ville⁵¹	0%	1,28%	0,85%	0,52%	0,84%	5,03%	1,10%

^J Les pourcentages en gras sont issus du recensement. Les autres chiffres entre parenthèses sont des extrapolations faites à partir de ces pourcentages. Or, au cours du recensement, cette question a fait l'objet d'un nombre élevé de refus de répondre de la part des répondants. Conséquemment, les extrapolations entre parenthèses sont à considérer avec prudence.

Lorsqu'on analyse les données des tableaux et graphiques précédents, on constate les éléments suivants :

- Dans la MRC, la proportion de personnes vivant sous le seuil de faible revenu qui habitent à Saint-Amable (environ 21,6%) et à Sainte-Julie (environ 40,5%) (tableau 4.2.9 ligne 2) est environ deux fois supérieure à la proportion des logements sociaux que comptent ces municipalités (tableau 4.2.9 ligne 3) .
- En dehors de Verchères, la proportion de logements sociaux disponibles dans chaque ville (tableau 4.2.9 ligne 4) est de 4 à 9 fois inférieure à la proportion des personnes vivant sous le seuil de faible revenu (tableau 4.2.9 ligne 2), les plus fortes disparités s'observant ici aussi à Saint-Amable et à Sainte-Julie.
- Étant donné la très forte proportion de logement social réservée aux aînés (268 sur 308, soit 87% du parc) la présence de logement social n'a à peu près pas d'incidence sur la qualité de vie des personnes âgées de moins de 55 ans (graphique 4.2.8).
- Même si les logements sociaux visent à offrir les plus bas prix de loyers possibles, les logements en OBNL et en Coopératives ne sont pas tous subventionnés. Les prix des loyers peuvent donc être plus bas que le marché mais, sans subvention (points 4.2.2 et 4.2.3), ils ne sont pas forcément ajustés en fonction de la capacité de payer des locataires. Voici donc pourquoi, même si certains chiffres n'ont pu être confirmés, il est important de prendre en considération la proportion voulant qu'un peu moins du quart des logements sociaux du territoire (71 sur 308) ne soient pas subventionnés (tableau 4.2.6).
- Alors qu'il ne se construit plus de HLM au Québec depuis que le fédéral a retiré son financement aux nouvelles infrastructures en 1994, ceux-ci constituent la majeure partie du parc de logements sociaux dans la MRC (graphique 4.2.7). De plus, en dehors de la Résidence Florentine Dansereau fondée en 2003, les autres structures de logement social du territoire ont été fondées entre 1979 et 1991. Si certaines d'entre elles ont été bien entretenues, cette situation peut laisser croire à un parc généralement vieillissant qui méritera d'importants investissements dans les prochaines années.

4.3. Le financement et les perspectives de développement des différents types de logements sociaux

4.3.1. La fusion des OMH en 2017

Il est à noter qu'en vertu du projet de Loi 83 (adopté en juin 2016), les OMH mentionnés devront fusionner en un seul Office régional d'habitation (ORH) d'ici juillet 2017. Cet ORH administrera l'ensemble du parc actuellement administré par les OMH de chacune des localités de la MRC.

Cette fusion amène de nombreux défis et opportunités. Parmi ceux évoqués lors des concertations du milieu communautaire en 2014 et 2015, notons, de façon non-exhaustive :

- La crainte d'une perte de proximité entre les gestionnaires et les résidents;
- Le risque de diminution des services directs aux résidents;
- Le risque d'une baisse de l'efficacité des mesures d'urgence avec l'absence de gestionnaire dans les immeubles;
- La possibilité d'une gestion des ressources et des listes d'attentes mieux intégrée;
- La possibilité d'une normalisation des standards de gestion;
- La possibilité d'une diminution des coûts de gestion.

4.3.2. **Le retrait du fédéral dans le financement du parc HLM**

Le gouvernement fédéral se retirera graduellement du financement d'entretien du parc des HLM à partir de 2018, ce qui entrainera des enjeux de financement pour le futur ORH. Les modalités de financement des futurs ORH dans ce contexte ne sont pas encore connues.

4.4. **Les Centres d'hébergement publics et privés**

Les Centres d'hébergement sont des lieux d'hébergement publics ou privés qui offrent des soins sociaux et médicaux à leurs résidents. Au niveau du système public, *les personnes hébergées doivent assumer les dépenses liées à leur gîte et nourriture. Les services sociaux et les services de santé, quant à eux, sont gratuits pour tous les citoyens et citoyennes du Québec. Ils ne sont donc pas comptés dans le calcul de la contribution.*⁵²

La contribution est déterminée en fonction des critères suivants :

- La catégorie de la chambre
 - chambre individuelle (1811,40\$)
 - chambre à 2 lits (1514,40\$)
 - chambre à 3 lits ou plus (1125,90\$)
- La capacité de payer du patient en fonction
 - des revenus
 - des biens possédés
 - des épargnes
 - de la situation familiale

4.4.1. **Les centres d'hébergement (anciens CHSLD)**

Centre d'hébergement de Contrecoeur. *Accueille 68 personnes sur deux (2) étages, dont 38 résidents en perte d'autonomie. En 2008, le centre inaugurerait une unité régionale d'hébergement de longue durée en santé mentale permettant d'accueillir aussi 30 adultes de 18 ans et plus ayant des problèmes de santé mentale. Le Centre, fondé en 1980, comprend aussi une unité prothétique qui héberge 10 personnes présentant des pertes cognitives. Un centre de jour offre des services à des adultes en perte d'autonomie demeurant à domicile.*⁵³

Centre d'hébergement De Lajemmerais (Varenes). Héberge 120 personnes en soins de longue durée dans trois (3) unités de vie. Les chambres sont pour la plupart privées. Fondé en 1971, l'établissement comprend un centre de jour pour la clientèle en perte d'autonomie vivant à domicile, une unité prothétique de 16 lits et de nombreux services de réadaptation.⁵⁴

4.4.2. Les centres de réadaptation en dépendances (CRD)

Il n'y a pas de centre public de ce type sur le territoire. Toutefois, le Centre Le Virage, situé à Saint-Hyacinthe, dessert le territoire. Le CRD le Virage fait partie du CISSS de la Montérégie-Ouest depuis la fusion des établissements de santé et de services sociaux en 2015.

4.4.3. Les centres hospitaliers de soins de courte durée

Il n'y a pas de centre public de ce type sur le territoire. Toutefois, le territoire est desservi par l'hôpital Pierre-Boucher à Longueuil. Les autres hôpitaux situés à proximité sont, l'hôpital Charles-Lemoyne à Longueuil, l'Hôtel-Dieu de Sorel et l'Hôpital Honoré-Mercier à Saint-Hyacinthe.

