

# L'habitation et le logement social et communautaire en Mauricie : Portrait de la situation et mobilisation des connaissances

Rapport déposé à  
Société canadienne  
d'hypothèques et de  
logement (SCHL)

Dans le cadre du Fonds de recherche et de planification  
de la Stratégie nationale sur le logement.

Janvier 2024

Une recherche initiée par le Consortium en développement social de la Mauricie (Consortium) réalisée avec la collaboration des partenaires suivants : Centre de recherche sociale appliquée (CRSA), Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec (CIUSSS MCQ), Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie (TCMFM)

Cette étude a été rendue possible grâce à la contribution financière des partenaires suivants :

**Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** en vertu du Fonds de recherche et de la planification de la Stratégie nationale sur le logement. « Les opinions, analyses, interprétations et recommandations présentées sont celles du ou des auteurs et ne reflètent pas nécessairement le point de vue de la SCHL. »

**Consortium en développement social de la Mauricie**, dans le cadre de son entente sectorielle en développement social.

**Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie**, par les fonds reçus du Secrétariat à la condition féminine.

**Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec (CIUSSS MCQ)**, dans le cadre du plan d'action de la Politique gouvernementale de prévention en santé.

ÉQUIPE DE RECHERCHE	
<b>Consortium en développement social de la Mauricie (Consortium)</b> <b>Promoteur et fiduciaire du projet</b>	<b>Stéphanie Milot</b> , coordonnatrice
<b>Centre de recherche sociale appliquée (CRSA)</b> <b>Direction et réalisation de la recherche</b>	<b>Lise St-Germain</b> , directrice <b>Laura-Kim Dumesnil, Lucie Lafrance et Marie-Pier St-Louis</b> , professionnelles de recherche
<b>Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec (CIUSSS MCQ). Direction de santé publique et responsabilité populationnelle</b> <b>Contribution à la collecte et à l'analyse des données (trois volets)</b>	<b>Caroline Marcoux</b> , agente de planification, programmation et recherche <b>Maude-Amie Tremblay</b> , conseillère en santé environnementale
<b>Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie (TCMFM)</b> <b>Expertise ADS+</b>	<b>Joanne Blais</b> , directrice

#### MEMBRES DU COMITÉ DE SUIVI ET EXPERTS CONSULTÉS

Le comité de suivi inclut les partenaires de la recherche, auxquels s'ajoutent :

**Richard Maziade**, président, Fédération régionale des OSBL en habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec. Il est aussi porte-parole des propriétaires de résidences privées pour aînés (RPA) de la Mauricie et du Centre-du-Québec.

**Jimmy Ducasse**, directeur général, Office municipal d'habitation de Trois-Rivières.

**Claude Jalette**, coordonnatrice, InfoLogis Mauricie.

#### Collaboration au portrait statistique :

**Frédéric Lemay**, technicien en recherche, CIUSSS MCQ, Direction de santé publique.

**Louise Lemire**, collaboratrice de recherche, spécialiste de données quantitatives, CRSA.

**Véronique Lamothe**, conseillère en gestion, Société d'habitation du Québec (SHQ).

#### DROIT DE REPRODUCTION

©CRSA, 2024

ISBN 978-2-924046-76-0 (version numérique PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024

#### Pour citer ce document :

St-Germain, Lise (direction), Lucie Lafrance, Marie-Pier St-Louis, Stéphanie Milot, Laura-Kim Dumesnil et la collaboration de Caroline Marcoux et Maude-Amie Tremblay. 2024. *L'habitation et le logement social et communautaire en Mauricie : Portrait de la situation et mobilisation des connaissances*. Rapport de recherche déposé à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et au Consortium en développement social de la Mauricie (CDSM). Centre de recherche sociale appliquée (CRSA), 224 p.

Ce rapport est disponible sur les sites suivants : [lecrsa.ca](http://lecrsa.ca) | [consortium-mauricie.org](http://consortium-mauricie.org) | [tcmfm.ca](http://tcmfm.ca)

## TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALE

LISTE DES ACRONYMES .....	3
SOMMAIRE EXÉCUTIF .....	6
SECTION 1 .....	12
PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE ET DE LA PROBLÉMATIQUE DE L'HABITATION ET DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE .....	13
<i>Introduction et objectif de la section</i> .....	13
1.1 Origine et orientations de l'étude .....	13
1.2 Mise en contexte de la problématique .....	19
1.3 Le logement un déterminant de la santé et de la lutte à la pauvreté .....	27
Références .....	29
SECTION 2 .....	31
QUELQUES DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET DE L'HABITATION POUR ÉCLAIRER LA RÉALITÉ MAURICIENNE .....	33
<i>Introduction et objectif de la section</i> .....	33
2.1 Données populationnelles et logement en Mauricie .....	33
2.2 Présentation des données sociodémographiques du territoire .....	36
2.3 Commentaires analytiques .....	70
Conclusion .....	74
Liste des tableaux .....	76
Liste des figures.....	77
Références .....	78
SECTION 3 .....	80
SE LOGER EN MAURICIE : REGARD SUR LES RÉALITÉS ET BESOINS DES GROUPES DE POPULATIONS EN SITUATION DE VULNÉRABILITÉ SOCIALE.....	81
<i>Introduction et objectif de la section</i> .....	81
3.1 Méthodologie pour la collecte auprès des personnes et des ressources.....	82
3.2 Résultats de la collecte de données auprès des personnes rencontrées.....	88
3.3 Principaux constats par groupes de populations ciblées .....	114
3.4 Principaux constats spécifiques aux femmes .....	121
Conclusion .....	123
Références .....	125
SECTION 4 .....	128
SURVOL DES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIÈRE D'HABITATION ET DE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE .....	129
<i>Introduction et objectif de la section</i> .....	129
4.1 Survol des politiques publiques en matière d'habitation.....	131
4.2 Politiques publiques et paliers de gouvernement .....	132
4.3 Politiques publiques et groupes cibles de populations.....	137
4.4 Tableau comparatif des politiques publiques par groupe cible de populations .....	146
4.5 Point de vue critique sur les politiques publiques en matière d'habitation.....	153
Conclusion .....	155
Liste des cartographies des politiques publiques .....	157
Références .....	161

<b>SECTION 5</b> .....	166
<b>ÉTAT DE LA SITUATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE</b> .....	168
<i>Introduction et objectif de la section</i> .....	168
5.1 <i>Mise en contexte de l'état de situation sur le logement social et communautaire</i> .....	169
5.2 <i>État de situation sur le logement social et communautaire en Mauricie</i> .....	177
5.3 <i>Discussion sur les résultats et réflexions pour éclairer les pistes d'action</i> .....	196
<i>Conclusion</i> .....	205
<i>Liste des tableaux</i> .....	207
<i>Liste des figures</i> .....	207
<i>Liste des annexes</i> .....	208
<i>Références</i> .....	225
<b>RECOMMANDATIONS</b> .....	227
<i>Quelques pistes pour nourrir l'action intersectorielle en matière de logement social et communautaire en Mauricie</i> .....	227



## LISTE DES ACRONYMES

AANC :	Affaires autochtones et du Nord Canada
ACL :	Programme AccèsLogis Québec
ADS + :	Analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle
AGRTQ :	Association des groupes de ressources techniques du Québec
APCHQ :	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
CACIS :	Chaire de recherche Canada Approches communautaires et inégalités de santé
CEPE :	Centre d'étude sur la pauvreté et l'exclusion
CHSLD :	Centre d'hébergement et de soins de longue durée
CISSS :	Centre intégré de santé et de services sociaux
CIUSSS MCQ :	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec
CMHC-SCHL :	Canada Mortgage and Housing Corporation – Société Canadienne d'hypothèques et de logement
Consortium/CDSM :	Consortium en développement social de la Mauricie
CPE :	Centre de la petite enfance
CQCH :	Confédération québécoise des coopératives d'habitation
CRISES :	Centre de recherche sur les innovations sociales
CRSA :	Centre de recherche sociale appliquée
FÉCHMACQ :	Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec
FQIS :	Fonds québécois d'initiatives sociales

FRAPRU :	Front d'action populaire en réaménagement urbain
FROHMCQ :	Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Mauricie-Centre-du-Québec
FRR :	Fonds régions et ruralité
HLM :	Habitation à loyer modique
ICRL :	Initiative pour la création rapide de logements
INSPQ :	Institut national de santé publique du Québec
IRIS :	Institut de recherche et d'informations socioéconomiques
ISQ :	Institut de la statistique du Québec
LAAL :	Logements adaptés : aînés autonomes
LAQ :	Logement abordable Québec
LAU :	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LSC :	Logement social et communautaire
LSHQ :	Loi sur la Société d'habitation du Québec
MADA :	Municipalité amie des aînés
MAMH :	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MIFI :	Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration
MMCQ :	Moisson Mauricie/Centre-du-Québec
MPC :	Mesure du panier de consommation
MRC :	Municipalité régionale de comté
MSSS :	Ministère de la Santé et des Services sociaux
OH :	Office d'habitation
OMH :	Office municipal d'habitation
OMH-TR :	Office municipal d'habitation de Trois-Rivières
ORH :	Office régional d'habitation
OSBL/OBNL :	Organisme sans but lucratif/Organisme à but non lucratif
PAC :	Programme d'appui aux collectivités
PAGIEPS :	Plan d'action gouvernementale pour l'inclusion économique et la participation sociale
PAR :	Programme d'aide à la réinstallation

PAREL :	Programme d'aide à la remise en état des logements
PASI :	Programme d'accompagnement et de soutien à l'intégration
PCU :	Prestation canadienne d'urgence
PGPS :	Politique gouvernementale de prévention en santé
PHAQ :	Programme d'habitation abordable Québec
PPHQ :	Office des personnes handicapées du Québec
PPU :	Programmes particuliers d'urbanisme
PRQ :	Programme Rénovation Québec
PRR :	Programme RénoRégion
PRU :	Programme de réparation d'urgence
PSL :	Programme de supplément au loyer
RBQ :	Régie du bâtiment du Québec
RCAANC :	Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada
RCAAQ :	Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec
RCLALQ :	Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec
RI :	Ressources intermédiaires
RMR :	Région métropolitaine de recensement
ROHQ :	Regroupement des offices d'habitation du Québec
RPA :	Résidence privée pour aînés
RQDS :	Réseau québécois en développement social
RQOH :	Réseau québécois des OSBL d'habitation
SAC :	Services aux Autochtones Canada
SANA :	Service d'aide aux nouveaux arrivants
SCHL :	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SCLSC :	Soutien communautaire en logement social et communautaire
SHQ :	Société d'habitation du Québec
TAL :	Tribunal administratif du logement
TCMFM :	Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie
VVE :	Viellir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté, au Québec

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

## Objectif et approche méthodologique

Cette **étude avait comme objectif de réaliser un état de situation sur le logement social et communautaire (LSC)** en Mauricie **en misant sur la mobilisation des connaissances empiriques du milieu** et le point de vue des personnes concernées. Pour documenter l'état de situation, nous avons croisé **les données qualitatives (groupes de discussion), les données sociodémographiques et l'analyse documentaire** issue des politiques publiques, de la littérature et les sources émanant des organisations agissant dans le domaine du logement social et communautaire.

## Perspective d'analyse sur les inégalités et intersectionnelle

**L'angle d'analyse est celui des inégalités vécues par les groupes de populations ciblés par cette étude** : les personnes aînées à faible revenu, les personnes marginalisées (santé mentale, dépendance, itinérance), les personnes immigrantes, les femmes fuyant les situations de violence conjugale, les personnes autochtones. **Ces populations sont au croisement d'intersections de plusieurs variables** (âge, statut d'autochtone, statut d'immigration / absence de statut, identité, racisation, présence d'un handicap, classe sociale) qui peuvent renforcer les inégalités et discriminations.

## Principaux constats de l'état de situation sur le LSC

### La crise du logement

**La crise du logement** en Mauricie est la **plus importante crise vécue en 19 ans**. Elle est **au croisement de la crise de l'habitation et celle du logement abordable** affectant globalement la population à revenu modeste, mais touchant plus durement les populations déjà exposées aux inégalités. La crise touche de manière différenciée les groupes de populations et cache plusieurs angles morts.

### L'enjeu d'abordabilité

En Mauricie, comme partout au Québec, le **coût des loyers augmente plus rapidement que les seuils de référence** de la SCHL, de la SHQ et du Tribunal administratif. Le coût moyen des loyers dépasse également les revenus des groupes les plus pauvres.

### Quelques données sociodémographiques à retenir pour éclairer la situation mauricienne

Le **revenu médian** des particuliers est **plus bas en Mauricie** (37 200 \$) qu'au Québec (40 800 \$) et **davantage pour les femmes** (32 800 \$; 37 200 \$ au Québec).

En Mauricie, **20 % des ménages locataires (16 000) consacrent 30 % et plus de leur revenu au logement**, mettant ainsi en péril la réponse à leurs autres besoins essentiels. C'est en Mauricie que le **revenu médian des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement est le plus bas**, soit 12 800 \$. **3 875 ménages sont confrontés à des besoins impérieux**.

**La population vieillit rapidement.** La Mauricie est au 3<sup>e</sup> rang pour sa forte proportion de personnes âgées (26,5 %). Le nombre de ménages augmente, mais compte moins de personnes au sein du ménage. **De plus en plus de personnes vivent seules en Mauricie. Sans la migration interrégionale, les naissances autochtones et l'immigration, la population de la Mauricie décroît.**

### **Effet entonnoir pour les groupes de populations les plus vulnérables**

---

Ce sont ces **populations plus vulnérables qui subissent les plus grands contrecoups de la pénurie de logements abordables** et des impacts majeurs de la transformation du parc locatif.

Cette crise se manifeste pour ces groupes de populations par un **manque de logement adéquat** (taille et qualité) **et respectueux de leur capacité de payer** (seuil du 30 % et moins du revenu), les plaçant pour plusieurs en situation **d'instabilité résidentielle**.

Lors des groupes de discussion, **toutes les personnes ont signifié faire des compromis pour se loger, soit : payer plus cher que leur capacité** au détriment de leur sécurité, de leur santé et bien-être mental; **accepter de vivre dans un logement insalubre; accepter de vivre en chambre** ou **prendre un logement trop petit pour la taille du noyau familial**; accepter de **vivre dans un endroit qui compromet son rétablissement ou sa sécurité** et celle de leurs enfants. Les **personnes âgées en situation de faible revenu** ont de **moins en moins d'options dans le choix de résidences abordables**. Elles demeurent à leur domicile malgré la perte d'autonomie. Plus les **personnes sont vieillissantes, plus leur taux d'effort au logement est élevé** (davantage pour les femmes que les hommes). Bien que la lutte des places pour l'obtention d'un logement touche de plus en plus de ménages à revenus modestes, certains **groupes à la croisée des facteurs de vulnérabilité** sont susceptibles de vivre des préjugés tenaces, du racisme et des discriminations. Face aux obstacles majeurs, les personnes ont besoin d'intermédiaire, d'accompagnement et d'aide des ressources du milieu pour obtenir un logement.

### **Politiques publiques - logement et groupes vulnérables**

---

**La tendance des dernières années a été marquée par un transfert des responsabilités du gouvernement fédéral vers les provinces, qui elles-mêmes interpellent les municipalités.**

Ces dernières n'ont pas de nouveaux moyens financiers, mais elles disposent de leviers (règlements, outils de financement et de maîtrise foncière, développement de politiques) et de pouvoirs pour soutenir le développement de logement social, communautaire et abordable. Ces pouvoirs sont renforcés depuis juin 2022 par les modifications de la Loi sur les cités et les villes, le Code municipal du Québec et la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

**Les politiques et programmes de niveau provincial concernant les groupes de populations en situation de vulnérabilité comprennent peu de stratégies visant l'habitation.** Les politiques et mesures destinées aux populations vulnérables sont mises en place sans pour autant intervenir sur ce « marché de l'habitation » et réguler les échanges économiques.

Les **programmes en matière de logement social, communautaire et abordable ne visent pas forcément les mêmes besoins ni les mêmes populations.** Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM) et celui du soutien au loyer (PSL) rejoignent les

ménages à très faible revenu qui ne peuvent consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer. AccèsLogis (ACL) répond aussi aux besoins des personnes à faible et modeste revenu, notamment, celles ayant des besoins particuliers pour une plus grande mixité sociale. Par ailleurs, les transformations pour le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) risquent d'affaiblir la réponse aux besoins des populations à faible revenu et ayant des besoins particuliers.

**Entre 2009 et 2021, l'état de situation en Mauricie révèle une diminution de 880 ménages aidés (9,8 %) par la SHQ, tous programmes confondus (+ 31,3 % au Québec).**

### **Le logement social, communautaire et abordable en Mauricie**

**L'inventaire du logement social, communautaire et abordable** réalisé dans le cadre de cette étude indique qu'au 31 décembre 2021, la Mauricie détient **un parc de logement social et communautaire de 4 666 unités soutenues par la SHQ, dont 2 960 habitations à loyer modique (HLM), 680 habitations communautaires** (AccèsLogis) regroupées dans 333 ensembles de propriétés publiques (HLM) et collectives (Coop et OBNL). **727 logements bénéficient du Programme de supplément au loyer (PSL)**. S'ajoutent à l'inventaire **299 logements abordables privés**.

Toutes les MRC détiennent une part du parc locatif social et communautaire, mais les milieux urbains en compte davantage. La protection du parc de logement social et communautaire est un enjeu qui nécessite une surveillance de l'état de vétusté des immeubles et une bonne planification des travaux. La Mauricie s'en tire assez bien.

Le logement est un déterminant de la santé et l'investissement dans le logement social et communautaire est un indicateur d'une société qui protège les populations des inégalités sociales. Au Québec, le parc de logement social et communautaire (OSBL, coopérative, OH) représente à peine 10 % du parc immobilier (2023). Ailleurs, le parc de logement communautaire est beaucoup plus élevé; Allemagne et les Pays-Bas (30 %), Autriche (60 %).

**Au Québec, l'absence d'une politique globale en habitation limite la capacité d'adopter une véritable stratégie de développement du logement social, communautaire et abordable** avec des orientations et des cibles claires.

### **Pistes d'action pour améliorer la situation**

Les pistes se déclinent en deux grands axes :

1. Un ensemble d'actions pour mieux rejoindre, inclure, accompagner et protéger les droits des groupes de populations vulnérables dans une perspective d'analyse différenciée selon les sexes, les genres et l'intersectionnel et d'accessibilité aux services;
2. Un ensemble d'actions intersectorielles pour soutenir le développement du LSC comme vecteur de solution durable à la crise : protection du parc, outils financiers, planification à long terme du logement abordable, renforcement de l'action interministérielle, promotion et valorisation du LSC.

# EXECUTIVE SUMMARY

## Purpose and methodology

The **purpose of the study was to report on social and community housing (SCH) progress** in Mauricie **by drawing on empirical knowledge in the community** and getting the perspectives of the people involved. To document what we found, we cross-referenced **qualitative data (from focus groups) with socio-demographic data and a review of the literature** from public policy, existing documentation and sources from organizations active in the field of social and community housing.

## Analytical lens on inequalities and intersectionality

**We analyzed inequalities from the perspective of the targeted population groups:** low-income seniors, marginalized people (mental health, addiction, homelessness), immigrants, women fleeing domestic violence and Indigenous people. **Many variables intersect for these populations** (age, Indigenous status, immigration status or lack thereof, identity, racialization, disability, social class) that may reinforce inequalities and discrimination.

## Key SCH progress report findings

### Housing crisis

**The current housing crisis** in Mauricie is the **worst in 19 years**. It is occurring **at the intersection of the housing crisis and the affordable housing crisis**, affecting the moderate-income population as a whole, although its effects fall hardest on populations already facing inequalities. The crisis affects various groups differently and there is much that goes unseen.

### Affordability issue

In Mauricie, as is the case throughout Quebec, **rents are increasing faster than the reference thresholds set by** Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the Société d'habitation du Québec (SHQ) and the Tribunal administratif. Average rental rates are also higher than the incomes of the poorest groups.

### Socio-demographic data to remember about the situation in Mauricie

The **median personal income is lower in Mauricie** (\$37,200) than in Quebec overall (\$40,800), **with an even wider gap for women** (\$32,800 vs. \$37,200 in Quebec overall).

In Mauricie, **20% of renter households (16,000) spend 30% or more of their income on housing**, putting their other basic needs at risk. Mauricie has the **lowest median income for renter households in core housing need**, at \$12,800. **3,875 households are in core housing need**.

