

# LE LOGEMENT SOCIAL, ÉLÉMENT ESSENTIEL D'UNE COLLECTIVITÉ VIABLE

**Des coûts et des bénéfices collectifs à prendre en compte**

Présenté à Monsieur Norbert Morin, député de Côte-du-Sud et adjoint parlementaire du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, de la Sécurité publique et responsable de la région de Montréal

Août 2016



**VIVRE EN VILLE**  
la voie des collectivités viables

---

## **MISSION**

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération.

Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

Polyvalente, rigoureuse et engagée, l'équipe de Vivre en Ville déploie un éventail de compétences en urbanisme, mobilité, verdissement, design urbain, politiques publiques, efficacité énergétique, etc. Cette expertise diversifiée fait de l'organisation un acteur reconnu, tant pour ses activités de recherche, de formation et de sensibilisation que pour son implication dans le débat public et pour ses services de conseil et d'accompagnement.

---

## **CRÉDITS**

### **COORDINATION**

Jeanne Robin, directrice générale  
Christian Savard, directeur général

### **RECHERCHE ET REDACTION**

Catherine Craig-St-Louis, conseillère à la direction générale

### **REMERCIEMENTS**

L'équipe de Vivre en Ville remercie également pour sa contribution à sa réflexion madame Edith Cyr, directrice générale de Bâtir son quartier.



# Table des matières

<b>Rôle du logement social et contexte</b>	<b>4</b>
Une population en croissance et vieillissante	4
Un marché immobilier à la hausse qui met en difficulté de nombreux ménages	5
Des dynamiques urbaines contrastées, entre gentrification et dévitalisation	5
L'habitation dans la lutte contre les changements climatiques	6
<b>Recommandations</b>	<b>7</b>
Liées à la forme d'aide	7
Les réflexes du marché immobilier privé	7
Les limites de l'aide au paiement du loyer	7
Le caractère structurant de la construction d'unités d'habitation abordables	8
Liées à l'aménagement du territoire	9
Consolidation des milieux de vie et lutte contre l'étalement urbain	9
De la construction de logements abordables à la construction de villes durables : intégrer l'aménagement du territoire aux politiques d'habitation	10
<b>Des acteurs engagés et un bilan à faire fructifier</b>	<b>11</b>
<b>Conclusion</b>	<b>12</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>13</b>



# Rôle du logement social et contexte

Se loger est un des besoins essentiels auxquels se doit de répondre une collectivité viable.

Dans cette optique, le premier rôle d'une politique de logement social et abordable est de permettre aux personnes à revenu faible et modeste de se loger, en améliorant l'accessibilité économique de l'habitation. Le parc de logements sociaux et abordables doit également permettre à ses occupants, par son accessibilité géographique, de réaliser les activités économiques et sociales qui constituent leur contribution à la communauté et sont essentielles à leur santé physique et mentale. Enfin, les politiques et pratiques en matière de logement social et abordable devraient contribuer à l'atteinte des grands objectifs collectifs que s'est donnés et se donnera la société québécoise, que ce soit dans le domaine de la santé, de l'environnement ou de l'économie.

La consultation sur une nouvelle approche d'intervention en habitation se tient dans un contexte particulièrement critique. La situation et les projections démographiques, l'état du marché immobilier, ainsi que certaines dynamiques urbaines observées dans les villes du Québec appellent à des actions rapides et substantielles. Enfin, la réflexion proposée par la Société d'habitation du Québec est une occasion à ne pas manquer de se saisir, sous l'angle de l'habitation, de l'enjeu crucial des changements climatiques.

## Une population en croissance et vieillissante

Le Québec a connu, dans les 15 dernières années, une période de croissance démographique accompagnée de la « formation très soutenue de nouveaux ménages » (Bourque, 2011). Cette croissance devrait se maintenir durant au moins les 10 prochaines années, alors que le Québec verra se former 400 000 nouveaux ménages d'ici 2030 (Québec. ISQ, 2014). Cette évolution crée de fait une forte pression sur le marché de l'habitation, qui doit répondre à une demande croissante, mais aussi changeante.

