

7 octobre 2021

FORUM virtuel

sur le logement et l'habitation
dans les Collines-de-l'Outaouais



s o m m a i r e

ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT ET L'HABITATION DANS LA MRC DES COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS



LISTE D'ACRONYMES

GRT	Groupes de ressources techniques
HLM	Habitations à loyer modique
MRC	Municipalité régionale de comté
OSBL	Organisme sans but lucratif
ROHSCO	Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais
SHQ	Société d'habitation du Québec
TDSCO	Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais

Pour plus d'informations :

www.tdsco.org
www.facebook.com/TDS.Collines



MISE EN CONTEXTE

S'inscrivant dans son objectif d'accroître l'accès de tous les citoyens de la MRC des Collines-de-l'Outaouais (ci-après la MRC) à un logement abordable et de qualité, la Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais (TDSCO) et ses partenaires ont réalisé une enquête sur la situation du logement dans la MRC. Les résultats seront présentés lors du Forum qui se tiendra le 7 octobre 2021. Le rapport final sera diffusé à la suite du Forum.

L'enquête s'est déroulée en trois étapes: une cueillette de données quantitatives, un sondage auprès des citoyens de la MRC et des consultations auprès des divers parties prenantes (citoyens, intervenants, MRC, municipalités, acteurs en habitation, etc.). Les résultats de l'ensemble des données recueillies par l'enquête se rejoignent de manière à nous permettre d'en dégager les principaux enjeux en habitation et en logement qui touchent le territoire de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, soit l'uniformité de l'offre, l'inabordabilité et l'état des logements.

L'enquête s'est déroulée en trois étapes :



L'UNIFORMITÉ DE L'OFFRE : UN DÉFI POUR LES CITOYENS ET POUR LES ACTEURS EN HABITATION



Le parc de logement de la MRC est composé à **89,4%** de maisons non attenantes, à **89,1%** de ménages propriétaires, à **72,6%** de logements de 3 chambres et plus, et d'une majorité de terrains d'une acre par logement.

Cette uniformité est problématique pour les citoyens. 27 % des répondants au sondage l'ont identifiée comme étant le défi le plus important, de pair avec les coûts élevés du logement. Cette problématique touche particulièrement certains groupes et types de ménages : les aînés, les personnes seules et les familles monoparentales. Les frais qu'entraîne une maison non attenante sont trop élevés pour les ménages à plus faibles revenus, dont ceux de personnes seules et de familles monoparentales. 33,5 % et 30,6 % de ces ménages respectifs consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Pour les aînés, il faut ajouter à ces coûts les difficultés qu'entraîne l'entretien d'un grand terrain et d'une maison. Les constats dégagés quant à l'uniformité de l'habitation sont clairs : il y a un manque d'options en logements locatifs, logements abordables, logements sociaux (surtout pour les familles et les personnes seules) et d'options de logements qui répondent aux besoins de nombreux aînés. En plus d'être une entrave à la qualité de vie des citoyens, ce manque de diversité en logements freine le développement économique du territoire, comme l'ont souligné des représentants de la MRC et des acteurs en emploi qui ont participé aux consultations.



Les constats dégagés quant à l'uniformité de l'habitation sont clairs : il y a un manque d'options en logements locatifs, logements abordables, logements sociaux (surtout pour les familles et les personnes seules) et d'options de logements qui répondent aux besoins de nombreux aînés.



Alors que la construction de logements locatifs est en plein essor au Québec depuis le début des années 2000, cette tendance ne s'est pas manifestée sur le territoire de la MRC. Le peu de logements locatifs construits ne peut pas non plus être attribué à une dévitalisation de la MRC puisque le taux de croissance de la valeur de ses permis de construction est le plus élevé des quatre MRC régionales, tout comme sa croissance démographique anticipée entre 2020 et 2041.

L'enquête a permis de faire ressortir divers obstacles auxquels sont confrontés les acteurs en habitation quant à la diversification du parc de logements :

La pression qu'exerce le marché immobilier et le peu de leviers à la disposition des acteurs municipaux pour la contrer; la réglementation qui limite la densification et la diversification; l'absence de systèmes d'égout et d'aqueduc qui freine aussi la densification et augmente les coûts de construction et d'entretien; le contexte social des municipalités qui rend difficile la conciliation des différents besoins et souhaits des citoyens, ainsi que de manière plus générale, les rôles et responsabilités mal définis des acteurs municipaux quant à l'habitation.



L'INABORDABILITÉ : UN DÉFI POUR LES CITOYENS ET POUR LES ACTEURS EN HABITATION



Le coût élevé des propriétés et des logements en location est le défi principal identifié par le plus grand nombre de répondants au sondage, soit **35 %** des propriétaires et **34 %** des locataires.

Les statistiques révèlent à cet effet que 15 % des ménages de la MRC consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Toutefois, cet effort financier est significativement plus important chez les ménages de personnes seules (33,5 %), les ménages de familles monoparentales (30,6 %), ainsi que les ménages de locataires (31,3 %) comparativement à ceux de propriétaires (13 %).

Le coût élevé des propriétés et des logements locatifs est la problématique principale identifiée par les acteurs en habitation consultés qui ont exprimé leur sentiment d'impuissance face au marché immobilier. La situation transfrontalière de la MRC et la réglementation restreignant l'étalement urbain augmentent la demande et la valeur des propriétés, particulièrement dans les noyaux villageois. De plus, l'absence de systèmes d'aqueduc et d'égout ainsi que certaines réglementations limitant la densité d'occupation et la taille des bâtiments rendent le coût de construction élevé. Ces réalités créent des obstacles financiers pour les municipalités, mais aussi des obstacles importants quant à la conciliation de la rentabilité pour les promoteurs et l'abordabilité pour les citoyens.



