

État de situation du logement social, communautaire et abordable dans la MRC des Maskoutains



Table des matières

Résumé exécutif	3
Introduction	9
Exercice de définition	10
Méthodologie et plan de l'étude	12
Chapitre I : Contexte de la crise du logement	15
Contexte canadien	15
Contexte québécois	17
Chapitre II : Les résultats des entrevues	20
L'aménagement du territoire	20
Le marché du logement locatif dans la MRC	23
L'habitation en milieu rural	23
Le marché du logement locatif à Saint-Hyacinthe	25
État de situation du logement social et communautaire	28
État de situation : logement abordable	30
Main-d'œuvre et logement	32
Les ménages à revenus modestes	34
Les ménages issus de l'immigration	35
Les personnes en situation d'itinérance	38
Les jeunes	38
Les personnes âgées	39
Les femmes	40
Le partenariat dans la MRC	41
Le partenariat et leadership en logement	42
Les attentes des répondants	43
Chapitre III : Pratiques inspirantes de planification du territoire dans les MRC et prenant en considération le domaine du logement social, communautaire et abordable	45
Chapitre IV : Pistes de solutions pour les municipalités	51
Chapitre V : Conclusion et recommandations	57
Références bibliographiques	62

Résumé exécutif

Dans l'histoire récente de notre pays, il n'y avait jamais eu autant d'intérêts et de ressources mobilisés dans le domaine de l'habitation par les trois paliers de gouvernement. C'est dire l'ampleur et la complexité de la présente crise du logement; sa résolution nécessite la collaboration de toutes les parties prenantes dans le respect de leurs compétences. Par exemple, la MRC est responsable du schéma d'aménagement qui autorise, entre autres, la fonction habitation sur le territoire, ainsi que les seuils minimaux de densité dans les périmètres urbains. Tandis que les municipalités, elles, sont responsables du zonage du territoire, c'est-à-dire qu'elles ont le pouvoir de déterminer les types d'habitations prévues, soit l'unifamiliale, le jumelé, le triplex, etc.

Les parties prenantes, rencontrées dans le cadre de l'étude, s'accordent sur deux points essentiels :

1. Il y a crise du logement dont la principale manifestation est la forte augmentation des coûts du loyer. La crise du logement a maintenant plusieurs visages et l'un de ses principaux traits est constitué des ménages ayant un revenu de 50 000 \$ et moins qui peinent à se trouver un logement abordable. Ainsi à Saint-Hyacinthe, plusieurs nouveaux bâtiments ont été construits ou les promoteurs ont requalifié des immeubles mais ces loyers sont très coûteux. Ces logements répondent aux besoins des revenus les plus élevés de la population et à des clientèles cibles comme les personnes retraitées ou préretraitées. Le marché locatif qui se développe présentement est donc inabordable pour les catégories de population qui gagne 50 000 \$ et moins. À 1000 \$ et plus par mois, cette catégorie de logement est hors de prix pour les travailleurs qui ont les revenus mentionnés précédemment et c'est encore plus ardu lorsqu'ils ont des enfants.

2. À cela s'ajoute que Saint-Hyacinthe, où habite les deux tiers de la population de la MRC, a perdu plus de logements abordables ces dernières années qu'il s'en est construits. De plus, selon les récentes données (2021) de Statistiques Canada, 23,8 % des ménages locataires de Saint-Hyacinthe consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement, soit presque un ménage sur quatre. L'influence des promoteurs sur le mode d'urbanisme est donc fortement questionnée par plusieurs de nos répondants.

Au terme de nos travaux, nous avons établi le diagnostic territorial suivant :

Une crise du logement s'est installée durablement sur le territoire de la MRC. Ses principales manifestations sont :

- L'accès problématique à du logement abordable pour la main-d'œuvre locale; c'est un constat de tous les répondants : il y a une pénurie de logements entre 600 \$ et 1000 \$ à Saint-Hyacinthe. Par exemple, un trois et demi à 1050 \$ et plus est la norme maintenant. Ce montant est prohibitif pour ces ménages et va leur coûter facilement plus de 30 % de leur revenu.
- Plusieurs groupes de population, dont les personnes immigrantes ou migrantes, sont impactés dans leur qualité de vie. Malgré tous ses efforts, la Maison de la famille des Maskoutains n'arrive pas à loger convenablement tous les ménages issus de l'immigration; des familles s'entassent dans des logements. Il y aurait également plus de mille travailleurs étrangers temporaires sur le territoire de la MRC.
- L'absence de logement abordable allonge la durée de séjour des femmes hébergées à la suite de violence conjugale. La ressource de la région doit parfois refuser des femmes en situation de violence faute de places.
- Le taux d'effort pour le logement est très significatif chez les ménages locataires.
- Le marché de l'habitation est dominé par quelques promoteurs dans la ville-centre.

- Le milieu rural a des enjeux véritables en habitation reliés à la vitalité du cœur villageois. Le logement multiplex y est rarissime; ce milieu de vie, selon nos répondants, a tendance à penser en termes d'habitation plutôt que de logement.
- Une prise de conscience tardive de la MRC et des municipalités en regard de la crise du logement.

Les réponses à la crise sont déployées en fonction des secteurs d'activités et des parties prenantes :

- Le milieu économique : touché de plein fouet par le manque criant de main-d'œuvre, chaque entreprise se débrouille avec les ressources à sa disposition afin de trouver des logements pour ses travailleurs.
- Le milieu communautaire : la mise sur pied de la *Concertation maskoutaine en matière de logement* témoigne d'une prise de conscience du milieu mais cette concertation est d'abord et avant tout identifiée au milieu communautaire et peine à exercer un réel leadership.
- Logement communautaire et abordable : Les Habitations Maska sont reconnues comme les vecteurs de développement à Saint-Hyacinthe, mais demeurent fortement identifiées à l'OMHA et à la ville.
- La gouvernance de proximité : la MRC et l'ensemble des municipalités n'ont pas d'historique de travail de concertation et de coordination dans le domaine de l'habitation.

Enjeux de logement social, communautaire et abordable

Compte tenu de l'ampleur des travaux à réaliser et du chemin à parcourir afin que puisse se développer une confiance mutuelle dans le respect des compétences et responsabilités respectives, nous avons effectué un exercice de priorisation en regard de l'identification des aspects clés reliés à ces trois enjeux.

Enjeux liés à la population et aux ménages

L'amélioration de la connaissance des besoins des locataires.

Une plus grande diversité de l'offre résidentielle et l'inclusion de groupes de population négligés par le marché.

Enjeux liés au parc résidentiel et au marché de l'habitation

Relier le développement de l'habitation au développement économique et social.

Augmenter les budgets accordés au développement du logement social et abordable.

Enjeux liés au cadre de gestion et de gouvernance

Leadership partagé de la MRC et de la ville-centre.

Vision territoriale de l'habitation reliée au développement économique et social du territoire.

**RECOMMANDATIONS RELIÉES AUX ENJEUX DE LOGEMENT
SOCIAL, COMMUNAUTAIRE ET ABORDABLE**

À court terme

Cadre de gestion et de gouvernance

Attendu que la crise du logement dans la MRC des Maskoutains ne pourra être résolue que par un effort planifié et concerté de toutes les parties prenantes;

Attendu la complexité de développer une planification territoriale au niveau de la MRC intégrant les enjeux reliés à l'habitation;

Attendu que le CISSS de la Montérégie-Est a un mandat de responsabilité populationnelle;
Attendu la pertinence de développer le rôle-conseil de la MRC des Maskoutains en matière de logement social, communautaire et abordable;

Attendu l'exercice de planification stratégique et la révision du schéma d'aménagement de la MRC des Maskoutains;

Attendu la refonte majeure de l'ensemble des outils d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe.

Nous recommandons qu'un groupe de travail sous l'égide de la MRC/Ville de Saint-Hyacinthe/ CISSS de la Montérégie-Est/CDC soit rapidement mis en place afin d'élaborer une politique régionale en habitation assortie d'un plan d'action.

Populations et ménages

Attendu l'impact de la crise du logement sur plusieurs groupes vulnérables de la population;

Attendu que la ville-centre a perdu plus de logements abordables ces dernières années qu'il s'en est construit;

Attendu que le milieu communautaire a une connaissance fine des besoins de ces groupes vulnérables.

Nous recommandons qu'il y ait un moratoire sur le parc immobilier de logement abordable du territoire afin de s'assurer du maintien de ce parc de logements.

Nous recommandons que l'expertise de la Concertation maskoutaine en matière de logement soit reconnue et prise en considération eu égard aux besoins des populations vulnérables.

Liés au parc résidentiel et au marché de l'habitation

Attendu la difficulté d'arrimer le marché de la main-d'œuvre et le marché de l'habitation;

Attendu les chaînes d'interdépendance entre ces marchés;

Attendu les difficultés de financement du logement abordable;

Attendu la pertinence de miser sur un partenariat privé, communautaire et public en logement abordable;

Attendu l'importance de miser sur les bonnes pratiques.

Nous recommandons que le groupe de travail MRC/Ville de Saint-Hyacinthe/CISSS Montérégie-Est/CDC ait un sous-comité de travail ayant pour mandat de trouver des solutions au découplage actuel entre le marché de la main-d'œuvre et le marché de l'habitation, et ce, avec les parties prenantes directement concernées tels les promoteurs immobiliers, le Technocentre et les industries.

Nous recommandons que la MRC et les municipalités prennent connaissance des bonnes pratiques en matière de logement social, communautaire et abordable et se les approprient.

À long terme

Attendu que l'habitation constitue une dimension structurante de l'aménagement du territoire.

Nous recommandons que la MRC assure le développement continu et concerté du logement social, communautaire et abordable. À cet égard, la proposition de création d'un « bureau intermunicipal » en matière de gestion de l'habitation au niveau des MRC des Maskoutains et d'Acton mérite un examen sérieux (voir document annexé).

Introduction

Afin d'être en mesure de planifier adéquatement l'aménagement de son territoire et de connaître les besoins de la population du territoire de la MRC des Maskoutains en regard du logement abordable, social et communautaire, la MRC des Maskoutains nous a confié le mandat de réaliser un état de situation en regard de ces catégories de logement locatif sur son territoire afin de circonscrire les enjeux et proposer des solutions concrètes pour lutter contre la crise du logement. Celle-ci est un fait reconnu par tous les paliers de gouvernement et tous les acteurs de ce secteur crucial d'activités économiques.

Cet état de situation est d'autant plus pertinent que les habitants de la MRC doivent composer actuellement avec une pénurie de logements à coût accessible, ce au moment même où sévit une autre pénurie dans la région : celle de la main-d'œuvre. Les efforts de recrutement de travailleurs deviennent ainsi ardues dans un tel contexte de crise du logement.

Cette étude se veut un complément aux travaux de la *Table de concertation maskoutaine sur le logement* qui a rédigé un document présentant de façon sommaire des données sur la crise du logement dans la MRC (2020) (1). À cet égard, nous présenterons les dernières données disponibles du recensement de 2021 de Statistiques Canada; celles-ci confortent, si besoin était, la nécessité de passer à l'action.

Le moment choisi pour une telle étude est donc idéal afin que la MRC des Maskoutains développe une expertise dans ce complexe secteur d'activités qui implique trois paliers de gouvernement. De plus, il s'agit d'un secteur d'activités éminemment stratégique quant à l'aménagement du territoire. La réalisation de cette étude est aussi riche d'opportunités et de mise en commun des ressources et expertises respectives des deux principales instances de gouverne - MRC et municipalité - en regard de cet aspect crucial de développement du territoire. La MRC a débuté les travaux visant à élaborer une vision stratégique globale afin de travailler à un nouveau schéma d'aménagement et de développement du territoire. De son côté, Saint-Hyacinthe, ville-centre et pôle régional, va initier en février 2023 une refonte majeure de l'ensemble de ses outils d'urbanisme (plan et règlements); l'un des axes de travail

retenu est l'habitation. Six tables de discussion sont prévues pour accompagner un tel processus.

Un autre élément de contexte est la mobilisation de plusieurs acteurs du milieu au sein de la *Concertation maskoutaine en matière de logement*. Il y a donc ici un réel enjeu de synergie, de coordination et de mutualisation des ressources dans le respect des champs de compétence et responsabilités respectives des divers protagonistes. Finalement, au niveau provincial, le plan de mise en œuvre de la *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire* devrait être présenté par le gouvernement à l'hiver 2023.

L'objectif général de cette étude est donc de documenter la situation de l'habitation sur le territoire de la MRC des Maskoutains selon trois dimensions :

1. L'adéquation problématique entre les besoins de la population et l'accès à un logement à coût abordable, notamment par l'identification des besoins spécifiques de certains sous-groupes, par exemple, la main-d'œuvre immigrante;
2. Les conséquences d'une telle inadéquation entre l'offre et la demande;
3. Les solutions favorisant l'accès à un logement à coût abordable.

Pour ce faire, nous répondrons à la question suivante : Quelle est la situation de l'habitation sur le territoire de la MRC des Maskoutains quant à l'accès à un logement à coût abordable, ce dans la perspective d'identifier des solutions temporaires et à court, moyen et long terme?

Exercice de définition

Mais qu'est-ce qu'un logement abordable? Il existe plusieurs définitions de logement abordable et plusieurs de nos répondants souhaitent qu'il y ait une clarification de cette notion. L'abordabilité peut être conçue de deux manières : selon la capacité de payer des ménages ou en regard de la comparaison avec le coût médian du logement sur le marché de l'habitation. En vertu de la première option, le logement est abordable si le ménage n'a pas à consacrer une part indue de ses revenus pour le payer.