En plus d'une augmentation démographique, le Québec doit en effet se préparer à une modification de la composition des ménages, liée en particulier au vieillissement de la population. Ainsi, en 2031, le nombre de ménages dont la personne de référence sera âgée de plus de 65 ans aura augmenté d'environ 490 000 (soit plus que le nombre total de nouveaux ménages). Les ménages supplémentaires ne seront donc pas du côté des familles, mais plutôt des personnes âgées, seules ou en couple (Vivre en Ville, 2015). L'offre en habitation va ainsi devoir s'accroître, mais aussi s'adapter à une clientèle aux moyens financiers parfois limités et aux capacités physiques progressivement amoindries.

La nouvelle approche en habitation doit favoriser l'adaptation du marché immobilier résidentiel à ces nouveaux besoins. Qui plus est, les décisions doivent se prendre vite. C'est maintenant que le besoin est là, et maintenant qu'il est crucial de choisir les modalités appropriées de soutien au logement social et abordable, et de dégager les budgets nécessaires. Dans 10 ans, le gros de la croissance démographique attendue sera passé, et il sera trop tard pour influencer un marché qui pourrait se révéler mal adapté aux besoins.

Vivre en Ville salue donc la volonté gouvernementale de consulter le milieu sur des orientations qui influenceront l'offre d'habitation pour les 20 prochaines années, et au-delà.



## Un marché immobilier à la hausse qui met en difficulté de nombreux ménages

Même si les villes du Québec ne se comparent pas à Toronto ou Vancouver quant au prix des habitations (SCHL, 2016a), se loger y coûte de plus en plus cher. En effet, « [entre] 2000 et 2010, l'indice de prix des logements neufs au Québec a augmenté de façon beaucoup plus importante que celui de la rémunération hebdomadaire moyenne » (SHQ, 2016). Aussi, pour la période 2002 à 2011, l'indice des prix à la consommation (l'inflation, incluant le logement) a connu une hausse de 19,4% (Banque du Canada, 2016), tandis que pour le logement spécifiquement, regroupant le logement locatif et la propriété, on parle d'une hausse de l'indice de prix de 23% pour les mêmes années (APCHQ, 2012).

Cette hausse des prix, couplée aux changements démographiques, participe à l'effet de goulot d'étranglement qui sévit actuellement. De plus en plus de personnes se trouvent à payer des sommes parfois bien au-delà de ce qui est considéré comme abordable, soit un montant ne dépassant pas 30% du revenu (SCHL, 2016b). En 2006, plus du tiers des Québécois consacraient 30% ou plus de leurs revenus au logement (ISQ, 2009). En 2011, la situation ne s'est guère améliorée : ce sont toujours 37% des Québécois qui dédient 30% et plus de leurs revenus pour se loger, et 17% pour qui ce pourcentage passe à 50% (Indice du logement locatif canadien, s.d.).

La situation du marché immobilier au Québec est bien différente de celle qui prévalait au milieu des années 1990, alors que les propriétaires peinaient à trouver des occupants pour leurs logements. La consultation sur une nouvelle approche en habitation intervient donc dans un contexte où les besoins croissants en logement (associés, dans certains cas, à d'autres dynamiques) poussent le marché immobilier à la hausse.

Pour Vivre en Ville, l'approche choisie devra permettre de répondre rapidement à cette situation de tension dans le marché de l'habitation.

## Des dynamiques urbaines contrastées, entre gentrification et dévitalisation

L'offre de logement social et abordable est susceptible de jouer un rôle important en lien avec deux dynamiques sociodémographiques contrastées qui affectent nombre de quartiers centraux des municipalités québécoises : d'une part, la gentrification, et d'autre part, la dévitalisation.

Certaines villes du Québec, et en particulier Québec et Montréal, ont vu leurs quartiers centraux devenir particulièrement recherchés dans les dernières années. La proximité des services, la qualité de vie, le caractère patrimonial du bâti exercent sur les ménages aisés – ou en voie de le devenir – un attrait qui pousse à la hausse les prix, tant des loyers que des propriétés. Alors que plusieurs de ces secteurs centraux étaient encore relativement populaires au tournant des années 2000, il devient de plus en plus difficile pour les ménages à revenu faible ou modeste de s'y loger.