**The population is aging rapidly**. Mauricie has the third-largest senior population (26.5%). The number of households is increasing but there are fewer people in each one. **More and more people live alone in Mauricie. Without inter-regional migration, Indigenous births and immigration, the population of Mauricie would be declining**.

## Funnelling effect for the most vulnerable groups

---

It's the **more vulnerable populations who bear the brunt of the shortage of affordable housing** and the transformation of rental stock.

For them, this crisis translates to a **lack of adequate housing** (size and quality) **that they can afford** (30% or less of their income), so that many experience **housing instability**.

Focus-group members **all reported making compromises on housing: paying more than they could afford** to the detriment of their safety, health and mental well-being; **accepting poor housing conditions; settling for a room or unit too small for their family; putting up with a place that compromised their recovery or safety** and that of their children. **Low-income seniors have fewer and fewer affordable housing options**. They remain at home despite the loss of independence. The **older people are, the higher their rent-geared-to-income level is** (even more so for women than men). While the struggle for available housing is affecting more and more moderate-income households, some **groups at the intersection of vulnerability factors** are likely to experience persistent prejudice, racism and discrimination. Faced with major obstacles, people need advocacy, support and assistance from local resources to obtain housing.

## Public policy: housing and vulnerable groups

---

**The trend in recent years has been for the federal government to transfer responsibilities to the provinces, while the provinces do the same with municipalities.** The municipalities have not received new funding, but they have some leverage (bylaws, financing instruments, land-use controls, policy development) and authorities with which to support social, community and affordable housing development. Those authorities have been strengthened since June 2022 by amendments to the *Cities and Towns Act*, the *Municipal Code of Quebec* and the *Act respecting the Société d'habitation du Québec*.

**Provincial-level policies and programs for population groups with a vulnerability include few strategies targeting housing.** Policies and initiatives aimed at vulnerable populations are put in place without actually intervening in that "housing market" or regulating free trade.

**Social housing, community housing and affordable housing programs don't necessarily target the same needs or populations.** Low-rental housing and rent supplement programs reach very low-income households that can't spend more than 25% of their income on housing. AccèsLogis also addresses the needs of low- and moderate-income individuals, including those with special needs for a broader social mix. It should be noted that recent changes to the Programme d'habitation abordable Québec may weaken its ability to address the needs of low-income populations with special needs.

The study found that, **between 2009 and 2021, the total number of households assisted by the SHQ in all its programs fell by 880 (9.8%) in Mauricie (+31.3% for all of Quebec).**

## Social, community and affordable housing in Mauricie

---

**The social, community and affordable housing inventory** conducted for the study found that as of December 31, 2021, Mauricie had **a social and community housing stock of 4,666 units supported by the SHQ**. This included **2,960 low-rental housing and 680 community housing units** (AccèsLogis) contained within 333 public (low-rental) and

community (co-operative and non-profit) housing projects. **727 units are part of the Rent Supplement Program.** The inventory also lists **299 private affordable housing units.**

All regional county municipalities have some share of the social and community rental stock, but the share in urban areas is greater. To protect the social and community housing stock, the condition of the buildings must be monitored and maintenance and repair carefully planned. Here, Mauricie is doing quite well.

Housing is a determinant of health, and investment in social and community housing is an indicator of a society that protects its population from social inequalities. Social and community housing (non-profit, co-operative, housing bureaus) represents a mere 10% of Quebec's housing stock (2023). The share of community housing stock is much greater in other countries: 30% in Germany and the Netherlands and 60% in Austria.

**In Quebec, the lack of a comprehensive housing policy limits the ability to deploy a real strategy for developing social, community and affordable housing** with clear guidelines and targets.

### Possible courses of action

There are two areas of focus:

4. A set of actions to better reach, include, support and protect the rights of vulnerable population groups from an intersectional, sex- and gender-based analysis and service access perspective.
5. A set of intersectoral actions to support the development of SCH as a vehicle for resolving the crisis in the long term: preservation of the housing stock, financial tools, long-term affordable housing plans, stronger interministerial action and the promotion and appreciation of SCH.



# SECTION 1

## Table des matières

<b>PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE ET DE LA PROBLÉMATIQUE DE L'HABITATION ET DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE.....</b>	<b>13</b>
<i>Introduction et objectif de la section .....</i>	<i>13</i>
<b>1.1 Origine et orientations de l'étude .....</b>	<b>13</b>
1.1.1 Émergence du projet de recherche .....	13
Intention de recherche .....	14
Approches et orientations .....	14
1.1.2 Méthodologie de recherche.....	15
1.1.3 Les trois volets de l'étude et questions de recherche .....	16
1.1.4 Les enjeux, limites et points forts de la méthode.....	18
1.1.5 Les sections thématiques des résultats de recherche .....	18
<b>1.2 Mise en contexte de la problématique .....</b>	<b>19</b>
1.2.1 Les politiques publiques.....	20
1.2.2 Et la crise du logement.....	21
1.2.3 Détérioration historique de l'abordabilité des logements .....	24
1.2.4 Besoins de logements sociaux et abordables.....	24
1.2.5 Pour mieux comprendre la situation en Mauricie .....	26
<b>1.3 Le logement un déterminant de la santé et de la lutte à la pauvreté .....</b>	<b>27</b>
<b>Références .....</b>	<b>29</b>

# PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE ET DE LA PROBLÉMATIQUE DE L'HABITATION ET DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE

## Introduction et objectif de la section

Cette section a pour but de mettre en contexte l'étude dans son ensemble, les moments clés de l'évolution de la réflexion sur cet enjeu et les éléments de problématiques ayant guidé l'orientation des trois volets de recherche. Elle permet de situer l'approche générale, sa méthodologie, les acteurs et actrices clés mobilisées autour de l'étude. Les éléments de problématique visent à poser les enjeux principaux en cause et qui sont au cœur de la pertinence de ce sujet.

## 1.1 Origine et orientations de l'étude

### 1.1.1 Émergence du projet de recherche

Le Consortium en développement social de la Mauricie (Consortium) anime une concertation intersectorielle régionale de laquelle est issu le comité régional en habitation qui regroupe une douzaine d'organisations institutionnelles, municipales et communautaires. Ensemble, ils unissent leurs forces pour améliorer les conditions de vie, la vitalité des territoires et prévenir les inégalités sociales et la pauvreté.

En 2020, le Consortium a mobilisé plusieurs partenaires régionaux autour du projet de recherche *L'habitation et le logement social et communautaire en Mauricie : Portrait de la situation et mobilisation des connaissances*. Le Centre de recherche sociale appliquée (CRSA) a été mandaté pour réaliser l'étude avec la collaboration des partenaires du projet.

La priorité de l'habitation est inscrite depuis plusieurs années dans les orientations du Consortium ainsi que dans les instances locales s'y rattachant. Toutefois, le contexte de la crise du logement exacerbée par la pandémie a été favorable à une plus large mobilisation des acteurs et des actrices de la région autour de ce projet. D'ailleurs, les premiers résultats ont été présentés lors du Rendez-vous sur l'habitation et le logement social en Mauricie le 2 juin 2022 auquel plus de 115 personnes issues du milieu municipal, du réseau communautaire, du réseau public (divers ministères) et autres structures de concertation ont participé. La synthèse de cette journée est disponible sur le site Internet du Consortium ([https://consortium-mauricie.org/file/synth--se\\_rdv-habitationlsc\\_vf.pdf](https://consortium-mauricie.org/file/synth--se_rdv-habitationlsc_vf.pdf)).

## Intention de recherche

---

Ultimement, ce projet a comme intention :

- D'approfondir les connaissances sur les réalités et les besoins de groupes de populations cibles.
- De mobiliser les connaissances acquises par les partenaires et favoriser une compréhension partagée des besoins des populations cibles.
- De renforcer la concertation intersectorielle et multiplier les initiatives en matière d'habitation et de logement social et communautaire favorisant l'accessibilité, la qualité de l'habitation et le soutien aux populations ayant des besoins particuliers.

## Approches et orientations

---

Une approche de mobilisation des connaissances est privilégiée dans ce projet de recherche collaborative. La méthode, tant quantitative que qualitative, guide la démarche qui s'intéresse à la fois aux données issues des expériences vécues par les personnes directement concernées, aux données recensées dans les milieux de pratique et celles issues de sources plus formelles et académiques. Des allers-retours entre l'équipe de recherche et les différentes parties prenantes ont favorisé un ancrage sur les enjeux en constante évolution pendant la recherche et l'identification de pistes d'action favorables aux objectifs de changements souhaités. Le Rendez-vous régional a été à cet effet un espace privilégié de partage et de mobilisation des connaissances.

L'analyse différenciée selon les sexes, communément appelée ADS est une méthode d'analyse qui sert à évaluer les répercussions éventuelles de politiques, de programmes ou d'initiatives sur des femmes et des hommes d'horizons divers, en tenant compte du genre. Le + fait référence à l'intersectionnalité, soit à l'intersection des variables (facteurs identitaires : âge, statut d'autochtone, statut d'immigration / absence de statut, identité de genre, orientation sexuelle, racisation, présence d'un handicap, classe sociale, etc.), qui peut renforcer les inégalités ou en faire naître des nouvelles.

Source : [boiteaoutilsmauricie.org](http://boiteaoutilsmauricie.org)

L'approche d'analyse différenciée selon les sexes intersectionnelle (ADS+) a été considérée dans cette étude. Lorsque les données ventilées selon les sexes étaient disponibles, nous avons mis en évidence des encadrés ADS+ pour faire ressortir, dans les résultats, les éléments spécifiques aux femmes et aux différentes oppressions vécues.

## 1.1.2 Méthodologie de recherche

L'état de situation sur l'habitation et le logement en Mauricie a été réalisé à partir d'une méthodologie mixte qui comprend trois volets.

Le premier volet, statistique, examine les données du dernier recensement ainsi que les données colligées par les organisations à partir d'indicateurs ciblés qui permettront d'observer l'évolution de la situation depuis le dernier Portrait de l'habitation en Mauricie - Bilan, besoins et perspectives réalisé par le Consortium en développement social en 2010. Il apportera aussi un éclairage sur des réalités nouvelles qui ont émergé dans les dernières années ou d'autres qui se transforment.

Le deuxième volet, de nature qualitative, s'intéresse aux vécus et aux points de vue des groupes cibles de populations en situation de vulnérabilité en ce qui a trait à leur capacité de se loger adéquatement et selon leurs besoins et réalités. Ce volet est réalisé par des entretiens de groupes et individuels auprès des personnes issues des groupes cibles de populations ainsi qu'auprès d'intervenantes et d'intervenants qui les accompagnent au sein de diverses ressources du territoire. Des personnes ou des organisations clés ont aussi été rencontrées, entre autres, pour saisir les réalités émergentes ou concernant un enjeu précis.

Le troisième volet s'intéresse aux politiques publiques qui peuvent soutenir les réponses aux réalités et besoins de logement et de manière spécifique pour les groupes cibles de populations. Un survol des politiques existantes aux paliers fédéral, provincial et municipal a été fait et présenté sous forme de cartographie. Il s'agit principalement d'une recension par analyse documentaire qui est une photographie à un temps donné puisque les politiques publiques sont évolutives et assujetties à des changements de gouvernance politique. En concordance avec l'approche de mobilisation des connaissances, un examen des revendications portées par les organisations et groupes de pression sur les politiques publiques a aussi contribué à l'analyse de ce volet.

Le tableau suivant présente de manière synthèse les volets, les questions de recherche et la méthode associée.

### 1.1.3 Les trois volets de l'étude et questions de recherche

Ce que l'on cherche à connaître à travers les 3 volets de recherche		
1. Portrait statistique du logement en Mauricie	2. Réalités et besoins auprès de groupes cibles de populations	3. Survol des politiques publiques en matière de logement
<p>Quels sont les changements depuis la publication par le Consortium du <i>Portrait de l'habitation en Mauricie - Bilan, besoins et perspectives</i> (2010)?</p> <p>Quels ont été les opportunités et les obstacles rencontrés en matière d'habitation et de logement social et communautaire?</p>	<p>Quels sont les réalités et besoins actuels des groupes cibles de populations selon le point de vue des personnes concernées et des intervenantes et des intervenants?</p> <p>Quelles sont les actions collectives à développer pour répondre aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité?</p>	<p>Quelle place occupe le logement dans les politiques publiques aux différents paliers gouvernementaux et au regard des populations cibles?</p>
<b>Méthode quantitative</b>	<b>Méthode qualitative par groupes de discussion, entrevues et recension des écrits</b>	<b>Méthode qualitative par analyse documentaire</b>

#### **Choix des groupes cibles de populations en situation de vulnérabilité sociale**

Que ce soit en raison de leurs conditions sociales, économiques, de leurs caractéristiques sociodémographiques ou encore identitaires, ethniques et culturelles, certains groupes de populations sont plus susceptibles d'être marginalisés, racisés, discriminés et exposés aux inégalités sociales à l'égard de plusieurs dimensions de leur vie, dont le logement. Ces populations sont par conséquent en situation de vulnérabilité sociale. C'est le cas des populations ciblées de ce projet. Ces constats ont été relevés précisément dans l'étude exploratoire *Veille sur les inégalités sociales en contexte de pandémie. Le point de vue des Mauriciens et Mauriciennes pendant la première année de la pandémie* (2021), laquelle a été menée par les mêmes partenaires. Aussi, soit certains de ces groupes représentent une proportion importante de la population en Mauricie, soit leurs contextes de vie soulèvent des enjeux spécifiques de la problématique d'accès au logement. C'est pourquoi nous avons souhaité mieux connaître leurs réalités et besoins et ainsi réfléchir de manière plus inclusive les réponses en matière de logement.

### Groupes de populations ciblées

**Personnes immigrantes et/ou racisées :** personnes établies au Canada depuis peu, habituellement moins de cinq ans (cmhc-schl.gc.ca) et vivant sur le territoire de la Mauricie au moment de l'entrevue. Les personnes et les groupes racisés peuvent rencontrer des obstacles d'ordre social, politique ou économique en raison de préjugés, à leur égard, fondés sur la race.

**Personnes autochtones :** personnes issues des Premières Nations, des peuples Inuit ainsi que les Métis vivant en communauté (appelé Réserve dans les politiques publiques fédérales) ou hors communauté, surtout en milieu urbain. Cette étude concerne seulement les personnes issues des Premières Nations ayant le statut Indien inscrits ou non inscrits. Dans le cadre du projet, nous avons surtout rencontré les Premières Nations Atikamekw qui sont plus présentes dans la Mauricie qu'ils vivent en communauté ou dans les milieux urbains.

**Personnes âgées à faible revenu :** les personnes âgées de plus de 65 ans se percevant comme en situation de faible revenu, de précarité ou de pauvreté et vivant dans une résidence à titre de locataire ou propriétaire, en résidence privée pour aînés (RPA) ou en chambre, sur le territoire de la Mauricie au moment de l'entrevue.

**Personnes marginalisées :** personnes qui se perçoivent avec des difficultés sur le plan de la santé mentale; personnes vivant différentes formes de dépendance; personnes en situation d'itinérance ou d'instabilité résidentielle, c'est-à-dire qui n'ont pas de logement stable approprié ni la possibilité et les moyens ou la capacité de s'en procurer (peuvent vivre dans la rue, dans des refuges, en appartement supervisé ou en chambre ou en hébergement chez un proche). Ces personnes sont marginalisées du fait qu'elles vivent une ou plusieurs de ces conditions.

**Femmes fuyant une situation de violence conjugale :** toutes femmes, avec ou sans enfants, se percevant en situation de violence conjugale ou postconjugale sous toutes ses formes (économique, physique, psychologique, verbale, etc.) et fuyant cette situation (ayant ou non dénoncé et entrepris des démarches juridiques).

Plusieurs définitions sont repérées de : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/strategie-nationale-sur-le-logement--glossaire-des-termes-courants>

D'autres groupes de populations sont en situation de vulnérabilité au regard du logement en raison de différents facteurs identitaires, culturels, de genre ou autres conditions. C'est le cas par exemple des personnes en situation de handicap, des femmes locataires prises dans des situations d'abus de pouvoir ou de violences, des personnes vivant en chambre, des personnes issues des communautés LGBTQ+ (lesbiennes, bisexuelles, transgenres, bispirituelles, intersexuées, non binaires ou autres identités de genre). Bien que nous n'ayons pas systématiquement consulté ces populations, nous évoquerons certaines réalités recensées dans les écrits, ou nommées lors des groupes de discussion soit par des personnes elles-mêmes ou par des intervenant.e.s.

#### 1.1.4 Les enjeux, limites et points forts de la méthode

Cette étude s'est échelonnée sur une période de trois ans débutant à l'automne 2021 et se terminant à l'hiver 2023. Entre la première phase de collecte de données (tour d'horizon des politiques publiques, entrevues avec les groupes de populations (2021-2022), l'analyse des données sociodémographiques (2022-2023)) et la réalisation de l'inventaire du logement social et communautaire (2023), la crise n'a cessé d'évoluer et les données étaient constamment en mouvance. Cet enjeu s'est présenté comme un défi important pour lier tous les contenus analysés. Par ailleurs, l'action en matière de logement social et communautaire et plus globalement sur l'ensemble des enjeux entourant la crise du logement a fait pression sur le processus de recherche. Comme l'approche se voulait dans une stratégie de mobilisation des connaissances empiriques, les besoins d'actions ont été considérés tout au long du processus qui initialement était prévu sur un an. Au terme de ce processus, cette mobilisation et l'ancrage sur les données empiriques sont une force de cette étude.

#### 1.1.5 Les sections thématiques des résultats de recherche

Les résultats de la recherche sont présentés en diverses sections.

Liste des sections de ce document :

1. *Présentation de la recherche et de la problématique de l'habitation et du logement social et communautaire en Mauricie.*
2. *Quelques données sociodémographiques et de l'habitation pour éclairer la réalité mauricienne.*
3. *Se loger en Mauricie : Regard sur les réalités et besoins des groupes de populations en situation de vulnérabilité sociale.*
4. *Survol des politiques publiques en matière d'habitation et de logement social et communautaire.*
5. *État de situation sur le logement social et communautaire en Mauricie.*  
*Conclusion : Le logement et social et communautaire une réponse à plusieurs crises.*  
*Recommandations.*

**Ces dernières peuvent être consultées de manière indépendante les unes des autres dans des cahiers de recherche disponibles sur les sites Internet suivants :**

**[lecrsa.ca](http://lecrsa.ca) | [consortium-mauricie.org](http://consortium-mauricie.org) | [tcmfm.ca](http://tcmfm.ca)**

## 1.2 Mise en contexte de la problématique

La situation de l'habitation et du logement social et communautaire dans la Mauricie est marquée par une diversité de réalités et une multitude d'enjeux qui ont motivé la présente recherche.

À ce jour, le comité régional en habitation est à l'origine du Portrait de l'habitation en Mauricie - Bilan, besoins et perspectives (2010), d'un bref état de situation sur le logement social et communautaire (Consortium en développement social de la Mauricie, 2017), de la création d'un projet partenarial sur la salubrité (Consortium en développement social de la Mauricie, 2015), et d'un dialogue continu avec les acteurs.trices des six territoires locaux en Mauricie sur les réalités des groupes de populations ayant des besoins particuliers (vieillesse, réalité femmes, monoparentalité, retour aux études, handicap, santé mentale) et vivant de l'exclusion sociale (pauvreté, minorités visibles).

En mars 2021, un rendez-vous de l'Alliance pour la solidarité en Mauricie<sup>1</sup> a réuni 110 personnes des secteurs communautaire, municipal, institutionnel, universitaire et philanthropique. Ensemble, elles ont réaffirmé la pertinence et l'importance de prioriser l'intervention en matière d'habitation, de logement social et communautaire pour lutter contre la pauvreté, et pour favoriser l'inclusion économique et la participation sociale, notamment des plus vulnérables. Les liens du Consortium avec des organismes intervenant auprès de femmes immigrantes, autochtones, victimes de violence ou en situation de pauvreté confirment les besoins qu'elles ont d'avoir accès à un logement sécuritaire et convenable (taille, salubrité, abordabilité).

Le dialogue directement avec les personnes mérite de s'étendre de manière à rejoindre les divers groupes de populations plus souvent discriminés, marginalisés ou vulnérables. C'est d'ailleurs l'originalité du présent portrait puisque celui réalisé en 2010 visait davantage un portrait statistique de chaque MRC/ville, et intégrait des priorités d'action déterminées par les acteurs.trices des territoires.