Selon Statistiques Canada « par définition, on considère que les ménages qui doivent dépenser 30 % ou plus de leur revenu total pour se loger ont un problème d'abordabilité du logement. » (2) La seconde option, quant à elle, fait en sorte qu'un logement peut être totalement inabordable pour les ménages à faible revenu tout en étant loué à un prix inférieur du marché. L'abordable joue donc ici en fonction du marché. Comme l'a affirmé l'un de nos répondants : « Que veut dire en 2022 logement abordable? Pas grand-chose parce que c'est toujours en fonction d'une médiane. » En cohérence avec notre mandat et les enjeux relevés lors de l'étude, l'abordabilité va ici référer à la capacité de payer des ménages.

Et le logement social et communautaire? Nous avons décidé, toujours dans le même souci de rigueur et de cohérence, d'utiliser la définition développée par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM, 2009) qui renvoie à la manière dont est fixé le montant du loyer en fonction du revenu du ménage, soit 25 % de celui-ci (3). Le logement social comprend donc une habitation à loyer modique (HLM), un logement financé par le Programme de Supplément au loyer, sur le marché locatif privé ou dans des coopératives d'habitation et des habitations gérées par des organismes à but non lucratif (OBNL). Les trois formes de logement sans but lucratif qui forment le parc de logement public et communautaire se distinguent par leur mode de propriété, de gestion et leurs finalités. Les HLM sont gérés par des Offices d'habitation (OH) - des entreprises publiques - sur le territoire d'une municipalité et visent à accommoder les ménages à faible revenu. Les coopératives d'habitation ont d'abord été développées pour soustraire des immeubles locatifs au marché de la spéculation, afin de permettre à des ménages des classes moyennes et populaires de se loger à prix raisonnable sur la base d'un principe de mixité socio-économique. Les OBNL ont généralement été créés par des organisations locales et visent à fournir des logements à des populations vulnérables qui ont des besoins spécifiques (Bouchard, Hudon, 2008). (4)

Méthodologie et plan de l'étude

Nous inscrivant en complément des travaux de la *Table de concertation maskoutaine sur le logement*, nous avons réalisé vingt et une entrevues auprès de personnes (élus, intervenants, gestionnaires). Ces personnes clés, possédant, en majorité, une expérience d'au moins dix années et parfois même de vingt, trente ans et plus, ont été en mesure de nous brosser un portrait de la crise du logement, de ses principaux enjeux et défis à relever.

Les entrevues ont été transcrites dans leur intégralité et nous avons réalisé une analyse thématique de leur contenu. Le nombre de personnes interviewées et la convergence de leurs observations et réflexions indiquent que nous avons rejoint suffisamment de personnes pour être en mesure de porter un diagnostic fidèle de la situation. La collecte de données est également complétée par une recension des écrits en regard de l'implication des MRC dans la perspective de favoriser l'accès de sa population à un logement à un coût inférieur au marché.

Au chapitre II, le lecteur prendra connaissance du contexte canadien et québécois dans lequel s'insère l'étude. En 2017, le gouvernement fédéral a déployé une *Stratégie nationale du logement* d'une durée de cinq années. Selon cette Stratégie, le gouvernement du Canada estime que tous les Canadiens méritent un logement sûr et abordable.

Au Québec, le gouvernement déclare être à l'écoute des besoins de la population. À cet égard, l'adoption par l'Assemblée nationale en juin 2022 du projet de *Loi 37 modifiant différentes dispositions législatives dont principalement en matière d'habitation* témoigne d'une volonté gouvernementale d'agir dans ce domaine névralgique d'activités quant au bien-être de la population. La crise du logement a également fait en sorte que plusieurs municipalités québécoises et MRC ont réalisé des états de situation de leur territoire respectif et mis en place des plans d'action favorisant le logement social et abordable.

Au chapitre III, nous démontrerons que la crise du logement, dans la MRC et plus spécifiquement dans la capitale régionale, est particulièrement sévère; plusieurs ménages ont en effet de grandes difficultés à se loger sur la base de leurs revenus. Les conséquences de la crise sur l'offre de main-d'œuvre y seront également documentées; les employeurs sont, de fait, aux prises avec une situation totalement inédite où le marché du logement est déconnecté du marché du travail :

« Nous avons un enjeu d'hébergement; tous les jours, on fait la promotion du territoire à l'extérieur afin que des gens viennent s'installer ici. Toutefois, l'organisme dont le mandat est de leur trouver du logement a de grandes difficultés à répondre aux besoins. »

Toutes les parties prenantes rencontrées dans le cadre de l'étude s'accordent sur deux points essentiels :

1. Il y a crise du logement dont la principale manifestation est la forte augmentation des coûts du loyer. La crise du logement a maintenant plusieurs visages et l'un de ses principaux traits est constitué des ménages ayant un revenu de 50 000 \$ et moins qui peinent à se trouver un logement abordable.
2. À cela s'ajoute que Saint-Hyacinthe, où habite les deux tiers de la population de la MRC, a perdu plus de logements abordables ces dernières années qu'il s'en est construits. L'influence des promoteurs sur le mode d'urbanisme est donc fortement questionnée par plusieurs de nos répondants.

Si le diagnostic est commun chez nos répondants, force est de constater que les solutions vont dans tous les sens. En effet, les réponses à la crise du logement sont fragmentées; la compétition, la débrouillardise et l'improvisation dominant sans que se pointe à l'horizon des solutions durables et concertées malgré les ressources actuellement disponibles et les efforts louables d'Habitations Maska en collaboration avec la ville-centre : « C'est cela qui ne fonctionne pas! Tout le monde se débrouille avec ce qu'il a. »

Les répondants sont conscients qu'il s'agit d'une conjoncture difficile et parfois même il y a une tendance à penser que cette situation est insoluble :

« La coordination, c'est toujours le défi. C'est complexe de faire les liens entre les besoins en immigration et le marché du logement. Les gouvernements municipaux ont très peu de contrôle sur la construction. On dépend des promoteurs et de leurs projets. L'immigration, on a un certain levier parce que l'on peut fournir un accompagnement mais quant aux flux migratoires, on n'a pas de contrôle au niveau municipal. Si les gens décident de s'en venir en masse à Saint-Hyacinthe comme on a pu le voir dans les derniers temps, ce n'est pas à cause de l'action gouvernementale mais de la pandémie. »

Le chapitre IV discute des résultats de l'étude et réalise des liens avec la littérature. Les gouvernements de proximité commencent notamment à comprendre qu'il est illusoire de penser que l'autorégulation du marché va régler la crise.

Finalement, le chapitre conclusif propose des recommandations et solutions dans la perspective que la sensibilisation des administrateurs et des décideurs doit déboucher sur des solutions. Il s'agit aussi d'une contribution à l'élaboration d'une vision d'ensemble permettant de cheminer vers une cohérence territoriale dans le secteur d'activités qui est l'objet de l'étude.

Chapitre I : Contexte de la crise du logement

Il s'agit ici de prendre connaissance du contexte canadien et québécois dans lequel s'insère l'étude.

Contexte canadien

La crise du logement étant pancanadienne, le Gouvernement fédéral s'est doté d'une *Loi sur la Stratégie nationale du logement* en 2019 (5). La *Stratégie nationale du logement* (2017) (6) avait déjà énoncé que « Le logement abordable est la pierre angulaire de collectivités inclusives. Il aide à renforcer la classe moyenne et à stimuler l'économie. » La vision du logement dans la Stratégie nationale est ainsi affirmée : « Les Canadiens disposent d'un logement répondant à leurs besoins et qui est abordable. Le logement abordable est une pierre angulaire de communautés durables et inclusives et d'une économie canadienne dans laquelle nous pouvons prospérer et nous développer. » (p. 3)

Les attendus de la *Loi sur la Stratégie nationale du logement* sont encore plus spécifiques :

« **Attendu :**

que le logement revêt un caractère essentiel pour la dignité inhérente à la personne humaine et pour son bien-être, ainsi que pour l'établissement de collectivités viables et ouvertes et d'une économie nationale forte qui permettent à la population du Canada de prospérer et de s'épanouir;

que l'accès à un logement abordable a des effets positifs en matière de santé et en matière sociale, économique et environnementale;

que la meilleure façon d'améliorer la situation en matière de logement est de faire en sorte;

que les gouvernements et la société civile collaborent entre eux et d'assurer une participation significative des collectivités locales;

qu’il est essentiel de prévoir des objectifs, des échéanciers et des initiatives nationales en matière de logement et de lutte contre l’itinérance pour améliorer la qualité de vie de la population du Canada, plus particulièrement celle des personnes dont les besoins sont les plus criants;

qu’une stratégie nationale sur le logement permettrait d’établir une vision commune, des principes clés et une démarche coordonnée pour améliorer la situation en matière de logement;

qu’une stratégie nationale sur le logement contribuerait à l’atteinte des objectifs de développement durable des Nations Unies;

qu’une stratégie nationale sur le logement appuierait la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, lequel est reconnu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, auquel le Canada est parti »

Le Gouvernement fédéral, dans le cadre de cette *Stratégie nationale* a investi plusieurs dizaines de milliards de dollars destinés à des programmes en habitation dont par exemple *l’Initiative rapide de logement* dont a notamment bénéficié la population de Saint-Hyacinthe.

La Loi a également instauré un Bureau du défenseur fédéral du logement qui relève de la Commission canadienne des droits de la personne. Ce bureau est notamment responsable de « surveiller la mise en œuvre de la politique en matière de logement et d’évaluer les effets de celle-ci sur les personnes appartenant à des groupes vulnérables ayant éprouvé des besoins en matière de logement ou ayant vécu dans l’itinérance et de surveiller les progrès réalisés dans l’atteinte des objectifs et des résultats souhaités, et dans le respect des échéanciers, prévus dans la stratégie nationale sur le logement. » (7)

En 2022, le Bureau du défenseur fédéral du logement a publié un rapport sur « *La financiarisation du logement au Canada* » (8).

« La financiarisation du logement fait référence à la domination croissante des acteurs financiers dans le secteur du logement, ce qui transforme la fonction première du logement, qui n'est plus un lieu de vie, mais un actif financier et un outil pour les profits des investisseurs... Au Canada, le nombre de logements locatifs détenus par les sociétés de placement immobilier est passé de zéro en 1996 à près de 200 000 l'année dernière, et les sociétés financières détiennent 20 à 30 % du parc immobilier locatif du pays. Pendant la pandémie, les sociétés financières ont accéléré leur consolidation des logements locatifs existants. Cette tendance est associée à l'augmentation des niveaux de loyer, à la pression sur le déplacement, aux impacts sur la qualité de vie des locataires, à l'augmentation des taux d'expulsion et à l'embourgeoisement... Au Canada, la financiarisation fait perdre beaucoup plus de logements abordables que le nombre créé par la construction. » (p. IV)

Un exemple de financiarisation peut être trouvée dans une récente décision du Tribunal administratif du Québec (2022) qui a condamné pour rénovictions une compagnie qui a instauré en modèle d'affaires une telle pratique où un propriétaire prend prétexte de rénovations pour expulser ses locataires.

Contexte québécois

Quant au Gouvernement du Québec, il a dévoilé en 2022 sa *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire : Mieux habiter et bâtir notre territoire*. « La planification intégrée de l'aménagement du territoire et des transports doit occuper une place prépondérante dans la planification du développement et du redéveloppement des milieux urbains et ruraux.

Sur le plan de l'habitation, nous reconnaissons qu'il faut accroître l'offre de logements de qualité, accessibles et abordables répondant à une diversité de besoins, notamment en diversifiant les types de bâtiments résidentiels offerts sur le marché, en assurant leur accessibilité universelle et en favorisant le développement d'unités d'habitation accessoires et intergénérationnelles. Il est important que l'habitation soit intégrée à la planification du territoire en prenant pour assise non seulement les besoins des ménages qui y résident, mais également les besoins de celles et ceux qui y demeureront demain. » (p. 18) (9)

Annoncé en février 2022, le *Programme d'habitation abordable Québec* (PHAQ) vise à procurer des logements abordables pour les ménages à revenu modeste et pour les personnes vulnérables ou ayant des besoins particuliers. L'État versera initialement 300 millions pour la construction de 1723 logements abordables. (10)

Compte tenu que l'habitation est au croisement de différents secteurs d'activités dont le domaine de la santé et des services sociaux, *La Politique gouvernementale de prévention en santé* (2022) du Gouvernement du Québec, dans une perspective intersectorielle, a circonscrit des liens avec l'habitation du fait de son *Orientation 2 : L'aménagement de communautés et de territoires sains et sécuritaires*.

« **Objectif 1** : Améliorer la qualité de vie dans les communautés. 2.1 Augmenter l'offre de logements sains et abordables en poursuivant le rythme de rénovation du parc de logements sociaux. **Objectif 2** : Réduire les risques pour la santé associée à l'environnement, au transport et à l'aménagement du territoire. 2.6 Outiller le milieu municipal afin qu'une analyse des effets potentiels sur la santé soit intégrée de façon plus systématique dans les démarches de planification territoriale. » (p.23) (11)

Quant aux municipalités et MRC, plusieurs d'entre elles ont réalisé des états de situation qui s'inscrivent tout à fait dans une logique de gouvernance de proximité. Par exemple, trois territoires de MRC – Bellechasse (2020) (12), La Vallée-du-Richelieu (2021) (13), La Côte de Gaspé (2022) (14) – ont été l'objet d'études exhaustives. En regard des municipalités, l'Institut du Québec en collaboration avec Centraide du Grand Montréal a publié en novembre 2022, un rapport sur la crise du logement dans le grand Montréal, soit le territoire couvert par la Communauté métropolitaine (15). La ville de Drummondville a fait de même en 2020 (16) et les villes de Trois-Rivières et de Sherbrooke réaliseront un exercice similaire en 2023, dans l'optique, comme dans plusieurs autres villes du Québec et MRC d'élaborer un Plan d'action subséquent.