4.4.4. Les centres jeunesse

Le Centre jeunesse de la Montérégie dessert le territoire de Marguerite-D'Youville. Le Centre jeunesse de la Montérégie fait partie du CISSS de la Montérégie-Est depuis la fusion des établissements de santé et de services sociaux en 2015. Il propose plusieurs soutiens s'adressant aux mineurs. Le service d'hébergement tient essentiellement au service de réadaptation en internat. Ce service vise à *favoriser la reprise et/ou la poursuite du développement du jeune et à l'établissement d'un équilibre viable avec son milieu, familial ou autre, de réinsertion.*⁵⁵

4.4.5. Les Résidences privées pour aînés

*Une résidence privée pour aînés est un endroit qui offre une gamme plus ou moins étendue de services, tels que les services de repas, de soins infirmiers, d'assistance personnelle, d'aide domestique, de sécurité et de surveillance. Ces résidences appartiennent et sont gérées par des intérêts entièrement privés.*⁵⁶

Résidences privées ⁵⁷	Municipalité
Le Palais des Beaux Jours Inc.	Contrecoeur
Les Résidences Soleil - Manoir Sainte-Julie	Sainte-Julie
Maison des Gens Heureux	Contrecoeur
Résidence La Rosière inc.	Sainte-Julie
Résidence La Seigneurie sur le Fleuve s.e.n.c.	Varenes
Résidence Laferrière Inc.	Varenes
Résidence L'Autre Jeunesse	Contrecoeur
Résidence Saint-Louis s.e.n.c.	Sainte-Julie

5. Itinérance

5.1. Une définition de l’itinérance

L’itinérance peut se définir comme *un processus de désaffiliation sociale et une situation de rupture sociale qui se manifestent par la difficulté pour une personne d’avoir un domicile stable, sécuritaire, adéquat et salubre en raison de la faible disponibilité des logements ou de son incapacité à s’y maintenir et, à la fois, par la difficulté de maintenir des rapports fonctionnels, stables et sécuritaires dans la communauté. L’itinérance s’explique par la combinaison de facteurs sociaux et individuels qui s’inscrivent dans le parcours de vie des hommes et des femmes.*⁵⁸

5.2. Les ressources d’hébergement communautaires pour les personnes sans-abri ou à risque d’itinérance

Il n’y a aucune ressource d’hébergement communautaire pour les personnes sans-abri ou à risque d’itinérance et ayant pignon sur rue dans Marguerite-D’Youville. Toutefois, trois ressources situées dans l’agglomération de Longueuil desservent le territoire.

Abri de la Rive-Sud - 885 rue Sainte-Hélène, Longueuil

La seule ressource d’hébergement de première ligne pour les femmes et les hommes sans abri âgés de 18 ans et plus en Montérégie. L’Abri de la Rive-Sud offre des services d’hébergement de nuit, de repas, de référence, de relation d’aide. abri-rive-sud.org

Carrefour pour elle - Longueuil.

Hébergement pour les femmes et les enfants victimes de violence conjugale en leur assurant une sécurité physique et un soutien émotionnel. Le Carrefour pour elle vise également à aider les femmes et leurs enfants à développer leur capacité de s’affirmer et à rompre avec leur vécu de violence dans une démarche de dévictimisation. carrefourpourelle.org

Réseau d’habitations Chez soi - 3115, montée Saint-Hubert, Saint-Hubert

L’organisme doit par différents moyens et opportunités, permettre à des personnes ayant des problèmes de santé mentale ou à risque d’itinérance, de vivre dans un habitat adéquat et sécuritaire en plus d’avoir accès à un soutien approprié pour améliorer leur qualité de vie, en tenant compte des ressources disponibles. reseaudhabitationschezsoi.org

5.3. Étude sur l'itinérance dans Marguerite-D'Youville

En 2015, une étude sur l'itinérance⁵⁹ a été menée sur le territoire de Marguerite-D'Youville.

5.3.1. Les faits saillants de l'étude

- Entre 2010 et 2015, 97 personnes en situation d'itinérance répertoriées;^K
- Migration vers Montréal afin de recevoir des services;
- Davantage cachée qu'à Montréal.
- Les personnes utilisent des moyens alternatifs à la rue tels que le « couch surfing », dormir dans des lieux privés (granges, bateaux, roulottes, etc.), des lieux publics (hôpital, centre d'achats, etc.) ou encore dormir dans une automobile.

5.3.2. Les défis et enjeux relevés dans l'étude pour répondre à l'itinérance

- L'accès au logement abordable;
- Le manque de transport;
- Le manque de ressource communautaire sur le territoire, particulièrement pour répondre aux besoins spécifiques (santé mentale, conflits familiaux importants, crises) et urgent des personnes;
- Un problème au plan de la reconnaissance de la problématique;
- Un manque de collaboration et d'arrimage entre les différents services.

5.3.3. Les recommandations des chercheuses

- Ouvrir le logement abordable sur le territoire;
- Faciliter les déplacements/transport;
- Arrimer et assurer une continuité des services existants sur le territoire;
- Diffuser le bottin des services;
- Augmenter le travail de proximité;
- Documenter davantage le phénomène;
- Sensibiliser la population;
- Créer des ressources sur le territoire.

^K « Nous avons été en mesure de repérer quatre-vingt-dix-sept personnes vivant ou ayant vécu en situation d'itinérance sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville entre 2010 et 2015. Il est pertinent de rappeler que ce chiffre n'est sûrement pas représentatif de tous les cas de personnes en itinérance considérant le nombre de sources limitées pour les statistiques internes (5), mais aussi, parce que des personnes en situation d'itinérance n'ont pas forcément recours à des services d'hébergement et n'ont pas tous eu des démêlés avec la sécurité publique. La majorité de ces personnes étaient des hommes. Toutefois, il importe de se rappeler que l'itinérance féminine est davantage cachée et donc, plus difficile à dénombrer. Il nous est difficile d'établir une moyenne d'âge exact puisque plusieurs organismes travaillant en itinérance ne conservent pas de données sur les personnes utilisant leurs ressources. Nous avons cependant pu observer que les âges étaient très variés. En ce qui concerne la ville de provenance de ces personnes, Varennes (26) et Sainte-Julie (21) ressortent en premier. »^K

5.4. Liens entre la situation du logement et le portrait de l'itinérance

Tableau - Comparaison des données de l'itinérance avec les données du logement social⁶⁰

		Calixa-Lavallée	Contre-cœur	Saint-Amable	Sainte-Julie	Varenes	Verchères	Total
1	% population MRC	0,7%	8,4%	14,6%	40,5%	28,2%	7,6%	100%
2	Nombre et % de cas d'itinérance (dont on connaît l'origine)	0 (0%)	9 (13%)	13 (18%)	21 (29%)	26 (36%)	3 (4%)	72 (100%)
3	% du parc de logement social de la MRC	0%	11,4%	11%	18,2%	21,4%	38,0%	100,0%
4	% de logements sociaux⁶¹ par rapport à l'ensemble des ménages privés dans chaque ville⁶²	0%	1,28%	0,85%	0,52%	0,84%	5,03%	1,10%

Lorsqu'on analyse les données par ville, on constate les éléments suivants :

- Contrecoeur, Saint-Amable et Varenes ont une proportion de cas d'itinérance (ligne 2) supérieure à la proportion de la population qu'elles représentent dans la MRC (ligne 1);
- Dans les sections précédentes, on a vu que les personnes seules de moins de 55 ans n'ont, pour ainsi dire, aucun logement social à leur disposition sur le territoire (voir le graphique 4.2.8). On peut donc supposer que l'implantation de logement social pour les personnes vivant seules pourrait contribuer à freiner le phénomène de l'itinérance sur le territoire. Cette hypothèse est corroborée par les recommandations des chercheuses citées plus haut;
- À tout cela, il faut ajouter que l'on ne connaît pas la ville d'origine de 25 des 97 cas d'itinérance répertoriés (26% des cas) et que ces 97 cas ont été fournis par 5 intervenants sociaux (sur une possibilité de 31 identifiés par les chercheuses).