Largement décrié, ce phénomène de gentrification peut être corrigé par la présence dans les secteurs concernés d'une offre d'habitation abordable. L'augmentation, dans les quartiers centraux attractifs, du parc de logement social et abordable, contribuera à faire profiter ces secteurs des effets positifs de l'arrivée de ménages plus fortunés, tout en évitant l'écueil de



l'éviction des ménages moins aisés. Si la gentrification est à proscrire, avec son lot de ségrégation sociale, de polarisation et de déplacements de population, la mixité sociale est en effet un merveilleux outil d'équité et de prospérité; côtoyer la diversité sociale et culturelle est d'ailleurs l'un des avantages de vivre en ville (Lees, 2008 ; GRAME, 2011). La présence de logement social et abordable dans des milieux prisés favorise la mixité sociale, plutôt qu'une gentrification dommageable pour les ménages à revenu faible et modeste.

Inversement, nombre de municipalités peinent à maintenir une masse critique de ménages dans les secteurs centraux anciens, où le bâti souffre parfois d'un manque d'entretien, comme ce peut être le cas dans certaines villes moyennes comme Trois-Rivières ou Drummondville. La vacance d'une trop grande part des logements compromet le maintien des services aux habitants qui demeurent dans ces quartiers (CMM, 2012), qui se trouvent de ce fait en proie à la dévitalisation. Paradoxalement, un taux d'inoccupation élevé peut coexister avec un phénomène de rareté de logements abordables, notamment pour les grands ménages. C'est par exemple le cas à Gatineau, où des familles sont incapables de trouver à se loger, malgré un taux d'inoccupation parmi les plus élevés au Québec (Radio-Canada, 2016).

La construction de logement social ou abordable dans des secteurs en voie de dévitalisation peut contribuer à renverser cette tendance, avec des bénéfices certains non seulement pour les ménages ainsi logés, mais aussi pour l'ensemble des quartiers dont la vitalité est ainsi renforcée. Prévoir une multiplicité de typologies d'habitation permet de répondre à la variété des ménages et de leurs besoins. Pour les municipalités, le logement abordable peut soutenir la revitalisation des quartiers et l'élargissement de l'assiette fiscale, la rentabilisation des infrastructures (CMM, 2012).

Pour Vivre en Ville, la nouvelle approche en habitation devra tenir compte de ces dynamiques et contribuer à y apporter des solutions.

## L'habitation dans la lutte contre les changements climatiques

Assurément l'enjeu du siècle, les changements climatiques et leurs conséquences sont au cœur des préoccupations des décideurs, notamment au niveau national, mais également, de plus en plus, à l'échelle municipale. Le Québec vise pour 2030 une réduction de 37,5% de ses émissions de gaz à effet de serre par rapport au niveau de 1990, et compte essentiellement pour ce faire sur les secteurs du bâtiment et du transport (Québec. MDDELCC, 2015).

Or, au-delà des déterminants individuels, le bilan carbone des ménages est largement dépendant du milieu dans lequel ils résident. C'est évidemment vrai pour le bâtiment : un logement mal isolé ou surdimensionné sera davantage consommateur d'énergie, par personne, qu'un logement bien conçu et intégrant des normes exigeantes d'efficacité énergétique. C'est également vrai pour les émissions en transport. Tout ne peut pas reposer sur la conscience écologique de chacun : dans un secteur éloigné des commerces et services et mal desservi en transport en commun, la voiture aura forcément une part modale prédominante, et les ménages un bilan carbone aggravé (Vivre en Ville, 2015).

La conception et, encore davantage, la localisation du parc de logement social et abordable sont donc d'une importance cruciale dans la lutte contre les changements climatiques. Pour Vivre en Ville, la nouvelle approche en habitation devra impérativement tenir compte de cette priorité et l'intégrer aux pratiques des acteurs du domaine.