Tous ces travaux doivent être mis en lien avec le Cadre de soutien et d'accompagnement des collectivités du MAMH (2021) :

« L'ensemble des gestes posés relativement à la gouvernance territoriale a permis de consolider le rôle des MRC et des organismes compétents en matière de développement local et régional et de leur conférer de plus grandes responsabilités. Les municipalités sont donc maintenant mieux outillées pour jouer un rôle déterminant dans le maintien de la vitalité de leurs territoires. » p. 5) (17)

Plus largement, la crise du logement a mobilisé en 2022 l'Union des municipalités du Québec qui a adopté une *Déclaration municipale sur l'habitation visant à répondre à la crise du logement*. (18)

Dans l'histoire récente de notre pays, il n'y avait jamais eu autant d'intérêts et de ressources mobilisés dans le domaine de l'habitation par les trois paliers de gouvernement. C'est dire l'ampleur et la complexité de la présente crise du logement.

Chapitre II : Les résultats des entrevues

Ce chapitre a pour but de présenter de manière synthétique les données issues des entrevues. Celles-ci ont été regroupées en plusieurs catégories d'analyse: l'aménagement du territoire, le marché du logement locatif dans la MRC, le marché du logement locatif de la ville de Saint-Hyacinthe, l'habitation en milieu rural, l'état de situation du logement social, l'état de situation du logement abordable, les diverses catégories de ménages en difficultés, la main-d'œuvre et le logement, le partenariat dans la MRC, le partenariat et leadership en logement et les attentes des répondants.

L'aménagement du territoire

La MRC des Maskoutains est située en Montérégie Est et peut être distinguée comme la troisième couronne de Montréal. Saint-Hyacinthe est considérée comme l'une des quatre villes satellites de la Montérégie Est avec Saint-Jean-sur-Richelieu, Granby, et Sorel-Tracy. « Chacun de ces pôles dessert de vastes territoires agricoles et joue un rôle majeur dans l'économie régionale » (Gaudreault, 2016 (19) : p.23). Deux villes sont localisées sur le territoire de la MRC : Saint-Hyacinthe, ville-centre et Saint-Pie (5000 habitants) : « Saint-Hyacinthe est une capitale régionale; on le voit avec le rôle majeur qu'elle joue dans la MRC en regard des besoins de main-d'œuvre et de logements. » (Idem : p. 38) Cette ville est séparée par des éléments naturels comme la rivière et une ligne de chemin de fer. Cette forme d'enclave constitue un élément non négligeable de son aménagement.

Il s'agit également d'une ville en transformation du point de vue résidentielle, principalement avec une année record de construction ces deux dernières années. Compte tenu de son poids démographique, Saint-Hyacinthe possède un droit au veto au Conseil des maires puisque celui-ci fonctionne selon le principe de la double majorité. Selon la constitution de la MRC, pour qu'une décision soit acceptée au conseil, il faut la double majorité, soit la majorité de la population et la majorité des voix (élus). Les élus ont un nombre de voix déterminé en fonction de la municipalité. La ville de Saint-Hyacinthe détient la majorité de la population

à elle seule, mais elle ne détient pas la majorité des voix. D'autres municipalités doivent se rallier à celle-ci pour faire passer une décision. Cependant, si Saint-Hyacinthe s'oppose à une décision, celle-ci ne sera pas adoptée, étant donné la majorité de la population.

Le poids de la ville-centre dans le processus décisionnel de la MRC est donc prédominant. Cette dimension politique de l'aménagement du territoire a également été abondamment commentée par plusieurs répondants. Au total, quinze municipalités et deux villes sont localisées dans la MRC et 96 % du territoire est zoné agricole; le périmètre urbain est seulement constitué de 4 % du territoire (zone blanche) et les trois quarts de la population l'habitent.

La MRC doit déterminer les grandes orientations de l'aménagement du territoire et déterminer les grandes affectations du territoire pour les différentes parties de celui-ci (Chapitre A-19, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 5). Elle autorise, par exemple, la fonction habitation mais ne fait pas de distinction entre l'unifamiliale, le jumelé ou le triplex. La municipalité, quant à elle, a la responsabilité du zonage de son territoire. Toutefois, la MRC peut exiger des seuils minimaux de densité dans les périmètres urbains. « La MRC est un outil de concertation intéressant mais on doit l'adapter à la dynamique qui est différente d'une MRC à l'autre. » De plus, le roulement de personnel dans les municipalités est fréquent; ceci ne facilite pas les liens avec la MRC.

Toujours en regard de l'aménagement du territoire, des répondants ont attiré notre attention sur l'enjeu de la densification, prônée par les orientations gouvernementales, principalement par l'orientation 10 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Une MRC péri-métropolitaine au territoire de la CMM comme celle des Maskoutains n'est pas assujettie au *Plan d'aménagement métropolitain durable* de la CMM. Toutefois lorsque la MRC fait une modification réglementaire, la CMM peut donner son avis sur celle-ci puisqu'elle est adjacente à son territoire.

Il est ainsi notamment attendu que les infrastructures soient maximisées dans le pôle régional; ceci implique alors qu'il faut augmenter la densité à Saint-Hyacinthe. En effet, cette orientation gouvernementale est venue instaurer des seuils de densité minimaux afin de contrer l'étalement urbain. La MRC a alors fait l'exercice de revoir sa planification de développement résidentiel en vertu de l'orientation 10 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Malgré tout, cette année, la MRC a modifié le schéma d'aménagement afin de permettre l'agrandissement du périmètre urbain de la municipalité de Sainte-Hélène-de-Bagot, présenté comme un noyau villageois autoroutier en bordure de la 20. Cela nous a été présenté comme un cas d'exception.

À Saint-Hyacinthe, cet enjeu de densification et de la requalification a fait l'objet d'un intense débat, tant au niveau du parc industriel que de l'aménagement du centre-ville. Sur le plan industriel, le projet Exceldor, un projet de 300 millions d'investissements, après de nombreuses péripéties politiques et juridiques, qui devait se réaliser par l'agrandissement du parc industriel Olivier-Chalifoux en zones agricoles a été mis sur pause par le promoteur.

Quant au centre-ville, un *Plan particulier d'urbanisme* (PPU) a été adopté par la ville en septembre 2021. Il est défini comme un outil de planification permettant « ... de préciser, d'encadrer et d'harmoniser la revitalisation et le développement de ce secteur stratégique, et, pour les années à venir. » (AECOM p. 4) (20) Concrètement, ceci s'est notamment traduit par d'importants travaux d'infrastructures afin qu'il y ait une densification et une concentration des services au centre-ville. La ville a également acheté cinq immeubles salubres et abordables pour les démolir et faire du stationnement afin d'augmenter l'offre. Dans une perspective de revitalisation du quartier, le PPU prévoit également la destruction planifiée de l'îlot Saint-Antoine; neuf logements abordables seront alors perdus de même que quarante-six autres le long de la rivière, site de la future promenade.

En regard de l'étalement urbain, l'important développement immobilier dans le secteur Douville, sur les lieux de l'ancien golf, nous a souvent été donné en exemple. Plusieurs répondants, afin d'expliquer ce type de situation, nous ont fait part de la dépendance du monde municipal envers les taxes foncières compte tenu du partage actuel de l'assiette fiscale. « Comment sans cela faire face à l'inflation? On nourrit la bête! » Selon certains, les maires concevraient encore essentiellement leur territoire respectif comme en attente de développement et d'agrandissement afin d'avoir des revenus financiers.

Finalement, plusieurs participants ont également souligné que la MRC a délaissé, tout au long de ces dernières années, la dimension du développement social du territoire, ceci s'est traduit, selon ces répondants, par une faible sollicitation du milieu dans ce dossier. Il en résulterait que ce manque d'intérêt ne permettrait pas de saisir adéquatement les enjeux du milieu de vie et de sa qualité. La non-priorisation de cette dimension et sa méconnaissance par la MRC ont été, de fait, fortement soulignées car le développement social va au-delà d'une logique de services et de reddition de comptes. Il s'agit d'une vision qui requiert un leadership, présentement absent selon ces répondants.

Le marché du logement locatif dans la MRC

L'habitation en milieu rural

En milieu rural, le logement multiplex est rarissime et ce milieu de vie, selon nos répondants, a plutôt tendance à penser en termes d'habitation plutôt que de logement. Plusieurs éléments ont été identifiés par nos répondants :

- des enjeux en habitation reliés à la vitalité du cœur villageois;
- l'arrivée des Airbnb; des gens se construisent des maisons à la campagne et les louent. Il s'agit d'un nouveau phénomène arrivé avec la pandémie;
- Peu d'intérêt pour le logement social et communautaire.

La crise du logement se vit ainsi différemment qu'en milieu urbain dans les municipalités rurales, particulièrement celles qui ont des entreprises commerciales ou industrielles. Hors de la ville-centre, la MRC a deux pôles industriels : Saint-Pie et Saint-Damase. Un nombre significatif de travailleurs y sont employés. Ces deux municipalités ont très peu de disponibilités de logements et le transport en commun local est inexistant, ce dans un contexte où « Tout le monde compte ses sous. »

La Ville de Saint-Pie, toutefois, a pris conscience de ces enjeux et a favorisé la construction de multilogements sur son territoire afin de garder ses travailleurs et maintenir son dynamisme :

« Si tu veux des travailleurs de l'usine, tu dois penser autrement. Ils ne gagnent pas 100 000 \$ par année. Les professionnels ont cette conscience mais c'est très variable chez les élus. Si tu fais des maisons trop dispendieuses, tu vas manquer de monde dans ton usine où il y a de bas salaires. Ton type de maison doit être à la mesure des travailleurs qui sont en proximité. La relation avec les promoteurs locaux a fait la différence. »

De fait, dans la perspective de contribuer au développement de la communauté, c'est l'importance du sentiment d'appartenance qui a fait la différence. Un constructeur local a ainsi acheté des terrains et a construit des maisons en rangée et des logements. « Il ne voulait pas que l'école ferme et il a réussi à faire cheminer la municipalité pour faire des modifications au zonage. Il y a eu quelques résistances mais le maire a bien vu que cela pourrait amener de jeunes familles. »

Cet enjeu, de maintenir ouvert l'école primaire, est fréquent en milieu rural; plusieurs municipalités vivent une décroissance démographique. Celle-ci se traduit par des fermetures d'écoles primaires comme à Saint-Marcel-de-Richelieu. L'initiative de Saint-Pie est donc fort intéressante et stimulante à cet égard.

Finalement, selon l'étude réalisée en 2016, on observe des problèmes de mauvaise qualité d'habitation dans certaines municipalités, telles que Saint-Jude, Saint-Louis et Saint-Pie. À

cela, il faut ajouter la saturation des périmètres urbains pour certaines municipalités (Saint-Damase, Saint-Valérien-de-Milton, Saint-Simon, La Présentation, Saint-Hugues) et la pénurie de la ressource en eau dans certaines municipalités (MRC des Maskoutains, 2022).
(21)

Le marché du logement locatif à Saint-Hyacinthe

Ce tableau permet de constater que le loyer moyen d'un logement à Saint-Hyacinthe est considérable, ce dans un contexte d'un faible taux d'inoccupation et d'une hausse significative des coûts du loyer. (22) Selon les récentes données (2021) de Statistiques Canada, 23,8 % des ménages locataires de Saint-Hyacinthe consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement, soit presque un ménage sur quatre. Au niveau de la province, ce sont 18,5% des ménages qui sont dans cette difficile situation. En incluant les logements nouvellement construits, le loyer médian au Québec a augmenté de 8,6 % entre 2021 et 2022. À Gatineau, le bond a été de 22 %, à Sherbrooke de 13,2 %, à Trois-Rivières de 7,2 % et à Montréal (RMR) de 9,3 %. À Saint-Hyacinthe, la hausse du loyer a été de 12 % entre 2021 et 2022 et le taux d'inoccupation est passé de 1,1 % à 2 % après avoir été à 0,02 %, soit le taux d'inoccupation le plus bas au Québec en 2020. Le taux atteignait 4 % à l'automne 2015, toutes typologies et toutes fourchettes de prix confondus, alors qu'il se situait à 3,4 % un an plus tôt. Toutefois, le logement abordable, de fait, est noyé dans ces statistiques. Actuellement, les logements disponibles sont souvent, en effet, des logements à 1000 \$ et plus par mois. « Trouver un logement abordable est plus difficile pour les locataires à faible revenu que pour ceux ayant un revenu plus élevé. En effet, un très petit nombre de logements dans le parc locatif est abordable pour les ménages à faible revenu. » (SCHL, 2023 : 16) (23)

Le marché locatif dans les grandes villes du Québec

	Taux d'inoccupation 2022	Loyer moyen ¹	Var. 1 an ²
Saguenay (RMR)	0,9 %	712 \$	3,8 %
Montréal (RMR)	2,0 %	1 022 \$	5,4 %
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	0,8 %	1 269 \$	9,1 %
Québec (RMR)	1,5 %	976 \$	3,3 %
Sherbrooke (RMR)	0,9 %	809 \$	9,6 %
Trois-Rivières (RMR)	0,9 %	717 \$	5,7 %
Drummondville (AR)	0,4 %	752 \$	-
Granby (AR)	0,4 %	852 \$	8,1 %
Rimouski (AR)	0,4 %	740 \$	2,2 %
Saint-Hyacinthe (AR)	2,0 %	940 \$	6,3 %

1. Pour un appartement de deux chambres, en octobre 2022

2. Sur le prix du loyer moyen pour le même type d'appartement

Les sigles RMR et AR signifient respectivement Région métropolitaine de recensement et Agglomération de recensement.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)



Par exemple, les taux d'inoccupation étaient de seulement 1 % pour les appartements considérés abordables pour les 40 % des ménages locataires les moins fortunés (revenu de moins de 43 000 \$). Quant aux appartements qui étaient abordables pour les ménages gagnants entre 63 000 \$ et 97 000 \$ par année, leur taux d'inoccupation était plutôt de 5,4 %.