6. Autres acteurs et organismes en lien avec le logement

Les municipalités et les villes ont plusieurs responsabilités au sein du développement du logement et en ce qui a trait à faire respecter les lois et les règlements. Les municipalités et les villes sont aussi souvent les premiers acteurs concernés par le logement, que ce soit en matière de développement, de pénurie, de recherche, d'insalubrité, d'itinérance ou autre.

Plusieurs organismes communautaires sont aussi souvent aux prises avec certaines réalités en lien avec le logement. Étant des répondants de première ligne, les acteurs terrain accompagnent parfois des personnes à la recherche d'un logement, aux prises avec un litige avec leur propriétaire, en situation d'itinérance, etc.

La liste complète des ressources en logement couvrant le territoire de Longueuil peut se trouver à l'adresse suivante : reseauidhabitationschezsoi.org/data/documents/Bottin-version-site-web-CRE-modifie.pdf. Plusieurs des ressources qui y sont répertoriées peuvent venir en aide aux personnes provenant de Marguerite-D'Youville.

6.1. Liste des autres acteurs et organismes desservant le territoire

Table Itinérance Rive-Sud (TIRS) - 885 rue Sainte-Hélène, Longueuil

Regroupement multisectoriel des organismes communautaires, institutionnels ainsi que des citoyens qui travaillent pour trouver des solutions à l'itinérance sur la Rive-Sud de Montréal. facebook.com/TableItineranceRiveSud

Comité logement Rive-Sud (GRT) - 238, Saint-Louis, LeMoyne

Fondé en 1978, le Comité logement Rive-Sud est un organisme d'action communautaire autonome. Il fait la promotion du logement social, agit dans le développement de projets de logements sociaux à titre de groupe de ressources techniques (GRT) et intervient dans la défense des droits des locataires. Le territoire desservi par le Comité logement couvre l'ensemble de la Rive-Sud de Montréal. Le Comité logement Rive-Sud aide les locataires et organise des activités à partir de ses deux points de service situés à Châteauguay et à Longueuil.

comite-logement.org

Groupe de ressources techniques en habitation de la région de Sorel (GRT)

Le GRT de Sorel agit dans le développement de projets de logements sociaux à titre de groupe de ressources techniques (GRT).

Courriel : grths.claude@videotron.ca. Téléphone : (450) 742-0183

Société d'habitation du Québec (SHQ)

La SHQ a pour mission de favoriser l'accès des citoyens à des conditions adéquates de logement. Elle contribue aussi à l'amélioration de l'habitat et soutient les initiatives communautaires, la recherche et le développement dans l'industrie de l'habitation. Ses actions permettent d'aider plus de 230 000 ménages québécois chaque année.

habitation.gouv.qc.ca

ACEF Montérégie Est

L'Association coopérative d'économie familiale de la Rive-Sud est une coopérative à fins sociales sans but lucratif. Ses services s'adressent à toute la population de son territoire, mais plus particulièrement aux personnes à faibles et modestes revenus. L'ACEF intervient dans le champ très large de la consommation, de la planification budgétaire ainsi que des problèmes liés à l'endettement. Elle œuvre dans une perspective d'éducation populaire et en ce sens, son équipe privilégie les interventions collectives. En plus d'offrir des services d'aide, de prévention et d'éducation, elle est un acteur incontournable dans l'information et le soutien aux consommateurs, en matière de défense de leurs droits et intérêts. acefrsm.com

Régie du logement

La Régie du logement est un tribunal spécialisé exerçant sa compétence en matière de bail résidentiel. Sa mission consiste à décider des litiges dont elle est saisie dans le cadre d'une procédure simple et respectueuse des règles de justice naturelle, à informer les citoyens sur les droits et obligations découlant du bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi, et à favoriser la conciliation des relations entre propriétaires et locataires. La Régie est également chargée de veiller, dans certaines circonstances, à la conservation du parc de logements et, dans ces cas, d'assurer la protection des droits des locataires. rdl.gouv.qc.ca

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)

Mise sur pied en 2000 la Fédération des OSBL d'habitation de la Montérégie fédère maintenant plus de 50% des OSBL d'habitation en Montérégie qui sont propriétaires de plus de 1500 unités de logement. Sa mission est de représenter les intérêts des OSBL d'habitation aux instances locales, régionales et nationales, favoriser l'achat collectif de services et de biens communs aux OSBL d'habitation, développer des mécanismes d'entraide et de support entre les OSBL d'habitation, promouvoir la formule OSBL pour le développement du logement social sur le territoire, soutenir ses membres dans la gestion de leurs habitations et dans la vie démocratique de leur organisme, offrir des services de gestion, d'entretien et de conseils aux OSBL d'habitation en Montérégie. frohme.rqoh.com

La Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes (FECHAM)

La FECHAM a près de 25 ans d'expérience en coopération. Elle possède une équipe affairée à offrir des meilleures conditions de logement aux coopératives d'habitation de la Montérégie. En outre, la FECHAM, transmet un savoir collectif, représente une force commune pour promouvoir, développer et défendre les droits collectifs, sert de ressource et de référence, propose de la formation, aide à la gestion des besoins tout en favorisant l'autonomie de chacun, fait la promotion du Mouvement coopératif en habitation.

cooperativehabitation.coop

Fonds québécois en habitation (FQHC)

Le Fonds québécois d'habitation communautaire est la seule instance de concertation mettant en commun l'expérience et l'expertise de tous les acteurs du monde de l'habitation sociale et communautaire, soient les pouvoirs publics, les organismes du milieu et de l'entreprise privée. Sa mission ? Favoriser le maintien, le développement et l'amélioration du logement social et communautaire au Québec. Pour réaliser cette mission, le FQHC a pour objectifs d'assumer un rôle d'expert-conseil auprès du gouvernement et un rôle financier auprès des projets d'habitation. Dans ce but, il est en voie de constituer la Société d'investissement du Fonds québécois d'habitation communautaire (SIFQHC) qui proposera un outil financier au service du logement social et communautaire. fqhc.qc.ca

Corporation de développement communautaire de Marguerite-D'Youville (CDC MY)

La CDC MY est le regroupement des organismes communautaires du territoire de Marguerite-D'Youville. En 2012, elle a embauché un agent de développement chargé de documenter, d'informer et de concerter le milieu sur les enjeux reliés au logement. Il a aussi à charge d'accompagner les projets concertés développés par les organismes. Il est le représentant du milieu au sein de la Table itinérance Rive-Sud. cdcmym.org

CLSC des Seigneuries

Le CLSC des Seigneuries fait partie du Centre intégré en santé et services sociaux de la Montérégie-Est, réseau local de service Pierre-Boucher. Il offre une gamme de services de santé et de services sociaux de première ligne accessibles et qui accompagne les gens dans les étapes de leur vie. Le CLSC accompagne et soutien, par le biais de l'équipe d'organisation communautaire, la mobilisation des citoyens, des organismes communautaires et des municipalités qui souhaitent développer des projets de logements sociaux. Le CLSC participe également aux travaux concernant les questions d'itinérance et aux questions concernant l'accessibilité à des logements de taille suffisante, accessibles financièrement, adaptés aux conditions physiques des locataires, salubres et actuels.