# Recommandations

## Liées à la forme d'aide

Recommandation principale :

Augmenter de façon significative le nombre d'unités de logement social et abordable construites

L'offre de logement social et abordable contribue, par son nombre, sa qualité et ses caractéristiques, à stabiliser les prix du marché locatif. En sortant des unités du marché, elle permet de limiter la spéculation. L'accès à tous les résidents, quel que soit leur niveau de revenu, est ainsi facilité, et ce, même dans les villes les plus chères.

À Vienne, où une longue tradition de financement du logement social existe, le bilan a longtemps été très positif : les loyers y étaient près de la moitié moins élevés que dans les autres villes européennes (Holeywell, 2013). Et ce n'est pas pour cause d'une implication financière démesurée. Au contraire, le pourcentage du produit intérieur brut qui y est dédié au logement est équivalent à ce qui se voit aux États-Unis. C'est plutôt dans la répartition des subventions que le tout se joue : Vienne ne subventionne par les prêts hypothécaires et préfère aider le développement plutôt que la personne. Près d'une personne sur deux vit dans un logement subventionné et la municipalité possède près du quart de l'habitation (Sehgal, 2016).

### Les réflexes du marché immobilier privé

Pour répondre aux contraintes financières des ménages les moins fortunés, le marché immobilier privé tend pour sa part soit à abaisser la qualité intrinsèque de ses produits (plus petit, matériaux moins durables, etc.), soit à les implanter dans des secteurs moins attractifs, où le coût du terrain est plus bas. Les promoteurs immobiliers privés ont ainsi tendance à privilégier la construction de logements « abordables » dans les secteurs périphériques, mal desservis en commerces et autres activités.

Ce faisant, ils se défont d'un certain nombre de coûts et d'externalités sur les ménages, d'une part, et sur la collectivité, d'autre part. Une localisation résidentielle excentrée impose en effet à ses occupants, notamment, une dépendance à l'automobile et des déplacements longs et coûteux. La collectivité assume quant à elle les coûts collectifs associés à l'étalement urbain de l'habitat, auquel elle doit fournir services publics et infrastructures (Vivre en Ville, s.d.). S'ajoutent à ces coûts les dommages à l'environnement et à la santé et même, dans certains cas, la perte de terres agricoles au profit de la construction résidentielle.

Le marché immobilier privé échoue donc à proposer seul une forme d'habitat à la fois abordable, répondant aux besoins des ménages – besoins de logement et accès aux activités, notamment – et propice au développement de collectivités viables.

### Les limites de l'aide au paiement du loyer

Puisque le marché ne fournit pas de son propre chef des unités de logement abordables pour les raisons explicitées plus haut, les programmes d'aide au paiement du loyer ont récemment constitué une part importante du soutien octroyé par le gouvernement aux ménages à revenu faible ou modeste.



Ce type d'aide « à la personne » présente toutefois des lacunes importantes et ne répond pas à l'ensemble des préoccupations présentées en introduction.

D'une part, l'aide au paiement du loyer ne conduit pas à la rapide mise sur le marché de nouveaux logements : elle aide simplement les ménages à se loger dans les logements existants. Elle ne répond donc pas au besoin actuel de création rapide de logements supplémentaires, pour répondre à une demande immédiate.

D'autre part, l'aide au paiement du loyer ne comporte pas de critère géographique ni urbanistique. Avec cette stratégie, l'État renonce à tout impact spatial positif, et risque au contraire d'encourager des effets migratoires chez les ménages à faible revenu (Droste et Knorr-Siedow, 2007). Utilisée sans égard à la localisation, l'aide au paiement du loyer peut avoir pour conséquence de concentrer la pauvreté dans certains quartiers – surtout dans les secteurs périphériques de piètre qualité, que fuiront les ménages qui ont les moyens de se payer mieux. L'aide au paiement du loyer peut enfin contribuer, par l'installation de ménages à faible revenu dans des secteurs éloignés, à une augmentation des déplacements motorisés, avec un impact négatif majeur sur les émissions de gaz à effet de serre du Québec.