Voici quelques observations importantes de l'actualité 2021 à prendre en compte et qui justifient de s'intéresser aux besoins en matière de logement en Mauricie :

- La Mauricie est l'une des régions dont la population vieillit le plus rapidement.
- Des indicateurs socio-économiques sont préoccupants :
  - Taux de pauvreté et taux de chômage parmi les plus élevés au Québec;
  - Revenu disponible par habitant le plus faible;
  - Beaucoup de ménages à faible revenu.
- Les femmes sont particulièrement touchées par les taux de pauvreté et faible revenu en Mauricie.
- Taux d'inoccupation des logements sous la barre du 3 % (moins de 1 % à Trois-Rivières).

---

<sup>1</sup>. Les Alliances pour la solidarité sont des ententes territoriales visant à confier à des organismes mandataires, désignés par les élu.e.s en région, la gestion d'une enveloppe provenant du [Fonds québécois d'initiatives sociales \(FQIS\)](#), découlant des plans de lutte contre la pauvreté tels que le Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017-2023 (PAGIEPS).

- Une diversité de réalités : vivre en milieu urbain, rural, éloigné ou en communauté Atikamekw.
- Un accroissement faible de la population, indice d'une faible vitalité économique.

S'ajoute à ces constats, la migration des grands centres vers les régions dans le contexte de la pandémie qui crée une pression sur la disponibilité et l'abordabilité financière des logements et une hausse de la valeur marchande des propriétés privées (surenchère) et du logement locatif; même si la valeur des résidences en Mauricie est moins élevée qu'ailleurs au Québec.

Depuis 2010, sauf le court état de situation du Consortium en 2017 et le Portrait régional de l'habitation de la Société d'habitation du Québec (SHQ) (2021), les territoires locaux et la région ne disposent pas d'une lecture fine des besoins en matière de logement, notamment pour les groupes plus vulnérables de la population. Vu la complexité de ce domaine, la mobilisation régionale autour de l'enjeu de l'habitation, qui est pourtant un déterminant majeur de la pauvreté et de la santé (Oickle, 2018), était difficile jusqu'à récemment. Cependant, la crise du logement en Mauricie, comme ailleurs au Québec, fait état de l'urgence d'agir en la matière. Cela a donné l'élan nécessaire pour mobiliser les acteurs et les actrices de la région autour de cet enjeu.

Pour connaître le détail des données statistiques sur la situation, consulter la section 2 : Quelques données sociodémographiques pour éclairer la réalité mauricienne.

### 1.2.1 Les politiques publiques

L'accroissement des interventions en matière d'habitation est une cible ambitieuse identifiée dans le cadre des politiques et plans d'action ministériels du Québec et du Canada. L'annonce du gouvernement fédéral quant à la construction de 10 000 nouveaux logements sociaux grâce à l'Entente Canada-Québec sur le logement 2018-2028 est bienvenue (janvier 2022). En Mauricie, c'est un bon défi d'augmenter le nombre de logements sociaux puisqu'entre 2010 et 2015 celle-ci a figuré au 3<sup>e</sup> avant-dernier rang par rapport aux autres régions du Québec quant au développement. Avec la Stratégie nationale sur le logement du Canada « Un chez-soi d'abord » (2017), la Politique gouvernementale de prévention en santé (2016) (PGPS), le Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017-2023 (PAGIEPS) et le Plan d'action en occupation et en vitalité des territoires du Québec 2020-2022, le contexte est favorable au développement de projets. La conjoncture de relance économique et les besoins criants en habitation se conjuguent et supposent des investissements gouvernementaux orientés vers une meilleure réponse aux besoins variés en habitation (construction, rénovation, projets de logement social et communautaire)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>Entente Canada-Québec sur le logement 2018-2028, Bonification du programme Allocation-logement, programme RénoRégion.

Même si les orientations politiques laissent croire une certaine volonté de mieux répondre aux besoins, une vigilance s'impose.

En effet, une revue sommaire des politiques publiques, présentée dans la section 3 de ce document, démontre qu'elles ne prennent pas toutes en compte les besoins des groupes plus vulnérables de la population en matière de logement et qu'elles ne leur sont pas toujours favorables, contribuant même, parfois, à creuser les inégalités. Des efforts importants du Gouvernement du Québec étaient attendus pour compléter les engagements pris en logement social et communautaire alors que le dernier budget provincial (mars 2023) ne démontre pas des investissements à la hauteur des besoins de la crise actuelle. Aussi des balises sont à préciser pour favoriser l'accès économique au logement pour les ménages à faible revenu, notamment dans le Programme d'habitation abordable Québec (FRAPRU, 2023, p.12).

### 1.2.2 Et la crise du logement

Reconnue par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation le 19 avril 2022, la crise du logement, qui s'est intensifiée en 2021, concerne à la fois la disponibilité des logements (à vendre ou à louer) et leur abordabilité. Mais qu'est-ce qu'un logement abordable? Un logement qui gruge moins de 30 % du revenu d'un ménage? Moins de 25 % pour un ménage à faible revenu?

« Il existe de fait deux grandes manières de concevoir l'abordabilité du logement : en fonction de la capacité de payer des ménages ou par comparaison avec le coût moyen du logement sur le marché de l'habitation. » (RQOH, octobre 2021)

À titre d'exemple, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) explique diverses façons de parler d'abordabilité dans les politiques :

- « Avoir 30 % de nouveaux logements dont le coût du loyer est à un maximum de 80 % du loyer médian du marché pendant 20 ans » (Fonds de co-investissement pour le logement);
- « Avoir 20 % des logements dont le coût du loyer correspond à 30 % ou moins du revenu médian de la région, sans égard au statut de propriétaire ou de locataire » (Financement de la construction de logements locatifs);
- « Coût du loyer de moins de 30 % du revenu brut des ménages » (Initiative pour la création rapide de logements (ICRL)). (FRAPRU, 2021, p. 9-10)

Pour sa part, la SHQ définit le logement abordable ainsi dans le Programme d'habitation abordable Québec : « logement dont le loyer respecte le loyer maximum reconnu par la Société lors des cinq premières années d'exploitation du projet. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer. » (SHQ, 2022, p.3)

La définition d'abordabilité utilisée par Statistique Canada nous apparaît intéressante : pour un ménage « Il s'agit d'une mesure relative qui reflète l'équilibre entre le revenu, les conditions de logement et le coût du logement ». (Site Internet consulté le 22 février 2023)

La définition utilisée dans les divers programmes et mesures se répercute sur la réelle accessibilité des ménages à un logement adéquat dont ils peuvent assumer le paiement du loyer.

La crise continue d'affecter autant les acheteurs et les acheteuses que les locataires, mais ses effets sont plus durement ressentis par les populations dites vulnérables pour qui la question du logement était déjà difficile avant la crise, soit par leur situation de précarité ou de pauvreté, soit par leurs conditions sociales (santé mentale, isolement, violence conjugale) ou par d'autres caractéristiques (âge, sexe, identité de genre) et statut (personnes immigrantes, réfugiées, autochtones) les exposant à des situations de vulnérabilité et de discrimination.

Plusieurs facteurs s'entrecroisent pour expliquer la crise : diminution du nombre de logements disponibles et abordables (Pomeroy, 2022, p. 4)<sup>3</sup> suite, entre autres, à la migration de citoyen.e.s vers des régions moins densément peuplées, à la hausse des loyers due à l'augmentation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre, à la surenchère lors de l'achat des propriétés privées, à la transformation de logements en Airbnb touristiques ou en chambres pour travailleuses et travailleurs non résidents, au développement domiciliaire orienté vers des logements plus luxueux, etc. (DuSablon, 2022). Tout ceci entraîne une pénurie d'habitations et de logements locatifs abordables pour les populations moins nanties ou plus vulnérables dans un contexte d'une augmentation plus rapide des ménages que de la population, dont les ménages à une personne.

Aussi, la population canadienne a connu une forte croissance dans les dernières années, notamment en raison de l'immigration (Statistique Canada, 2022)<sup>4</sup>. Cette source de croissance ne vaut que pour Trois-Rivières et la MRC des Chénoux en Mauricie, car la région a généralement connu une faible croissance de sa population entre 2011 et 2021, trois MRC faisant face à une légère diminution de leur population occupant un ménage privé au cours des 10 dernières années. Pour leur part, les villes de Trois-Rivières et de Shawinigan ont accueilli la majorité des nouvelles et des nouveaux arrivants, Shawinigan évitant de ce fait une baisse marquée de sa population. Combinée à une forte augmentation du nombre de ménages, surtout des ménages solos, l'augmentation de la population, même légère, crée une demande accrue de logements.

---

<sup>3</sup> Steve Pomeroy (2022) précise que le Québec a perdu 115 000 logements avec un loyer de 750 \$ ou moins entre le recensement 2016 et celui de 2021, soit 9 % de son parc; ce qui est loin d'être compensé par le développement de nouveaux logements abordables

<sup>4</sup> Étant donné que [la population du Canada continue de vieillir](#) et que [la fécondité est inférieure au niveau de renouvellement de la population](#), l'immigration est, à l'heure actuelle, le principal moteur de la croissance démographique. Si ces tendances se poursuivent, selon les [projections démographiques](#) récentes de Statistique Canada, les immigrants pourraient représenter de 29,1 % à 34,0 % de la population du Canada d'ici 2041.

De plus, le marché de l'habitation s'est développé davantage dans un but d'investissement ou spéculatif (fonds d'investissement privé et achat-réno-revente nommé FLIP), au-delà du besoin de loger les ménages ou même de constituer un actif pour la retraite. Les constructions neuves ne suffisent pas à la demande subissant simultanément un ralentissement dans la construction étant donné la pénurie de main-d'œuvre qui sévit au pays. De même, certains règlements municipaux peuvent constituer des freins à l'investissement en construction neuve ou en rénovation, par exemple, ne pas permettre les immeubles bigénérationnels.

En ajoutant le phénomène de rénoviction et de reprise de logements à des fins spéculatives, on comprend rapidement l'importance de la crise. Bref, il n'y a pas assez de logements (offre) pour le nombre de ménages qui veulent se loger.

Également, dans un contexte de rareté de logements et de forte demande, une augmentation importante du prix de vente des maisons et des immeubles dans la majorité des marchés du pays a été observée. Néanmoins, les revenus des ménages, eux, n'ont pas progressé suffisamment pour absorber l'inflation pendant la même période, surtout depuis la dernière année (2022) où l'inflation a atteint 6,7 % (alimentation 9,2 %, logement 6,1 %, énergie 22 %). Et ce sont les salarié.e.s au bas de l'échelle qui ont été les moins favorisé.e.s de ce côté. Dans un article du Devoir (Bérubé, 2022), l'auteur relève les inégalités devant les rajustements salariaux : « En octobre, 64,3 % des employés dont le salaire était supérieur à 40 \$ l'heure avaient reçu une augmentation au cours de l'année précédente, comparativement à 50,1 % de ceux dont le salaire était de 20 \$ l'heure ou moins » (Bérubé, 2022). Ces inégalités sont aussi démontrées entre divers secteurs d'activités, particulièrement dans des métiers à prédominance féminine, par exemple : « entre mars 2019 à mars 2022, la croissance des salaires horaires moyens dans le secteur des services d'hébergement et de restauration a été inférieure à la croissance de l'IPC.(...) Dans les services professionnels, scientifiques et techniques, la croissance des salaires moyens, des salaires offerts et de la rémunération hebdomadaire a été supérieure à l'inflation au cours de la période ». (Statistique Canada, nov. 2022)

Durant les dernières années, la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires n'a pas suivi le rythme nécessaire pour contrer les enjeux d'abordabilité et d'accès pour les plus vulnérables. Selon le FRAPRU, cité par le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) (2023), le nombre de logements livrés annuellement, c'est-à-dire prêts à être occupés, décroît continuellement, passant de 835 en 2018-2019 à 527 en 2021-2022 (RQOH, 2023, p. 3).

La préservation du parc de logements sociaux et communautaires est aussi un défi. Un grand nombre de logements sont cotés D ou E, c'est-à-dire qu'ils requièrent des travaux importants pour en assurer la longévité et la qualité<sup>5</sup>. L'augmentation des taux

---

<sup>5</sup>. « Actuellement, 28 % du parc immobilier HLM public géré par les offices d'habitation est en mauvais état selon l'indice d'état gouvernemental (côté D ou E) » au Québec (RQOH, 2023).

hypothécaires s'ajoute au défi de l'équilibre budgétaire pour ces logements sans but lucratif (RQOH, 2023, p.11).

### 1.2.3 Détérioration historique de l'abordabilité des logements

Au Québec, c'est l'offre et de la demande qui régulent le marché privé de l'habitation puisqu'il n'existe pas d'encadrement législatif. Donc au fil des ans, et la pandémie aidant, une surenchère s'est développée. Dans les municipalités recherchées, les maisons se vendent souvent plus chères que le prix de vente annoncé (+23 000 \$ à Trois-Rivières-Ouest, par exemple) (Croteau et collab., 2022). Il reste que dans plusieurs municipalités de la Mauricie, cette surenchère est moins observable ou est parfois à l'avantage de l'acheteur (-23 000 \$ à Ste-Anne-de-la-Pérade). L'inflation généralisée a aussi amplifié le coût des constructions neuves. Résultat : de nombreux ménages sont incapables d'accéder à la propriété, donc restent en logement, ce qui crée un effet d'entraînement et une pression sur les logements locatifs.

Pour les logements locatifs, le coût des loyers croît d'une part parce que le prix d'achat des immeubles à revenu augmente, que les propriétaires veulent rentabiliser leurs achats, que les coûts d'entretien ont augmenté et qu'il n'existe pas de mesures de contrôle adéquates du prix des loyers. D'autre part, les loyers des constructions neuves sont plus élevés pour compenser les coûts de construction qui ont grimpé.

### 1.2.4 Besoins de logements sociaux et abordables

Le manque de logements sociaux et abordables était une réalité bien avant la crise du logement. L'écart entre les besoins et l'offre s'est aggravé pendant la crise. Le logement communautaire est sous-financé et beaucoup de projets de logements sociaux sont en attente de financement ou en attente de l'évolution de leur dossier dans l'appareil administratif.

Et que dire de la fermeture de nombreuses ressources d'hébergement pour les personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie. Bien que plus nombreuses au privé, depuis le début de 2021, ce sont sept résidences sans but lucratif pour personnes âgées, qui sont majoritairement des femmes, qui ont fermé, privant le Québec de 269 unités, particulièrement dans les petites municipalités, obligeant des délocalisations non souhaitées. Est-ce que la Mauricie sera aussi touchée par ce phénomène (RQOH, 2023, p.11)?

Dans ce contexte de rareté de logements, les programmes de Supplément au loyer ou l'Allocation-logement ne répondent pas adéquatement aux besoins et peuvent même

stimuler la hausse des loyers (Saillant, 2016)<sup>6</sup>. De plus, étant donné la rareté de l'offre, les propriétaires ont le privilège de choisir les locataires de leurs immeubles. Cela contribue à faire augmenter la discrimination à l'égard de certains groupes de populations vulnérables, dont celles à l'étude, qui se retrouvent soit dans les logements de derniers recours, souvent insalubres, ou à la rue. Les mauvaises conditions d'habitation menacent la santé et le bien-être des personnes qui doivent alors recourir davantage aux diverses ressources d'aide : plus de demandes d'aide alimentaire, de soutien et d'accompagnement pour leurs divers problèmes qu'ils soient financiers, psychologiques ou de santé physique. Cela entraîne une pression sur les ressources qui ne suffisent plus à répondre aux demandes dont l'aide alimentaire et autres besoins comme les places en maison d'hébergement pour femmes victimes de violence ainsi que la demande pour les maisons de 2<sup>e</sup> étape (Allard et collab., 2022). Le manque de logement pour les femmes fuyant une situation de violence ou de violence postséparation engendre des risques d'instabilité résidentielle et d'itinérance pour ces femmes.

Les demandes d'hébergement pour violence conjugale ont bondi de 35 % entre 2018 et 2022 et 10 174 demandes enregistrées au cours des 9 premiers mois de 2022-2023 dépassent déjà le total de l'année précédente. Pour sa part, SOS violence conjugale a reçu 29 447 demandes dont 7 429 demandes d'hébergement en 2018-2019 et ce nombre est passé à 58 303 demandes dont 10 020 demandes d'hébergement en 2021-2022. Pour les 9 premiers mois de 2022-2023, l'organisme a enregistré 38 733 demandes dont 10 174 demandes d'hébergement. Il s'agit de taux de demandes jamais inégalés (Regroupement pour femmes victimes de violence conjugale, 2023, p. 8).

Une augmentation de l'offre de logements locatifs en elle-même ne peut résoudre la crise du logement actuelle, telle que le reconnaît la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Selon l'instance : « *malgré la hausse de l'offre globale, seule une faible proportion des logements locatifs sont abordables pour les locataires ayant les revenus les plus faibles, dans la plupart des régions.* » (SCHL, 2023, p. 5)

Des logements non accessibles financièrement ou n'offrant pas le soutien et l'encadrement nécessaires pour répondre aux besoins des populations vulnérables maintiennent en marge de la société de trop nombreuses personnes ayant des moyens financiers limités et des conditions particulières. Leur dignité n'est alors ni prise en compte ni respectée.

---

<sup>6</sup>. « Le décret du 7 octobre 2015 prévoit que, pour qu'un logement soit déclaré admissible à un supplément au loyer, « le loyer au bail ne doit pas dépasser 110 % du loyer médian du marché reconnu par la Société ». Ne s'agit-il pas d'un encouragement à des propriétaires à offrir leurs logements à un prix de loin supérieur à ce qu'ils chargeaient auparavant comme loyer. Une fois augmenté, celui-ci ne baissera jamais. » (Saillant, 2016).

Notons par ailleurs qu'en raison de l'inflation et de la difficulté pour les personnes à faible revenu de trouver un logement abordable, le gouvernement octroie un supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement. Il s'agit d'un paiement unique de 500 \$ disponible entre la période du 12 décembre 2022 au 31 mars 2023.

### 1.2.5 Pour mieux comprendre la situation en Mauricie

Bien que la crise du logement soit vécue partout au Québec, il importe d'avoir une compréhension régionale et locale de la situation de l'habitation dans la région. Beaucoup d'acteurs.trices se questionnent sur la réalité de l'habitation, tantôt pour trouver des avenues pour loger les travailleurs.euses, tantôt pour soutenir les femmes victimes de violence, tantôt pour éviter les répercussions d'être en mal de logement sur les personnes et la communauté, tantôt pour revitaliser des milieux en perte de croissance. Cette crise est une occasion favorable à la mobilisation des connaissances à laquelle la présente recherche veut contribuer en cherchant des réponses aux questions suivantes :

- Qu'est-ce qui a changé depuis la production du dernier portrait de la région de la Mauricie en 2010? Cela comprend les données démographiques, socio-économiques, le parc de logements, etc.
- Quelle est la réalité et quels sont les besoins actuels des populations cibles, selon leur point de vue et celui des intervenant.e.s? Les besoins sont-ils semblables ou différents selon l'âge, le sexe, la culture? Selon le fait de vivre en milieu rural, urbain, communauté Atikamekw, région éloignée? Selon la situation familiale, l'état de santé? Selon l'exposition aux changements climatiques, etc.?
- Quelle place les politiques et programmes en habitation font-ils aux réalités des groupes de populations vulnérables?
- Quelles ont été les réalisations depuis le dernier portrait en 2010 en matière d'habitation, notamment pour les populations visées de la présente recherche? Quels ont été les obstacles au développement?
- Quelles sont les actions collectives à développer pour mieux répondre aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité? Cette partie s'appuiera essentiellement sur le point de vue des personnes et des intervenant.e.s.

Après plus de 10 ans, le groupe de partenaires veut mieux connaître les réalités de l'habitation en fonction des changements démographiques tels que le vieillissement de la population, l'arrivée de personnes immigrantes ou réfugiées, l'accroissement de la population autochtone vivant hors communauté, etc. Aussi, les changements dans les politiques publiques ont une influence sur la capacité de se loger pour la population en général et de manière plus aiguë pour les populations vulnérables. Même l'itinérance compte de nouveaux visages, dont des ménages qui n'ont pas réussi à trouver un logement correspondant à leurs capacités de payer ou parce qu'il n'y en a pas. Ces personnes se retrouvent en situation d'itinérance temporaire et ne correspondent pas aux profils des personnes habituelles qui peuvent vivre avec des problèmes de santé mentale, dépendance et de très grande pauvreté. Voici le témoignage d'un responsable en itinérance qui nous parle d'une femme qui visite régulièrement la Halte douceur à Trois-Rivières : « Elle aurait les moyens d'avoir un logement, mais elle n'en trouve pas. C'est ça, maintenant. Avant, quelqu'un qui était mal pris, on arrivait à lui trouver un endroit en passant quelques coups de téléphone. Mais avec la pénurie de logements maintenant, les propriétaires ont l'embarras du choix, et ce n'est jamais elle

qu'ils choisissent. L'autre jour, il y avait un 4 1/2 à louer pour environ 600\$. Le propriétaire a reçu près de 400 appels, soutient Jean-Félix.» (Coordonnateur de la Halte douceur) (Vermot-Desroches, 2023)

Un autre facteur de pression sur le parc locatif résulte des migrations de ménages vivant en territoire plus rural de la région vers ses centres urbains, certains ménages voulant se rapprocher des services de santé, d'éducation, ou rapprocher les membres de la famille. Des jeunes arrivent aussi de la région de Montréal pour s'établir en région où le coût du logement est moins élevé.