7. Principales politiques en lien avec le logement

7.1. Résumé des politiques municipales touchant au logement

Municipalités	Politiques touchant au logement
Calixa-Lavallée	Aucune
Contrecoeur	Favoriser la construction de logements pour les aînés au centre-ville, et ce, en lien avec le Plan Particulier d'Urbanisme. (PPU). Dans la réglementation municipale, permettre la construction de maisons bi-générationnelles. ⁶³
Saint-Amable	Le préambule de la politique familiale de Saint-Amable annonce que <i>cette politique se repose sur le fondement de « bien vieillir » qui se base sur l'équilibre de cinq piliers : les finances, le logement, la santé, la vie sociale et la vie intellectuelle.</i> ⁶⁴
Sainte-Julie	Dans son plan d'action du MADA ¹³ , sous le thème de l'habitation, la Ville prend les engagements suivants : - <i>Maintenir la réglementation permettant l'aménagement de résidences intergénérationnelles;</i> - <i>Favoriser la construction d'habitations locatives à prix abordable en identifiant des terrains réservés à cette fin (Politique familiale).</i> ⁶⁵
Verchères	Dans la politique familiale (2013), on mentionne que la Ville s'est donné pour objectif de <i>favoriser l'hébergement intergénérationnel et permettre aux personnes âgées leur maintien à domicile avec le soutien de leur famille.</i> ⁶⁶
Varenes	Dans la politique familiale (2013), dans la section intitulée <i>l'accès aux services et l'aménagement du milieu de vie</i> , la Ville s'engage à : - <i>Contribuer au développement de l'offre d'habitations adaptées aux besoins et aux réalités des familles et des aînés;</i> - <i>Soutenir la réalisation d'unités de logements à prix abordables.</i> ⁶⁷ La Ville de Varenes a participé aux réflexions sur l'itinérance menées par la Table des ressources d'entraide de Varenes de 2012 à 2015.

7.2. Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020

En matière de logement social, les villes de la MRC se sont également donné des objectifs audacieux par le biais de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et plus spécifiquement par la Commission du logement social, présidée par la préfète de la MRC et mairesse de Contrecoeur, madame Suzanne Dansereau. Voici les objectifs principaux tels que décrits dans le plan d'action.⁶⁸

Objectif 1 – Assurer le financement de programmes visant la pérennité et le développement du logement social et abordable.

- 1. Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation qui participent aux programmes d'Habitations à loyer modique, de Supplément au loyer et AccèsLogis.*
- 2. Œuvrer pour que le gouvernement du Canada s'engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existant et son développement ainsi que le maintien des différentes formes de suppléments au loyer.*
- 3. Rembourser aux offices d'habitation du Grand Montréal la contribution à la charge des municipalités découlant des investissements consentis aux habitations à loyer modique dans le cadre de travaux de rénovation, amélioration et modernisation, mais également de travaux de régénération.*
- 4. S'assurer que les programmes, et plus particulièrement le programme AccèsLogis, permettent de réaliser des projets de qualité sur tout le territoire du Grand Montréal.*
- 5. Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et individuel destinées aux locataires vivant dans des habitations à loyer modique, des coopératives ou des organismes à but non lucratif d'habitation ou bénéficiant d'un Supplément au loyer.*
- 6. Faire de la lutte à l'itinérance une priorité métropolitaine.*

Objectif 2 – Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable.

- 7. Identifier et mettre en œuvre une stratégie assurant la pérennité et le développement de logements sociaux et abordables dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun.*
- 8. Analyser la situation de l'inadéquation spatiale entre les lieux de résidence et les lieux d'emploi dans le Grand Montréal et identifier des solutions pour en réduire les impacts négatifs sur les ménages à revenu faible et modeste.*
- 9. Favoriser l'acceptabilité sociale des logements sociaux et abordables.*

Objectif 3 – Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

- 10. Faire des représentations auprès de la Société d'habitation du Québec afin que les municipalités du Grand Montréal puissent mieux planifier le développement du logement social et abordable sur leur territoire et maintenir une expertise en cette matière.*
- 11. Soutenir les initiatives existantes de traitement régionalisé des demandes d'admission pour une habitation à loyer modique ou un programme de Supplément au loyer et favoriser l'éclosion de nouvelles initiatives.*

12. *Créer un portail Web sur l'offre de logements sociaux et abordables.*
13. *Poursuivre la mise à jour et la diffusion de différentes études et statistiques sur le logement social et abordable et autres sujets connexes.*

7.3. Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020

Suite aux troisièmes États généraux sur l'itinérance au Québec en 2015, le gouvernement s'est doté d'un plan d'action audacieux, interministériel auquel n'est rattaché aucun financement.

L'idée, derrière ce plan, est de réunir les acteurs concernés par l'itinérance dans une structure de concertation où tous les secteurs seront représentés afin de développer des stratégies visant à réaliser les objectifs du plan.

7.3.1. Les objectifs régionaux 2016-2020 du plan - Montérégie

AXE 1 : LE LOGEMENT⁶⁹

Objectif : Favoriser un plus grand accès au logement stable, salubre et à l'accompagnement résidentiel.

AXE 2 : LES SERVICES DE SANTÉ ET LES SERVICES SOCIAUX

*Objectifs : Consolider les services déjà en place; renforcement des services de prévention et de sensibilisation en itinérance dans l'ensemble des milieux ;
Améliorer les collaborations en matière d'intervention en itinérance, c'est-à-dire élargir et intensifier les collaborations en interpellant davantage les CISSS, les organismes communautaires ainsi que les partenaires publics d'autres secteurs et adapter les services en conséquence.*

AXE 3 : LE REVENU

Objectif : Soutenir l'intégration sociale des personnes en situation d'itinérance, à risque de l'être et de celles récemment sorties de la rue entre autres par l'accès au revenu.

AXE 4 : L'ÉDUCATION, L'INSERTION SOCIALE ET L'INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE

Objectif : Soutenir l'intégration sociale des personnes en situation d'itinérance, à risque de l'être et de celles récemment sorties de la rue entre autres par l'accès au revenu.