En bref, l'aide au paiement du loyer ne permet ni de rééquilibrer le marché immobilier, ni de contrecarrer la gentrification, ni d'enrayer la dévitalisation, ni de contribuer à lutter contre les changements climatiques.

#### **Aide au paiement du loyer/allocation individuelle**

Le programme de supplément au loyer privé (PSL) devrait être une mesure d'exception et non une stratégie hégémonique. En effet :

- « – Le PSL n'améliore pas la qualité du parc de logements locatifs et n'augmente pas l'offre d'habitations abordables.
- Il s'agit davantage d'une subvention aux propriétaires privés qu'une intervention efficace en habitation.
- Le PSL ne permet pas de revitaliser des quartiers et des villages et il n'offre pas de solution pour soutenir l'occupation du territoire.
- Le PSL ne crée pas d'activité économique, ni d'emplois. »

*Source : Association des groupes de ressources techniques du Québec, 2016.*

### **Le caractère structurant de la construction d'unités d'habitation abordables**

À l'inverse de l'aide au paiement du loyer, la construction de nouvelles unités d'habitation peut permettre de répondre aux préoccupations énoncées en introduction.

Les unités supplémentaires constitueront une solution « durable et structurante au problème du logement en créant un parc d'habitations coopératives et à but non lucratif de qualité, qui restera abordable à long terme et dont pourront bénéficier des milliers de personnes au fil des ans » (AGRTQ, s.d.). Leur construction permettra de rendre disponibles davantage de logements pour davantage de ménages aux besoins variés, et ce pour les années à venir puisque les unités deviendront un actif collectif.

Bien articulés, les programmes d'aide à la construction d'unités d'habitation abordable peuvent soutenir la revitalisation des quartiers déjà urbanisés, assurant ainsi l'optimisation des infrastructures publiques. Ils peuvent venir diversifier l'offre dans les secteurs les plus attractifs,



favorisant ainsi la mixité sociale. Ils sont un outil de réduction des émissions de gaz à effet de serre, dans le secteur du bâtiment mais aussi celui du transport. Un soutien récurrent au logement social et coopératif est un volet incontournable des politiques de développement urbain durable. En 2011, Vivre en Ville et Équiterre recommandaient d'ailleurs déjà la réalisation de 10 000 nouveaux logements sociaux chaque année (Vivre en Ville et Équiterre, 2011).

Le programme AccèsLogis, qui finance la construction d'unités d'habitation abordables, a connu des coupes dans son financement. Vivre en Ville ajoute sa voix à ceux qui réclament que son financement soit rétabli. Notons que ce programme génère 2,30\$ pour chaque dollar investi par le gouvernement, et entraîne chaque année l'économie de 130 millions de dollars sur divers autres services publics (AGRTQ, s.d.).

## Liées à l'aménagement du territoire

### Recommandation 2 :

Ajouter des critères/conditions de localisation lors de l'octroi de subventions pour la construction d'unités de logement social et abordable

### Recommandation 3 :

Ancrer résolument la problématique du logement social dans une Politique nationale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

### Consolidation des milieux de vie et lutte contre l'étalement urbain

Des mesures d'atténuation de la part des municipalités sont essentielles pour contrer « la raréfaction des terrains à construire, la crise du logement ainsi que la hausse des valeurs foncières sévissant dans les quartiers centraux » (Vivre en Ville et Équiterre, 2011). Choisir des localisations stratégiques permettra de diversifier l'offre de logement et de contrer les hausses de prix.

Afin de s'assurer que l'appel à la construction d'unités de logement social ne devienne pas une raison pour encourager l'étalement urbain, il convient d'en baliser la réalisation. La construction des nouvelles unités doit se faire dans des endroits propices à la consolidation, à la densification et à la revitalisation des quartiers en particulier et de la ville dans son ensemble. Cela passe par le fait de rendre disponible une offre d'habitation diversifiée et abordable dans les secteurs les moins dépendants de l'automobile.

