

LE LOGEMENT COMME OUTIL DE DÉVELOPPEMENT DE COLLECTIVITÉS VIABLES

Du logement abordable au milieu de vie durable

Présenté au Gouvernement du Canada, dans le cadre de
« Parlons logement », la consultation sur la Stratégie
nationale sur le logement

Octobre 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 RÉDACTION

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



Sommaire

Le premier rôle d'une Stratégie nationale sur le logement est d'améliorer l'accessibilité économique de l'habitation en permettant notamment aux personnes à revenu faible et modeste de se loger. 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 et canadienne, que ce soit dans le domaine de la santé, de l'environnement ou de l'économie.

Les recommandations formulées soutiennent la vision et les principes sur lesquels repose la future Stratégie nationale sur le logement.

Recommandation 1 : Ancrer résolument la problématique du logement, et notamment celle du logement social, dans une vision d'ensemble en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Recommandation 2 : Ajouter des critères de localisation lors de l'octroi de subventions pour la construction d'unités de logement social et abordable.

- consolidation des milieux déjà urbanisés ;
- proximité du transport collectif (moins de 800 mètres d'un réseau structurant de transport collectif) ;
- proximité des services et commerces, etc.

Recommandation 3 : Augmenter de façon significative le nombre d'unités de logement social et abordable construites.

Recommandation 4 : Soutenir le développement de l'autopromotion résidentielle.

Recommandation 5 : Soutenir la création d'un parc de logements dont les critères de conception et de construction combinent durabilité, attractivité et performance énergétique et environnementale.

Recommandation 6 : Profiter de l'écosystème d'acteurs du milieu de l'habitation au Québec et au Canada.

Vivre en Ville salue la démarche du gouvernement de sonder la population afin de renouveler son approche en matière d'habitation, et mettra avec plaisir son expérience et la diversité du savoir-faire de son équipe au service de la poursuite de cette démarche.



Table des matières

Rôle du logement et contexte actuel	6
Une population en croissance et vieillissante	6
Un marché immobilier à la hausse qui met en difficulté de nombreux ménages	7
Des dynamiques urbaines contrastées, entre gentrification et dévitalisation	8
L'habitation dans la lutte contre les changements climatiques	9
Recommandations	10
Liées à l'aménagement du territoire	10
De la construction de logements abordables à la construction de villes durables : intégrer l'aménagement du territoire aux politiques d'habitation	10
Consolidation des milieux de vie et lutte contre l'étalement urbain	11
Liées au type d'aide	13
Les réflexes du marché immobilier privé	13
Le caractère structurant de la construction d'unités d'habitation abordables	13
L'autopromotion résidentielle : une voie à explorer pour soutenir l'accès à la propriété	14
Liées aux caractéristiques des logements	16
Créer des habitats durables, attractifs et performants	16
Conclusion : des acteurs engagés et un bilan à faire fructifier	17
Une démarche qui s'appuie sur une vision et des principes cohérents et porteurs	17
Bibliographie	18



Rôle du logement et contexte actuel

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

Dans cette optique, le premier rôle d'une Stratégie nationale sur le logement est d'améliorer l'accessibilité économique de l'habitation en permettant notamment aux personnes à revenu faible et modeste de se loger. 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 et canadienne, que ce soit dans le domaine de la santé, de l'environnement ou de l'économie.

La consultation pour définir la Stratégie nationale sur le logement 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 et du Canada appellent à des actions rapides et substantielles. C'est également une occasion à ne pas manquer de se saisir, sous l'angle de l'habitation, de l'enjeu crucial des changements climatiques.

Dans ce mémoire, nous parlerons spécifiquement du cas du Québec, territoire principal d'action de Vivre en Ville, avec lorsque possible une mise en contexte pancanadienne. Les recommandations pour le Québec sont pour la plupart applicables, avec les adaptations pertinentes, au reste du Canada.

Une population en croissance et vieillissante

Le Canada a connu, dans les 10 dernières années, une période de croissance démographique le plaçant en tête des pays du G8 pour ce qui est de la croissance de la population (Canada. Statistique Canada, 2011). Dans les 20 prochaines années, ce sont près de 5,1 millions de ménages additionnels qui se formeront au Canada, selon les données du scénario de croissance moyenne (SCHL, 2013). 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 de la croissance démographique, le Canada doit en effet se préparer à une modification de la composition des ménages, liée en particulier au vieillissement de la population. Ainsi, entre 2011 et 2031, ce vieillissement va s'accroître (Canada. Statistique Canada, 2011). 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.