AXE 5 : LA COHABITATION SOCIALE ET LES ENJEUX LIÉS À LA JURIDIARISATION

Objectif : Améliorer les connaissances et des compétences en matière d'itinérance et renforcer de la prévention et de la sensibilisation face à l'itinérance.

7.3.2. **Membres du comité directeur intersectoriel - Montérégie**

Services correctionnels

- Isabelle Sylvain, directrice des services professionnels correctionnels, Montérégie Nord-Est

Justice

- Me Joey Dubois, Procureur à la Direction des poursuites criminelles et pénales
- Me Hélène Langis, Procureure aux poursuites criminelles et pénales
- Me Marjorie Théberge, Direction des orientations et politiques, Ministère de la Justice

Services policiers

- Karine Picard, sergente, MRC des Maskoutains, Sûreté du Québec
- Louise Gendron, directrice adjointe, Service de police de l'agglomération de Longueuil
- Sylvain Stringer, capitaine, Service de police de l'agglomération de Longueuil

Santé et services sociaux

- Michel Proulx, directeur adjoint des programmes santé mentale et dépendance, CISSS de la Montérégie-Est
- Martin Tétreault, directeur adjoint des programmes santé mentale et dépendance, CISSS de la Montérégie-Ouest

Communautaire

- Marco Carpinteryo, représentant de la Table Itinérance Rive-Sud
- André Couillard, directeur, Maison d'hébergement dépannage de Valleyfield, désigné par la TROC M (pour le territoire du CISSS M-O)
- Suzanne Demers, vice-présidente du conseil d'administration de la TROC Montérégie, désignée par la TROC M (pour le territoire du CISSS M-E)
- Danielle Goulet, présidente de la Troc Montérégie, désignée par la TROC M (pour le territoire du CISSS M-C)

Emploi et solidarité sociale

- Anne-Marie Favreau & Magalie Lebeau, Bureau du directeur régional Emploi-Québec Montérégie

Municipal

- Annie Deslauriers, chef loisir et vie communautaire à la Ville de Longueuil
- Sylvain Boily, directeur général de l'OMH de Longueuil

Équipe de coordination du comité directeur intersectoriel

- Youcef Ouadahi, agent de planification, programmation et recherche volet de la SPLI, CISSS de la Montérégie-Centre
- Deborah Thomson, chargée de projet régional en santé mentale

Responsable de la coordination du comité directeur intersectoriel

- Guy Vermette, consultant

8. Conclusions

8.1. Conclusions concernant le logement

1. **On observe de très grandes disparités de revenus entre les milieux les plus riches et les milieux les plus pauvres du territoire.** En effet, il y a plus de 37000\$ de différence entre le revenu moyen des personnes habitant le quartier Versailles de Sainte-Julie et celui des résidents du Vieux-Village à Contrecoeur.
2. On constate également que chacune des villes compte **une frange de population oscillant entre 3,5% et 7,4% qui vit sous le seuil de faible revenu.**
3. On remarque au tableau 4.2.9. que **Varenes est la seule ville où l'on compte une proportion de « personnes vivant sous le seuil de faible revenu » inférieure à son poids démographique dans la MRC.**
4. Bien que Saint-Amable compte le deuxième plus bas revenu moyen (35 461\$) de la MRC (ligne 4), c'est dans cette ville que l'on retrouve la plus forte proportion de personnes occupant un emploi (73,5%) (ligne 7). Comme c'est également dans cette municipalité que l'on retrouve le plus haut taux de non-diplomation de la MRC (tableau 2.3, ligne 9), on pourrait présumer qu'une plus grande proportion de gens occupent des emplois demandant moins de qualification et qu'il y a donc plus de précarité d'emploi potentielle. Suite à l'explosion des coûts des logements qu'a connue la municipalité avec le développement immobilier des dernières années, on peut supposer que **le marché immobilier et la qualité de vie des ménages de Saint-Amable est plus fragile et probablement plus vulnérable aux récessions économiques que la plupart des autres communautés de la MRC.**
5. Bien que le revenu moyen des habitants de Sainte-Julie soit plus élevé qu'ailleurs, c'est également à Sainte-Julie que les prix des logements sont les plus élevés. On peut donc supposer que les personnes travaillant pour un bas salaire ont plus de difficulté à s'y loger. C'est également dans cette ville que l'on observe:
 - Le salaire moyen le plus élevé;
 - La plus faible proportion de logements sociaux par rapport au nombre de ménages que compte la ville;
 - Le plus grand nombre de personnes vivant sous le seuil de faible revenu;
 - Un taux d'inoccupation de 0,9%.Nous pouvons affirmer que **la situation du logement à Sainte-Julie contribue à contraindre les Julivillois ayant un faible revenu à quitter leur communauté.**
6. Nous avons vu que dans chaque ville ou municipalité, la proportion de personnes vivant sous le seuil de pauvreté est largement supérieure à la proportion de logement social ou à loyer modeste. On peut donc supposer qu'en dehors des personnes résidant dans des logements sociaux, **la vaste majorité des personnes à faible revenu est logée de façon inadéquate.**

Cette assertion semble corroborée par le fait que la « proportion des ménages locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation », varie entre 4,7% et 9% selon les villes (voir tableau à 3.1.1), des proportions plus élevées que celles des personnes vivant sous le seuil de faible revenu.

7. La majorité des ménages de la MRC (82%) sont propriétaires de leur logement (tableau 3.1, ligne 9). Or, on constate que le prix moyen des propriétés unifamiliales a bondi de 13% entre 2012 et 2016. Les salaires n'ont pas suivi cette tendance, ayant augmenté de 2,6% entre 2010 et 2014⁷⁰. On peut donc affirmer que **la pression des prix des habitations sur les ménages s'est grandement accrue**. Étant donné les profonds changements démographiques et l'arrivée massive de nouveaux résidents qu'ont connu plusieurs villes de la MRC ces dernières années, il est difficile – voire impossible - de comparer avec les données des années précédentes. Toutefois, cette pression demeure réelle et corroborée par les faits suivants :
 - 12,1% des résidents de Contrecoeur consacrent plus de 30% de leurs revenus au logement et ce, malgré le fait que c'est dans cette ville que le prix moyen des logements locatifs soient les moins chers (481\$);
 - Ce phénomène est encore plus marqué dans les quartiers les plus anciens de Contrecoeur, de Saint-Amable et de Varennes alors que c'est du côté rural que l'on observe le phénomène chez les locataires de Sainte-Julie et Verchères (ligne 18);
 - Plus du tiers des propriétaires des secteurs du Vieux-Varennes (37,3%) et du Moulin à Sainte-Julie (36,4%) sont dans cette situation.