### 1.3 Le logement un déterminant de la santé et de la lutte à la pauvreté

Toutes personnes cherchent à améliorer leur qualité de vie. Cependant, les défis ne sont pas également distribués ni de même nature si l'on a un revenu familial annuel de 75 000 \$ ou 20 000 \$, si l'on est âgé de 75 ou 30 ans, si notre état de santé est excellent ou précaire, si une personne vit avec un handicap physique ou un problème de dépendance ou de santé mentale. Les réalités sont différentes pour les hommes et les femmes, les personnes immigrantes ou réfugiées, les personnes autochtones, etc. Les défis se multiplient si la réalité d'une personne est au croisement de plusieurs variables (sexe, âge, conditions particulières, statut, identité, etc.) susceptibles d'être des facteurs de discrimination. Au-delà des réalités objectives de pauvreté, qui ont un impact sur les choix et les options qui se présentent aux personnes, d'autres dimensions peuvent grandement affecter les personnes et faire en sorte qu'elles ressentent des discriminations. Les préjugés dont sont victimes plusieurs groupes pèsent lourd et limitent les personnes dans la quête du respect de leurs droits.

L'intervention en matière d'habitation est une solution structurante à fort impact social. Elle a des retombées importantes sur d'autres enjeux relatifs au maintien à domicile des personnes âgées, à l'occupation et la vitalité des territoires, à la lutte contre la pauvreté, à la sécurité alimentaire et au respect des droits sociaux. Comme c'est en Mauricie que nous retrouvons le revenu disponible le plus faible et le taux le plus élevé de familles en situation de pauvreté (où les femmes se retrouvent majoritairement), juste après la grande ville de Montréal, il est impératif de se préoccuper de l'accès au logement.

Le droit à un logement décent et la stabilité résidentielle sont des conditions fondamentales d'une société juste, inclusive et participative. La prise en compte du portrait (inventaire de l'offre, état du parc locatif), des réalités (aîné.e.s, monoparentalité, familles immigrantes, autochtones, personnes vivant seules) et des besoins particuliers (faible revenu, monoparentalité, limitation physique ou intellectuelle, santé mentale, retour aux études, itinérance, violence conjugale) permet de poser un regard éclairé sur la situation actuelle en Mauricie et ainsi dégager des pistes d'intervention pertinentes. Force est de constater que de budget en budget, les investissements du gouvernement québécois ne suivent pas l'évolution des besoins en matière de logements sociaux et communautaires et la reconnaissance de l'état critique de la situation. Les

investissements dans le privé s'accroissent alors que le seul programme exclusivement dédié au logement social et communautaire n'a pas été bonifié lors du dernier budget provincial en mars 2023. Notons que l'annonce de 545 millions pour la réalisation de 5 240 logements comprend des engagements financiers pour 3 300 logements sur les 9 000 déjà budgétés, mais toujours pas construits (FRAPRU, mars 2023). Les 191 millions annoncés pour le programme AccèsLogis seront destinés aux projets en attente. Selon le communiqué du FRAPRU publié le 21 mars 2023, le budget prévoit le financement de 1 500 nouvelles unités de logement « abordable » en 6 ans dans le cadre du programme d'habitation abordable du Québec dont le tiers sera réservé au secteur privé. Au-delà du financement, il y a de toute évidence un problème structurel qui fait obstacle à l'aboutissement de la construction des projets de logements sociaux et communautaires déjà approuvés.

Est-il nécessaire de rappeler que l'urgence d'agir sur l'habitation est une conséquence directe de l'incapacité financière d'un grand nombre de ménages de se loger adéquatement en fonction de leurs besoins? Bien sûr, il y aura toujours des besoins liés à des situations particulières vécues par les personnes (handicaps, dépendance, perte d'autonomie, problèmes de santé mentale, monoparentalité, etc.). Cependant, si tous les ménages avaient un revenu suffisant pour répondre à leurs besoins de base, est-ce que les besoins en logement social et communautaire seraient aussi grands?

La crise n'est pas en train de se résoudre. Les différents partenaires se penchent sur les meilleures stratégies pour faire face à la crise qui atteint généralement son point culminant autour du premier juillet, jour du grand déménagement au Québec. Évidemment que la présente recherche ne répondra pas à tous les questionnements que pose cette crise. Espérons néanmoins qu'elle apportera sa contribution à la mobilisation de toutes les parties qui peuvent agir par leurs décisions et actions, directement sur l'habitation, au niveau politique, au niveau des services et surtout par la sensibilité et le respect de la dignité des personnes les plus vulnérables de notre société.

## Références

Allard, Jonathan, Guillaume Levasseur, Marie-Ève DuSablou. « Débrouillage : Pourquoi sommes-nous dans une crise du logement? », *Le Devoir*, jeudi 19 mai 2022. [En ligne]. <https://www.ledevoir.com/videos/712902/debrouillage-pourquoi-sommes-nous-dans-une-crise-du-logement>.

Bérubé, Gérard. « Les Canadiens ont mal de l'inflation », *Le Devoir*, samedi 5 novembre 2022.

Consortium en développement social en Mauricie. Mai 2017. « Habitation sociale, communautaire et accessible, État de situation ». 4 pages. [En ligne]. <https://consortium-mauricie.org/file/e--tatsituation2017-lettre.pdf>

Consortium en développement social en Mauricie. 2015. « Ensemble et bien logé ». [En ligne]. <https://consortium-mauricie.org/actions-d-ici/ensemble-et-bien-logé>

Croteau, L., L. Gagnon et A. Noreau. « Votre quartier est-il affecté par la surenchère? » Site Internet ledevoir.com, 18 mai 2022

DuSablou, Marie-Ève. « Qu'est-ce qui explique la crise du logement actuelle? », *Le Devoir*, jeudi 19 mai 2022. [En ligne]. <https://www.ledevoir.com/societe/713022/qu-est-ce-qui-explique-la-crise-du-logement-actuelle>

FRAPRU. 2023. « Faire de la crise du logement vécue par les locataires une priorité budgétaire », Mémoire présenté dans le cadre des consultations pré-budgétaires du Québec 2023-2024, 19 p.

FRAPRU. « Dans le budget 2021, parlons logement social. Des \$\$\$ pour le logement social », Mémoire présenté dans le cadre des consultations pré-budgétaires fédéral 2021, 13 p.

Oickle, Dianne. Août 2018. « Le logement, une cible prioritaire de la santé publique en matière d'équité : liste de lectures essentielles ». Centre de collaboration nationale des déterminants de la santé par l'Université St. Francis Xavier. [En ligne]. [https://nccdh.ca/images/uploads/comments/Housing\\_as\\_a\\_focus\\_for\\_public\\_health\\_action\\_on\\_equity\\_-\\_FR.pdf](https://nccdh.ca/images/uploads/comments/Housing_as_a_focus_for_public_health_action_on_equity_-_FR.pdf)

Pomeroy, Steve. Octobre 2022. Updating analysis on erosion of lower rent stock from 2021 census, Industry Professor and Executive Advisor, Canadian Housing Evidence Collaborative, McMaster University, 16 p. [En ligne]. <https://chec-ccl.ca/wp-content/uploads/2022/10/Updated-Analysis-on-Housing-Erosion-from-2021-Census-Steve-Pomeroy.pdf>

Regroupement des maisons pour femmes victimes de violence conjugale. *Pérenniser le soutien aux femmes et aux enfants victimes de violence conjugale*. Mémoire présenté dans le cadre des consultations prébudgétaires pour le budget 2023-2024, 33 p.

RQOH. 2023. Mémoire du Réseau québécois des OSBL d'habitation à l'occasion des consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec, février 2023, 19 p.

RQOH. « Il y a abordable et abordable! », *Bulletin Le Réseau*, no. 62, octobre 2021.

Saillant, François. « Encore plus pour le privé! », dans *FRAPRU*, Bulletin 133, octobre 2016.

SCHL. 2023. *Rapport sur le marché locatif*. [En ligne]. Cité dans RQOH, Mémoire du RQOH à l'occasion des consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec, février 2023, 19 p.

SHQ. « Programme d'habitation abordable Québec », Cadre normatif 2021-2024, Version administrative du 22 juin 2022, 37 p.

Statistique Canada. 2022. « Désagrégation de la croissance des salaires : tendances et facteurs à considérer ». [En ligne]. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-631-x/11-631-x2022002-fra.htm> (Consulté le 11 nov. 2022).

Statistique Canada. 2022. « Les immigrants représentent la plus grande part de la population depuis plus de 150 ans et continuent de façonner qui nous sommes en tant que Canadiens ». [En ligne]. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/221026/dq221026a-fra.htm> (Consulté le 4 nov. 2022).

Vermot-Desroches, Paule. « La halte-douceur : retrouver un peu de paix, loin de la rue », *Le Nouvelliste*, dimanche 19 février 2023.



## SECTION 2

### Table des matières

#### QUELQUES DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET DE L'HABITATION POUR ÉCLAIRER LA RÉALITÉ

<b>MAURICIENNE .....</b>	<b>33</b>
<i>Introduction et objectif de la section .....</i>	<b>33</b>
<b>2.1 Données populationnelles et logement en Mauricie .....</b>	<b>33</b>
2.1.1 Territoire étudié .....	34
2.1.2 Utilisation et provenance des données.....	34
2.1.3 Perspective d'ADS+ et autres spécificités.....	34
2.1.4 Mise en garde sur les données .....	34
2.1.5 Limites des données.....	35
<b>2.2 Présentation des données sociodémographiques du territoire .....</b>	<b>36</b>
2.2.1 Faits saillants.....	36
2.2.2 Évolution de la population.....	39
Plus de ménages privés malgré une faible augmentation de la population .....	39
L'arrivée de personnes des autres régions fait obstacle à une baisse de la population en Mauricie.....	40
Un vieillissement de la population qui se poursuit.....	41
La population autochtone en croissance tant en milieu rural qu'en milieu urbain .....	46
Une population immigrante qui augmente, mais faiblement, surtout dans les territoires ruraux .....	49
2.2.3 Caractéristiques des ménages et des familles de recensement .....	51
Composition des ménages.....	51
La composition des familles en Mauricie .....	51
Une population vieillissante influence l'âge du principal soutien du ménage.....	53
Locataire ou propriétaire : peu de variations .....	54
2.2.4 De quels revenus disposent les personnes en Mauricie? .....	55
Taux de faible revenu et MPC .....	57
Coût médian du logement en Mauricie .....	59
Taux d'effort pour se loger.....	60
2.2.5 Le parc immobilier .....	63
De moins en moins de résidences privées pour les personnes âgées? .....	67
Besoins impérieux en matière de logement .....	68
Taux d'inoccupation .....	68

<b>2.3 Commentaires analytiques .....</b>	<b>70</b>
2.3.1 Évolution de la population et des ménages; impact sur le logement des personnes câinées .....	70
2.3.2 Les caractéristiques des ménages et des familles de recensement : pression sur la demande de logements.....	71
2.3.3 Revenus, coûts des loyers et le taux d'effort : les besoins essentiels compromis.....	71
2.3.4 Un trop grand nombre de personnes touchées par les besoins impérieux en matière de logement en Maurice.....	73
2.3.5 L'évolution des besoins des populations avec le parc immobilier actuel est-elle possible? .....	74
<b>Conclusion .....</b>	<b>74</b>
<b>Liste des tableaux .....</b>	<b>76</b>
<b>Liste des figures.....</b>	<b>77</b>
<b>Références .....</b>	<b>78</b>

# QUELQUES DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET DE L'HABITATION POUR ÉCLAIRER LA RÉALITÉ MAURICIENNE

## Introduction et objectif de la section

Cette section vise à éclairer la réalité mauricienne par une présentation et une analyse des données sociodémographiques. Celles-ci seront mises en lien avec d'autres sections dont celles portant sur la réalité et le vécu des groupes de populations vulnérables (section 4), ainsi qu'à la section portant sur l'état de situation du logement communautaire en Mauricie (section 5).

## 2.1 Données populationnelles et logement en Mauricie

Les données exposées dans cette section ont comme objectif de présenter la composition de la population de la région et de ses territoires selon la réalité sociodémographique des ménages. En effet, la situation de l'habitation ne se vit pas de la même façon selon les conditions particulières vécues par des ménages différents : famille nombreuse, personne immigrante récemment arrivée dans la région, couple sans enfant, personne âgée à revenu faible ou modeste ou encore personne ayant des problèmes de dépendance ou de santé mentale.

Sont présentées également quelques données sur le parc d'habitation, le taux d'inoccupation, les résidences privées pour les personnes aînées, etc.

Lorsque c'est possible, une comparaison des données du recensement 2021 avec celles des précédents permet de voir l'évolution dans le temps de certains indicateurs. De même, nous comparons les données d'autres sources lorsqu'elles sont disponibles.

Ce portrait apportera un éclairage sur l'évolution des besoins en logement en Mauricie. Il est souhaité qu'il puisse éclairer les décisions des décideurs par une meilleure connaissance des réalités sociodémographiques de la région.

### 2.1.1 Territoire étudié

Ce portrait concerne la région administrative de la Mauricie (région 04), divisée en six territoires locaux de MRC (Mékinac, Des Chenaux<sup>7</sup>, Maskinongé), de villes (Trois-Rivières, Shawinigan) et l'agglomération de La Tuque<sup>8</sup>. Par souci de synthèse, les données locales ne seront pas toutes présentées. Cependant, lorsqu'ils se démarquent d'une façon ou d'une autre de la donnée régionale, certains territoires locaux sont identifiés. Notons que toutes les données seront rendues disponibles aux comités locaux de développement social de la région qui souhaiteront les utiliser pour broser un portrait local.

### 2.1.2 Utilisation et provenance des données

Les données sont, pour la très grande majorité, issues des recensements de Statistique Canada. D'autres proviennent de recherche documentaire ou d'autres sources afin de contextualiser certaines réalités. Chaque fois que des données proviendront d'autres sources que des recensements de Statistique Canada, la source sera clairement identifiée.

### 2.1.3 Perspective d'ADS+ et autres spécificités

Les données sont en général ventilées selon le sexe (femmes/hommes) lorsqu'elles étaient disponibles. Certaines données démontrent la réalité spécifique des personnes autochtones ou des personnes immigrantes. Nous n'avons pas de données autrement caractérisées. Notons que l'ADS+ est intéressante au moment de réaliser un portrait, mais elle prend toute son importance lors du choix de projets ou d'initiatives pour tenir compte des impacts potentiels différenciés.

### 2.1.4 Mise en garde sur les données

**Nous indiquons une mise en garde sur les effets de la Prestation canadienne d'urgence (PCU) et autres mesures de soutien financier sur le revenu des particuliers et des ménages en 2020.**

Il importe de porter à l'attention du lectorat une remarque concernant le revenu et son impact sur différents indicateurs. Dans le recensement de 2021, le revenu de référence des personnes et des ménages est celui de l'année 2020. Rappelons que c'est l'année du début de la pandémie de COVID-19 et que cette situation a eu un impact important pour les travailleurs et les travailleuses (fermeture de commerces, pertes d'emploi temporaires ou permanentes), particulièrement dans les emplois les moins bien rémunérés. Pour soutenir les ménages, les paliers fédéral et provincial de gouvernement

---

<sup>7</sup> Les documents de statistiques et la toponymie du Québec utilisent l'appellation Les Chenaux. Sur le site de la MRC, l'appellation Des Chenaux est inscrite et sur le territoire de la Mauricie, il est plus courant de parler de la MRC des Chenaux. Dans ce texte, l'appellation Des Chenaux a été choisie.

<sup>8</sup> Lorsqu'il est question de l'ensemble de l'agglomération de La Tuque, le nom La Tuque sera utilisé. Lorsque l'information réfèrera uniquement à la ville de La Tuque, ce sera expressément indiqué.

ont mis en place différentes mesures pour éviter que de nombreux ménages ne sombrent dans l'insécurité financière. Les revenus inscrits au recensement de 2021 incluent la Prestation canadienne d'urgence (PCU) qui a parfois augmenté de façon marquée le revenu habituel des particuliers.

Ainsi le recensement de 2021 semble indiquer que de nombreuses personnes ont vu s'améliorer leur situation économique, parfois jusqu'à dépasser le seuil de pauvreté calculé avec la Mesure du panier de consommation (MPC)<sup>9</sup>. Ce qui a fait en sorte que des ménages qui octroyaient 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, en 2020 y allouaient un plus faible pourcentage parce que leur revenu avait augmenté. Mais cette augmentation de revenu était temporaire puisque la PCU a été mise en place et abolie en 2020, mais les données du recensement de 2021 n'en tiennent pas compte. (Statistique Canada, 2016a, 11 p., cité dans Lemire, 2023.)

Il faut donc regarder avec un œil critique les données s'appuyant sur le revenu qui a varié de façon importante entre 2020 et le recensement de 2021. Gardons en tête que la PCU n'existe plus dès l'année du recensement et que les revenus des ménages ne sont peut-être pas, en 2023, à la hauteur de ceux de 2020. En conséquence, il est possible qu'une amélioration du revenu observée entre 2016 et 2021 ne soit plus qu'un vague souvenir au prochain recensement.

### 2.1.5 Limites des données

En se basant sur le rapport *Portrait de l'habitation en Mauricie - Bilan, besoins et perspectives* publié en 2010 par le Consortium en développement social de la Mauricie, plusieurs indicateurs qui y étaient présentés sont repris dans la présente recherche pour voir leur évolution dans le temps afin d'observer l'évolution du portrait. Considérant que les définitions des indicateurs ou les extractions et calculs réalisés dans le portrait de 2010 peuvent varier de ceux utilisés ici, il sera difficile de comparer les données de 2021 avec celles présentées dans le rapport de 2010. Cependant, comme les données sont présentées en comparant différentes années de recensement, il est possible de voir l'évolution.

Aussi, bien que les chiffres soient fiables et nous donnent un aperçu de la réalité, il est prudent de ne pas confondre réalités et données. Les données statistiques ne peuvent traduire entièrement la réalité. Les points de vue des actrices et des acteurs apporteront

---

<sup>9</sup> La Mesure du panier de consommation (MPC) est une mesure qui établit le seuil de pauvreté sous l'angle de la couverture des besoins de base de la population. Le Québec l'utilise comme seuil de référence et elle est une mesure officielle au Canada. Le seuil de référence est le coût estimatif de la nourriture, de l'habillement, des chaussures, du logement, du transport et autres dépenses courantes comme le cellulaire, les services de garde, quelques loisirs, selon une qualité et une quantité déterminée pour une famille de référence de deux adultes et de deux enfants (Statistique Canada, 2016). Le coût de ce panier est ajusté selon le nombre de personnes pour refléter un niveau de vie de base modeste pour les personnes seules et les familles au Canada. Les seuils sont calculés pour chaque province et pour les territoires ainsi que pour différentes tailles de familles et de collectivités vivant en milieu rural et dans des centres faiblement ou fortement urbanisés. Les valeurs des seuils de faible revenu sont aussi indexées annuellement pour tenir compte de l'augmentation du coût de la vie en se fondant sur l'indice provincial des prix à la consommation. La MPC est donc fondée sur le coût d'un panier de biens et services que le revenu disponible à la consommation doit permettre de se procurer.

un regard et un éclairage complémentaires à ce portrait, surtout dans le contexte actuel de crise du logement.

Le contenu de cette partie aborde les dimensions suivantes :

- Évolution de la population et des ménages;
- Caractéristiques des ménages et des familles de recensement;
- Revenus, coût des loyers et taux d'effort;
- Parc immobilier, taux d'inoccupation et besoins impérieux en matière de logement.

Tout au long du texte, des encadrés présenteront les données qui caractérisent les femmes ou qui concernent un groupe particulier de la population.