Au Québec, le nombre de ménages dont la personne de référence sera âgée de plus de 65 ans aura augmenté d'environ 490 000 en 2031, soit plus que le nombre total de nouveaux ménages (environ 400 000). Les ménages supplémentaires ne seront donc pas du côté des familles, mais plutôt des personnes âgées, seules ou en couple (ISQ, 2014).

La nouvelle Stratégie nationale sur le logement 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

L'accélération des prix et la surévaluation que connaît actuellement le milieu de l'habitation à Toronto et à Vancouver amènent les experts à parler de « signes élevés de conditions problématiques » (SCHL, 2016a). Même si les villes du Québec ne se comparent pas à Toronto ou Vancouver quant au prix des habitations, 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 la même période (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 s'est aggravée : 37% des ménages locataires au Québec (et 40 % pour le Canada au complet) dédient 30% et plus de leurs revenus au logement. Pour 17% des Québécois et 19% des Canadiens, la part du budget consacré au logement dépasse 50% (Indice du logement locatif canadien, s.d.).

La situation du marché immobilier, notamment 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 Stratégie nationale sur le logement 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 pour la Stratégie nationale sur le logement devra permettre de répondre rapidement à cette situation de tension dans le marché de l'habitation.



Des dynamiques urbaines contrastées, entre gentrification et dévitalisation

Le marché du logement connaît, selon les villes et les secteurs géographiques, des dynamiques contrastées, d'une part, de gentrification, et d'autre part, de dévitalisation. Dans les deux cas, une Stratégie nationale de logement bien articulée peut contribuer à contrebalancer ces tendances préoccupantes et en atténuer les effets négatifs.

Du côté de la gentrification, d'abord, 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 abordables au tournant des années 2000, il devient de plus en plus difficile pour les ménages à revenu faible ou modeste de s'y loger. L'équivalent peut également être constaté dans plusieurs grandes villes à l'échelle du Canada.

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. Côté de 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, on peut parler de dévitalisation des secteurs centraux anciens pour nombre de municipalités qui peinent à y maintenir une masse critique de ménages, et où le bâti souffre parfois d'un manque d'entretien, comme ce peut être le cas dans certaines villes moyennes québécoises 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, simultanément, l'élargissement de l'assiette fiscale, ainsi que la rentabilisation des infrastructures (CMM, 2012).

La Stratégie nationale sur le logement devrait 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. Pour 2030, le Canada vise une réduction de 30% de ses émissions de gaz à effet de serre par rapport au niveau de 2005 (Bellavance, 2016). Pour sa part, le Québec vise pour 2030 une réduction de 37,5% 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 Stratégie nationale sur le logement devra impérativement tenir compte de cette priorité et l'intégrer aux pratiques des acteurs du domaine.



Recommandations

Liées à l'aménagement du territoire

Cette section se rapporte plus particulièrement aux principes suivants :

- Durabilité de l'environnement : « que le logement contribue à un environnement plus propre et qu'il permette un avenir plus vert »
- Accent sur la communauté : « que le logement soit axé sur les communautés en considérant l'accès au transport en commun, la proximité des lieux d'emploi, les commodités et les services »

Recommandation 1 :

Ancrer résolument la problématique du logement, et notamment celle du logement social, dans une vision d'ensemble en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

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 le 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.

Dans les années qui viennent, les gouvernements québécois et canadien octroieront 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 et canadienne. Cette intégration des divers critères et préoccupations passe par une prise de conscience des conséquences sur le territoire des politiques et pratiques des ministères et organismes gouvernementaux.

Les gouvernements québécois et canadien, et les municipalités, peuvent atteindre plusieurs objectifs à travers la construction de nouvelles unités de logement abordable. Faire de l'aménagement du territoire une partie importante de la solution est primordial, afin de s'assurer que les constructions soient érigées dans des endroits propices à des milieux de vie diversifiés.