8. Le taux d'inoccupation des logements locatifs en Montérégie (moins de 2%) est un des plus bas au Québec, lequel a un taux moyen de 3,5%⁷¹. En dehors de Saint-Amable (1,7%), les villes de la MRC affichent toutes un taux inférieur à 1%, Varennes et Verchères frisant le 0% (ligne 11). Comme nous l'avons noté précédemment, **cette situation est favorable à une hausse des prix des loyers davantage prononcée que dans les autres MRC du Québec et augmente la difficulté à se trouver un logement**. Cette situation peut contribuer à augmenter les chances que des locataires vivent dans un logement inadéquat (tel que défini au point 5).

9. Les OMH, OBNL et coopératives d'habitation sur le territoire comblent un besoin évident de loyers à prix abordables pour les personnes avec des revenus modestes. Les personnes intéressées à se pourvoir d'un tel logis contactent les OMH et coopératives et prennent connaissance des listes d'attente. Lors des concertations avec les directions d'OMH, plusieurs d'entre elles nous ont confirmé qu'il savent que **plusieurs personnes intéressées et éligibles au logement social ne remplissent pas le formulaire d'inscription sachant que cela peut prendre plusieurs années avant d'avoir un logement**. Cela signifie que le nombre de personnes en attente n'est pas significatif de la réalité sur le territoire et qu'il est donc difficile d'estimer leur nombre autrement qu'avec des indicateurs sociaux (tels que le seuil de faible revenu par exemple). Il est à souhaiter que l'instauration du nouvel ORH centralisera les données et incitera davantage les gens à s'inscrire sur la liste d'attente, ce qui contribuera à un meilleur recensement des besoins du milieu.

10. L'augmentation du nombre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire est nécessaire. En effet, non seulement le parc de logement social du territoire est vieillissant mais surtout, il appert qu'il manque cruellement de logement social et de logement locatif à bas prix pour répondre aux besoins des habitants du territoire. Ces habitants peuvent se classer en trois catégories :

- a. **Les aînés** - La clientèle aînée est la plus desservie dans le parc de logements sociaux du territoire (268 sur 308, soit 87% du parc). Néanmoins, comme le nombre de places n'a pas évolué depuis de nombreuses années et qu'en revanche, le nombre d'aînés est appelé à s'accroître significativement dans les deux prochaines décennies, **il sera fort probablement nécessaire de revoir à la hausse le nombre de places pour les personnes âgées de plus de 65 ans**, a fortiori dans les communautés où les aînés sont moins fortunés.
- b. **Les familles** - Pour ce qui est des familles, il y a 38 places pour combler les besoins de 20775 familles vivant dans la MRC (voir tableaux 2.3 et 4.2.6). Ce ratio signifie que 0,18% des familles peuvent obtenir un logement social. Rappelons que la proportion des familles vivant sous le seuil de faible revenu après impôt est de 3% dans la MRC (voir tableau 2.3, ligne 10)^L, ce qui correspond à environ 623 familles^M. Nous pouvons donc affirmer que, sur le territoire de Marguerite-D'Youville, **94,1% des familles vivant sous le seuil de faible revenu ne peuvent pas avoir de place en logement social, soit, 585 familles.**
- c. **Les personnes seules** - Finalement, **les personnes seules âgées de moins de 55 ans n'ont, pour ainsi dire, pas de logement social à leur disposition sur le territoire.** Cette situation peut contribuer à fragiliser les personnes à faible revenu qui sont confrontées à d'autres problématiques (maladie, problèmes de santé mentale, isolement, handicap, analphabétisme, non-diplomation, etc.). **L'absence de logement social pour ces personnes sur le territoire peut contribuer à les mettre en situation d'être « en risque d'itinérance ».**

11. Même si elle peut générer plusieurs défis, la fusion forcée des OMH vers un seul ORH prévue en 2017 peut être saisie comme une opportunité de développer le logement social de façon plus efficace et mieux intégrée au sein du territoire. En effet, la mobilisation du milieu et la nouvelle couverture territoriale pourra permettre une redéfinition des territoires couverts par l'ORH. Ainsi, par exemple, un logement développé à Varennes ne couvrira plus seulement les personnes de Varennes mais bien celles habitant l'ensemble du territoire couvert par le nouvel ORH, soit, celui de la MRC au complet. La mobilisation de l'ensemble des acteurs du territoire facilitera grandement le travail consistant à l'identification des besoins et des personnes nécessitant une place.

^L L'institut de la statistique du Québec nous a confirmé qu'il n'est pas possible d'avoir cette statistique ventilée par Ville.

^M Il s'agit d'une extrapolation faite à partir du 3% évoqué. Or, au cours du recensement, cette question a fait l'objet d'un nombre élevé de refus de répondre de la part des répondants. Conséquemment, cette extrapolation est à considérer avec prudence.

8.2. Conclusions concernant l'itinérance

12. L'étude sur l'itinérance menée par la CDC MY et ses partenaires, le succès du Colloque sur l'itinérance de Marguerite-D'Youville en 2016, la mise sur pied d'un comité itinérance et l'implication de la CDC MY au sein de la Table itinérance Rive-Sud ont fait de **la CDC MY une référence en matière d'itinérance en dehors des centres urbains. Cette expertise attire l'attention des joueurs nationaux en matière de lutte à l'itinérance, une expertise au service de l'ensemble des acteurs du territoire.**
13. **Le développement de ressources d'hébergement d'urgence sur le territoire demeure un des besoins les plus criant.** Il fait partie des recommandations des chercheuses dans le portrait de l'itinérance de 2015, des conclusions du colloque de mai 2016, des travaux du comité itinérance de Marguerite-D'Youville et des objectifs du Comité directeur montérégien.

8.3. Conclusions concernant les politiques en matière de logement et de lutte à l'itinérance

14. **Il est important de sensibiliser les gouvernements provincial et fédéral à l'importance que les logements sociaux construits soient subventionnés à long terme.** Rappelons que 83 logements sociaux (sur les 308 que compte le territoire) ne sont pas subventionnés et que le financement provincial actuel, principalement basé sur la subvention des constructions via le programme AccèsLogis et le maintien des places par le biais des PSL, ne garantit pas de logements subventionnés à long terme.
15. **L'appartenance à la CMM confère un inconvénient et des avantages à notre MRC en matière de logement social :**
 - Les OMH (et le prochain ORH) sont contraints d'accepter les demandes d'inscription à leurs listes d'attente de toute personne provenant de l'ensemble du territoire de la CMM, ce qui peut contribuer à diminuer le nombre de places disponibles pour les citoyens provenant du milieu.
 - Nos villes sont contraintes de contribuer au fonds pour le logement social de la CMM. Elles le font chaque année. Or, ce fonds est disponible pour servir de mise de fonds à des projets de logements sociaux que toute ville du territoire désirerait développer. Conjugué à d'autres enveloppes (telles qu'AccèsLogis), **un projet de logement social bien ficelé peut donc ne rien coûter à la Ville qui l'accueille. Dans les faits, une ville peut même générer des profits avec un tel projet si elle le développe sur un terrain qui lui appartient et qu'elle le vend au groupe promoteur (OMH, OBNL ou Coop).**
 - **L'adhésion des Villes au Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020** augmente grandement les chances de voir des politiques et du développement en matière de logement social et de lutte à l'itinérance se développer dans les prochaines années.
16. **Nous notons qu'à Varennes, il y a au sein des politiques municipales, le souhait explicitement énoncé à l'effet de soutenir la réalisation de projets de logements sociaux ou abordables.** Ce souhait a d'ailleurs fait l'objet d'une forte tentative des élus et des acteurs

du milieu d'obtenir un OBNL d'habitation de 70 logements il y a quelques années, tentative qui n'a malheureusement pas abouti.