Le taux provincial des logements vacants se situe en 2022 à 1,7 %, en baisse par rapport à celui de 2021, qui était de 2,5 %. Un marché est considéré comme en équilibre quand le taux d'inoccupation se situe autour de 3 à 4 %. Sous ce seuil, l'avantage est aux propriétaires; ces derniers peuvent augmenter davantage les loyers que dans un marché équilibré.

Depuis 5 ans, le loyer moyen au Québec, pour un logement de 2 chambres à coucher, a augmenté de 200 \$ par mois, passant de 775 \$ à l'automne 2018 à 973 \$ l'automne 2022, soit une hausse de 25 % et en hausse de 5,4 % en un an. Selon le « Portrait régional de l'habitation », du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (24), en 2020, à Saint-Hyacinthe: le coût d'un studio était de 542 \$, de 606 \$ pour une chambre à coucher (c.c.), de 774 \$ pour deux c.c. et de 913 \$ pour trois c.c. et +; ces montants sont toujours inférieurs à

la moyenne provinciale mais toujours supérieurs à Granby, Salaberry-de-Valleyfield et Sorel-Tracy.

Les ménages locataires dans l'obligation de déménager sont encore plus durement affectés par la situation actuelle du marché locatif au Québec. Le rapport précédemment cité de la SCHL donne, pour une première fois, un aperçu de la hausse du loyer moyen des logements ayant changé d'occupants en 2022, en se basant sur les logements de deux chambres à coucher. À l'échelle provinciale, le loyer moyen de ces logements a augmenté de 13,2 %, comparativement à 3,6 % pour celui des logements dont les occupants sont demeurés les mêmes. (25)

Selon l'*Étude sur le logement social en Montérégie-Est en 2016 : Les contraintes au développement du logement social en Montérégie Est*, le pourcentage de logements locatifs le plus élevé du territoire est celui de la MRC des Maskoutains, à savoir 40 %; les logements locatifs étant principalement concentrés dans la ville de Saint-Hyacinthe et en périphérie.

La concentration de la propriété immobilière à Saint-Hyacinthe constitue une particularité significative du marché locatif de cette ville. Quelques groupes immobiliers locaux se partagent une très grande proportion du parc immobilier locatif et certains possèdent même un nombre très appréciable d'espaces à développer. Toutefois, il n'y a pas de statistiques précises quant à cette concentration immobilière ce qui donne lieu à de multiples rumeurs et jeux de mots. Toutefois, plusieurs répondants ont mentionné diverses conséquences sur l'offre de logements :

- les prix des loyers ont tendance à être similaires;
- les enquêtes de crédit sont monnaie courante;
- un paiement de trois mois de loyer d'avance est exigé lors de la signature du bail;
- on peut aussi préférer avoir des unités libres plutôt que de baisser ses prix lorsque la loi de l'offre et de la demande favoriserait une telle mesure.

Autre particularité : la très grande majorité des répondants fait référence au boom immobilier des deux dernières années dans le marché locatif. En effet, malgré un climat de prospérité économique, il se construisait très peu d'immeubles à logements à Saint-Hyacinthe mais plutôt des maisons unifamiliales et des condominiums. Ceci contraste avec le fait qu'il y a six années, la ville-centre subventionnait le développement résidentiel par des crédits de taxe au moment où il y avait une certaine stagnation dans ces projets. Compte tenu du revirement spectaculaire du marché de la construction, surtout au niveau locatif, objet d'une grande effervescence, ces crédits-là ont tous été abolis subséquemment.

Cette effervescence immobilière a été telle qu'en octobre 2022, la ville, compte tenu des coûts associés à l'augmentation du diamètre des égouts et de l'aqueduc pour alimenter des projets de densification en périphérie, a dû décréter un moratoire quant au développement de nouveaux projets, sauf au centre-ville. « Il faut vraiment réfléchir le développement résidentiel en fonction de l'infrastructure. » Certaines artères pourront ainsi être densifiées mais d'autres ne pourront plus être l'objet de développement multiplex. Le nouveau plan d'urbanisme devrait amener la ville-centre vers une densification intelligente. Il s'agit d'améliorer le cadre de vie sans créer de problèmes en limitant les coûts financiers tout en étant proche des services.

État de situation du logement social et communautaire

Toujours, selon l'*Étude sur le logement social en Montérégie-est en 2016 : Les contraintes au développement du logement social en Montérégie Est*, la MRC des Maskoutains possède le parc de logements sociaux le plus important de ce territoire. On y compte plus de 1 250 logements, représentant 20 % des logements sociaux de la Montérégie Est. La MRC des Maskoutains a, de fait, le plus haut de pénétration par 1000 habitants de logements sociaux : 35 alors que la moyenne est de 24 logements sociaux pour 1000 ménages. À titre de comparaison, le taux de pénétration au Québec est d'environ 40 logements sociaux pour 1000 ménages. Dans les MRC des Maskoutains et de Pierre-De Saurel, environ 3 % des ménages habitent dans un logement subventionné.

Pour certains répondants, l'importance de ce parc immobilier social constitue un désavantage car certains acteurs estiment que le milieu a fait sa part. Toutefois depuis 13 ans, l'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton (OMHA) a constaté une évolution quant au nombre de personnes sur les listes d'attente. Il s'agit d'une information significative puisque cette catégorie de logement est exclusivement destinée aux ménages en situation de pauvreté.

En décembre 2022, il y avait 358 ménages sur la liste d'attente de l'OMHA et celle-ci s'attend à ce que cela augmente de plus en plus. Par exemple, les personnes sur l'aide sociale et sans contraintes à l'emploi sont notamment en grandes difficultés. Il y a eu aussi ces dernières années des incendies à Saint-Hyacinthe qui ont surtout affecté la catégorie de la population qui se retrouve dans le logement social. Il s'agissait de maisons de chambres et d'immeubles vétustes; cela a donc eu un impact sur les listes d'attentes de l'OMHA. « Jusqu'en 2015-2016, ça allait encore; au bout d'une année habituellement, les ménages avaient accès à du logement social. Cela changeait leur vie pour le mieux. »

Cette forte demande de logements HLM est également liée au fait que les problématiques sociales sont présentes très majoritairement à Saint-Hyacinthe. Les gens ne veulent pas quitter la ville-centre, notamment les personnes âgées afin d'avoir accès aux services.

L'OMHA a trois intervenants communautaires à temps plein mais cette entreprise publique a seulement quarante-deux heures de défrayer dans le cadre du logement social avec soutien communautaire car l'indicateur de référence est relié au taux de service à domicile. L'OMHA doit donc faire preuve de créativité afin de compenser ce manque à gagner car l'apport de ces intervenants est essentiel pour assurer une qualité de vie aux locataires dans les immeubles.

Quant au programme de supplément au loyer dans le secteur privé, l'OMHA en administre 245, tous localisés à Saint-Hyacinthe, aucune municipalité n'ayant montré d'intérêt pour cette catégorie de logement social. L'OMHA a toutefois présentement de la difficulté à intéresser des propriétaires dans la ville-centre compte tenu que le marché du logement les favorise actuellement.

Incorporé en 2014 en vertu de la troisième Loi des compagnies comme organisme à but non lucratif dans le domaine de l'habitation communautaire, les Habitations Maska ont pour mission d'offrir du logement abordable auprès de la population de Saint-Hyacinthe. L'organisme gère actuellement quarante-sept logements dans 10 immeubles achetés par la ville à des propriétaires privés. Les Habitations Maska ne payent pas de taxes à la suite d'une entente avec la Ville et l'organisme peut garder les revenus de ses loyers abordables. Sept de ces quarante-sept sont réservés à la Maison de la Famille des Maskoutains pour des ménages immigrants. Les Habitations Maska ont également développé un nouveau projet, inauguré en 2022, de cinquante-deux logements, dont sept d'urgence :

« C'est toujours long, lourd et complexe un projet; Le Concorde a pris quatre ans pour se réaliser. Ce projet a coûté dix millions, dont sept millions en subvention; un trois et demi sans subvention est loué à 575 \$. Cela ne peut se faire qu'avec de telles subventions. Sur le marché, un tel appartement est loué 1000 \$ et plus. »

Quant aux coopératives d'habitation, toutes localisées à Saint-Hyacinthe, il s'agit de petites coopératives; ceci limite les potentialités de développement. « On a des atouts avec nos onze, douze coopératives d'habitation mais étonnamment elles ne jouent aucun rôle quant au développement. Tout le monde travaille en silos. » Le développement passe notamment par la fusion de coopératives mais il semblerait que cela soit un travail de longue haleine selon le Groupe de recherche technique (GRT).

État de situation : logement abordable

La crise du logement est plus présente, sensible et visible dans la ville-centre; ceci est relié à sa population et aux services présents dans cet espace urbain. Les loyers les moins chers sont également au centre-ville; s'y trouve une forte concentration d'immeubles locatifs dont un nombre significatif sont en mauvais état, avec parfois des enjeux d'insalubrité. Ces dernières années, de multiples incendies sont survenus au centre-ville; l'état de décrépitude des immeubles en serait principalement en cause. « Il y a comme une malédiction sur la ville avec tous ces feux dans des immeubles de logements abordables. » Plus de cent logements

abordables ont été ainsi perdus en trois ans, dont Place Frontenac (loyer à 450 \$) et l'Hôtel Ottawa; ces immeubles étaient habités par des chambreurs en situation de pauvreté ou encore par des travailleurs au revenu modeste, souvent sans assurance. « Les gens qui les habitaient avec les moyens qu'ils avaient réussissaient à se loger. On a perdu toute cette offre qui était quand même considérable. »

En sus des incendies, de l'agrandissement des stationnements dans le centre-ville, l'imposante construction pour aînées du groupe Sélection n'augmentera pas l'offre de logements abordables. « La ville a ainsi pris des orientations au niveau de la diversification en allant de l'avant avec des projets comme le groupe Sélection, là où est le cœur de la crise parce que les organismes d'aide y sont présents. » De plus, selon un répondant « Trois, quatre immeubles sont en demande de changement de vocation afin de faire des trois et demi, des studios, de type luxueux. C'est Frontenac qui a donné l'input à cela. Il reste deux maisons de chambres. »

Au total, et c'est loin d'être un fait banal : à Saint-Hyacinthe, il s'est perdu plus de logements abordables qu'il s'en est construits ces cinq dernières années. Il s'est perdu 136 logements et une quarantaine d'autres sont à venir. (Habitations Maska, 2022). (26)

Les modifications de l'offre sur le marché du logement sont ainsi de grande ampleur. Plusieurs nouveaux bâtiments ont été construits ou les promoteurs ont requalifié des immeubles mais ces loyers sont très coûteux. Ces logements répondent aux besoins des revenus les plus élevés de la population et à des clientèles cibles comme les personnes retraitées ou préretraitées. Par exemple, le propriétaire de Place Frontenac avait pris l'engagement que sa cinquantaine de logements demeure du logement abordable. Au contraire, il a reconstruit dans le créneau du logement de luxe. « Un quatre et demi à 1600 \$ je peux vous en trouver à l'instant même ! »

Le marché locatif qui se développe présentement est donc inabordable pour les catégories de population qui gagne 50 000 \$ et moins. À 1000 \$ et plus par mois, cette catégorie de logement est hors de prix pour les travailleurs qui ont les revenus mentionnés précédemment

et c'est encore plus ardu lorsqu'ils ont des enfants. « Il faut défaire le préjugé que ce sont des gens sur l'aide sociale; ce sont des travailleurs notamment du communautaire. ».

En résumé, il est présentement très difficile de trouver des logements adéquats à des prix abordables dans le centre-ville de Saint-Hyacinthe. Pourtant « Il y a un équilibre à atteindre entre la gentrification et la survie du commerce et de maintenir en place des gens qui n'ont pas les moyens en termes d'abordabilité des logements. »

En parallèle à cette gentrification du centre-ville, il y a eu la flambée des coûts de loyer dans les divers quartiers de la ville. Plusieurs de nos répondants estiment en effet que le boom immobilier a fait augmenter les coûts des loyers, plusieurs propriétaires cherchant à augmenter leur marge de profits. Un exemple parmi tant d'autres qui nous a été rapporté : un loyer mensuel (un trois et demi), auparavant à 500 \$, a été augmenté à 650 \$. Les rénovictions seraient également de plus en plus fréquentes semble-t-il, selon ce que l'on nous a rapporté.

Lors du recensement de 2016, on comptait à Saint-Hyacinthe pas moins de 1395 ménages locataires consacrant plus de la moitié de leur revenu pour se loger. En 2016, les prix des logements ne s'étaient pourtant pas encore envolés. À cette époque, pas si lointaine, il était encore possible de trouver un quatre et demie à 600-700 \$; ce n'est plus la réalité aujourd'hui selon nos répondants. « La pénurie a explosé depuis deux ans; cette pénurie, je la vois toutes les semaines quand je rencontre les gens qui cherchent des logements. »

Main-d'œuvre et logement

Une portion significative de la population de la MRC a des revenus modestes. D'ailleurs selon les données (2020) de l'Institut de la statistique du Québec (27), le revenu moyen dans la MRC des Maskoutains est de 32 763 \$. Plusieurs participants ont souligné avec vigueur que la logique du marché du logement, telle qu'elle sévit présentement, ne peut répondre à leurs besoins. Dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre et de plein emploi, où les opportunités de travail sont nombreuses, notamment pour des emplois à revenu modeste, les tensions s'exacerbent nettement entre le marché de l'emploi et le marché de l'habitation.