ATTENTION À LA SUBVENTION À L'ÉTALEMENT URBAIN

Depuis la généralisation de la motorisation individuelle, l'accès à la propriété dans les grandes villes passe souvent, pour les ménages les moins fortunés, par un choix de localisation résidentielle excentré, moins coûteux qu'une localisation centrale en raison du faible coût du terrain. Connu sous l'expression « *Drive 'til you qualify* », ce phénomène est soutenu, d'une part, par un partage du coût des services entre tous les contribuables d'une municipalité, et, d'autre part, par un soutien des paliers supérieurs de gouvernement à la construction des infrastructures nécessaires aux nouveaux développements excentrés.

Les promoteurs immobiliers impliqués dans la construction de ces unités de logement avancent fréquemment l'argument de l'abordabilité pour se prémunir contre la mise en place d'un système plus proche du principe bénéficiaire-payeur, qui les amènerait à contribuer plus directement au financement des infrastructures et services nécessaires à ces nouveaux logements (APCHQ, 2016).

Or, le développement de nombreux secteurs excentrés et peu denses serait souvent déficitaire si promoteurs et municipalités devaient tenir compte de l'ensemble des coûts associés. C'est donc l'ensemble de la société qui supporte actuellement, à travers les impôts et autres taxes, une partie des coûts entraînés par ce type de développement immobilier. L'État subventionne ainsi des choix de développement coûteux, au détriment d'une croissance urbaine plus économe.

Recommandation 2 :

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

- consolidation des milieux déjà urbanisés
- proximité du transport collectif (moins de 800 mètres d'un réseau structurant de transport collectif)
- proximité des services et commerces
- etc.

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

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.

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.



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.a.).

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.

Cet enjeu en est un qui touche l'État, mais également les résidents, et pas seulement lorsqu'il est question de logement social, mais bien dans plusieurs situations d'habitation.



Liées au type d'aide

Cette section se rapporte plus spécifiquement aux thèmes suivants :

- Abordabilité
- Flexibilité

Recommandation 3 :

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.

Les réflexes du marché immobilier privé

Pour répondre aux contraintes financières des ménages les moins fortunés, le marché immobilier privé tend 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, le privé se défait 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.a.). 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.

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.

À titre d'exemple, à Vienne, où une longue tradition de financement du logement social existe, le bilan est très positif : les loyers y sont près de la moitié moins élevés que dans les autres villes européennes (Holeywell, 2013). Et ce n'est pas en raison 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 tout se joue : Vienne ne subventionne pas 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).



De fait, nombre d'acteurs estiment que les unités de logement supplémentaires constituent 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 permet 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. Au Québec, le programme AccèsLogis 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.).

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).

Recommandation 4 : Soutenir le développement de l'autopromotion résidentielle.

L'autopromotion résidentielle : une voie à explorer pour soutenir l'accès à la propriété

L'autopromotion est une démarche immobilière, accompagnée par des professionnels, qui permet à un groupe de personnes, physiques ou morales, d'accéder à la propriété en investissant ensemble dans un projet conçu spécifiquement pour répondre à leurs besoins en termes d'espace et de financement, sans l'intermédiaire d'un promoteur. Le groupe d'autopromotion assure alors la maîtrise d'ouvrage, c'est-à-dire qu'il fixe les besoins et les objectifs du projet, gère le budget et le calendrier de réalisation, mais sans s'occuper de la réalisation des travaux (à la différence de l'« autoconstruction »).

L'autopromotion immobilière présente la flexibilité nécessaire pour offrir aux futurs habitants des logements qui répondent précisément à leurs besoins, que ce soit à l'égard du logement lui-même ou de l'importance et l'utilisation des espaces communs.

Cette démarche immobilière gagne en popularité dans plusieurs régions du monde en raison des nombreux avantages qu'elle comporte pour les acheteurs et les municipalités, ainsi que certains commerces et organismes.

Pour plus d'informations sur l'autopromotion :

<http://collectivitesviables.org/articles/autopromotion/>



L'AUTOPROMOTION RÉSIDENIELLE : DES BÉNÉFICES NOMBREUX

Bénéfices pour les acheteurs :

- Réduction des coûts (pas de marge bénéficiaire d'un promoteur);
- Contrôle des caractéristiques du projet;
- Mutualisation des coûts et des bénéfices (espaces partagés, entretien, etc.);
- etc.