- 17. On remarque également qu'aucune des villes n'a de code du bâtiment, ni de règles claires en cas d'insalubrité et de démarches à suivre pour les citoyens.** Un code du bâtiment municipal peut, par exemple, obliger les propriétaires d'immeuble à agir en cas d'insalubrité ou de travaux majeurs à réaliser. L'exemple de Longueuil⁷² est particulièrement éloquent à cet égard. De telles règles pourraient probablement contribuer à diminuer la « proportion des ménages locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation ».

9. Liste des acronymes

ACEF : Association coopérative d'économie familiale de la Rive-Sud
CDC : Corporation de développement communautaire
CHSLD : Centre hospitalier de soins de longue durée
CJ : Centre jeunesse
CMM : Communauté métropolitaine de Montréal
COOP : Coopérative
DSP : Direction de la santé publique
FECHAM : Fédération des coopératives d'habitation montréalaises
FRAPRU : Front d'action populaire en réaménagement urbain
FROHME : Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie
FQHC : Fonds québécois d'habitation communautaire
GRT : groupe de ressources techniques
HLM : Habitation à loyer modique
INSPQ : Institut national de santé publique du Québec
LPJ : Loi sur la protection de la jeunesse
MRC : Municipalité régionale de comté
MSSS : Ministère de la santé et des services sociaux
MY : Marguerite-D'Youville
OBNL : Organisme à but non-lucratif
OMH : Office municipal d'habitation
ORH : Office régional d'habitation
OSBL : Organisme sans but lucratif
PPU : Plan particulier d'urbanisme
PSL : Programme de Supplément au loyer
RFLR : Rapport des frais de logement au revenu
SCHL : Société canadienne d'hypothèque et de logement
SHQ : Société d'habitation du Québec
SIFQHC : Société d'investissement du Fonds québécois d'habitation communautaire
TCAM : Taux de croissance annuel moyen
TIRS : Table itinérance Rive-Sud
TOD : Transit-oriented development (développement immobilier de moyenne à haute densité, structuré autour d'une station de transport en commun à haute capacité)

10. Note bibliographiques et références

- ¹ Source : Institut de la statistique du Québec. (2015). *Profils statistiques par région et MRC géographiques*. Récupéré le 30 octobre 2016 de http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/region_00/region_00.htm
- ² Idem.
- ³ Source : Affaires municipales et occupation du territoire. (2016). *Répertoire des municipalités*. Récupéré le 30 octobre 2016 de <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites>
- ⁴ Source : Institut de la statistique du Québec. (2015 et 2016). *Profils statistiques par région et MRC géographiques*. Récupéré le 30 octobre 2016 de http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/region_00/region_00.htm
- ⁵ Idem.
- ⁶ Source : Institut de la statistique du Québec. (2015). *Répartition de l'évaluation foncière uniformisée¹ selon l'utilisation des immeubles, MRC² de la Montérégie, exercice financier 2016*. Récupéré le 30 octobre 2016 de http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/profil16/struct_econo/construct/rep_fonc16_mrc.htm
- ⁷ Source : Institut de la statistique du Québec. (2015). *Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, MRC de la Montérégie, 2011-2015*. Récupéré le 30 octobre 2016 de http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/profil16/struct_econo/construct/permis16_mrc.htm
- ⁸ Source : Institut de la statistique du Québec. (2015). *Municipalités, population totale, 1996-2015*. Récupéré le 31 octobre 2016 de http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/structure/MUN_Total.xlsx
- ⁹ Sources : Statistique Canada, INSPQ, Centre jeunesse de la Montérégie, Banque de données commune CJ-LPJ, Directeur des élections du Québec, MSSS - Fichier des décès. (2015) **tiré de** Équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie. (octobre 2015). *Indicateurs de développement des communautés (IDC)*. Récupéré le 30 juin 2016 de <http://extranet.santemonteregie.qc.ca/sante-publique/promotion-prevention/dsdc/idc.fr.html#PB>
- ¹⁰ Source : Statistique Canada, Recensement de la population. (2006) **tiré de** Communauté Métropolitaine de Montréal. (décembre 2013). *Cahiers Métropolitains no. 3*, 97. Récupéré le 31 octobre 2016 de http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/cahiersMetropolitains_no03.pdf
- ¹¹ Idem.
- ¹² Source : Équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie. Op.Cit. (octobre 2015).
- ¹³ Idem.
- ¹⁴ Idem.
- ¹⁵ Idem.
- ¹⁶ Idem.
- ¹⁷ Idem.
- ¹⁸ Source : Institut de la statistique du Québec. Op. Cit. (2015 et 2016).
- ¹⁹ Harrison-Julien, P. Richesse à Westmount, pauvreté à Hochelaga? Les inégalités en cartes. (30 octobre 2014). *Site de Radio-Canada*. Récupéré le 31 octobre 2016 de <http://ici.radio-canada.ca/regions/montreal/2014/10/30/003-cartes-stereotypes-revenu-richesse-pauvrete-riches-pauvres-eSaint-ouest.shtml>
- ²⁰ Source : Institut de la statistique du Québec. Op. Cit. (2015 et 2016).
- ²¹ Source : Communauté Métropolitaine de Montréal. Op. Cit. (décembre 2013).
- ²² Idem.
- ²³ Source : Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL), Portail d'information sur le marché de l'habitation. (octobre 2015), **tiré de** Beauregard, F et Dionne, A-M. CSSS Montérégie-Est (janvier 2016). *La défavorisation chez les 0-5 ans Territoire du CLSC des Seigneuries*, 18.
- ²⁴ Idem.
- ²⁵ Source : Équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie. Op.Cit. (octobre 2015).
- ²⁶ Idem.
- ²⁷ Idem.
- ²⁸ Source : Communauté Métropolitaine de Montréal. Op. Cit. (décembre 2013).
- ²⁹ Source : Équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie. Op.Cit. (octobre 2015).
- ³⁰ Idem.