Saint-Hyacinthe est une technopole agroalimentaire et plusieurs répondants ont fait l'observation qu'en majorité, des personnes immigrantes travaillent dans les usines de cet important secteur industriel. Ceci témoigne d'un manque criant de main-d'œuvre et l'impact sur le logement est direct et observable.

En effet, cette situation augmente la demande en logement et met de la pression sur le marché du logement. De plus, les entreprises en transformation comme Exceldor ont accès maintenant au programme de travailleurs temporaires en provenance de l'étranger. Le contrat stipule explicitement que l'employeur doit fournir l'hébergement. Il y aurait ainsi plus de mille travailleurs étrangers temporaires sur le territoire de la MRC. Le milieu économique étant touché de plein fouet par le manque criant de main-d'œuvre, chacun se débrouille avec les ressources à sa disposition afin de trouver des logements pour ses travailleurs.

Les industries sont donc à la recherche de logements. Selon nos répondants, cela peut prendre différentes formes, notamment par l'achat de maisons dans un quartier résidentiel de son usine. Une compagnie a ainsi acheté trois maisons et une dizaine de travailleurs habiteraient par maison. Ce serait conforme au zonage mais cela soulève des interrogations chez un répondant : « Va-t-on avoir un immeuble au complet dans le centre-ville qui va transporter en bus ses travailleurs? » Une autre entreprise a acheté un bloc appartements dans la ville de Saint-Hyacinthe. « ...Il va y avoir quatre travailleurs étrangers qui vont vivre dans un quatre et demi. Ils vont être deux par chambre et ils vont se partager la cuisine, la salle de bain. »

La demande des entreprises est si forte qu'un courtier immobilier s'est même spécialisé dans cette catégorie de transactions. « Acheter un bungalow devient un investissement rentable. »

Cet enjeu se retrouve également en milieu rural et les employeurs y achètent également des immeubles ou se tournent vers le transport du personnel. Beaucoup de travailleurs travaillent à Saint-Damase et ont accès au service de transport collectif de la MRC, payé par l'employeur. D'autres entreprises transportent leur main-d'œuvre de Longueuil à leurs usines.

L'afflux de travailleurs étrangers temporaires et la pression sur le marché du logement qui s'ensuit semble être une tendance significative hors de la MRC des Maskoutains. Un répondant nous a ainsi informés qu'à Saint-Paul-d'Abbotford, municipalité de la MRC de Rouville, vingt-cinq maisons ont été achetées pour loger six cents travailleurs saisonniers.

Les ménages à revenus modestes

La crise du logement n'a plus un seul visage; il s'agit de la grande nouveauté selon nombre de répondants. Auparavant, on pouvait mettre un tel visage : celui des personnes en situation de pauvreté. La crise s'est maintenant élargie vers un segment de la population occupant un emploi avec des revenus annuels modestes, soit entre 30 000 \$ et 50 000 \$, et qui a besoin d'un logement à la mesure de ses revenus.

Il y a quelques années, ces ménages, souvent avec enfants, se logeaient facilement et maintenant ceux-ci rencontrent des difficultés à se loger sans grever leur budget. En effet, il n'y a plus assez de logements sur le marché qui répondent à leurs capacités financières.

C'est un constat de tous les répondants : il y a une pénurie de logements entre 600 \$ et 1000 \$ à Saint-Hyacinthe. Par exemple, un trois et demi à 1050 \$ et plus est la norme maintenant. Ce montant est prohibitif pour ces ménages et va leur coûter facilement plus de 30 % de leur revenu. « Les gens prennent ce qu'il y a et vont vers le neuf mais la proportion de leurs revenus affectée au logement augmente alors considérablement. Je vois beaucoup de la classe moyenne, des gens qui se séparent et l'enjeu du logement revient constamment. »

N'ayant pas accès à un logement social puisque n'étant pas en situation de pauvreté, ils rencontrent maintenant des difficultés à se loger. À l'époque, ces gens étaient autonomes – non dépendants de programmes sociaux - pour se trouver un logement et maintenant ils ont besoin d'être accompagnés par des services d'aide comme celui de l'OMHA. Des travailleurs avec des salaires substantiels se retrouveraient même en situation d'itinérance selon certains répondants.

Cette situation, notamment, peut impacter les nombreux commerces du centre-ville. « Ces commerces sont des employeurs, ils n'arriveront plus à trouver du monde parce que les gens ne seront plus capables de se loger à coût abordable. » Il s'agit d'une tendance significative qui n'avait pas été anticipée; toutefois, l'étude de 2016 avait déjà noté que « L'abordabilité des logements neufs n'est en revanche pas garantie. » Précision importante : le dernier projet d'habitation pour des familles remonte à 2017 (Projet Papineau). À cet égard, les Habitations Maska espèrent réaliser dans les prochaines années un projet de soixante-seize logements pour des familles et des personnes seules dans le cadre du programme de logement abordable. Le coût estimé du projet est de 22 millions et la ville devrait en absorber 30 % (6 millions).

Cet état de situation en regard des ménages à revenus modestes concorde avec l'étude réalisée dans la MRC de Bellechasse :

« L'étude suggère qu'une offre plus adéquate de logements abordables contribuerait à la rétention et à l'attraction de la main-d'œuvre nécessaire aux industries locales. Les municipalités et la MRC sont directement concernées par ces questions, se situant en première ligne d'aménagement du territoire. Leur vision serait enrichie d'une meilleure intégration du logement social et abordable, comme intrant de compétitivité, comme moteur de développement social et économique » (Gaudreault, 2020 : p. 74).

Les ménages issus de l'immigration

Saint-Hyacinthe est devenue une terre d'immigration puisque l'un des quatorze foyers d'accueil au Québec. La deuxième langue la plus parlée sur le territoire est d'ailleurs une langue africaine suivie de l'espagnol. Ce sont des ménages avec différents statuts : immigrants économiques, réfugiés, étudiants étrangers, travailleurs temporaires. Le nombre de ces derniers est notamment en pleine croissance maintenant que le gouvernement fédéral a considérablement augmenté le nombre d'emplois admissibles compte tenu de la pénurie de main-d'œuvre et que le taux d'emploi est très élevé à Saint-Hyacinthe.

Il y a une volonté ferme d'avoir dans la MRC des immigrants qualifiés comme les ingénieurs. Toutefois à son arrivée au pays, une telle personne ne travaille pas comme ingénieur ni non plus le médecin vétérinaire par exemple. Celles-ci seront plutôt techniciens de laboratoire. La Maison de la Famille des Maskoutains a le mandat de trouver du logement pour toutes les catégories d'immigrants mais peine à le faire compte tenu de l'état du marché :

« Il y a eu au moins une dizaine de personnes qui n'ont pas été régionalisées cette année, faute de logement pour les accueillir. »

Selon les données de Saint-Hyacinthe Technopole qui a un service de développement de l'immigration, en 2021, 225 nouvelles familles pour un total de 365 personnes se sont établies dans la MRC. À cela, il faut ajouter les réfugiés et les demandeurs d'asile qui seraient possiblement en plus grand nombre. Malgré des efforts répétés auprès de diverses instances, nous n'avons pas été en mesure d'obtenir des données plus précises. Le nombre de nouveaux ménages immigrants, toutes catégories confondues, accueillis par année dans la MRC nous semble pourtant une donnée de base.

Certains ménages ont vécu longtemps dans les camps de réfugiés et possèdent un très faible taux de scolarité. Le milieu scolaire semble présentement saturé au niveau de la francisation. « Ils ne savent plus où donner de la tête. » Ces ménages ont donc de la difficulté à répondre aux enquêtes de crédit exigées par les propriétaires car n'ayant pas d'historique de crédit. Un répondant nous a même raconté l'histoire de deux jeunes arrivés ici par le programme de régionalisation et qui ont dormi dans leur auto depuis le mois de septembre. Ils n'ont pu signer un bail que pour le mois de novembre. Il y a au moins une dizaine de familles qui sont sur une liste d'attente pour trouver un logement; certains ménages habitent même chez des compatriotes. Les besoins sont manifestement criants quant à ces ménages.

La Maison de la Famille des Maskoutains a une entente avec l'OMHA pour sept logements temporaires mais un de ceux-ci a été converti en logement permanent pour une famille de huit enfants dans un grand cinq et demi. Six chambres à la Villa St-Raphael, propriété d'une communauté religieuse, sont également disponibles pour héberger des nouveaux arrivants

qui ont aussi accès à une salle communautaire. Certains de ceux-ci y sont hébergés depuis juin 2022, toujours en attente d'un logement.

La Maison de la Famille des Maskoutains n'arrive donc pas à loger convenablement tous les ménages issus de l'immigration et des familles s'entassent dans des logements. « Il arrive des situations aberrantes que dans des quatre et demi vous pouvez retrouver deux ou trois familles immigrantes avec des enfants. Ce n'est pas vivable à moyen terme. »

De plus, certaines de ces familles immigrantes ont plusieurs membres : « Ils vont faire des compromis et s'entasser dans des logements. On n'est pas conscient du taux d'immigration que l'on a. Je pense que l'aspect immigration avait peut-être été mal évalué. Ce sont eux qui ont le plus de difficultés présentement. C'est un défi pour ces derniers qui ont souvent besoin d'un cinq et demi à 800 \$ par mois. C'est devenu très rare maintenant. Ces familles ont besoin d'un accompagnement pour se loger et des contacts avec des propriétaires et un réseau. » La Maison de la Famille des Maskoutains possède une liste de propriétaires collaborateurs. Depuis la pandémie, elle a toutefois constaté un changement de mentalité de la part de certains propriétaires; la discrimination envers les familles africaines est beaucoup plus manifeste.

Finalement, le nombre de demandeurs d'asile qui viennent s'établir dans la MRC serait en augmentation constante sur le territoire selon des répondants. Ceci doit être situé dans un contexte spécifique. En effet, selon l'*Institut de la statistique du Québec* (2022) il y a présentement 290 000 résidents temporaires sur le territoire québécois. De plus, en date d'octobre 2022, 36 000 demandeurs d'asile étaient déjà entrés au pays par le Chemin Roxham : « À l'heure actuelle, 90 % de ces migrants qui entrent au pays de façon irrégulière restent au Québec, qui est tenu de les accepter conformément à l'entente Québec-Canada sur l'immigration. » (Dutrisac, 2022) (28)

Les personnes en situation d'itinérance

L'itinérance est peu visible dans la MRC mais elle constitue une réalité selon nos répondants. On voit notamment de plus en plus de personnes en situation d'errance, d'un logement à l'autre et elles vont errer sans but, parfois même désorganisées, dans le centre-ville de Saint-Hyacinthe. Selon nos répondants, ce phénomène s'est accentué ces dernières années. Tous les organismes communautaires qui ont de l'hébergement de transition (jeunes, femmes, santé mentale) ont décrit leurs difficultés à trouver du logement pour leur clientèle.

Des répondants ont constaté qu'un étalement s'effectue actuellement chez les personnes en situation d'itinérance parce qu'ils n'ont plus les moyens de rester à Saint-Hyacinthe; ils vont vers les villages autour de la ville-centre comme Saint-Liboire et Saint-Pie. « Il va y avoir des problématiques sociales dans les villages que l'on ne voyait pas avant. Ici il y a une concentration de problèmes qui sont pris en charge par des organismes communautaires. »

Il importe toutefois de noter qu'il s'agit d'un segment en amélioration; avant il n'y avait aucun service et de lieu d'urgence pour les personnes en situation d'itinérance. À la suite de l'Initiative rapide de logement du gouvernement fédéral, la communauté s'est rapidement mobilisée et Les Habitations Maska ont procédé à l'acquisition de deux immeubles.

Cela dit, plusieurs femmes et hommes en situation d'itinérance ont des troubles mentaux sévères. Cet état de fait témoigne de la nécessité de développer un partenariat intersectoriel entre le secteur de l'habitation sociale et communautaire et le réseau de la santé et des services sociaux. (MSS/SHQ, 2022). (29)

Les jeunes

Selon nos répondants, la crise du logement frappe durement les jeunes. « Pour eux autres, c'est encore plus difficile de signer un bail; on demande une enquête de crédits. Les jeunes n'en ont pas de crédits ou ils en ont un mauvais. » En conséquence, les séjours sont de plus en plus longs dans la ressource d'hébergement pour jeunes :

« Avant c'était des séjours de six à huit mois... Certains des jeunes référés sont très peu autonomes et se désorganisent très rapidement. Ils auraient besoin d'une présence 24/7; ils vont jouer à des jeux par exemple sans arrêt la nuit; ils manquent l'école. »

Lors de leur départ de la ressource, les jeunes restent à Saint-Hyacinthe; ils s'en vont à plusieurs en logement ou en chambres :

« Le marché de l'emploi les aide actuellement; ils ont beaucoup d'opportunités; par exemple, une jeune gagne présentement 22 \$ de l'heure au Centre des Congrès; elle habite l'un de nos appartements supervisés. Ils n'arrivent pas à trouver de logement ou ce qu'ils trouvent n'a pas d'allure. »

Les personnes âgées

L'Étude sur le logement social en Montérégie-est: Les contraintes au développement du logement social en Montérégie Est (2016) estimait que cette catégorie de ménages va augmenter avec le vieillissement de la population et une augmentation des personnes en perte d'autonomie : « La gérontocroissance, qui se manifestera par une hausse de 48 % de la population âgée d'ici 2024, est un élément central des besoins en rénovation, en adaptation et en développement résidentiels. » (p. 35)

En contexte d'inflation, des répondants ont souligné que le coût du loyer va augmenter plus vite que leurs pensions. « Cela risque d'être un enjeu et ainsi elles pourraient devenir de plus en plus vulnérables. Elles peuvent se retrouver entre deux chaises; le Groupe Maurice, c'est 1600 \$ par mois. »

Les femmes

Parmi les groupes les plus touchés par cette crise du logement, les femmes se retrouvent en tête de liste, et ce, pour plusieurs raisons. La situation socio-économique de bon nombre de femmes peut varier en fonction de l'environnement dans lequel elles évoluent. Chaque réalité est bien différente selon les expertes rencontrées sur le sujet, mais certaines d'entre elles sont victimes du phénomène de la violence économique.