Bénéfices pour les municipalités et paliers supérieurs de gouvernement :

- Diversité du cadre bâti et de l'offre résidentielle;
- Mixité sociale et mixité des usages.

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

L'émergence récente au Québec de quelques groupes de cohabitat (cohousing) illustre la nécessité de réinventer en partie le modèle québécois du développement immobilier. Un premier projet québécois d'autopromotion, Cohabitat Québec, a déjà vu le jour à Québec.

Entre le resserrement des règles hypothécaires, la croissance anticipée des taux d'intérêt et le niveau élevé des valeurs foncières, l'autopromotion apparaît comme un moyen intéressant de combler certains besoins immobiliers au cours des prochaines années.



Liées aux caractéristiques des logements

Cette section se rapporte plus particulièrement aux thèmes suivants :

- Durabilité
- Inclusivité

Recommandation 5 :

Soutenir la création d'un parc de logements dont les critères de conception et de construction combinent durabilité, attractivité et performance énergétique et environnementale.

Créer des habitats durables, attractifs et performants

L'habitat durable dépend en premier lieu des caractéristiques des quartiers dans lesquels il s'implante, notamment leur compacité et la proximité des services. En retour, un bâtiment résidentiel durable participera à améliorer la qualité du milieu de vie qu'il contribue à composer.

Vivre en Ville – en collaboration avec l'organisation Écobâtiment – travaille depuis plusieurs mois à la proposition de critères de conception pour une offre de logement qui réponde à la fois aux besoins des ménages, à leurs aspirations, ainsi qu'aux exigences collectives en matière de développement durable et d'équilibre des finances publiques, notamment. La publication issue de ce travail est en cours de finition et devrait être rendue publique prochainement.

LES 10 CLÉS DE L'HABITATION DURABLE

Vivre en Ville et Écobâtiment ont identifié 10 clés pour concevoir, à l'échelle du bâtiment, un habitat à la fois attractif et performant :

7 clés pour des habitations denses et attractives :

- Assurer la contribution du bâtiment à la qualité du milieu de vie ;
- Favoriser la mobilité durable ;
- Reconsidérer la place du stationnement ;
- Donner accès à l'extérieur ;
- Fournir des aménagements et équipements partagés de qualité ;
- Ménager la quiétude et l'intimité des occupants ;
- Viser l'accessibilité universelle ;

3 clés pour des habitations performantes :

- Prioriser l'architecture bioclimatique et les stratégies passives ;
- Sélectionner et combiner les systèmes mécaniques en vue d'optimiser les ressources ;
- Sélectionner les matériaux à l'aide d'une approche cycle de vie.

Source : Vivre en Ville et Écobâtiment (à paraître)



Conclusion : des acteurs engagés et un bilan à faire fructifier

Recommandation 6 :

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

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.

Une démarche qui s'appuie sur une vision et des principes cohérents et porteurs

Vivre en Ville salue la démarche du gouvernement de sonder la population afin de renouveler son approche en matière d'habitation.

Les principes et la vision sur lesquels repose la future Stratégie nationale sur le logement nous apparaissent cohérents, porteurs, et de nature à répondre aux besoins variés des ménages tout en tenant compte de l'intérêt collectif.

C'est avec plaisir que Vivre en Ville mettra son expérience et la diversité du savoir-faire de son équipe au service de la poursuite de cette démarche.



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]
- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec [APCHQ] (2016). *Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire par l'APCHQ à l'occasion des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi 83*. 28 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).
- Bellavance, Joël-Denis (2016). « GES : Trudeau s'en tient aux cibles de Harper ». La Presse. [<https://goo.gl/6j7oIF>], (consulté le 7 octobre 2016).
- Canada. Statistique Canada (2011). *La croissance démographique du Canada : de 1851 à 2061. Chiffres de population et des logements*. Recensement de 2011, 4 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).

Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL] (2013). *Projections à long terme de la croissance des ménages – mise à jour 2013*. Le point en recherche. Série socio-économique 13-006, 23 p. [PDF]

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

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

Vivre en Ville (s.d.b.) « Autopromotion », *Collectivitesviables.org*, Vivre en Ville. [<http://collectivitesviables.org/articles/autopromotion/>] (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 | www.vivreenville.org | twitter.com/vivreenville | 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^e étage
Gatineau (Québec) J8X 2K4
T. 819.205.2053