## 2.2 Présentation des données sociodémographiques du territoire

### 2.2.1 Faits saillants

#### ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population en Mauricie comme au Québec et la taille des ménages tend, pour sa part, à diminuer.

La **population vieillit rapidement en Mauricie**, 43,3 % de la population dépasse 44 ans en 2021. Le nombre de personnes de **55 à 64 ans diminuera** passant de 42 673 en 2011 à 32 469 en 2031 (-23,9 %) alors que les personnes de **65 ans et plus augmenteront** de 28,7 % entre 2021 et 2031, passant de 73 483 à 94 563 en 2031. En 2011, elles étaient autour de 33 500. La région est au 3<sup>e</sup> rang derrière la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (29,4 %) et le Bas-Saint-Laurent (27,7 %) pour sa forte proportion de personnes de 65 ans et plus (26,5 %). Notons que les femmes ayant une espérance de vie plus longue que les hommes, elles seront donc en majorité chez les personnes de 65 ans et plus.

**Sans la migration interrégionale, le nombre de naissances autochtones et l'immigration, la population de la Mauricie pourrait décroître.**

La **population autochtone est en croissance** dans la région et représentait 2,6 % de l'ensemble de la population en 2011 et 3,4 % en 2021. **Elle vit majoritairement sur les communautés de Wemotaci et Opitciwan, mais on en compte de plus en plus dans les milieux urbains** de la région. La communauté Atikamekw de Manawan étant rattachée à la région administrative de Lanaudière n'est pas incluse dans cette étude. Notons de plus que certaines personnes autochtones vivant en milieu urbain en Mauricie peuvent appartenir à d'autres nations.

La population immigrante, bien qu'elle ne représente pas une portion importante en Mauricie, tend à s'établir davantage en milieu urbain comme Trois-Rivières et Shawinigan, qu'en milieu rural.

## CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

Le nombre de **ménages augmente mais, en moyenne, chacun compte moins de personnes.**

Les ménages constitués de **familles immigrées, réfugiées ou de familles autochtones comptent plus d'individus** par comparaison à ceux composés d'autres types de familles.

**La région compte 16 % de familles monoparentales, et 71,4 % d'entre elles sont dirigées par une femme** et 28,6 % par un homme. Le pourcentage d'hommes est un peu plus élevé qu'au Québec (26 %).

**En Mauricie, en 2021, 34,8 % de tous les ménages ont comme principal soutien une personne de 65 ans et plus**, une proportion plus importante qu'au Québec (28,5 %). Bien que nous n'ayons pas de données précises sur le sexe, l'espérance de vie plus longue des femmes laisse supposer qu'elles sont ici aussi en majorité.

## REVENUS, COÛT DES LOYERS ET TAUX D'EFFORT

En 2020, **le revenu médian des particuliers (37 200 \$) est plus bas en Mauricie** que pour l'ensemble du Québec (40 800 \$) et cela est encore plus vrai pour les femmes (32 800 \$; 37 200 \$ au Québec).

En 2020, **17 000 personnes en Mauricie (6,7 %) vivaient avec un revenu ne permettant pas de subvenir à leurs besoins de base** selon la Mesure du panier de consommation (MPC).

**Une portion beaucoup plus importante de locataires doit consacrer 30 % ou plus de leur revenu pour se loger en Mauricie (19,9 %) comparativement aux propriétaires (7,3 %).** Au total, on estime qu'il y a **16 000 ménages** qui sont dans cette situation.

Les frais mensuels médians pour se loger lorsqu'on est propriétaire sont de 775 \$ en 2021 en Mauricie **comparativement à 1 070 \$ au Québec** et de 592 \$ pour une location **comparativement à 810 \$ pour le Québec.**

Les ménages devant consacrer 30 % ou plus de leur revenu pour se loger se retrouvent surtout en milieu urbain.

## BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

En 2021, il y a en **Mauricie**, toutes proportions gardées, **deux fois moins de ménages (3 %) ayant des besoins impérieux<sup>10</sup> en matière de logement qu'au Québec (6 %)**. Les besoins impérieux en matière de logement déterminent si un ménage locataire peut se payer un logement de taille et de qualité convenables dans sa communauté. Les indices pour estimer les besoins impérieux sont : 30 % et plus du revenu brut consacré aux frais de loyer, réparation majeure ou taille inadéquate selon le ménage.

Même si les taux semblent faibles dans les territoires, cela représente un **nombre important de ménages** ayant des besoins impérieux de logement **dans Trois-Rivières (2 355) et Shawinigan (695)**, pour un total global de **3 875 ménages affectés en Mauricie**.

## PARC IMMOBILIER

**Le parc immobilier (locatif ou maison privée) est plus vieux en Mauricie qu'au Québec** : plus de la moitié des constructions (**59,5 %**) ont été érigées avant 1981, et ont donc plus de 40 ans, contre 53,2 % au Québec. Seulement 17,7 % ont été bâties après 2001 en Mauricie comparativement à 23 % pour le Québec.

Les grands logements (incluant les maisons unifamiliales) sont davantage présents en milieu rural qu'en milieu urbain.

Dans la région, plusieurs **résidences privées pour personnes âgées** ont fermé dans les dernières années, particulièrement des petites résidences dont le nombre de locataires est peu élevé. Entre décembre **2021 et mars 2023**, on estime que la région a perdu **280 unités d'hébergement, soit 4,1 %**.

**La crise du logement** est manifeste comme partout : le **taux d'inoccupation a diminué drastiquement** entre 2019 et 2022, passant de 2,3 à 0,9 pour Trois-Rivières et de 5,2 à 0,7 pour Shawinigan. Pour la ville de La Tuque, les données ne sont pas disponibles pour 2022, mais entre 2019 et 2020, il est passé de 8,0 à 5,5.

---

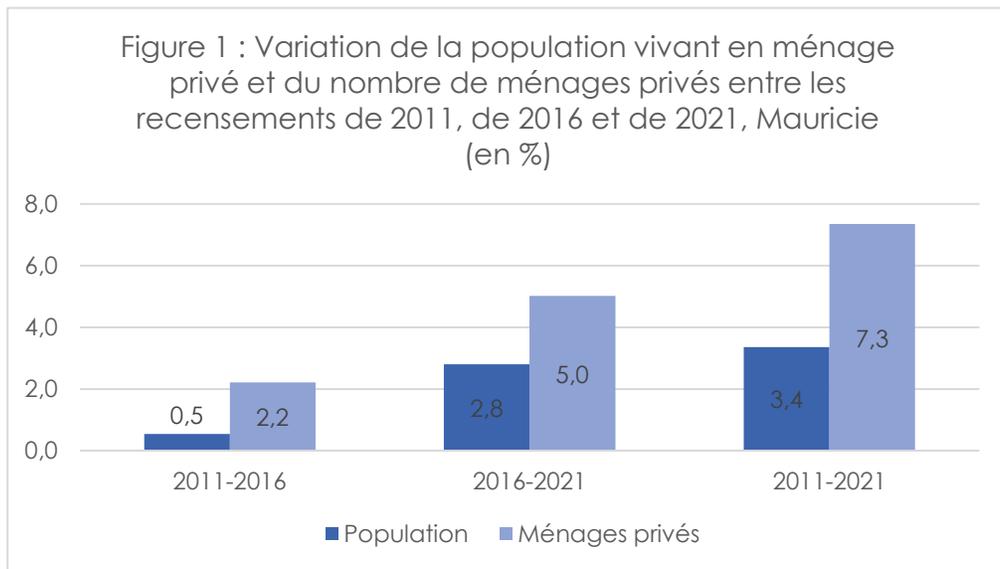
<sup>10</sup> On considère qu'un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement s'il répond aux deux critères suivants : (i) son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité); (ii) le coût des logements acceptables (conformes aux trois normes) sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmjp-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology>

## 2.2.2 Évolution de la population

### Plus de ménages privés malgré une faible augmentation de la population<sup>11</sup>

Comme ailleurs au Québec, le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population et il semble que cela se produit plus rapidement en Mauricie. Entre 2011 et 2021, on observe une augmentation de 7,3 % des ménages en Mauricie contre 3,4 % pour la population, soit un écart de 3,9 points de pourcentage.

Tous les territoires locaux de la région suivent la même tendance d'augmentation des ménages, alors même que certains d'entre eux ont vu leur population décroître entre 2011 et 2016 sans se rattraper complètement en 2021 (Mékinac -0,9 %, La Tuque -0,8 %, Shawinigan -0,8 %). Ce sont les territoires de Trois-Rivières (+8,8 %) et Des Chenaux (+10,2 %) qui ont connu les plus fortes hausses du nombre de ménages. Il va sans dire que le nombre de personnes par ménage décroît tout au long des années 2011 à 2021, et ce, pour tous les territoires.



Source : Statistique Canada

Le tableau 1 montre l'évolution de 2011 à 2021 des ménages privés et du nombre moyen de personnes par ménage par territoire et pour la Mauricie.

<sup>11</sup> Ménage privé s'applique à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. (Statistique Canada)  
Population réfère à l'ensemble de toutes les personnes résidant à l'intérieur d'une zone géographique particulière, à un moment donné. Les données de population peuvent être spécifiées selon certaines caractéristiques (sexe, identité, âge, etc.).

Ce sont les agglomérations de La Tuque et de la MRC des Chenaux qui ont le plus grand nombre moyen de personnes par ménage avec 2,23 et 2,20 alors que Shawinigan et Mékinac en comptent le moins avec 1,90 et 1,93.

Tableau 1 - Population dans les ménages privés et nombre de ménages privés, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021									
	2011			2016			2021		
	population	ménages privés	Pers/ménage	population	ménages privés	Pers/ménage	population	ménages privés	Pers/ménage
Mékinac	12 635	6 095	2,07	12 065	6 015	2,01	12 525	6 505	1,93
Shawinigan	48 035	24 170	1,99	47 425	24 410	1,94	47 645	25 060	1,90
Maskinongé	35 400	16 130	2,19	35 485	16 455	2,16	36 525	17 240	2,12
La Tuque	14 915	6 320	2,36	14 615	6 375	2,29	14 795	6 645	2,23
Trois-Rivières	126 980	61 390	2,07	129 005	63 155	2,04	133 675	66 820	2,00
Des Chenaux	17 535	7 810	2,25	18 280	8 205	2,23	18 910	8 605	2,20
<b>Mauricie</b>	255 500	121 915	2,10	256 875	124 615	2,06	264 075	130 875	2,02
Québec	7 732 835	3 395 345	2,28	7 965 455	3 531 665	2,26	8 308 480	3 749 035	2,22

Source : Statistique Canada

### L'arrivée de personnes des autres régions fait obstacle à une baisse de la population en Mauricie

La migration interrégionale contribue, pour une bonne part, à l'augmentation de la population en Mauricie davantage que l'accroissement naturel. En 2020-2021, 3 493 individus ont quitté une autre région administrative pour venir s'installer en Mauricie; en 2019-2020, ils étaient 2 010 à le faire, pour un total de 5 503. Par comparaison, en 2017-2018, seulement 868 personnes avaient migré d'une autre région administrative vers la Mauricie selon le *Portrait régional de l'habitation* (2021) produit par la SHQ. Depuis 2017-2018, la Mauricie a accueilli un nombre croissant de personnes en provenance des autres régions du Québec, la plaçant au 5<sup>e</sup> rang du plus fort taux de migration interrégionale en 2020-2021.

Tel que le démontre le tableau 2, les territoires de Shawinigan (1 153), Trois-Rivières (1 110) et Maskinongé (580) ont reçu ensemble 81 % de toutes les personnes arrivantes des autres régions durant l'année 2020-2021 contribuant à l'accroissement régional total de 3 493 personnes. La possibilité de faire du télétravail à domicile, qui a été généralisée chez plusieurs employeurs durant la pandémie, a sans doute contribué à ces déplacements

des grands centres urbains vers la Mauricie. De son côté, l'accroissement naturel<sup>12</sup> est négatif avec une perte de 592 personnes, le nombre de décès étant de beaucoup supérieur au nombre de naissances, ce qui s'observe souvent pour une population plus âgée. Sans la migration interrégionale, le nombre de naissances autochtones et l'immigration, la population de la Mauricie pourrait décroître.

Tableau 2 - Mouvement de la population, MRC et Mauricie, 2017 à 2021								
	Solde migratoire interrégional				Accroissement naturel			Perspectives démographiques 2021-2031
	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2017	2019	2021	
La Tuque	-22	-38	28	1	13	-10	39	-0,8 %
Des Chenaux	-19	-30	128	427	46	46	59	6,0 %
Maskinongé	12	148	58	580	23	-28	-57	4,1 %
Mékinac	91	89	180	222	-83	-87	-77	1,8 %
Shawinigan	218	404	744	1 153	-320	-357	-357	4,2 %
Trois-Rivières	588	715	882	1 110	-217	-267	-199	7,8 %
<b>Mauricie</b>	<b>868</b>	<b>1 288</b>	<b>2 010</b>	<b>3 493</b>	<b>-538</b>	<b>-703</b>	<b>-592</b>	<b>5,7 %</b>

Source: Institut de la statistique du Québec

Bien que la croissance de la population de la Mauricie ne soit pas prévue exceptionnelle d'ici 2031, elle pourrait s'accroître de presque 16 000 personnes, soit une augmentation de 5,7 %, ce qui est moins rapide que celle du Québec (6,6 %). Mais cette croissance ne signifie pas un rajeunissement de la population.

### Un vieillissement de la population qui se poursuit

La Mauricie compte de plus en plus de personnes âgées. Afin de nous donner une lecture du vieillissement de la population, nous avons regardé comment évolue la population âgée de plus de 54 ans. Déjà en 2021, on observe que 43,3 % de la population dépasse 54 ans, soit beaucoup plus qu'au Québec (34,9 %).

<sup>12</sup> Modification de la taille d'une population en raison de la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période donnée. Statistique Canada, site Internet.

## ADS+

**À partir de 55 ans, le nombre de femmes surpasse celui des hommes en Mauricie**, comme au Québec, et à **partir de 75 ans, c'est le cas dans tous les territoires locaux de la région**.

L'espérance de vie plus longue des Mauriciennes comparativement à celle des Mauriciens peut sans doute expliquer ces écarts qui persistent au fil du temps. L'âge médian en Mauricie est par conséquent plus élevé chez les femmes (50,7 ans) que chez les hommes (47,0 ans) en 2021.

Le ratio du nombre de femmes sur le nombre d'hommes est plus élevé dans la région dès que l'on considère les personnes de 65 ans et plus (112,8 femmes pour 100 hommes) en 2021.

**En 2021, les femmes de 75 ans et plus représentent 13,1 % de la population féminine de la région alors que la proportion d'hommes est de 9,9 %.**

Toujours en 2021, la proportion de femmes de 75 ans et plus est supérieure à celle des hommes avec un écart de 3,2 points de pourcentage. Cet écart semble rétrécir avec les années puisqu'il était de 4,4 points en 2011 et que les projections de population prévoient qu'il sera de 2,8 points en 2031. Les différences selon les sexes sont plus prononcées dans les territoires de Shawinigan (4,1 points) et de Trois-Rivières (3,8 points), mais très faible à Des Chênes (0,6 point) (Données par territoire local non présentées).

**Les territoires locaux de Trois-Rivières et de Shawinigan comptant davantage de services de proximité et de logements locatifs semblent attirer davantage les femmes vieillissantes.** Ils ont respectivement 122,8 et 116,4 femmes pour 100 hommes de 65 ans et plus. La présence de plus de femmes âgées influence alors leurs ratios globaux (102,8 pour Trois-Rivières et 102,1 pour Shawinigan). Tous les autres territoires locaux affichent un ratio inférieur à 100 qui indique une présence de plus d'hommes que de femmes, même chez les 65 ans et plus.

**Tableau 3 - Population âgée de 55 ans et plus selon le groupe d'âge,  
Mauricie et le Québec, 2011, 2021 et 2031**

		Mauricie						Le Québec					
		55-64 ans		65-74 ans		75 ans et plus		55-64 ans		65-74 ans		75 ans et plus	
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>2011</b>		42 673	16,1	29 062	10,9	24 818	9,3	1 083 849	13,5	695 539	8,7	560 686	7,0
Hommes		21 648	16,5	13 996	10,7	9 338	7,1	542 793	13,7	332 171	8,4	216 817	5,5
Femmes		21 025	15,7	15 066	11,2	15 480	11,5	541 056	13,4	363 368	9,0	343 869	8,5
<b>2021</b>		46 679	16,8	41 458	14,9	32 025	11,8	1 251 380	14,5	995 037	11,6	754 335	8,8
Hommes		23 064	16,6	20 730	14,9	13 807	9,9	625 595	14,5	486 950	11,3	325 974	7,6
Femmes		23 615	17,0	20 728	15,0	18 218	13,1	625 785	14,6	508 087	11,8	428 361	10,0
<b>2031</b>		32 469	11,1	46 717	15,9	48 846	16,3	1 040 714	11,4	1 158 184	12,6	1 140 413	12,4
Hommes		16 233	11,0	23 050	15,6	22 024	14,9	523 549	11,4	570 871	12,4	518 950	11,3
Femmes		16 236	11,1	23 667	16,3	25 822	17,7	517 165	11,3	587 313	12,9	621 463	13,6

Sources : ISQ. Estimations de population par groupe d'âge, MRC et le Québec, 2011, 2021, 2031

Ce vieillissement de la population en Mauricie est observé depuis plusieurs décennies. Les projections de population indiquent même que l'on comptera environ 32 % de personnes âgées de 65 ans et plus en 2031 (Tableau 3); les territoires les plus affectés seront Mékinac, qui passerait de 33,9 % à 41,0 %, et Shawinigan, de 30,1 % à 36,4 % de personnes de 65 ans et plus dans leur population. Deux territoires franchiront le cap du 30 %, soit Maskinongé et Trois-Rivières.

Seuls les territoires de La Tuque et des Chenaux demeureront sous la barre du 30 %, possiblement grâce à la forte natalité autochtone pour le territoire de La Tuque. La MRC des Chenaux, pour sa part, inclut des municipalités proches de Trois-Rivières qui attirent des familles. Dans ces deux territoires résident le plus grand nombre de ménages de plus de deux personnes. Mais bien qu'elles comptent moins de personnes âgées, on voit que le vieillissement y est aussi assez rapide.

Selon les données du Panorama des régions du Québec (ISQ, 2022), la Mauricie est la 3<sup>e</sup> région au Québec ayant la plus forte proportion de personnes de 65 ans et plus (26,5 %) après la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (29,4 %) et le Bas-Saint-Laurent (27,7 %) en 2021. Il n'est donc pas étonnant que l'âge médian de 48,9 ans en Mauricie soit plus élevé qu'au Québec (43,0 ans) en 2021, et encore davantage pour les femmes à 50,7 ans (43,9 ans au Québec). Trois territoires obtiennent un âge médian supérieur à 50 ans : Mékinac

(57,5), Shawinigan (53,7) et Maskinongé (51,1), tandis que les autres sont sous la barre de 47 ans : Trois-Rivières (46,5), Des Chenaux (45,7) et La Tuque (44,9).

<b>Tableau 4 - Population de 65 ans et plus estimée et projetée, MRC, Mauricie et le Québec, 2021 et 2031 (N et %)</b>									
	2021 (estimée)		2031		Variation projetée 2021-2031		Âge médian de l'ensemble de la population en 2021		
	65 ans et plus		65 ans et plus		n <sup>i</sup>	% <sup>ii</sup>	Femmes	Hommes	Ensemble
Mékinac	4 293	33,9 % <sup>iii</sup>	5 294	41,0 % <sup>iii</sup>	1 001	23,3 %	57,8	57,2	57,5
Shawinigan	15 285	30,1 %	19 241	36,4 %	3 956	25,9 %	55,5	51,7	53,7
Maskinongé	9 968	26,6 %	13 102	33,6 %	3 134	31,4 %	51,7	50,4	51,1
La Tuque	3 317	21,9 %	4 117	27,4 %	800	24,1 %	45,4	44,4	44,9
Trois-Rivières	36 065	25,5 %	46 738	30,7 %	10 673	29,6 %	49,0	44,3	46,5
Des Chenaux	4 555	22,9 %	6 071	28,8 %	1 516	33,3 %	45,4	45,9	45,7
La Mauricie	73 483	26,5 %	94 563	32,2 %	<b>21 080</b>	<b>28,7 %</b>	<b>50,7</b>	47,0	48,9
Le Québec	1 749 372	20,3 %	2 298 597	25,1 %	549 225	31,4 %	43,9	42,1	43

Source : Institut de la statistique du Québec. Panorama des régions du Québec, édition 2022.