Les femmes hébergées dans une maison pour femmes victimes de violence conjugale subissent grandement les impacts de la crise du logement :

« Cela bloque en Maison d'hébergement car les femmes vont rester plus longtemps ici compte tenu de l'absence de logements disponibles et abordables. Nous sommes une ressource à court terme de vingt-quatre heures à trois mois; il s'agit d'une ressource d'urgence. Habituellement, les femmes partaient après un, deux parfois trois mois. On ne voit plus cela; cela peut être de quatre, cinq mois...

On se retrouve avec une situation où les femmes et leurs enfants sont prêts à partir mais il n'y a pas de logements disponibles dans leurs moyens. Les propriétaires vont un peu faire le tri de genre de locataires qu'ils veulent. Si l'on parle d'une femme victime de violence conjugale, monoparentale, avec des enfants, sur l'aide sociale, ce sont tous des freins pour avoir accès à un logement. Si on vient ajouter à cela une femme issue de l'immigration, par exemple, qui n'a pas de références, pas ici depuis longtemps, on ne se rend même pas à l'enquête de crédits. Ce n'est pas rare que l'on ait des femmes immigrantes. »

Cette augmentation de la durée de séjour fait en sorte que la ressource doit parfois refuser des femmes qui auraient besoin de leurs services et qui sont en danger dans une situation de violence conjugale mais qui ne peuvent quitter leur conjoint. « Des femmes nous appellent et disent vouloir quitter leur conjoint violent mais elles ne trouvent pas de logement. On ne sait pas quoi leur répondre. » Le gouvernement a même attribué de l'argent pour pallier les manques de places dans les Maisons. Ces femmes vont avoir accès à une chambre d'hôtel en attendant d'être hébergées dans une Maison.

Quand des logements sont trouvés, les intervenantes essaient de mettre en place un filet de sécurité par le supplément au logement, les allocations familiales, des références aux ressources du milieu comme les banques alimentaires :

« Il importe de mettre des choses en place car le prix du logement, on ne peut le changer. Des femmes louent des logements à 1400 \$ mais elles les prennent par dépit. Ce n'est pas parce qu'elles en ont les moyens. Elles n'ont pas le choix et vont couper ailleurs. Le revenu ne suit pas et les femmes en situation de vulnérabilité sont les plus touchées. »

Des femmes vont aussi loger dans des petites municipalités mais cela devient alors complexe pour leur réinsertion sociale. Des suivis téléphoniques sont réalisés par les intervenantes « ... mais ce n'est pas la même chose qu'aller à la maison. De plus en plus de gens vont partir vers l'extérieur mais en même temps l'on sait qu'il y a moins de services de proximité en milieu rural. Notre monde a rarement un véhicule. »

Le partenariat dans la MRC

La dynamique partenariale, de manière générale, dans la MRC, selon les propos de la grande majorité des répondants, est problématique. En premier lieu, il y a un historique de confrontations, de méfiance politique et administrative entre la MRC et la ville-centre; tout le contraire donc d'une historique de concertation et de collaboration.

Le milieu communautaire, quant à lui, a fait état de relations difficiles avec la ville-centre et se questionne quant à sa reconnaissance comme un partenaire : « La MRC : elle est en vase clos; elle devrait pourtant travailler avec les acteurs du milieu; on ne nous consulte pas. On ne vient pas chercher notre expertise par rapport, par exemple, à la pénurie de main-d'œuvre... nous avons pourtant le pouls du milieu. »

D'autres répondants ont toutefois souligné l'ouverture de la MRC à collaborer, notamment en regard des enjeux dans le milieu de l'agriculture.

Le partenariat et leadership en logement

Une certaine collaboration dans ce secteur d'activités existe à la suite de la mise sur pied de la *Table de concertation sur le logement* en 2019. La mise sur pied de cette instance témoigne d'une prise de conscience du milieu quant à la crise du logement. Toutefois la Table de concertation est identifiée au milieu communautaire et peine à exercer un réel leadership. La CDC a joué un rôle clé dans sa création qui découle de la mobilisation de plusieurs de ses membres lors du processus de revitalisation du centre-ville.

À date, cette instance de concertation n'a pas su rallier la ville-centre car une méfiance s'est installée entre la ville et le milieu communautaire. La Table n'a pas de ressources de fonctionnement et son influence semble faible aux dires de plusieurs répondants malgré la publication d'un état de situation sur la crise du logement en 2021. Logemen'mêle, créé dans le même contexte, est un organisme qui se définit d'abord et avant tout comme un organisme de défense du droit au logement.

Un partenariat solide existe entre l'OMHA et la ville-centre. Il a donné lieu à la création des Habitations Maska mais cet organisme est essentiellement une créature de l'OMHA. Grâce à l'expertise et des ressources de celle-ci, les Habitations Maska ont rapidement su tirer leur épingle du jeu et saisir diverses opportunités de développement en associant la transformation et la rénovation d'immeubles. Au total depuis 2014, la ville-centre a ainsi alloué plus de six millions de dollars pour divers projets d'habitations; le dernier en date étant un versement de 250 000 \$, toujours aux Habitations Maska, pour l'acquisition et la rénovation d'un immeuble. Onze logements abordables seront ainsi préservés et une buanderie communautaire y sera également aménagée.

« Une chance que l'on eût ce joueur-là car il y a eu de belles opportunités qui ont pu être saisies avec la ville. On parle d'une trentaine d'unités et vers soixante; ce n'est pas une panacée toutefois! »

D'autres répondants, au contraire, perçoivent qu'Habitations Maska peut, à terme rééquilibrer le marché du logement :

« Il faut rééquilibrer le marché de la construction au niveau de l'offre qui ne répond pas à 100 % aux besoins. Il faut aussi prévoir au niveau local des mécanismes qui vont permettre de le rééquilibrer. C'est ce que l'on est en train de faire ici afin de stimuler une offre que le marché privé n'arrive pas à fournir et qui ne les intéresse pas. La solution sur notre territoire, c'est Maska en offrant des logements abordables à la population; les bénéficiaires sont réinvestis dans le développement de ce type de logement. Nous entrons en compétition avec le privé; celui-ci va peut-être être obligé de garder ses loyers et d'offrir des rabais « cachés sur le bail » si le marché devient plus ouvert. Les gens auraient alors le choix d'accéder à du logement de Maska ou d'autres joueurs. On voit ceci dans le milieu des aînés qui ont beaucoup de chambres vides. Quand Maska aura un parc immobilier de 200 à 300 unités alors on va commencer à devenir un joueur qui va être capable de voler de la clientèle au marché. »

Il n'en reste pas moins, selon Gaudreault (2020), que « L'innovation, en matière de logement social, surgit généralement dans les milieux où les besoins sont clairement exprimés, où les ressources communautaires et l'expertise sont au rendez-vous et où les élus et les administrations publiques s'impliquent avec enthousiasme. » (p. 75)

Les attentes des répondants

Il y a convergence entre les personnes interviewées quant à la réponse à cette question : Comment mieux travailler ensemble dans le domaine du logement afin de répondre aux besoins criants en termes de logements à coûts accessibles?

Ceci nécessite une mobilisation des forces communes des deux principaux protagonistes : Saint-Hyacinthe et la MRC, au-delà des jeux politiques.

On doit apprendre à travailler ensemble, tel est le souhait des répondants :

« Il va falloir s’asseoir et comprendre que la réalité de l’un est aussi la réalité de l’autre. On est toute dans la même situation et arrêter de la voir en silo mais plutôt dans son ensemble. Avant tout, qu’il y ait une mobilisation des organismes sinon on ne sera pas capable d’accueillir de nouveaux arrivants. La situation ne reviendra jamais comme avant. »

La chaîne d’interdépendance entre le marché du logement et le marché de l’emploi est telle qu’il faut en prendre acte et prendre position afin que cesse le découplage entre les deux secteurs d’activités.

Il importe également pour les répondants que la MRC soit présente activement dans ce dossier et développe une expertise.

« Son rôle par rapport à l’habitation est de documenter les enjeux et de bien informer les décideurs avec la meilleure information possible. C’est possible alors de planifier des interventions, peut-être pas plus globales, mais plus spécifiques afin de pallier les déséquilibres. »

Les organismes communautaires souhaitent avoir une écoute attentive des institutions :

« ...le communautaire est focus sur les besoins sociaux, les déterminants sociaux. Quel moyen de lutter contre l’insécurité alimentaire que d’offrir des logements abordables! En améliorant les conditions de vie des gens! »

Il faut également mettre à profit le patrimoine d’expériences au niveau de l’aménagement du territoire et de l’habitation :

« Les égouts, l’électricité, etc. à chaque fois que tu t’étires ce sont des coûts exorbitants et la valeur de la maison bâtie devient de plus en plus importante. La ville de Saint-Jean-sur-Richelieu s’est donné la peine de calculer que si elle fait un kilomètre d’une nouvelle rue pour la rentabiliser cela prend des terrains de 1500 mètres carrés et de maisons de 850 k\$. On n’aura pas des jeunes familles avec des maisons à 850 000 \$. La ville a repensé sa façon de faire et ne mettra plus des maisons unifamiliales mais des multilogements, des duplex afin d’avoir des familles. Elle a fait cela il y a cinq, six ans mais très peu de villes effectuent cet exercice. »

« Se souvient-on de Valcourt et de son nombre de HLM construit en partenariat avec la Ville et Bombardier? On est rendu là; l'industrie est éminemment concernée. Pourquoi pas un partenariat public/privé? »

Ce chapitre, en s'appuyant sur la vaste expertise et expérience des répondants œuvrant dans la MRC des Maskoutains, a fait la démonstration de l'ampleur de la crise du logement et de ses conséquences pour l'économie ainsi que pour divers secteurs de la population. Les données qualitatives recueillies complètent autant le portrait dressé par la *Table de concertation maskoutaine sur le logement* que les récentes données de Statistiques Canada et les travaux de la SCHL. Il y a manifestement une volonté collective exprimée de relever l'immense défi que constitue une action concertée et structurante dans le domaine de l'habitation. Cette mise en commun des ressources doit s'appuyer sur une consultation de la population, des institutions, du secteur marchand et des organismes communautaires afin de développer une stratégie régionale en habitation mais qui soit aussi reliée à des enjeux comme une stratégie locale d'attraction.

L'écueil majeur nous semble être la fragmentation des efforts et tout un chacun est dans l'urgence d'agir. Il faut donc arriver à concilier des solutions à court terme avec des démarches sur le long terme qui exigent vision et audace. À défaut de saisir cette opportunité, tous et toutes y perdront, tant individuellement que collectivement.

Chapitre III : Pratiques inspirantes de planification du territoire dans les MRC et prenant en considération le domaine du logement social, communautaire et abordable

Force est de constater, somme toute, que peu de MRC ont élaboré une vision stratégique globale favorisant l'intégration des enjeux reliés à l'accès à un logement social, communautaire et abordable dans leur schéma d'aménagement et de développement du territoire. Il semble y avoir maintenant un renversement de tendance, relié probablement à la crise du logement, puisque nous avons été en mesure de repérer trois MRC - Bellechasse, Côte-de-Gaspé, Vallée-du-Richelieu – ayant produit des états de situation depuis 2020 dans ce domaine d'activités.

Il s'agit d'études avec des budgets significatifs qui ont permis à ces MRC d'avoir des données sur l'ensemble des activités de ce domaine dans leur territoire respectif. Cet élément est fondamental et met en relief que la crise du logement s'insère dans un contexte qu'il importe de documenter en détail.

Malgré les différences territoriales et populationnelles significatives entre ces trois MRC, nous avons pu identifier des convergences tant au niveau du diagnostic, des enjeux que des recommandations. Après avoir présenté ces convergences, nous communiquerons des informations sur le Plan d'action de la MRC de la Côte-de-Gaspé, seule MRC à notre connaissance à avoir adopté un Plan d'action en bonne et due forme en matière d'habitation.

En ce qui a trait aux diagnostics territoriaux généraux posés par les études, celles-ci convergent vers ces cinq éléments :

- Le taux d'effort pour le logement est très significatif chez les ménages locataires;
- La dominance du modèle unifamilial d'habitation;
- La croissance démographique du groupe des 65 ans et plus;
- L'accès problématique à du logement abordable pour la main-d'œuvre locale;
- Les élus municipaux sont peu sensibilisés aux enjeux sociaux liés aux domaines de l'habitation.