Le coût élevé des propriétés et des logements locatifs est la problématique principale identifiée par les acteurs en habitation consultés qui ont exprimé leur sentiment d'impuissance face au marché immobilier.





Il en ressort un manque important de stratégies structurantes pour promouvoir l'accessibilité à un logement abordable sur le territoire de la MRC, tant dans le marché privé que dans le marché de l'habitation sociale et communautaire.

En même temps que l'abordabilité du marché privé est difficile à favoriser, le développement de l'habitation abordable publique stagne dans la MRC, notamment en raison de la fin du financement du programme d'Habitations à loyer modique (HLM) de la Société d'habitation du Québec (SHQ). En effet, il n'y a que 51 logements HLM sur le territoire de la MRC, dont 45 sont réservés aux aînés.

À l'instar de cette stagnation de l'habitation abordable publique, et du manque d'outils des acteurs municipaux pour faire face à l'inabordabilité, cette responsabilité semble être retombée sur des groupes de citoyens promoteurs de projets de logements sociaux. Cette réalité est problématique, d'une part parce que l'abordabilité, au lieu d'être assurée par une stratégie structurante, repose sur la volonté ponctuelle d'individus. D'autre part, la réalisation de ces projets est une lourde tâche à assumer par des groupes de citoyens bénévoles n'ayant souvent pas l'expertise et les ressources nécessaires. Qui plus est, les GRT qui les accompagnent sont limités quant aux ressources humaines et financières dont ils disposent pour les soutenir adéquatement, et contraints par les exigences et investissements de la SHQ peu adaptés aux besoins et réalités de notre MRC.

2 813 ménages consacrent plus de 30% de leur revenu au logement.

Bien que la volonté existe de part et d'autre d'accroître l'offre de logements abordables, ces obstacles importants pourraient expliquer en partie pourquoi il n'y a aucune COOP d'habitation et seulement deux OSBL d'habitation sur tout le territoire de la MRC (27 logements), et ce malgré le fait que 2 813 ménages consacrent plus de 30% de leur revenu au logement. Il en ressort un manque important de stratégies structurantes pour promouvoir l'accessibilité à un logement abordable sur le territoire de la MRC, tant dans le marché privé que dans le marché de l'habitation sociale et communautaire.



L'ÉTAT DES LOGEMENTS : UN DÉFI POUR LES CITOYENS ET POUR LES ACTEURS EN HABITATION

Selon les données statistiques recueillies, 7,1 % des logements de la MRC nécessitent des réparations majeures. De plus 12 % des répondants au sondage considèrent que leur logement est souvent, ou presque toujours, en situation d'insalubrité.



Après le choix limité et le coût élevé, l'état général des domiciles est la troisième difficulté principale identifiée par les répondants au sondage, soit 16 % des propriétaires et 26 % des locataires.

Tout comme pour l'uniformité de l'offre et l'inabordabilité, certains groupes de citoyens et genres de ménages sont davantage confrontés à des défis quant à l'état de leur logement. Il ressort que les aînés, les propriétaires habitant seuls (surtout les aînés) et les ménages locataires sont de ceux qui sont le plus affectés. Selon les données recueillies, un écart existe entre l'état des logements de ménages propriétaires et ceux des ménages locataires : 6,8 % des logements des ménages propriétaires nécessitent des réparations majeures comparativement à 9,0 % pour ceux des locataires. Cet écart est plus prononcé dans certaines municipalités. Pour les ménages d'aînés, l'effort financier et physique d'entretenir une maison et un terrain s'avère une problématique importante.

Les municipalités des Collines-de-l'Outaouais se sentent peu outillées pour intervenir lors de cas d'insalubrité, et encore moins au niveau de sa prévention.



Selon un rapport sur l'habitation en Outaouais¹, les municipalités peinent à faire face à la problématique de l'insalubrité. Cette difficulté est attribuable à un manque de connaissances en matière d'insalubrité, à l'inexistence d'un portrait juste de la situation en insalubrité, à un manque de réglementation pour l'adresser et la prévenir, et finalement à un manque d'inspecteurs qualifiés en matière de salubrité.

¹ Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais (RQHSCO). (2013). Du château au taudis : le paradoxe de l'Outaouais. Forum sur l'habitation et le logement abordable en Outaouais. Repéré à <https://rohscorqoh.com/wp-content/uploads/sites/9/2016/08/Rapport-int%c3%a9ral-Du-ch%c3%a2teau-au-taudis.pdf>





DES PISTES DE RÉFLEXION POUR LE FORUM

Bien que ces enjeux ne soient pas nouveaux, les données recueillies nous permettent d'en approfondir la connaissance, de les chiffrer plus précisément, et d'en faire ressortir des aspects qui demeuraient, jusqu'à maintenant, plutôt méconnus. La prise en compte des obstacles auxquels sont confrontés les acteurs du marché de l'habitation nous permet d'entamer la réflexion sur les pistes de solutions les plus prometteuses pour améliorer la situation. Bien que cette enquête en soit le point de départ, cette réflexion constitue l'objet principal du Forum de la TDSCO du 7 octobre 2021.



La prise en compte des obstacles auxquels sont confrontés les acteurs du marché de l'habitation nous permet d'entamer la réflexion sur les pistes de solutions les plus prometteuses pour améliorer la situation.