#### L'EFFET DOMINO : DU LOGEMENT VERS LES TRANSPORTS

Les politiques publiques en matière de logement abordable sont appelées à évoluer pour tenir compte d'une réalité jusqu'à maintenant négligée : le transfert des dépenses du logement vers les transports. Les habitations localisées en périphérie des villes présentent généralement un coût d'achat moins élevé, d'où un habituel mouvement des populations moins aisées du centre vers la périphérie à mesure que la ville centre améliore la qualité de son environnement. Plutôt qu'avoir accès au transport en commun, ces ménages se trouvent dès lors dépendants de l'automobile, augmentant significativement leurs dépenses de transports.

Source : Vivre en Ville (s.d.).



La localisation des unités à construire doit aussi se faire dans le souci de maintenir ou d'encourager la mixité générationnelle et sociale. Le fait de construire ces unités au bon endroit fera en sorte de créer des synergies au sein de milieux denses et bien desservis en transport et commerces, sans créer ou déplacer le problème vers les secteurs périphériques.

### HOPE VI

Aux États-Unis, le projet HOPE VI a mis en évidence le souhait d'intégrer des principes du nouvel urbanisme dans la construction du logement social. Il s'agit de penser le quartier à l'échelle humaine comme élément central, d'envisager une architecture conviviale, sécuritaire et intégrée à la ville, de prôner la cohabitation et d'encourager la mixité des usagers, notamment au regard de leurs revenus.

Ce projet offre des pistes de solutions pour la transformation du marché et des pratiques. Il y a été question de la conception d'un quartier, ou d'un ensemble locatif, mais également de l'offre d'une gamme de services communautaires et de soutien pour les gens qui doivent être déplacés pour le bien du projet (ou les gens qui viendront s'y installer compte tenu, parfois, de certains délais de réalisation).

*Source : Steuteville et al., 2003 et Popkin et al., 2004.*

## De la construction de logements abordables à la construction de villes durables : intégrer l'aménagement du territoire aux politiques d'habitation

À vocation d'abord sociale, les politiques d'habitation ne devraient pas ignorer les autres enjeux liés à l'implication des activités humaines sur le territoire. Mettre en œuvre une stratégie gouvernementale de développement durable, c'est d'abord sortir de l'approche en silo qui fait qu'un ministère ignore, et peut contrecarrer, les priorités d'un autre.

La mise en œuvre d'une stratégie efficace en habitation exige une réelle coordination entre les différents acteurs qui touchent de près ou de loin à la problématique par leurs activités : le financement du logement abordable, l'urbanisme, la mise en œuvre de politiques familles, la législation du marché immobilier (Vivre en Ville, s.d.).

Dans les années qui viennent, le gouvernement octroiera des budgets importants au logement social et abordable. Il importe que ces sommes, nécessaires pour permettre à tous de convenablement se loger, soient également mises à profit pour atteindre les grands objectifs collectifs que s'est donnés et se donnera la société québécoise. Cette intégration des divers critères et préoccupations passe par une conscience des conséquences sur le territoire des politiques et pratiques des ministères et organismes gouvernementaux.

Le gouvernement et les municipalités peuvent atteindre plusieurs objectifs à travers la construction de nouvelles unités de logement social à l'échelle du Québec. Faire de l'aménagement du territoire une partie importante de la solution est primordial, afin de s'assurer que les constructions sont érigées dans des endroits propices à des milieux de vie diversifiés.

La mission de la Société d'habitation du Québec est de « contribuer, par ses actions, au mieux-vivre des citoyens, en leur offrant des conditions adéquates de logement en fonction de leurs ressources financières et de leurs besoins ». Au-delà, elle participe à une vision d'État qui, pour Vivre en Ville, doit s'incarner dans une Politique nationale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (Vivre en Ville, 2013). Ainsi, ce ne sont pas seulement des logements abordables qui seront construits, mais des villes durables, prospères et effectivement favorables au bien-être de chacun.