En ce qui a trait aux enjeux identifiés par les études, ceux-ci convergent vers ces trois aspects :

Enjeux de logement social et abordable liés à la population et aux ménages (exemples : nécessité d'équilibrer l'offre de logements pour les groupes en croissance : ménages composés d'aînés et de familles avec enfants; accroître la densité des nouveaux développements résidentiels);

Enjeux de logement social et abordable liés au parc résidentiel et au marché de l'habitation (exemples : lier les enjeux de logement social au développement économique; mettre en œuvre des stratégies de revitalisation des noyaux villageois, incluant un volet de développement résidentiel);

Enjeux de logement social et abordable liés au cadre de gestion et de gouvernance (exemples : développer le leadership des municipalités en matière d'aménagement du

territoire et de design architectural; développer une vision territoriale du logement social et abordable dans la MRC).

En ce qui a trait aux recommandations identifiées par les études, celles-ci peuvent être regroupées en synthèse comme suit :

Assurer l'adéquation du développement résidentiel aux besoins de la population;
Développement du logement social et abordable;
Cadre de gouvernance du logement social et abordable.

De grand intérêt pour nos travaux, l'étude réalisée pour le Comité logements sociaux et communautaires de la MRC de Bellechasse (Gaudreault, 2020), a ainsi l'objectif suivant : « Étendre la participation citoyenne et corporative à la planification et au développement du parc de logement social et abordable ». Trois moyens auxquels sont associés des moyens d'action identifiés :

Assurer le maintien et le développement d'une compréhension partagée des diverses problématiques liées au logement, notamment en santé mentale et physique, en immigration et en intégration de la main-d'œuvre.

Maintenir et étendre la concertation sur la question du logement social et abordable à l'ensemble du territoire de la MRC en vue de développer une vision territoriale du logement social et abordable.

Susciter l'émergence d'un leadership municipal en développement social et abordable.

Renforcer le rôle-conseil de la MRC en matière de développement social et abordable.

Doter la MRC et les municipalités d'outils de sensibilisation, de formation et de promotion communs pour soutenir le développement du logement social et abordable.

Assurer la promotion des initiatives de logement abordable pour les travailleurs essentiels au fonctionnement de l'économie locale.

Créer une coalition territoriale visant la réalisation de logements abordables destinés à la main-d'œuvre locale et à cette fin, regrouper des partenaires privés, communautaires et publics préoccupés par le développement intégré de la collectivité.

La MRC de la Côte-de-Gaspé, quant à elle, a adopté en juillet 2022, un *Plan d'action en matière d'habitation* « ...résultat d'un travail de collaboration étroite entre le milieu, les élus et élus, ainsi que l'équipe de la MRC » (p. 2). Ce Plan d'action se décline en trois orientations, neuf objectifs et 30 actions.

Orientation 1 : Leadership : Assumer un leadership en matière d'accès à l'habitation afin de mieux planifier, adapter et orienter le développement de projets structurants, innovants, inclusifs, de qualité et respectueux de l'environnement.

Objectif : planifier et orienter le développement à long terme de l'habitation en considérant l'évolution sociale et économique et les tendances qui influent sur le territoire.

Cinq *actions*, dont celle-ci : Établir avec chaque municipalité leurs priorités d'action en matière d'habitation en tenant compte de leurs spécificités respectives.

Objectif : Revendiquer auprès des instances gouvernementales l'implantation de conditions favorables au développement de l'habitation et l'amélioration des programmes existants :

Trois *actions* dont celle-ci : Rencontrer la direction du CISSS de la Gaspésie afin de présenter le portrait de l'habitation dans la MRC de la Côte-de-Gaspé et entamer des discussions sur la bonification des services offerts aux clientèles vulnérables ainsi que sur leur rôle en matière de logement communautaire.

Orientation 2 : Réglementation : Augmenter la capacité d'agir adéquatement et efficacement en habitation en mettant en place une réglementation adaptée à la situation de l'habitation sur le territoire.

Objectif : Favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitation privées, sociales et communautaires.

Deux *actions* dont celle-ci : Évaluer avec les municipalités la possibilité de permettre la construction de minimaisons dans certains secteurs.

Objectif : Favoriser la densification du territoire.

Cinq *actions*, dont celle-ci : Sensibiliser les citoyens aux avantages de la densification du territoire et les informer quant aux différents modèles existants.

Objectif : Encadre l'offre de logements en location à court terme.

Deux *actions* dont celle-ci : Évaluer avec les municipalités la possibilité de hausser les taux de taxation des résidences secondaires dans des secteurs stratégiques.

Orientation 3 : Maintenir et développer l'offre d'accompagnement offert aux citoyens, partenaires et différents promoteurs immobiliers du milieu.

Objectif : Stimuler la construction de logements collectifs abordables.

Quatre *actions*, dont celle-ci : Augmenter l'aide financière disponible pour les projets de construction de logements collectifs abordables.

Objectif : Accroître l'accompagnement aux promoteurs privés.

Deux *actions*, dont celle-ci : Développer un service d'accompagnement adapté aux besoins des promoteurs immobiliers privés.

Objectif : Faciliter l'accès en matière d'habitation pour les citoyens et les promoteurs immobiliers.

Deux *actions* dont celle-ci : Établir une stratégie de communication afin de rendre accessible à la population et aux promoteurs immobiliers les programmes en habitation (accès, adaptabilité, aide, rénovation, etc.)

Objectif : Favoriser la mobilisation, la concertation, le partenariat et la complémentarité en matière d'habitation.

Quatre *actions*, dont celle-ci : Créer des occasions de rencontre et d'échanges afin de susciter des synergies entre les différents acteurs de l'habitation.

Il nous semble maintenant à propos de relier ces pratiques inspirantes de planification du territoire dans les MRC et prenant en considération le domaine de l'habitation aux réflexions de Bernard Vachon, une sommité dans le domaine de l'aménagement du territoire au Québec :

« La planification territoriale repose sur un ensemble d'actions conduites par les instances nationales, régionales et locales selon leurs compétences et leurs ressources respectives, pour mettre les collectivités territoriales en état de produire, de créer des emplois et de développer sur les plans social, culturel et environnemental. Le milieu est alors considéré comme un territoire de projets. L'action publique est ainsi territorialisée (2022 : p. 199) (30)

Pour ce faire, il importe toutefois de s'assurer que l'habitation soit considérée comme une « infrastructure collective » pour reprendre les propos de Pierre Corriveau, président de l'Ordre des architectes du Québec. (31) Autrement dit, le domaine de l'habitation ne relève pas uniquement de la sphère privée mais doit être considérée comme un bien public.

Chapitre IV : Pistes de solutions pour les municipalités

Une MRC peut et devrait effectivement exercer un leadership en matière d’habitation comme nous venons de le démontrer dans les chapitres précédents. Toutefois, compte tenu des importantes responsabilités des municipalités, en ce domaine névralgique pour la qualité de vie de leurs concitoyens, notamment quant au zonage de leur territoire, celles-ci se doivent d’être à l’affût des bonnes pratiques, à fortiori dans un contexte de crise.

Le « Sommet sur l’habitation », tenu à Laval en août 2022, à l’initiative des villes de Laval et de Longueuil, a démontré l’urgence d’agir mais tout en tenant compte des réalités locales. Par exemple, l’étalement urbain ou la densification doivent tenir compte de ces réalités.

« La clé avec la densification, ce n'est pas de faire du mur à mur, mais de s'attarder aux micro-identités dans nos villes, de respecter le patrimoine, et d'inclure du verdissement dans les projets. » Catherine Fournier, mairesse de Longueuil

Déjà, en 2012, la Communauté métropolitaine de Montréal avait publié un « Répertoire des bonnes pratiques sur le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable ». Même si une certaine mise à jour devrait être réalisée, les extraits suivants de cette publication montrent bien toute sa pertinence, même si le programme AccèsLogis n’existe plus :

« La **partie 01** du document traite des mesures permettant d’accélérer le rythme et le volume de réalisation des projets AccèsLogis :

Thème 01 Acquisition de terrains pour les projets de logement abordable;

Thème 02 Soutien financier;

Thème 03 Promotion et intégration de projets de logement abordable;

La **partie 02** du document aborde la question de la protection et du développement du parc privé de logements locatifs pour les ménages à revenu faible et modeste. Ces pratiques ont été regroupées comme suit :

Thème 04 Préservation du parc locatif privé;

Thème 05 Entretien et rénovation des immeubles locatifs privés;

Thème 06 Production de nouveaux logements locatifs privés.

Sous chaque thème, un nombre variable de fiches descriptives, ainsi que des études de cas sont présentées. Ces fiches décrivent le potentiel et les avantages attendus, les contraintes, les limites et les difficultés pouvant être rencontrées ainsi que les mécanismes de fonctionnement. Les impacts financiers et la répartition des responsabilités inhérentes à la mise en oeuvre des pratiques sont également développés.

Les fiches sont complétées par un certain nombre d'études de cas décrivant des expériences. Les fiches et les études de cas présentés proviennent de pratiques locales. Chaque mesure répertoriée est potentiellement reproductible. Le lecteur sera à même de saisir le contexte ayant permis leur mise en oeuvre : les besoins locaux, les ressources disponibles, les options, sans oublier la dynamique économique et politique.

La volonté des élus, le soutien des gestionnaires municipaux et le consensus des partenaires communautaires sont souvent requis pour assurer le succès de toute initiative municipale en habitation. »

Cette dernière affirmation, en situation de crise du logement, devient même incontournable car toutes les contributions sont d'autant plus nécessaires. Depuis la parution de ce document, un certain nombre de villes comme Laval et Drummondville ont adopté des politiques en habitation. Gatineau en est même à sa deuxième mouture. Rimouski, compte tenu de la crise, a plutôt adopté en janvier 2023 un « *Plan de lutte contre la pénurie de logements.* » Ce plan a le mérite d'être précis et opérationnel tout en s'appuyant sur des éléments qui font largement consensus.

Conservation du parc locatif existant, notamment

En assurant le maintien en bon état du parc de logement abordable;

En prévenant l'érosion du parc locatif abordable privé, communautaire et public.

Accroissement de l'offre de logements de qualité, accessibles et abordables répondant à une diversité de besoins, notamment :

- En diversifiant les types de bâtiments résidentiels offerts sur le marché;
- En assurant leur accessibilité universelle;
- En favorisant le développement d'unités d'habitations accessoires et intergénérationnelles.

Nous présentons donc intégralement ce Plan d'action :

« En matière d'*initiatives règlementaires*, les actions suivantes ont été adoptées :

ACTION 1 – En vue de faciliter le processus visant la construction de logements additionnels, la Ville de Rimouski entreprendra en 2023 la révision de la réglementation de zonage afin que les normes de lotissement puissent favoriser le développement de logements additionnels.

ACTION 2 – Après l'approbation par le MAMH du nouveau schéma d'aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette, la Ville de Rimouski entend développer une réglementation municipale visant à encadrer la construction d'unité d'habitation accessoire détachée (UHAD) en conformité avec le schéma.

ACTION 3 – La Ville de Rimouski travaillera dans les prochains mois à identifier un terrain pour la considération, dans l'éventualité du dépôt par un promoteur ou une coopérative, d'un projet de minimaisons à l'image du Petit Quartier de Sherbrooke.

ACTION 4 – La Ville de Rimouski modifiera la réglementation d'urbanisme afin de régir les Établissements de résidence principale (ERP), effectuera une réflexion sur les résidences de tourisme en y incluant des consultations publiques et explorera la mise sur pied d'un registre des Établissements de résidences principales et secondaires (ERP et ERS) où l'on peut identifier un usage de type Airbnb, afin de faciliter la transmission de plaintes au gouvernement du Québec, en cas de fraude.

ACTION 5 – La Ville de Rimouski procédera dans les prochains mois à l'identification d'autres zones visant la création de logements sociaux et abordables et la densification résidentielle, en priorisant le territoire du centre-ville de Rimouski.

ACTION 6 – Après l’approbation par le MAMH du nouveau schéma d’aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette, la Ville de Rimouski travaillera vers l’ajout d’un usage résidentiel dense dans certaines parties de la Cité des achats, afin de permettre un développement à usages mixtes dans ce secteur.

ACTION 7 – La Ville procédera en 2024 à l’embauche d’un(e) chargé(e) de projets dont le mandat sera de présider à la rédaction et l’adoption d’une Politique d’habitation pour Rimouski.

En matière de *logement social et abordable*, le Plan mise sur deux actions :

ACTION 8 – La Ville de Rimouski adoptera en 2023 une résolution demandant formellement à la ministre responsable de l’Habitation de bonifier de manière substantielle le financement québécois en matière de logement social.

ACTION 9 – La Ville de Rimouski fournira un appui automatique en crédit de taxes foncières de la valeur de la contribution municipale exigée par la SHQ et/ou la SCHL pour les projets de logement abordable et social de plus de 20 unités jusqu’à un maximum de 35 ans, après confirmation par la Ville de la viabilité du projet. Si la valeur actualisée de ce crédit de taxes foncières exigée comme contribution municipale est insuffisante, la Ville complètera l’engagement demandé par le biais d’une réduction de la valeur de vente du terrain que possède la Ville ou par une subvention provenant du Fonds pour le logement abordable et social de la Ville de Rimouski.

Enfin, en regard d’*initiatives fiscales et budgétaires*, le Plan s’articule autour de trois actions :

ACTION 10 – La Ville de Rimouski modifiera la fiscalité foncière pour la construction d’habitations multifamiliales de 8 unités et plus afin de permettre les crédits suivants, conditionnellement à ce que les travaux soient complétés au plus tard le 31 décembre 2028 :

- An 1 : 100 % de la taxe foncière;
- An 2 : 100 % de la taxe foncière;
- An 3 : 75 % de la taxe foncière;
- An 4 : 50 % de la taxe foncière;
- An 5 : 25 % de la taxe foncière.