<sup>i</sup> Indique la variation du nombre de personnes de 65 ans et plus entre 2021 et 2031

<sup>ii</sup> Indique en pourcentage l'augmentation de la population de 65 ans et plus.

<sup>iii</sup> La colonne de pourcentage indique la proportion de personnes de 65 ans et plus sur le total de la population du territoire local.

C'est une décroissance de la population âgée de 20 à 64 ans qui sera observée dans tous les territoires, et ce, bien plus fortement en Mauricie (-5,3 %) qu'au Québec (-1,3 %). Ce sont les territoires de Mékinac (-11,7 %), La Tuque (-10 %) et Shawinigan (-9,3 %) qui seront les plus affectés.

**Tableau 5 - Variation de la population projetée,  
MRC, Mauricie et le Québec entre 2021 et 2031 (N et %)**

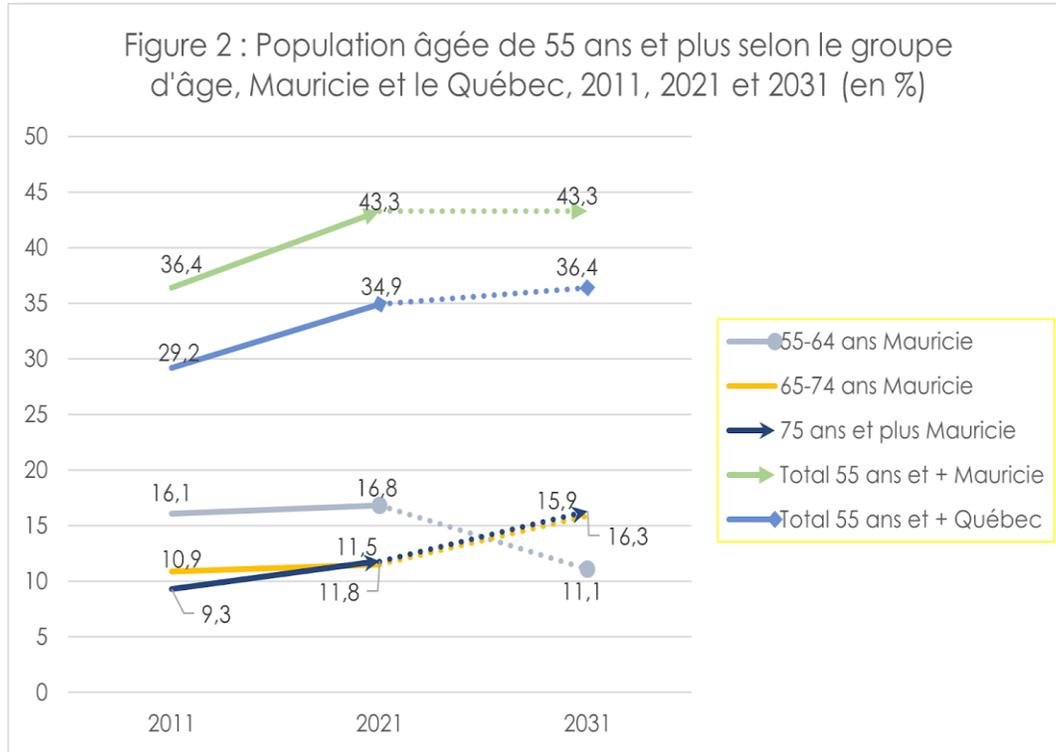
	Moins de 20 ans		20-64 ans		65 ans et plus		Total	
Mékinac	-16	-0,8 %	-756	-11,7 %	1 001	23,3 %	229	1,8 %
Shawinigan	713	8,6 %	-2 544	-9,3 %	3 956	25,9 %	2 125	4,2 %
Maskinongé	124	1,8 %	-1 728	-8,4 %	3 134	31,4 %	1 530	4,1 %
La Tuque	-84	-2,5 %	-840	-10,0 %	800	24,1 %	-124	-0,8 %
Trois-Rivières	1 854	7,3 %	-1 522	-1,9 %	10 673	29,6 %	11 005	7,8 %
Des Chenaux	401	10,0 %	-732	-6,5 %	1 516	33,3 %	1 185	6,0 %
<b>La Mauricie</b>	<b>2 992</b>	<b>6,0 %</b>	<b>-8 122</b>	<b>-5,3 %</b>	<b>21 080</b>	<b>28,7 %</b>	<b>15 950</b>	<b>5,7 %</b>
Le Québec	81 218	4,6 %	-65 088	-1,3 %	549 225	31,4 %	565 152	6,6 %

Source : Institut de la statistique du Québec

La figure 2 illustre comment la région verra sa population de 55-64 ans diminuer d'ici 2031, passant de 16 % à tout juste 11 %, soit voir leurs effectifs s'abaisser de 42 673 à 32 469.

Par ailleurs, par rapport à 2011 et d'ici 2031, le nombre de personnes de 75 ans et plus pourrait doubler en Mauricie (passant 24 818 à 48 846). Cela démontre bien que le vieillissement de la population ne connaît pas de ralentissement depuis de nombreuses années.

Aussi, il devient évident que l'accroissement des 75 ans et plus nécessitera des ajustements et une adaptation du point de vue de l'habitation et des services, tant pour soutenir ces personnes dans les tâches leur permettant de demeurer dans leur maison ou leur appartement, qu'au niveau des soins à domicile et des services de santé. Il faudra être innovant pour répondre adéquatement à leurs besoins en matière d'habitation.



Source : Institut de la statistique du Québec

### La population autochtone en croissance tant en milieu rural qu'en milieu urbain

En Mauricie, la population autochtone a augmenté rapidement depuis 2011, passant de 6 730 à 9 085 personnes entre 2011 et 2021. Globalement, elle a augmenté de plus de 35 % dans la région, représentant 3,4 % de la population mauricienne en 2021 (2,6 % en 2011). Elle s'est installée davantage en milieu urbain à La Tuque, Trois-Rivières et Shawinigan. Mais même si le poids est moindre, elle a plus que doublé à Maskinongé et à Mékinac (tableau 6).

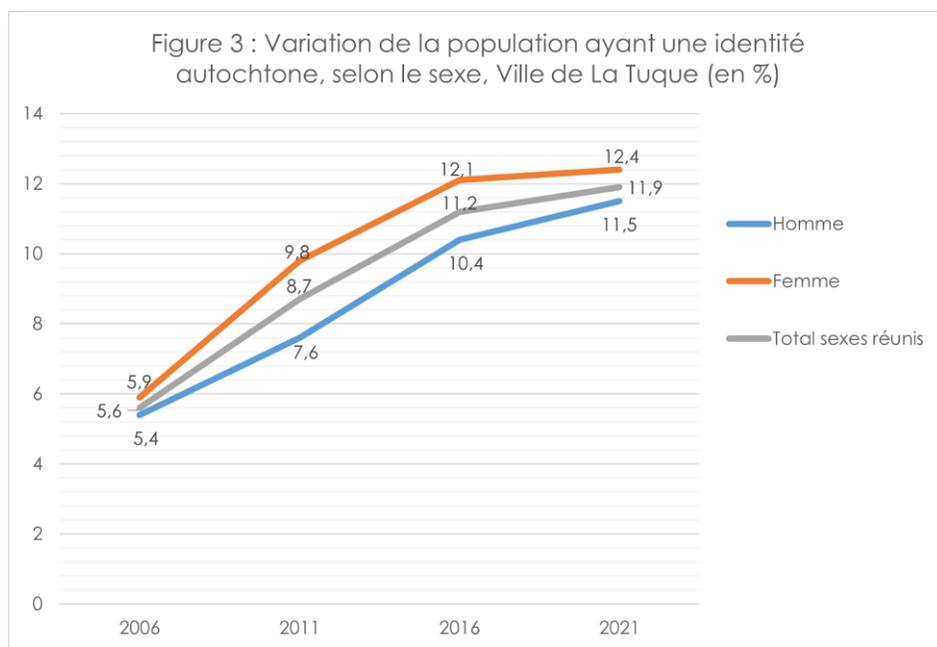
Dans la ville de La Tuque, la population ayant une identité autochtone est passée de 655 à 1 300 (5,6 % à 11,9 % de la population) entre 2006 et 2021, alors que la proportion autochtone pour l'ensemble de l'agglomération de La Tuque est passée à 29,9 %. (Figure 3)

Notons que c'est dans le territoire administratif de La Tuque que se trouvent les communautés de Wemotaci et d'Opitciwan où résident la majorité des Atikamekw en Mauricie. D'autres Atikamekw vivent à Manawan, communauté située dans la région administrative de Lanaudière.

Et c'est surtout dans les dix dernières années que nous faisons cette observation. Il serait intéressant de mieux comprendre cette évolution de la population autochtone.

Tableau 6 - Nombre et pourcentage de la population autochtone, MRC, Mauricie et le Québec, 2011 à 2021						
	2011		2016		2021	
	N	%	N	%	N	%
Mékinac	60	0,5 %	120	1,0 %	205	1,6 %
Shawinigan	585	1,2 %	770	1,6 %	825	1,7 %
Maskinongé	290	0,8 %	555	1,6 %	760	2,1 %
La Tuque	4 155	27,9 %	4 415	30,2 %	4 425	29,9 %
Trois-Rivières	1 430	1,1 %	1 775	1,4 %	2 555	1,9 %
Des Chenaux	210	1,2 %	235	1,3 %	315	1,7 %
<b>Mauricie</b>	<b>6 730</b>	<b>2,6 %</b>	<b>7 870</b>	<b>3,1 %</b>	<b>9 085</b>	<b>3,4 %</b>
Québec	141 915	1,8 %	182 885	2,3 %	205 015	2,5 %

Source : Statistique Canada



Source : Statistique Canada

Le tableau 7 présente les ratios hommes/femmes parmi la population autochtone en Mauricie et selon les MRC et l'évolution de 2011 à 2021.

Le ratio est calculé sur le total de femmes divisé par le total d'hommes. En Mauricie, en 2021, le nombre de femmes autochtones est légèrement supérieur au nombre d'hommes, le ratio se situant à 102,6, soit une valeur similaire à celle du Québec (102,7). Pour cette même période, quatre MRC obtiennent des ratios femmes/hommes autochtones supérieurs à 100, soit les MRC des Chenaux (125,0), de Mékinac (115,8), de Trois-Rivières (115,6) et de Maskinongé (111,1).

<b>Tableau 7 - Ratio femmes/hommes parmi la population autochtone, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021</b>			
	<b>2011</b>	<b>2016</b>	<b>2021</b>
Mékinac	50,0	166,7	115,8
Shawinigan	178,6	113,9	96,4
Maskinongé	132,0	79,0	111,1
La Tuque	95,1	94,9	93,7
Trois-Rivières	102,8	116,5	115,6
Des Chenaux	121,1	62,1	125,0
Mauricie	<b>103,6</b>	<b>99,5</b>	<b>102,6</b>
Québec	<b>102,1</b>	<b>99,0</b>	<b>102,7</b>

Source : Statistique Canada

#### **ADS+**

Pour l'ensemble de la région, on observe un nombre légèrement supérieur de femmes par rapport aux hommes chez les autochtones (soit 102,6 femmes pour 100 hommes, ce qui est appelé ratio).

Dans la région, en 2021, quatre territoires comptent un ratio femmes/hommes autochtones supérieur à 100, soit Des Chenaux (125,0), Mékinac (115,8), Trois-Rivières (115,6) et Maskinongé (111,1).

À Shawinigan, le ratio présente aussi plus d'hommes que de femmes, mais seulement depuis le dernier recensement.

Notons que pour le territoire de La Tuque, les données indiquent moins de femmes que d'hommes autochtones, et ce, à chaque recensement depuis 2011 (95,1, 94,9 et 93,7).

On observe aussi, dans la ville de La Tuque, que la population des hommes autochtones a augmenté davantage que la population des femmes depuis 2006 selon les recensements. Le nombre d'hommes a plus que doublé passant de 315 en 2006 à 645 (+104,8 %) en 2021; alors que le nombre de femmes est passé de 340 à 655, soit une augmentation de 92,6 %.

## Une population immigrante qui augmente, mais faiblement, surtout dans les territoires ruraux

Dans quatre territoires de la Mauricie, la proportion de la population immigrante sur le total de la population a peu augmenté entre 2011 et 2021. Nous observons, dans Mékinac, l'écart de seulement 1 %; Maskinongé de 1 % à 1,3 %; La Tuque 0,6 % à 0,9 %; et Des Chenaux 1,5 % à 1,6 %. Cependant, elle a plus que doublé à Shawinigan (0,8 % à 2,1 %, comptant 1 015 personnes en 2021), et presque doublé à Trois-Rivières, passant de 2,9 % à 4,5 %, soit 6 020 personnes en 2021.

**Trois-Rivières et Shawinigan regroupent 87 % de toutes les personnes immigrantes de la Mauricie.** Mais bien qu'il y ait eu augmentation, **le poids de la population immigrante reste assez faible en Mauricie** avec 3,1 %, alors qu'au Québec, il est de 14,6 %. Notons que ces chiffres concernent toutes les personnes qui ont déclaré être immigrantes et non seulement celles nouvellement arrivées depuis les cinq dernières années.

Tableau 8 - Nombre et pourcentage de la population immigrante, MRC, Mauricie et le Québec, 2011 à 2021						
	2011		2016		2021	
	N	%	N	%	N	%
Mékinac	130	1,0 %	120	1,0 %	130	1,0 %
Shawinigan	395	0,8 %	765	1,6 %	1 015	2,1 %
Maskinongé	355	1,0 %	455	1,3 %	500	1,3 %
La Tuque	85	0,6 %	125	0,9 %	135	0,9 %
Trois-Rivières	3 645	2,9 %	4 560	3,5 %	6 020	4,5 %
Des Chenaux	265	1,5 %	240	1,3 %	295	1,6 %
<b>Mauricie</b>	<b>4 875</b>	<b>1,9 %</b>	<b>6 265</b>	<b>2,4 %</b>	<b>8 095</b>	<b>3,1 %</b>
Québec	974 895	12,6 %	1 091 305	13,7 %	1 210 600	14,6 %

Source : Statistique Canada

Selon les informations fournies par le Service d'aide aux nouveaux arrivants (SANA) de Trois-Rivières, l'organisme recevrait trois fois plus de demandes de soutien de la part de personnes immigrées en 2023 par rapport aux années précédentes. Ces personnes sont surtout des travailleurs et des travailleuses provenant de l'étranger ou des personnes fuyant leur pays et ayant utilisé le chemin Roxham en Montérégie pour arriver au Québec. Les principaux défis de ces personnes nouvellement arrivées concernent la pénurie de logements et l'augmentation du coût des loyers. Il faut maintenant plus de 2 mois pour trouver un logement adéquat et abordable alors qu'auparavant l'organisme en dénichait un en 5 jours seulement. (Source : Radio-Canada, *Trois fois plus de nouveaux arrivants au SANA de Trois-Rivières*, 14 mai 2023).

Le tableau 9 illustre le ratio hommes/femmes parmi la population immigrante en Mauricie et selon les MRC de 2011 à 2021. Le ratio est calculé sur le total de femmes divisé par le total d'hommes.

<b>Tableau 9 – Ratio femmes/hommes parmi la population immigrante, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021</b>			
	<b>2011</b>	<b>2016</b>	<b>2021</b>
<b>Mékinac</b>	100,0	155,6	116,7
<b>Shawinigan</b>	68,1	88,9	101,0
<b>Maskinongé</b>	73,2	100,0	85,2
<b>La Tuque</b>	142,9	56,3	80,0
<b>Trois-Rivières</b>	115,0	100,9	99,0
<b>Des Chenaux</b>	60,6	128,6	110,7
<b>Mauricie</b>	103,1	99,8	98,7
<b>Québec</b>	104,3	105,8	105,5

Source : Statistique Canada

#### **ADS+**

En 2021, parmi **la population immigrante**, on observe qu'il y a 98,7 femmes en Mauricie pour 100 hommes, donc un peu plus d'hommes que de femmes, ratio en diminution depuis 2011 alors qu'au Québec, on compte plus de femmes que d'hommes (105,5 en 2021), et ce, de façon constante depuis 2011.

À Shawinigan, la proportion de femmes immigrantes semble en augmentation (68,1 à 88,9 à 101,0 de 2011 à 2021), alors qu'à Trois-Rivières, ce serait l'inverse (115,0 à 100,9 à 99,0 en 2021).

Les ratios des autres territoires varient grandement d'une période à l'autre, possiblement à cause des petits nombres en cause, c'est pourquoi nous n'en faisons pas mention.

En somme, le portrait démographique est influencé par trois facteurs qui contribuent à l'augmentation de la population en Mauricie : la migration provenant des autres régions administratives du Québec, la croissance de la population autochtone et l'arrivée de personnes qui n'étaient pas citoyennes et citoyens canadiens. Car on observe une croissance naturelle négative dans la région, les décès étant plus nombreux que les naissances, ce qui entrainerait une diminution de la population avec les années.

## 2.2.3 Caractéristiques des ménages et des familles de recensement

### Composition des ménages

Le nombre de ménages augmente mais, en moyenne, chacun compte moins de personnes :

- Entre 2006 et 2021, on observe une augmentation du nombre de ménages composés d'une personne (de 34,1 % à 40,0 %), soit autour de 52 000 ménages en 2021 sur les 130 875 recensés.
- Près de 77 % des ménages de la Mauricie comptent moins de trois personnes.
- En corollaire, on observe une diminution du nombre de ménages de trois ou quatre personnes.
- Cependant, il y aurait plus de ménages de cinq personnes ou plus en 2021 (4,2 %) qu'en 2006 (3,9 %) en Mauricie parce que les territoires de La Tuque, Trois-Rivières et Des Chenaux ont vu leur proportion de ces ménages augmenter.

Trois-Rivières accueille la grande majorité des personnes immigrantes en Mauricie et le nombre de personnes d'identité autochtone y résidant a augmenté de façon importante depuis 10 ans (passé de 1 430 en 2011 à 2 555 en 2021).

Les ménages constitués de familles immigrées, réfugiées ou de familles autochtones comptent plus d'individus par comparaison à ceux composés d'autres types de familles. Ainsi, l'accès à des logements de bonne grandeur devient un enjeu important à Trois-Rivières et dans les territoires comptant une proportion plus importante de personnes immigrantes ou autochtones.

### La composition des familles en Mauricie

En Mauricie, un peu plus de la moitié des familles de recensement est formée de couples sans enfants (53,1 %) et c'est dans Mékinac que cette réalité est la plus présente (61,1 %). Ce territoire compte aussi le moins de couples avec enfants et peu de familles monoparentales. Le solde migratoire interrégional pourrait-il expliquer cette situation par l'arrivée de personnes retraitées qui viennent s'installer dans ce territoire prisé pour sa villégiature?

La Mauricie se distingue du Québec concernant les familles. Comparativement à la province, elle a un pourcentage de couples sans enfants plus élevé de 8,5 points et un pourcentage de couples avec enfants plus faible de 8 points.

### ADS+

Parmi les familles monoparentales, on en compte encore une forte majorité qui est dirigée par une femme (71,4 %), mais la proportion des familles monoparentales dirigée par un homme est passée de 25,2 % en 2011 à 28,6 % en 2021. Cette proportion est d'ailleurs un peu plus élevée que pour le Québec (26,0 %).