# Des acteurs engagés et un bilan à faire fructifier

## Recommandation 4 :

### Profiter de l'écosystème d'acteurs du milieu de l'habitation au Québec

Le Québec peut s'enorgueillir du résultat de politiques d'habitation successives qui ont permis de développer un parc de logement social et abordable de qualité. Loin des écueils de certains pays – des grands ensembles français, creuset de problèmes sociaux majeurs, au laisser-aller des États-Unis, aux conséquences sociales désastreuses –, parler de logement social suscite au Québec une certaine fierté.

Cette vision plutôt positive du logement social, le Québec la doit d'une part à l'engagement de l'État, et d'autre part à celui des acteurs du milieu du logement social et abordable : groupes de ressources techniques, offices municipaux d'habitation, coopératives d'habitation et leurs regroupements, etc. Ces acteurs de terrain ont fait en sorte que bien se loger est considéré non seulement comme un droit, mais aussi comme une responsabilité à la fois individuelle et collective. L'implication des ménages eux-mêmes dans la conception et la gestion du parc de logement social et abordable compte sans doute pour une bonne part du succès des politiques menées en habitation.

Mettre à profit l'expertise des acteurs du milieu permettra de surmonter les défis en lien avec le logement social et abordable. Leur expérience et leurs connaissances seront inestimables afin de renouveler l'engagement du Québec en la matière.



# Conclusion

Vivre en Ville salue la démarche du gouvernement de sonder les acteurs du milieu et de chercher à améliorer son approche en matière d'habitation. Vivre en Ville propose sa collaboration à la Société d'habitation du Québec. C'est avec plaisir que nous participerons à toute rencontre ou session de travail utile à la poursuite de la démarche visant à développer une nouvelle approche d'intervention en habitation.

Nous rappelons, en terminant, nos 4 recommandations :

**Recommandation principale :**

Augmenter de façon significative le nombre d'unités de logement social et abordable construites

**Recommandation 2 :**

Ajouter des critères/conditions de localisation lors de l'octroi de subventions pour la construction d'unités de logement social et abordable

**Recommandation 3 :**

Ancrer résolument la problématique du logement social dans une Politique nationale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

**Recommandation 4 :**

Profiter de l'écosystème d'acteurs du milieu de l'habitation au Québec



# Bibliographie

- Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec [APCHQ] (2012). *Abordabilité et diversité : objectifs et défis d'une politique d'habitation pour le Québec*. Documents Annexes. 152 p. [PDF]
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (2016). *L'habitation communautaire : un modèle à préserver et à développement*. 5 p. [PDF]
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (s.d.). *Reconduire le programme AccèsLogis : une façon rentable d'être solidaire*. 7 p. [PDF]
- Banque du Canada (2016). « Feuille de calcul de l'inflation ». [<http://www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/>], (consulté le 19 août 2016).
- Bourque, Gilles L. (2011). « Le logement au Québec : les tendances actuelles ». Note d'intervention de l'Institut de recherche en économie contemporaine. No 8, 5 p. [PDF]
- Communauté métropolitaine de Montréal (2012). *Répertoire des bonnes pratiques. Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*. 96 p. [PDF]
- Droste, Christiane et Thomas Knorr-Siedow (2007). « Social Housing in Germany » dans *Social Housing in Europe*. London School of Economics and Political Sciences, London, pp. 90-104. [PDF]
- Groupe de recherche appliquée en macroécologie [GRAME] (2011). *La vie en ville et ses avantages*. Fiche no. 3. Stratégie intégrée de réduction des GES et transport durable. 4 p. [PDF]
- Holeywell, Ryan (2013). « Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing ». *Governing, economic development*. [<http://www.governing.com/topics/economic-dev/gov-affordable-luxurious-housing-in-vienna.html>], (consulté le 29 août 2016).
- Indice du logement locatif canadien (s.d.). [En ligne] [<http://www.rentalhousingindex.ca/>] (consulté le 29 août 2016).
- LEES, Loretta (2008). « Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance ? ». *Researchgate, Urban Studies*, DOI : 10.1177/0042098008097099
- Popkin, Susan J., Katz, Bruce, Cunningham, Mary K., Brown, Karen D., Gustafson, Jeremy et Turner, Margery A. (2004). *A decade of HOPE VI : Research Findings and Policy Challenges*. The Urban Institute. Rapport. 72 p. [PDF]
- Québec. Institut de la Statistique [ISQ] (2014). *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061. Édition 2014*. Québec : Gouvernement du Québec. 124 p.
- Québec. Institut de la Statistique [ISQ] (2009). « Répartition des ménages propriétaires selon la proportion du revenu du ménage consacrée aux dépenses de propriété, Québec, Ontario et Canada, 1981-2006 ». *Institut de la statistique Québec*, Gouvernement du Québec. [<http://goo.gl/VkpgLb>], (consulté le 24 août 2016).
- Québec. Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques [MDDELCC] (2015). *Cible de réduction d'émissions de gaz à effet de serre du Québec pour 2030 - Document de consultation*. Québec: Gouvernement du Québec. 51 p.



