

La Coopérative d'habitation La Petite-Patrie a amélioré la qualité de vie des membres en fournissant des logements stables et abordables.

Photo : SCHL—CMHC

Abordabilité et besoins en logement

La plupart des ménages sont en mesure de répondre à leurs besoins de logement sur le marché de l'habitation. Cependant, certains ménages n'y parviennent pas. Dans le cadre de la mise en place d'une démarche de revitalisation, répondre aux besoins de la population en matière de logement s'avère un enjeu important et déterminant sous l'angle du développement durable. Un parc de logement adéquat et varié pour accueillir une diversité de résidents constitue le fondement d'un milieu de vie et d'une communauté en santé et dynamique.

Pour doter une collectivité de logements qui répondent aux besoins de sa population, qui sont abordables et qui tiennent compte des besoins futurs, il est essentiel de pouvoir compter sur un certain consensus quant à l'état de la situation. Une évaluation des besoins en habitation est utile à cette fin, cependant elle doit être réalisée avec suffisamment de rigueur pour bien orienter la production des logements.

Voici quelques étapes à considérer afin de bien cerner et planifier les besoins en logement actuels et futurs dans une démarche de revitalisation et d'élaboration d'un guide de développement résidentiel.



Photo: SCHL—CMHC

L'aide de la SCHL a permis à Construgep, un promoteur du secteur privé, d'offrir des logements en copropriété abordables en plein cœur de Montréal-Nord.



FONDATION
RUES PRINCIPALES



Abordabilité et besoins en logements

Image: SCHL—CMHC



Vous voulez l'Abordabilité* besoins en matière de logement

Canada



Pour en savoir plus, téléchargez sans frais la publication intégrale ou les chapitres individuels du dernier numéro de l'Observateur du logement au www.schl.ca/observateur

Définition

Logement abordable

Un logement est considéré comme abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Pour les locataires, les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas. Pour les propriétaires, ils englobent également les versements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier et les charges de copropriété.

PLANIFIER POUR L'AVENIR: UN PORTRAIT EN 6 ÉTAPES

1 Recueillir des données

La première étape consiste à recueillir des données économiques et le profil sociodémographique du milieu, afin de prendre des décisions éclairées.

La SCHL fournit au secteur de l'habitation et aux consommateurs des analyses sur les tendances en matière de logement.

Son Portail du Marché de l'habitation permet aux utilisateurs d'obtenir les renseignements et une foule de données sur le marché de l'habitation.

Les données de recensement de Statistique Canada fournissent de l'information sur la population, la répartition selon l'âge, la composition des familles, le revenu des ménages, le mode d'occupation des logements et le nombre de logements.

2 Identifier les écarts entre les besoins et l'offre de logements

Les données démographiques prises isolément ne donnent pas toujours un portrait exact ou complet des personnes ayant besoin d'un logement dans une collectivité. Les enquêtes sur le logement, les fournisseurs locaux de logements, les associations d'agents d'immeuble et de constructeurs d'habitations, les agences de services sociaux et les employeurs peuvent être des sources de renseignements sur les écarts entre les besoins et l'offre en matière de logement. Les membres d'un comité local sur le logement ou les employés d'un organisme de logement peuvent aussi donner leur opinion pour s'assurer que les informations reflètent bien la réalité.

3 Établir un inventaire et état du parc de logements

Pour déterminer une base de référence des logements libres et occupés, il faut dresser un inventaire du parc de logements et de son état. On trouvera les renseignements dans les rôles d'imposition, les publications de la SCHL et les données du recensement. Il faudra aussi effectuer certaines recherches pour déterminer l'état du parc de logements.

4 Tenir à jour une liste des terrains, des actifs et des ressources

Une liste exhaustive des terrains disponibles, tant de propriété publique que privée, des fonds alloués au logement, des sources de financement et des organismes qui peuvent offrir du soutien au logement complétera l'information nécessaire pour procéder à une évaluation précise des besoins en habitation et des possibilités de les combler.

5 Considérer le continuum du logement

Le continuum du logement est un outil utile qui permet de comprendre l'abordabilité du logement au Canada. Le tableau ci-dessous illustre le continuum du logement tel qu'il se présente généralement dans une municipalité. Des opportunités en matière de logement abordable peuvent ainsi être créées par les secteurs privé, public et sans but lucratif, sans distinction quant au mode d'occupation (c.-à-d.: logements locatifs, logements pour propriétaire occupant et coopératives d'habitation).

Le continuum du logement

Refuges d'urgence	Logements de transition	Logements sociaux	Logements locatifs abordables	Logements abordables pour propriétaires occupants	Logements locatifs	Logements pour propriétaires-occupants
-------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------------	---	--------------------	--

Les collectivités commencent à trouver de nouvelles façons de combler des lacunes dans le continuum du logement et peuvent choisir des approches qui répondent le mieux à leurs besoins et qui conviennent le mieux à leurs ressources.

6 Identifier des pistes de solutions

Le tableau suivant affiche une liste de mesures qui peuvent être utilisées par les municipalités pour créer du logement abordable dans une collectivité (il appartient aux municipalités de déterminer quelles pratiques sont permises dans leur région).

Acheter et rénover des bâtiments	Logements accessoires et pavillons-jardins
Allègement des exigences de stationnement	Partenariats entre municipalité et organisme sans but lucratif
Concevoir des logements adaptables	Préserver l'abordabilité des logements
Densification	Réaménager ou convertir des bâtiments ou des sites non résidentiels
Donner des terrains ou installations	Engagement en faveur de l'habitation dans le plan de la collectivité

Centre du logement abordable: Pour savoir comment la SCHL peut vous appuyer dans la réalisation de vos projets de construction de propriétés à prix ou à loyers abordables, visitez www.schl.ca/logementabordable