ACTION 11 – La Ville de Rimouski entend stimuler l'intérêt pour la construction de logements additionnels jouxtant une résidence principale existante (pour un usage bigénérationnel ou locatif) en donnant un crédit de taxes foncières de 100 % sur la valeur ajoutée pendant les cinq premières années d'opération.

ACTION 12 – La Ville de Rimouski adoptera une résolution demandant formellement au MAMH d'autoriser les villes à instaurer des taux de taxation plus faibles pour la catégorie des immeubles de six logements ou plus. »

Ce plan d'action provient de l'une des dix villes les plus importantes du Québec; certaines de ces actions peuvent être plus complexes à mettre en place dans les municipalités rurales. Toutefois, l'initiative de la municipalité de Saint-Pie, décrite précédemment, démontre qu'il est possible de favoriser la construction de multilogements adaptés au salaire des travailleurs du territoire. Sur un autre registre, la Municipalité de Saint-Camille dans la MRC Des Sources en Estrie, a un programme de subventions en habitation durable visant à « permettre à la construction d'habitations écologiques de se tailler une large part du marché résidentiel sur tout le territoire de la Municipalité du canton de Saint-Camille ».

À Saint-Camille, comme à Saint-Pie, et comme dans toutes les municipalités rurales aux prises avec une décroissance démographique, l'école primaire ne peut survivre que s'il y a de nouvelles familles. Ceci nécessite pour les élus de relier cet enjeu au domaine de l'habitation comme l'on fait les deux municipalités mentionnées.

Pour ce faire, il importe de prendre en considération que « La notion de densification appliquée en milieu rural aura un sens et une portée qui tiendront compte de la nature et de l'esprit des lieux... Parmi les avantages d'une telle ouverture, il y a l'élargissement de l'offre de logements en milieu rural, ce qui contribuerait en plus aux efforts de lutte contre la pénurie de main-d'œuvre. (Vachon, 2022: p. 249) (32)

Ce plan d'action provient de l'une des dix villes les plus importantes du Québec; certaines de ces actions peuvent être plus complexes à mettre en place dans les municipalités rurales. Toutefois, l'initiative de la municipalité de Saint-Pie, décrite précédemment, démontre qu'il est possible de favoriser la construction de multilogements adaptés au salaire des travailleurs du territoire. Sur un autre registre, la Municipalité de Saint-Camille dans la MRC Des Sources en Estrie, a un programme de subventions en habitation durable visant à « permettre à la construction d'habitations écologiques de se tailler une large part du marché résidentiel sur tout le territoire de la Municipalité du canton de Saint-Camille ».

À Saint-Camille, comme à Saint-Pie, et comme dans toutes les municipalités rurales aux prises avec une décroissance démographique, l'école primaire ne peut survivre que s'il y a de nouvelles familles. Ceci nécessite pour les élus de relier cet enjeu au domaine de l'habitation comme l'on fait les deux municipalités mentionnées.

Pour ce faire, il importe de prendre en considération que « La notion de densification appliquée en milieu rural aura un sens et une portée qui tiendront compte de la nature et de l'esprit des lieux... Parmi les avantages d'une telle ouverture, il y a l'élargissement de l'offre de logements en milieu rural, ce qui contribuerait en plus aux efforts de lutte contre la pénurie de main-d'œuvre. (Vachon, 2022 : p. 249) (32)

Chapitre V : Conclusion et recommandations

Au terme de nos travaux, nous sommes maintenant en mesure d'établir le diagnostic territorial suivant :

Une crise du logement s'est installée durablement sur le territoire de la MRC. Ses principales manifestations sont :

L'accès problématique à du logement abordable pour la main-d'œuvre locale;
Plusieurs groupes de population, dont les personnes immigrantes et migrantes, sont impactés dans leur qualité de vie;

Le taux d'effort pour le logement est très significatif chez les ménages locataires;

La ville-centre a perdu plus de logements abordables ces dernières années qu'il s'en est construit;

Le marché de l'habitation est dominé par quelques promoteurs dans la ville-centre.

Le milieu rural a des enjeux véritables en habitation reliés à la vitalité du cœur villageois. Le logement multiplex y est rarissime; ce milieu de vie, selon nos répondants, a tendance à penser en termes d'habitation plutôt que de logement.

Une prise de conscience tardive de la MRC et des municipalités en regard de la crise du logement.

Les réponses à la crise sont déployées en fonction des secteurs d'activités et des parties prenantes :

Le milieu économique : touché de plein fouet par le manque criant de main-d'œuvre, chaque entreprise se débrouille avec les ressources à sa disposition afin de trouver des logements pour ses travailleurs; Le milieu communautaire : la mise sur pied de la *Concertation maskoutaine en matière de logement* témoigne d'une prise de conscience du milieu mais cette

concertation est d'abord et avant tout identifiée au milieu communautaire et peine à exercer un réel leadership;

Logement communautaire et abordable : Les Habitations Maska sont reconnues comme les vecteurs de développement à Saint-Hyacinthe, mais demeurent fortement identifiés à l'OMHA et à la ville;

La gouvernance de proximité : La MRC et l'ensemble des municipalités n'ont pas d'historique de travail coordonné dans le domaine de l'habitation.

Enjeux de logement social, communautaire et abordable

En ce qui a trait aux enjeux identifiés, afin de faciliter les liens avec les travaux précédents, nous les avons regroupés de la même manière. Toutefois compte tenu de l'ampleur des travaux à réaliser et du chemin à parcourir afin que puisse se développer une confiance mutuelle dans le respect des compétences et responsabilités respectives, nous avons effectué un exercice de priorisation en regard de l'identification des aspects clés reliés à ces trois enjeux.

Enjeux liés à la population et aux ménages

L'amélioration de la connaissance des besoins des locataires;

Une plus grande diversité de l'offre résidentielle et l'inclusion de groupes de population négligés par le marché;

Enjeux liés au parc résidentiel et au marché de l'habitation

Relier le développement de l'habitation au développement économique et social;

Augmenter les budgets accordés au développement du logement social et abordable;

Enjeux liés au cadre de gestion et de gouvernance

Leadership partagé de la MRC et de la ville-centre;

Vision territoriale de l'habitation reliée au développement économique et social du territoire.

Recommandations reliées aux enjeux de logement social, communautaire et abordable

À court terme

Cadre de gestion et de gouvernance

Attendu que la crise du logement dans la MRC des Maskoutains ne pourra être résolue que par un effort planifié et concerté de toutes les parties prenantes;

Attendu la complexité de développer une planification territoriale au niveau de la MRC intégrant les enjeux reliés à l'habitation;

Attendu que le CISSS de la Montérégie-Est a un mandat de responsabilité populationnelle;

Attendu la pertinence de développer le rôle-conseil de la MRC des Maskoutains en matière de logement social, communautaire et abordable;

Attendu l'exercice de planification stratégique et la révision du schéma d'aménagement de la MRC des Maskoutains;

Attendu la refonte majeure de l'ensemble des outils d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe.

Nous recommandons qu'un groupe de travail MRC/Ville de Saint-Hyacinthe/ CISSS de la Montérégie-Est/CDC soit rapidement mis en place afin d'élaborer une politique régionale en habitation assortie d'un plan d'action.

Populations et ménages

Attendu l'impact de la crise du logement sur plusieurs groupes vulnérables de la population;

Attendu que la ville-centre a perdu plus de logements abordables ces dernières années qu'il s'en est construit;

Attendu que le milieu communautaire a une connaissance fine des besoins de ces groupes vulnérables.

Nous recommandons qu'il y ait un moratoire sur le parc immobilier de logement abordable du territoire afin de s'assurer du maintien de ce parc de logements.

Nous recommandons que l'expertise de la *Concertation maskoutaine en matière de logement* soit reconnue et prise en considération eu égard aux besoins des populations vulnérables.

Liés au parc résidentiel et au marché de l'habitation

Attendu la difficulté d'arrimer le marché de la main-d'œuvre et le marché de l'habitation;

Attendu les chaînes d'interdépendance entre ces marchés;

Attendu les difficultés de financement du logement abordable;

Attendu la pertinence de miser sur un partenariat privé, communautaire et public en logement abordable.

Attendu l'importance de miser sur les bonnes pratiques.

Nous recommandons que le groupe de travail MRC/Ville de Saint-Hyacinthe/CISSS Montérégie-Est/CDC ait un sous-comité de travail ayant pour mandat de trouver des solutions au découplage actuel entre le marché de la main-d'œuvre et le marché de

l'habitation, et ce, avec les parties prenantes directement concernées comme les promoteurs immobiliers, le Technocentre et les industries.

Nous recommandons que la MRC et les municipalités prennent connaissance des bonnes pratiques en matière de logement social, communautaire et abordable et se les approprient.

À long terme

Attendu que l'habitation constitue une dimension structurante de l'aménagement du territoire.

Nous recommandons que la MRC assure le développement continu et concerté du logement social, communautaire et abordable. À cet égard, la proposition de création d'un « bureau intermunicipal » en matière de gestion de l'habitation au niveau des MRC des Maskoutains et d'Acton mérite un examen sérieux (voir Annexe II).

Références bibliographiques

1. Table de concertation maskoutaine sur le logement (2020). *Le logement sur le territoire de la MRC des Maskoutains, État de situation*, Saint-Hyacinthe, 16 p.
2. Statistiques Canada <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-001-x/11106/9519-fra.pdf>
3. CMM (2009). CMM, *Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et communautaire, Répertoire de bonnes pratiques*, Montréal
4. Bouchard, M.J. Hudon, M. (dir.) (2008). *Se loger autrement au Québec*, Éditions Albert Saint-Martin
5. Gouvernement du Canada, (2017). *Stratégie nationale du logement*, Ottawa
6. Gouvernement du Canada, (2019). *Loi sur la Stratégie nationale du logement*, Ottawa
7. Bureau du défenseur fédéral du logement, <https://www.housingchrc.ca/fr/about-us/propos-de-nous>
8. Bureau du défenseur fédéral du logement (2022). *La financiarisation du logement au Canada*, Ottawa
9. Gouvernement du Québec (2022) *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire : Mieux habiter et bâtir notre territoire*, Québec
10. Gouvernement du Québec (2022). *Programme d'habitation abordable Québec*, Québec
11. Gouvernement du Québec (2022). *La Politique gouvernementale de prévention en santé*, Québec
12. Gaudreault, A. (2020). *Le logement social et abordable dans la MRC de MRC Bellechasse, État de situation et perspectives de développement*, 78 p.
13. Gaudreault, A., Beaudry-Colin, M., Grimard, C., Lafortune, V. (2021). *État de la situation de l'habitation et du logement social et abordable de la MRC de La Vallée-du-Richelieu* 122 p.
14. MRC La Côte de Gaspé (2022). *Plan d'action en matière d'habitation, 2022-2025*, 12 p.
15. Institut du Québec, Centraide du Grand Montréal (2022). *Signes vitaux*, Montréal

16. Ville de Drummondville (2020). *État de situation de l'habitation à Drummondville*
17. MAMH (2021). *Cadre de soutien et d'accompagnement des collectivités du MAMH*, Québec
18. Union des municipalités du Québec (2022). *Déclaration municipale sur l'habitation visant à répondre à la crise du logement*, Québec
19. Gaudreault, A., (2016) *Étude sur le logement social en Montérégie-est en 2016 : Les contraintes au développement du logement social en Montérégie Est*, 202 p.
20. AECOM (2021). Annexe I, *Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Saint-Hyacinthe*, 76 p.
21. MRC des Maskoutains (2022). *Enjeux d'aménagement de la MRC des Maskoutains*, power point, Saint-Hyacinthe
22. Statistiques Canada (2023). <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=Saint%20Hyacinthe&DGUIDlist=2021S05100834&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1&HEADERlist=0>
23. SCHL (2023). Rapport sur le marché locatif, janvier, 180 p.
24. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2022) Portrait régional de l'habitation. Édition 2021, 16 Région administrative de la Montérégie, 30 p.
25. FRAPRU (2023). Faire de la crise du logement vécue par les locataires, une priorité budgétaire, Mémoire au ministère des Finances dans le cadre des consultations pré-budgétaires 23-24, 19 p.
26. Habitations Maska (2022). *Power point*. Saint-Hyacinthe
27. Institut de la statistique du Québec, (2022) Portrait démographique du Québec, <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/bilan-demographique-du-quebec-edition-2021.pdf>
28. Dutrisac, R. (2022). *Les limites du libre marché*, Le Devoir, 28 décembre
29. MSSS/SHQ (2022). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*, Québec, 56 p.
30. Vachon, B. (2021). *Rebâtir les régions du Québec*, Éditions MultiMondes
31. Corriveau, P. (2020). Le logement comme infrastructure collective, *Esquisses*, Magazine de l'Ordre des architectes du Québec, 31(1), 7
32. Vachon, B. (2021). *Rebâtir les régions*

Entrevues réalisées

- Corporation de développement communautaire des Maskoutains (CDC des Maskoutains)
- Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton (OHMA)
- Habitations Maska
- Saint-Hyacinthe Technopole
- Logemen'mêle (2)
- Association coopérative d'économie familiale de la Montérégie-Est
- Organismes communautaires CISSS de la Montérégie-Est (2)
- Maison de la Famille des Maskoutains
- Fédération de l'UPA de la Montérégie
- MRC des Maskoutains
- Centre d'Intervention-Jeunesse des Maskoutains (C.I.J.M.)
- Maison alternative de développement humain (MADH)
- Espace carrière
- GRT St-Hyacinthe
- La Clé sur la Porte
- Entraide Saint-Pie
- Centre de Formation des Maskoutains
- Auberge du cœur Le Baluchon
- Ville de Saint-Hyacinthe