Québec. Société d'habitation du Québec [SHQ] (2016). « Le marché de l'habitation ». Québec : Gouvernement du Québec. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/statistiques/regroupements/marche\_de\_lhabitation/le\_marche\_de\_lhabitation.html], (consulté le 29 août 2016).

Radio-Canada (2016). « Manque de logement à Gatineau à l'approche de la rentrée scolaire ». Ottawa-Gatineau. [http://goo.gl/rXBxdR], (consulté le 12 août 2016).

Sehgal, Saransh (2016). « Vienna ranks high on almost every urban quality-of-life list. Here's why. » Cityscope. [http://citiscopes.org/story/2016/vienna-ranks-high-almost-every-urban-quality-life-list-heres-why], (consulté le 29 août 2016).

Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL] (2016a). « Dans son évaluation, la SCHL souligne l'impact potentiel de la hausse des prix des habitations à Vancouver et à Toronto sur le marché canadien ». Société canadienne d'hypothèques et de logement. [https://goo.gl/KaDqjv], (consulté le 12 août 2016).

Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL] (2016b). « À propos du logement abordable au Canada ». Société canadienne d'hypothèques et de logement. [http://goo.gl/4eDTnR], (consulté le 24 août 2016).

Steuteville, Robert et Langdon, Philip (2003). *New Urbanism : Comprehensive Report and Best Practices Guide*. New Urban Publications. 3<sup>e</sup> édition. 370 p.

Vivre en Ville (s.d.). « Logement abordable », *Collectivitesviables.org*, Vivre en Ville. [http://collectivitesviables.org/articles/logement-abordable/] (consulté le 26 août 2016).

Vivre en Ville (2013). *Avis sur une Politique nationale de l'habitation*. Avis présenté à la Société d'habitation du Québec dans le cadre des consultations préparatoires sur une Politique nationale de l'habitation. 5 p.

Vivre en Ville (2015.) *De meilleures villes pour un meilleur climat*. Coll. «L'Index», 32 p. [Vivreenville.org/changements-climatiques]

Vivre en Ville et Écobâtiment (À paraître). *Vers des habitats denses, durables et désirables*. Coll. « Outiller le Québec », 117 p.

Vivre en Ville et Équiterre (2011). *Pour un Québec libéré du pétrole en 2030 – Changer de direction*. Chantier Aménagement du territoire et transport des personnes. 118 p.







## VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables

[info@vivreenville.org](mailto:info@vivreenville.org) | [www.vivreenville.org](http://www.vivreenville.org) | [twitter.com/vivreenville](https://twitter.com/vivreenville) | [facebook.com/vivreenville](https://facebook.com/vivreenville)

### ■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT  
FRÉDÉRIC BACK

870, avenue De Salaberry, bureau 311  
Québec (Québec) G1R 2T9  
T. 418.522.0011

### ■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480  
Montréal (Québec) H2X 3V4  
T. 514.394.1125

### ■ GATINEAU

MAISON AUBRY

177, Promenade du Portage, 3<sup>e</sup> étage  
Gatineau (Québec) J8X 2K4  
T. 819.205.2053