**Tableau 10 - Familles de recensement de plus d'une personne selon le type de famille, MRC, Mauricie et le Québec, 2021 (N et %)**

À titre indicatif  
Ménage d'une  
personne  
% parmi tous les  
ménages privés

	Couple sans enfants		Couple avec enfants		Familles monoparentales*		Total - familles de recensement		2006	2021
	N	%	N	%	N	%	N	%		
Mékinac	2 305	61,1 %	965	25,6 %	500	13,3 %	3 770	100,0 %	31,8 %	40,7 %
Shawinigan	7 450	55,7 %	3 665	27,4 %	2 260	16,9 %	13 375	100,0 %	37,3 %	44,1 %
Maskinongé	5 935	54,2 %	3 470	31,7 %	1 550	14,1 %	10 955	100,0 %	28,6 %	41,1 %
La Tuque	2 075	49,8 %	1 365	32,8 %	725	17,4 %	4 165	100,0 %	31,6 %	32,2 %
Trois-Rivières	19 060	51,3 %	11 830	31,9 %	6 250	16,8 %	37 140	100,0 %	35,5 %	34,1 %
Des Chenoux	3 010	53,0 %	1 955	34,4 %	715	12,6 %	5 680	100,0 %	27,1 %	37,7 %
<b>Mauricie</b>	39 835	53,1 %	23 205	30,9 %	12 000	16,0 %	75 040	100,0 %	34,1 %	40,0 %
Québec	1 035 725	44,6 %	903 905	38,9 %	383 775	16,5 %	2 323 405	100,0 %	30,8 %	35,1 %

Source : Statistique Canada

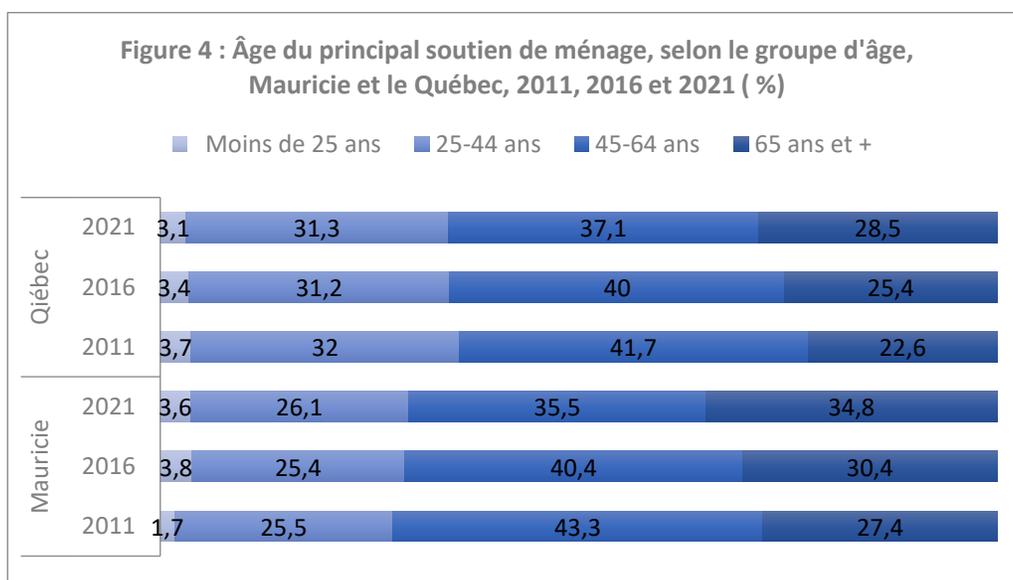
\* Dans ce tableau, les familles monoparentales incluent aussi les familles monoparentales n'ayant aucun enfant de moins de 18 ans.

La Tuque compte le plus haut pourcentage de familles monoparentales de la région (17,4 %) et est suivie de Shawinigan (16,9 %) et Trois-Rivières (16,8 %). Un portrait réalisé par le ministère de la Famille du Québec (2021, p. 12) nous informe qu'au Québec les familles intactes sont beaucoup moins nombreuses parmi les familles autochtones que chez les familles dont les parents n'ont pas l'identité autochtone. En 2016, elles « sont majoritairement monoparentales (53 %). Chez ces familles, la monoparentalité est plus

de deux fois plus fréquente que chez les familles non autochtones (24 %) ». Aussi, elles « se distinguent par une forte proportion de familles nombreuses. La part de familles autochtones comptant au moins trois enfants au domicile atteint 30 % (et même 39 % chez les Inuits) » comparativement à 20,7 % chez les familles non autochtones selon la même source.

### Une population vieillissante influence l'âge du principal soutien du ménage

En Mauricie en 2021, 34,8 % de tous les ménages ont comme principal soutien<sup>13</sup> une personne de 65 ans et plus, une proportion beaucoup plus importante qu'au Québec (28,5 %). Sans surprise, Mékinac (43,8 %) et Shawinigan (37,9 %) comptent les plus hauts pourcentages de ménages dont le principal soutien a 65 ans ou plus, car ce sont aussi les territoires comptant les plus fortes proportions de personnes âgées. Il en va de même pour les ménages soutenus par une personne de 75 ans et plus (19,5 % et 15,7 %). Il est important de souligner, tout de même, que près de 70 % de tous les ménages soutenus par une personne de 75 ans et plus vivent à Trois-Rivières (9 065) et à Shawinigan (3 945) (Figure 4).



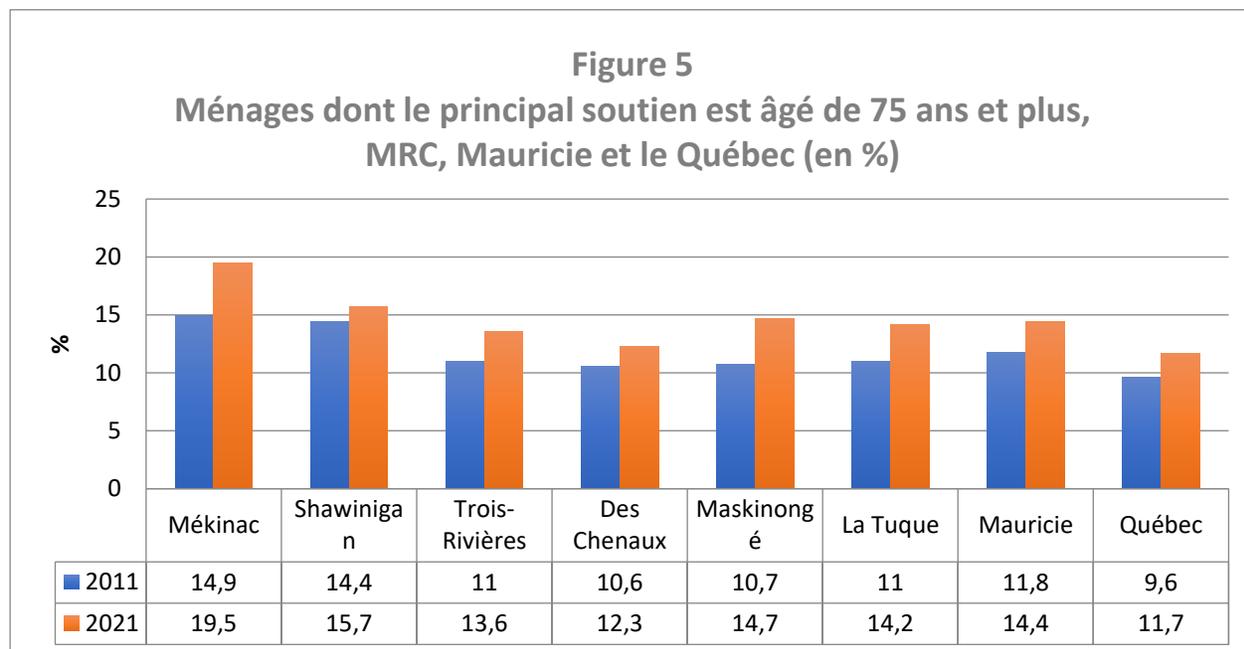
Source : Statistique Canada

En 2011, il y avait beaucoup moins de ménages soutenus par une personne de 65 ans et plus en Mauricie, soit 33 455 ménages (27,4 %) comparativement à 45 525 ménages (34,8 %) en 2021. En fait, la proportion de 2021 surpasse de 7,4 points de pourcentage celle qui prévalait 10 ans plus tôt. Cette augmentation est plus marquée qu'au Québec où l'augmentation est de 6 points de pourcentage. Le nombre de ménages dont le principal soutien est âgé de 75 ans et plus est passé de 14 430 à 18 805 entre 2011 et 2021 en

<sup>13</sup> Définition de « soutien du ménage » : Personne faisant partie du ménage qui est responsable de payer le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité ou les autres services ou services publics. Lorsque plus d'une personne est responsable des paiements pour le logement, il est possible d'identifier plus d'un soutien du ménage. Toutefois, si personne dans le ménage n'est identifié comme étant la personne qui effectue ces paiements, la personne repère est désignée par défaut.

Mauricie, soit une augmentation de 30 %, surtout observable entre 2016 et 2021. Ces ménages représentent 14,4 % de tous les ménages en 2021. Les ménages soutenus par une personne de moins de 45 ans sont, pour leur part, restés assez stables, passant de 29,2 % en 2011 à 29,7 % en 2021.

Ces données évolueront rapidement si l'on se fie aux projections démographiques vues précédemment.



Source : Statistique Canada

Comme les projections de population indiquent que le nombre de personnes de 75 ans et plus augmentera d'environ 15 800 personnes entre 2021 et 2031 en Mauricie, est-il probable que le nombre de ménages ayant pour principal soutien une personne de 75 ans suive la tendance et augmente de façon importante d'ici 2031?

### Locataire ou propriétaire : peu de variations

On peut occuper un ménage privé de deux façons : en étant propriétaire des lieux qu'on habite ou en étant locataire d'un logement ou d'une maison ne nous appartenant pas. Les proportions de propriétaires et de locataires ont peu varié en Mauricie au cours des dix dernières années (38,2 % de locataires en 2006 contre 38,9 % en 2021; 61,8 % en 2011 contre 61,1 % en 2021 pour les propriétaires).

Les variations dans les territoires sont aussi assez faibles (autour de 1,0 ou 1,5 point de pourcentage), la majorité des ménages étant propriétaire. C'est dans les milieux plus urbains (Trois-Rivières et Shawinigan), qu'on observe les plus hauts pourcentages de locataires (respectivement 45,5 % et 43,6 % en 2021). Des Chenaux et Mékinac, pour leur part, comptent les plus hauts pourcentages de propriétaires (82,3 % et 77,1 %).

### **Parfois ni propriétaires, ni locataires, des personnes en situation d'instabilité résidentielle**

En 2018, un dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible (personnes qui vivent dans la rue) ou cachée (personnes qui n'ont pas de lieu habituel de résidence et qui changent fréquemment de type de logement, séjournant tantôt chez un membre de la famille ou ami.e.s) a recensé 297 personnes en Mauricie-Centre-du-Québec qui n'avaient pas de lieu de résidence ou qui se logeaient selon la disponibilité d'accueil trouvée chez des parents ou des ami.e.s ou en maison de chambres (MSSS, 2019).

- 74 % sont des hommes et 25 % sont des femmes et les données sont semblables au Québec.
- 11 % des répondant.e.s s'identifiaient aux Premières Nations et 2,7 % s'identifiaient au statut d'immigrant. Les personnes appartenant aux Premières Nations vivaient davantage d'itinérance cachée et se retrouvaient rarement dans les ressources de transition.
- De ces 297 personnes, peu indiquaient vivre à l'extérieur (1,6 %).
- 10 % de personnes utilisaient l'hébergement d'urgence.
- 51,8 % fréquentaient un centre de thérapie ou de réadaptation.
- 14,4 % utilisaient une ressource de transition.
- 16,8 % utilisaient un refuge pour femmes victimes de violence.

Un nouveau portrait de l'itinérance est en cours, la collecte des données ayant eu lieu en octobre 2022. Les résultats ne seront disponibles que dans quelques mois. Cependant, une rencontre avec une ressource de soutien aux personnes en difficulté nous indique que le vécu de l'itinérance change avec le contexte de la crise du logement. Des ménages sans problématique liée habituellement à l'itinérance (problèmes de santé mentale, grande pauvreté, dépendance ou autres) cherchent du soutien à l'organisme Point de rue, car ils n'ont pas trouvé de logement répondant à leurs besoins et qu'ils ont la capacité de payer. Il en est fait mention dans la section d'introduction de cette recherche. Par ailleurs, par la nature même de la population visée par cette enquête, les statistiques ne révèlent qu'une partie de la réalité qui échappe au dénombrement.

### **2.2.4 De quels revenus disposent les personnes en Mauricie?**

Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (2020), la Mauricie a le revenu disponible par habitant le plus bas au Québec (29 882\$) même si ce revenu a connu une croissance intéressante entre 2019 et 2020 (8,6 %). Parmi toutes les MRC du Québec en 2020, la région ne compte aucune MRC parmi les 15 ayant le revenu par habitant le plus élevé. Toutefois, elle en compte trois parmi les MRC ayant le revenu disponible par habitant le plus faible (La Tuque, Shawinigan, Des Chenaux) sur un total de 87 MRC.

Le revenu total moyen des personnes en Mauricie (44 400 \$) est de 13 % (6 760 \$) moins élevé que celui du Québec (51 160 \$) chez les 15 ans et plus. Tel que le montre le tableau 11, la moitié de la population vit avec un revenu inférieur à 37 200 \$ (revenu médian), et ce, même si le revenu médian a augmenté de 53 % en 10 ans (24 300 \$ en 2010).

**Tableau 11 - Revenu médian après impôt des personnes selon le sexe, MRC, Mauricie et le Québec, 2020**

	Population totale	Hommes	Femmes	Revenu F/ Revenu H	Écart H/F 2020	Écart H/F 2010	Réduction de l'écart depuis 2010
La Tuque	37 600 \$	42 800 \$	31 800 \$	74,3 %	11 000 \$	11 128 \$	0 %
Mékinac	33 200 \$	38 000 \$	28 600 \$	75,3 %	9 400 \$	10 277 \$	8,1 %
Shawinigan	35 200 \$	40 400 \$	30 800 \$	76,2 %	9 600 \$	11 450 \$	16,2 %
Maskinongé	36 000 \$	40 800 \$	31 600 \$	77,5 %	9 200 \$	9 964 \$	7,7 %
Trois-Rivières	38 400 \$	43 200 \$	34 000 \$	78,7 %	9 200 \$	11 008 \$	16,4 %
Des Chenaux	38 400 \$	43 200 \$	34 000 \$	78,7 %	9 200 \$	11 200 \$	17,8 %
<b>Mauricie</b>	<b>37 200 \$</b>	<b>42 000 \$</b>	<b>32 800 \$</b>	<b>78,1 %</b>	<b>9 200 \$</b>	<b>10 300 \$</b>	<b>10,7 %</b>
Québec	40 800 \$	44 800 \$	37 200 \$	<b>83,0 %</b>	<b>7 600 \$</b>	<b>9 550 \$</b>	<b>20,4 %</b>

Source : Statistique Canada

#### **ADS+**

Un écart important de 9 200 \$ s'observe entre le revenu médian des hommes (42 000 \$) et celui des femmes (32 800 \$) en 2020 en Mauricie, celui des femmes représentant seulement 78,1 % de celui des hommes (Québec, 83,0 %).

Les revenus médians des femmes de Mékinac (28 600 \$) et de Shawinigan (30 800 \$) sont les plus faibles de la région, tout comme pour les hommes (respectivement 38 000 \$ et 40 400 \$). Le revenu moyen des femmes (39 080 \$) ne représente que 78 % du revenu moyen des hommes (49 760 \$).

Alors qu'au Québec, le revenu des femmes s'écarte de celui des hommes de 17 %, en Mauricie, cet écart atteint près de 20 %. Et même si le revenu médian des hommes et des femmes réunis a augmenté de 53 % en 10 ans, cette hausse n'a pas permis de réduire significativement l'écart existant entre les hommes et les femmes; soit une diminution de seulement 10,7 % alors que l'écart s'est réduit de 20,4 % pour l'ensemble du Québec.

## Taux de faible revenu et MPC

En 2020, selon la Mesure du panier de consommation (MPC), une personne sur quinze (6,7 %) vivait une situation de faible revenu ne lui permettant pas de combler ses besoins de base (Québec, 6,4 %); soit près de 17 500 personnes de la Mauricie. Il est à noter que le territoire de Trois-Rivières étant le plus peuplé, c'est 54,3 % (51,8 % en 2015) de ces personnes qui s'y retrouvent. Le taux de faible revenu selon la MPC aurait diminué de 43,2 % depuis 2016, passant de 11,8 % à 6,7 % entre les deux recensements.

Cette baisse est peut-être attribuable en partie aux versements de la PCU en 2020 ou de toute autre mesure de soutien financier en provenance des gouvernements qui auraient créé une baisse un peu artificielle du taux de faible revenu en Mauricie (-5,1 points de pourcentage) contre une diminution de 4,3 points de pourcentage au Québec.

C'est à Shawinigan et à La Tuque qu'on observe les plus fortes baisses dans la région (6,3 et 5,5 points de pourcentage respectivement).

Tableau 12 - Seuils du faible revenu après impôt selon la Mesure du faible revenu (MFR), selon la taille du ménage, le Québec, 2015 et 2020						
Nombre de personnes dans le ménage	1	2	3	4	5	6
2015	19 796 \$	27 995 \$	34 287 \$	39 591 \$	44 264 \$	48 489 \$
2020	24 330 \$	34 407 \$	42 140 \$	48 660 \$	54 403 \$	59 596 \$
Comparaison MPC 2020	20 753 \$	29 349 \$	35 945 \$	41 506 \$		

Source : Institut de la statistique du Québec

En 2020, les territoires les plus affectés par les taux de faible revenu selon la Mesure du panier de consommation (MPC) sont ceux qui sont les plus urbanisés, soit ceux de Shawinigan (7,7 %) et de Trois-Rivières (7,1 %), tout comme cela était le cas en 2015, mais avec des taux beaucoup plus élevés (14,0 % et 12,0 % en 2015). Comme pour d'autres indicateurs, la MRC des Chenaux semble être moins touchée par cette réalité avec 4,2 % de sa population ayant un faible revenu, mesuré par la MPC. Cela représente tout de même près de 800 personnes et au total pour la Mauricie, près de 18 000 personnes.

**Tableau 13 - Nombre et pourcentage de personnes en situation de faible revenu selon la Mesure du panier de consommation (MPC), MRC, Mauricie et le Québec, 2015 et 2020**

	2015	2015	2020	2020
	N	%	N	%
Mékinac	1 225	10,2 %	710	5,7 %
Shawinigan	6 615	14,0 %	3 645	7,7 %
Maskinongé	3 665	10,3 %	2 090	5,7 %
La Tuque	1 365	11,9 %	750	6,4 %
Trois-Rivières	15 470	12,0 %	9 505	7,1 %
Des Chenaux	1 525	8,3 %	795	4,2 %
<b>Mauricie</b>	<b>29 865</b>	<b>11,8 %</b>	<b>17 495</b>	<b>6,7 %</b>
Québec	851 320	10,7 %	526 595	6,4 %

Source : Statistique Canada

Même si à Maskinongé et à La Tuque le revenu médian est plus élevé (55 200 \$), l'écart avec le revenu médian du Québec est tout de même de 8 000 \$.

**Tableau 14 - Revenu médian et moyen après impôt des ménages, MRC, Mauricie et le Québec, 2020**

	Revenu médian après impôt	Revenu moyen après impôt
La Tuque	55 200 \$	64 700 \$
Mékinac	49 200 \$	58 550 \$
Shawinigan	48 400 \$	57 700 \$
Maskinongé	55 200 \$	63 950 \$
Trois-Rivières	54 400 \$	65 600 \$
Des Chenaux	53 600 \$	65 200 \$
<b>Mauricie</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>
Québec	63 200 \$	nd

Source: Statistique Canada

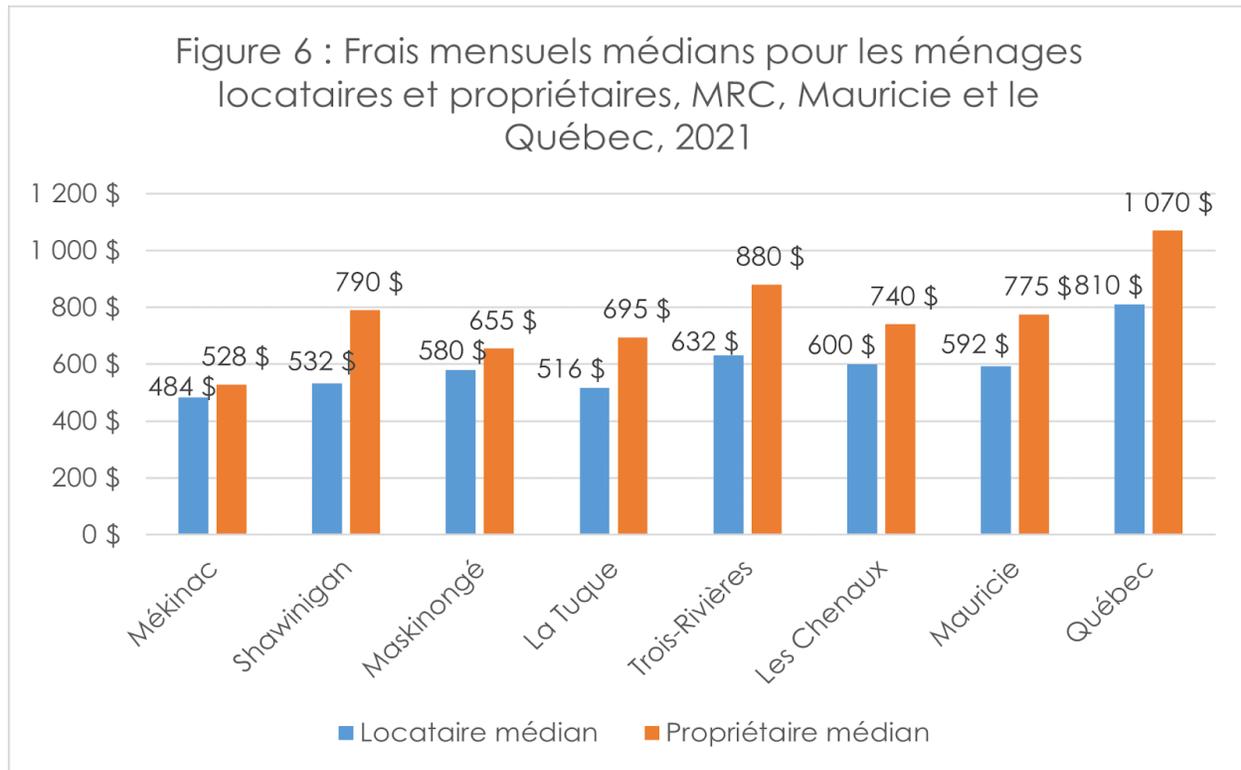
## Coût médian du logement en Mauricie

Se loger comporte un coût, qu'on soit propriétaire ou locataire. Cependant, en Mauricie, dans un cas comme dans l'autre, cela coûte moins cher qu'ailleurs. Comparés au Québec, les frais mensuels médians de logement sont de 218 \$ de moins en Mauricie pour une personne locataire et près de 300 \$ pour une personne propriétaire. Ces frais médians des locataires sont donc beaucoup moins élevés en Mauricie (592 \$) qu'au Québec (810 \$) (Figure 6).