-
- ³¹ *Bulletin du Coloc*, février 2013, 4 pages ; **cité dans** Beauregard, F et Dionne, A-M. CSSS Montérégie-Est (janvier 2016). *La défavorisation chez les 0-5 ans Territoire du CLSC des Seigneuries*, 18.
- ³² Société canadienne d'hypothèque et de logement. (2009). La répartition géographique des besoins impérieux en matière de logement, 2001-2006. *Le point en recherche*, 1.
- ³³ Idem.
- ³⁴ <http://www.lesaffaires.com/secteurs-d-activite/immobilier/taux-d-inoccupation-des-logements-hausse-au-quebec-stable-au-canada/579625>
- ³⁵ Beauregard, F et Dionne, A-M. Op. Cit. (janvier 2016).
- ³⁶ Source : Équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie. Op.Cit. (octobre 2015).
- ³⁷ Source : Communauté Métropolitaine de Montréal. Op. Cit. (décembre 2013).
- ³⁸ Idem.
- ³⁹ Source : Centris, Statistiques immobilières (2015) **tiré de** Beauregard, F et Dionne, A-M. Op. Cit. (janvier 2016).
- ⁴⁰ Source : Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques sectorielles et du développement durable. (11 mai 2016). *Nombre d'unités d'évaluation et valeur imposable moyenne uniformisée par type d'immeuble résidentiel, MRC de la Montérégie, exercices financiers 2012-2016*. Récupéré le 30 octobre 2016 de http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/profil16/struct_econo/construct/unit_eval16_mrc.htm
- ⁴¹ FRAPRU. (2016). *Besoin d'un logement social*. Récupéré le 5 octobre 2016 de <http://www.frapru.qc.ca/besoin-dun-logement-social/>
- ⁴² Idem.
- ⁴³ Société d'habitation du Québec. (2016) *Trouver un logement à faible coût*. Récupéré le 5 octobre 2016 de http://www.habitation.gouv.qc.ca/no-cache/programme/objectif/trouver_un_logement_a_faible_cout/programme/acceslogis_quebec.html
- ⁴⁴ Idem.
- ⁴⁵ FRAPRU. Op. Cit. (2016).
- ⁴⁶ Idem.
- ⁴⁷ Données tirées du tableau 4.2.6.
- ⁴⁸ Données tirées du tableau 4.2.6.
- ⁴⁹ Croisement de données faites à partir des tableaux 2.3, 3.1, et 4.2.6.
- ⁵⁰ Voir les données à la ligne 6 du tableau 2.3.
- ⁵¹ Voir les données à la ligne 7 du tableau 3.1.
- ⁵² Régie de l'assurance-maladie du Québec. (2016) *Hébergement, établissements publics*. Récupéré le 6 octobre 2016 de <http://www.ramq.gouv.qc.ca/fr/citoyens/programmes-aide/Pages/hebergement-etablissement-public.aspx>
- ⁵³ Santé Montérégie. (2016). *Centres d'hébergement*. Récupéré le 30 octobre 2016 de http://www.santemonteregie.qc.ca/cssspierreboucher/services/ser/fiche/centres.fr.html#.V_arIvnhC00
- ⁵⁴ Idem.
- ⁵⁵ Centre jeunesse Montérégie. (2016). *Services de réadaptation en internat*. Récupéré le 30 octobre 2016 de <http://www.centrejeunessemonteregie.qc.ca/services/services-de-readaptation/services-de-readaptation-en-internat/>
- ⁵⁶ Source : Ministère de la santé et des services sociaux. (2016). *Registre des résidences privées pour aînés*. Récupéré le 29 octobre 2016 de <http://wpp01.msss.gouv.qc.ca/appl/K10/K10accueil.asp>
- ⁵⁷ Ministère de la santé et des services sociaux. (2016). *Registre des résidences privées pour aînés*. Récupéré le 29 octobre 2016 de http://www.santemonteregie.qc.ca/portail/services/residencesprivees.fr.html#.V_amevnhC00
- ⁵⁸ Gouvernement du Québec (2014). *Ensemble pour éviter la rue et s'en sortir. Politique nationale de lutte à l'itinérance*. Québec : La Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux. p.4
- ⁵⁹ MacDonald, S-A., Gaulin, D. et Gérard Tétrault, A. (2015). *Portrait d'un phénomène émergent et méconnu - L'itinérance du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville*.(65), 9.
- ⁶⁰ Croisement de données faites à partir des tableaux des sections précédentes.
- ⁶¹ Voir les données à la ligne 6 du tableau 2.3.
- ⁶² Voir les données à la ligne 7 du tableau 3.1.
- ⁶³ Ville de Contrecoeur (2013). *Politique familiale*. Récupéré le 13 juin 2013 de <http://www.ville.contrecoeur.qc.ca/web/doc/Plandaction2010-2013Politiquefamiliale municipale-201061615218.pdf>
- ⁶⁴ Municipalité de Saint-Amable. (2011). *Politique familiale municipale*. Récupéré le 21 septembre 2016 de <http://www.Saint-amable.qc.ca/politique-familiale>

-
- ⁶⁵ Ville de Sainte-Julie. (2013). *Plan d'action, Municipalité amie des aînés*. Récupéré le 21 septembre 2016 de https://www.ville.sainte-julie.qc.ca/uploads/html_content/Publications/VSteJ%20politique%20mun%20amies%202013%20final.pdf
- ⁶⁶ Municipalité de Verchères. (2013). *Politique familiale : pour les familles et les aînés*. Récupéré le 21 septembre 2016 de <http://www.ville.vercheres.qc.ca/documents/Publications/Politique-familiale-plan-action-13.pdf> et Municipalité de Verchères. (2015). *Plan d'urbanisme de la municipalité de Verchères*. Récupéré le 21 septembre 2016 de http://www.ville.vercheres.qc.ca/documents/reglementation/442-2010_PLAN_URBANISME_mod.511-2015.pdf
- ⁶⁷ Ville de Varennes. (2013). *Politique familiale*. Récupéré le 21 septembre 2016 de http://ville.varennes.qc.ca/sites/default/files/page/Brochure_Politique%20familiale%20-%20Finale%202013.pdf
- ⁶⁸ Communauté métropolitaine de Montréal. (juin 2015). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*. Récupéré le 21 septembre 2016 de http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20150618_pamlsa-2015-2020.pdf
- ⁶⁹ Bernier-Gratton, J, CISSS Montérégie-Centre. (2016). *Plan d'action régional intersectoriel en itinérance en Montérégie 2016-2020*, Version préliminaire, (11).
- ⁷⁰ Institut de la statistique du Québec. (2016). *Revenu d'emploi moyen, 25-64 ans, selon le sexe, MRC de la Montérégie, 2010-2014*. Récupéré le 21 septembre 2016 de http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/profil16/societe/marche_trav/indicat/remun_sexe_mrc16.htm
- ⁷¹ Les Affaires. (15 juin 2015). *Le taux d'inoccupation des logements : hausse au Québec, stable au Canada*. Récupéré le 21 septembre 2016 de <http://www.lesaffaires.com/secteurs-d-activite/immobilier/taux-d-inoccupation-des-logements-hausse-au-quebec-stable-au-canada/579625>
- ⁷² Ville de Longueuil. (2011). *Règlement CO-2011-707 modifiant le règlement sur la construction de la ville*. Récupéré le 2 novembre 2016 de https://www.longueuil.quebec/sites/longueuil/files/reglements/co-2011-707_original_annexes.pdf