Ces chiffres ne reflètent assurément pas la réalité de 2023 considérant l'exacerbation de la crise du logement qui sévit en Mauricie comme partout au Québec. Le prix des loyers et des maisons a augmenté en région aussi. Cependant, l'écart demeure probablement à l'avantage des locataires et des propriétaires de la Mauricie.

Considérant la faiblesse du revenu médian, il est probable que les paiements à faire pour se loger constituent un défi important pour un grand nombre de ménages.

C'est dans le territoire de Mékinac qu'il en coûte le moins cher pour se loger en tant que propriétaire (frais mensuels médians de 528 \$) et cette différence est marquée avec les autres territoires, soit un écart de 127 \$ avec le plus proche à 655 \$. Les MRC de Mékinac, La Tuque et Shawinigan offrent les locations les moins coûteuses pour se loger.



Source : Statistique Canada

## Taux d'effort pour se loger

Bien qu'il en coûte généralement moins cher pour se loger en Mauricie, est-ce qu'il est facile pour tous les ménages d'assumer les coûts de leur logement? Est-ce que ce sont uniquement les locataires qui sont confrontés à des défis quant au montant qu'il en coûte pour se loger?

Comme on l'a vu précédemment, les revenus sont aussi moins élevés en Mauricie qu'au Québec, tant pour les individus que pour les ménages, par conséquent un nombre encore important de ménages doivent consacrer au moins 30 % de leur revenu pour se loger, soit 12,2 % en 2021 : 7,3 % pour les propriétaires et 19,9 % pour les locataires.

Encore en 2021, c'est dans les milieux les plus urbanisés que davantage de locataires doivent consacrer une part importante de leur revenu pour se loger : Trois-Rivières (20,8 %), Shawinigan (20,2 %), soit autour d'un ménage locataire sur cinq. Étonnamment, Mékinac occupe le 3<sup>e</sup> rang avec 18,9 %, alors que c'est à cet endroit que le coût médian du logement est le moins élevé. Mais c'est aussi là que le revenu médian par personne est le plus bas à 33 200 \$ (celui des hommes à 38 000 \$ et celui des femmes est à 28 600 \$) et que le revenu des ménages est aussi très faible (49 200 \$).

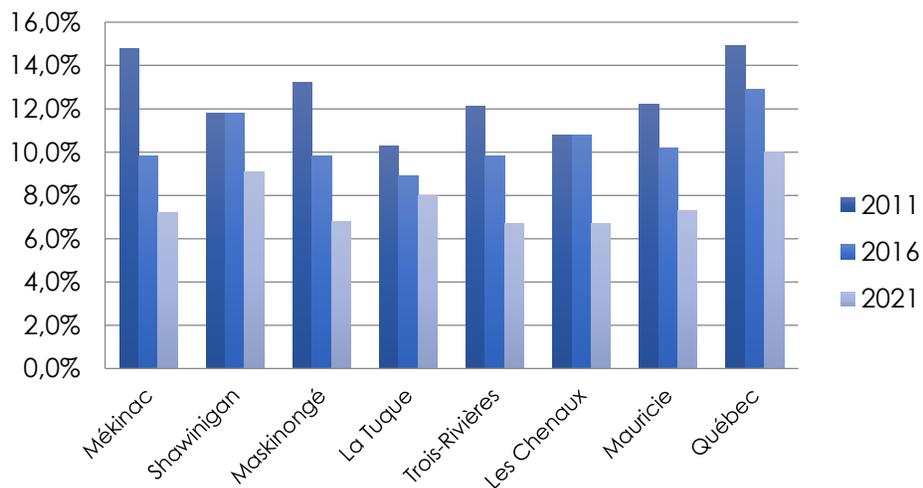
Tableau 15 - Ménages au taux d'effort de 30 % et plus selon le mode d'occupation, MRC, Mauricie et le Québec, 2021			
	Propriétaires	Locataires	Total
Mékinac	7,2 %	18,9 %	9,9 %
Shawinigan	9,1 %	20,2 %	14,0 %
Maskinongé	6,8 %	16,9 %	9,5 %
La Tuque	8,0 %	15,3 %	10,0 %
Trois-Rivières	6,7 %	20,8 %	13,1 %
Des Chenaux	6,7 %	14,3 %	8,1 %
<b>Mauricie</b>	<b>7,3 %</b>	<b>19,9 %</b>	<b>12,2 %</b>
Québec	10,0 %	25,0 %	16,0 %

Source : Statistique Canada

Mékinac occupe aussi le 3<sup>e</sup> rang pour la situation des propriétaires devant consacrer 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, alors que c'est Shawinigan qui compte le plus haut pourcentage de propriétaires (9,1 %), suivi de La Tuque (8,0 %) pour le même défi.

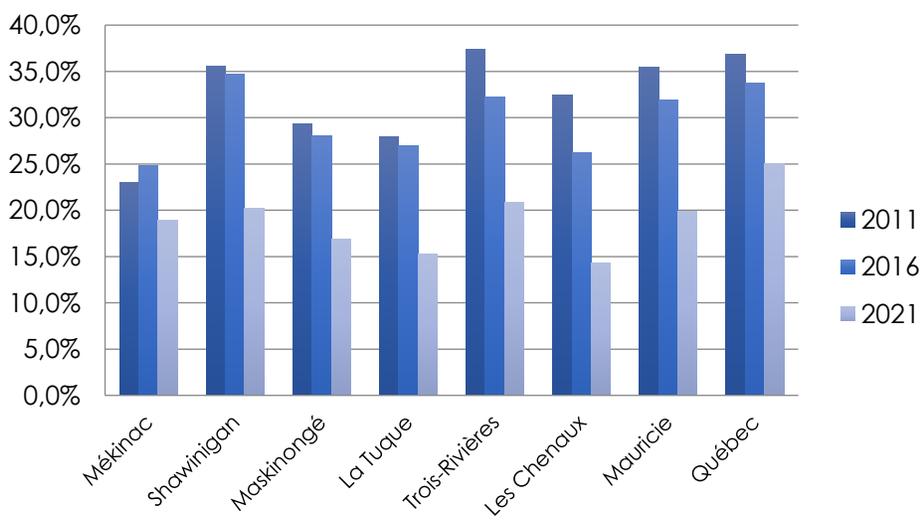
Ainsi en Mauricie, il y a 12,2 % des ménages pour qui se loger n'est pas abordable en fonction de leurs revenus. Cela correspond à tout près de 16 000 ménages, ici estimés à partir du nombre de ménages privés et des revenus de 2020 qui, on le sait, ont été bonifiés par la PCU et les autres aides financières en provenance des gouvernements. Il est donc probable que ce chiffre soit plus élevé en 2023 étant donné l'abolition de la PCU et des autres aides financières de soutien combiné au phénomène de l'augmentation du coût des loyers et autres frais pour vivre en 2023.

Figure 7 : Ménages propriétaires au taux d'effort de 30% et plus, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021



Source : Statistique Canada

Figure 8 : Ménages locataires au taux d'effort de 30 % et plus, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021



Source : Statistique Canada

Dès les premières pages de cette section, nous faisons une mise en garde quant aux impacts des mesures gouvernementales pour aider les ménages durant la pandémie. Nous posons l'hypothèse que ces mesures ont pu aider temporairement les ménages ayant de faibles revenus, mais, que cette aide ayant cessé depuis, leur situation s'est peut-être dégradée entre 2020 et 2023.

Les données du Bilan-Faim Mauricie Centre-du-Québec illustrent cette réalité difficile. En effet, entre 2021 et 2022, le nombre de personnes ayant bénéficié de l'un ou l'autre des services d'aide alimentaire est passé de 26 492 à 31 466, soit une augmentation d'environ 5 000 personnes (19 %) pour la région sociosanitaire Mauricie et Centre-du-Québec. Plusieurs causes ont contribué à cette hausse vertigineuse : augmentation des taux d'intérêt, inflation galopante, augmentation marquée du coût du panier d'épicerie et du coût de l'essence, sans oublier l'augmentation des coûts pour se loger. Moisson Mauricie/Centre-du-Québec (MMCQ) constate aussi une augmentation du nombre de demandes provenant de personnes qui sont en emploi (MMCQ-Bilan faim 2022).

Issue du Bilan-Faim 2022 de Moisson Maurice/Centre-du-Québec, voici une brève description de la clientèle qui requiert les services d'aide alimentaire :

- 61,6 % des ménages aidés sont composés de personnes seules.
- **26,2 % des ménages aidés incluent des enfants (familles monoparentales et biparentales).**
- 13,4 % des ménages aidés ont un revenu d'emploi ou l'assurance-emploi comme revenu principal (hausse de 3,4 %).
- 10,8 % des ménages aidés ont la pension de vieillesse ou une rente de retraite comme revenu principal (hausse de 3,4 % de 2019 à 2022).

Les responsables de MMCQ apportent toutefois en éclairage le fait que les données servant au Bilan-Faim peuvent changer rapidement. « Il y a actuellement beaucoup de demandes à court terme, les gens viennent et quittent rapidement les services, font des demandes d'urgence le temps de reprendre son souffle, surtout des travailleurs de classe moyenne. »

Au cours des années, le profil de la clientèle s'est transformé avec de nouveaux groupes de populations utilisatrices des services : des travailleuses et des travailleurs, des personnes ayant des contraintes de santé physique et mentale, des personnes issues de l'immigration, des étudiantes et des étudiants, des personnes âgées, etc.

Quant à la situation en logement des ménages ayant recours à l'aide alimentaire, le bilan révèle que 72 % sont locataires des logements issus du marché privé alors que 11,8 % sont locataires dans des logements sociaux. Il y a une augmentation du nombre de ménages qui sont dans une situation de logement autres (chambre; appartement en bande, ami ou famille; foyer; etc.).

Par ailleurs, les résultats préliminaires d'une recherche en cours sur l'aide alimentaire, menée par la Chaire de recherche du Canada Approches communautaires et inégalités de santé (CACIS) à laquelle participe la région de la Mauricie, nous apprend que l'insécurité alimentaire se vit de manière différente en fonction du milieu de vie. « On note en effet une plus grande fragilité dans les environnements ruraux, alors que 50 % des ménages composés de nouveaux usagers sont en situation d'insécurité alimentaire grave, contre 39 % en centres urbains. » (CACIS, 2023)

Il apparaît donc que plusieurs ménages se voient confrontés à un choix impossible : payer le loyer ou se nourrir. Comme il n'existe pas d'alternative au paiement du loyer, un trop grand nombre doit demander du soutien aux banques alimentaires. Et selon le CACIS, leur situation se détériore grandement avant d'y recourir, les plaçant dans une insécurité alimentaire grave.

### 2.2.5 Le parc immobilier

Même si plusieurs doivent consentir une part importante de leur revenu pour se loger, cela ne se traduit pas toujours par un logement récent ou adéquat. Qu'en est-il de l'état du parc immobilier en Mauricie?

En Mauricie, en 2021, les deux tiers des ménages (65,9 %) habitent des logements qui comptent deux ou trois chambres à coucher, ce qui est un peu plus élevé qu'au Québec (63,0 %), mais moins élevé qu'en 2006 où le nombre s'élevait à 70,5 % tel que l'indiquait Torres dans le portrait du territoire 2010.

La MRC des Chenaux se démarque par une plus grande proportion de logements d'au moins quatre chambres à coucher en 2021 avec 27,4 %, suivie de La Tuque (22,9 %) et de Mékinac (21,3%). C'est à Trois-Rivières que l'on compte le plus de petits logements, ceux ayant une seule chambre à coucher (16,6 %). Dans tous les territoires, on compte une très faible proportion de logements ne comptant aucune chambre à coucher (0,1 % à 0,5 %).

**Tableau 16 - Logements selon le nombre de chambres à coucher,  
MRC, Mauricie et le Québec, 2021**

	Aucune chambre		1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres et +		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Mékinac	10	0,2 %	780	12,0 %	2 055	31,6 %	2 270	34,9 %	1 385	21,3 %	6 500	100,0 %
Shawinigan	55	0,2 %	3 145	12,5 %	8 865	35,4 %	8 835	35,3 %	4 160	16,6 %	25 060	100,0 %
Maskinongé	25	0,1 %	1 905	11,0 %	5 785	33,6 %	6 090	35,3 %	3 435	19,9 %	17 240	100,0 %
La Tuque	30	0,5 %	860	12,9 %	1 885	28,4 %	2 350	35,4 %	1 520	22,9 %	6 645	100,0 %
Trois-Rivières	280	0,4 %	11 075	16,6 %	21 725	32,5 %	20 900	31,3 %	12 845	19,2 %	66 825	100,0 %
Les Chenaux	20	0,2 %	735	8,5 %	2 260	26,3 %	3 225	37,5 %	2 360	27,4 %	8 600	100,0 %
<b>Mauricie</b>	<b>420</b>	<b>0,3%</b>	<b>18 500</b>	<b>14,1 %</b>	<b>42 575</b>	<b>32,5 %</b>	<b>43 670</b>	<b>33,4 %</b>	<b>25 705</b>	<b>19,6 %</b>	<b>130 870</b>	<b>100,0 %</b>
Québec	32 020	0,9 %	623 295	16,6 %	1 173 600	31,3 %	1 189 790	31,7 %	730 330	19,5 %	3 749 035	100,0 %

Source : Statistique Canada

Notons que seulement 22,8 % des ménages sont composés de plus de deux personnes en Mauricie, mais les MRC des Chenaux et La Tuque sont les territoires qui ont les plus hauts pourcentages de ménages de plus de deux personnes (26,8 % et 27,9 % respectivement).

**Le parc immobilier (locatif ou maison privée) est plus vieux en Mauricie qu'au Québec :** plus de la moitié des constructions (**59,5 %**) est datée d'avant 1981 et a donc plus de 40 ans contre 53,2 % au Québec. Seulement 17,7 % y ont été construits après 2001 en Mauricie comparativement à 23 % pour le Québec.

Dans Shawinigan et Mékinac, on compte un peu plus de 40 % de logements ayant été construits avant 1961 comparativement à 23,5 % pour le Québec. Si on ajoute ceux construits entre 1960 et 1980, on en compte 66 % dans Mékinac et La Tuque et 72 % dans Shawinigan comparativement à 53,2 % pour le Québec! C'est aussi à Shawinigan et La Tuque qu'il s'est construit le moins de logements depuis le début des années 2000 (respectivement 9,8 % et 10,5 % du parc immobilier) alors qu'à Trois-Rivières, ceux-ci constituent 21 % de son parc immobilier.

Même s'il y a des logements plus ou moins anciens dans les différents territoires, il y a partout des logements nécessitant des réparations majeures. Les taux varient de 5,5 % à Trois-Rivières à 8,7 % à La Tuque en 2021 (Mauricie : 6,0 %; Québec : 6,3 %). Cette situation semble bien meilleure que lors des précédents recensements pour certains territoires

comme Shawinigan (de 8,0 % en 2006 à 5,9 % en 2021), Maskinongé (8,8 % à 5,9 %), Des Chenaux (9,8 % à 6,9 %). La situation semble avoir moins changé à Mékinac (7,9 % à 7,1 %) et Trois-Rivières (6,4 % à 5,5 %), et s'est même un peu détériorée à La Tuque (8,0 % à 8,7 %).

Il existe deux programmes de subvention à la rénovation dédiés aux propriétaires de logements locatifs, le Programme Rénovation Québec (PRQ) et le Programme RénoRégion (PRR). Ce dernier s'adresse aux propriétaires occupants alors que le PRQ est accessible aux propriétaires de logements locatifs. L'un intervient dans les villes ayant ciblé des secteurs résidentiels dégradés, le PRQ, alors que l'autre intervient dans les milieux ruraux principalement. Nous observons qu'il y a un plus grand nombre d'interventions subventionnées dans le cadre du programme de Rénovation Québec (PRQ) que dans le programme de RénoRégion (PRR).

En Mauricie entre 2017 et 2022, il y a eu 8,7 interventions par 1 000 ménages pour le PRQ et 2,7 pour le PRR; surpassant les ratios de la province (5,6 et 1,7 par 1 000 ménages). La valeur des subventions totales reçues dans la région est de 6 807 561 \$ (PRQ) et 3 259 187 \$ (PRR). Le tableau 15 expose l'évolution de 2017 à 2022 et l'état de situation actuel.

**Tableau 17 - Interventions RénoRégion (PRR) et Rénovation Québec (PRQ) en Mauricie entre 2017-2018 et 2021-2022**

Municipalité	Ménages	2017-2018		2018-2019		2019-2020		2020-2021		2021-2022		Total 2017-2018 à 2021- 2022		Nombre de logements subventionnés PRQ ou PRR pour 1000 ménages	Subventions totales PRR ou PRQ estimées pour 1000 ménages
		Interventio ns	Subvention totale	Interventio ns	Subvention totale										
MRC des Chenaux (PRR)	7 739	19	198 903 \$	16	161 012 \$	13	118 371 \$	12	126 205 \$	8	75 455 \$	68	679 946 \$	11,9	120 842 \$
MRC de Maskinongé (PRR)	15 871	63	557 638 \$	41	330 582 \$	20	178 304 \$	17	147 642 \$	16	137 451 \$	157	1 351 617 \$	15,7	139 784 \$
MRC Mékinac (PRR)	6 274	20	190 975 \$	17	164 162 \$	13	113 013 \$	13	140 788 \$	11	106 303 \$	74	715 241 \$	14,4	140 252 \$
Agglomération La Tuque (PRR)	5 929	9	77 051 \$	5	46 051 \$	5	38 011 \$		- \$			19	161 114 \$	18,9	145 481 \$
La Tuque (PRQ)	5 543									32	643 610 \$	32	643 610 \$	5,8	116 112 \$
Shawinigan (PRR)	25 060	1	9 550 \$					1	10 159 \$	1	7 520 \$	3	27 230 \$	0,1	1 087 \$
Shawinigan (PRQ)	25 060	66	303 638 \$	88	397 690 \$	48	204 350 \$			15	68 780 \$	217	974 459 \$	8,7	38 885 \$
Trois-Rivières (PRR)	66 822	9	87 420 \$	11	112 567 \$	7	66 257 \$	1	12 000 \$	4	45 796 \$	32	324 039 \$	0,5	4 849 \$
Trois-Rivières (PRQ)	66 822	174	772 169 \$	221	1 308 417 \$	130	769 235 \$	164	1 030 329 \$	206	1 309 343 \$	895	5 189 492 \$	13,4	77 661 \$
<b>Total général – Mauricie (PRR)</b>	<b>130 869</b>	<b>121</b>	<b>1 121 537 \$</b>	<b>90</b>	<b>814 374 \$</b>	<b>58</b>	<b>513 956 \$</b>	<b>44</b>	<b>436 794 \$</b>	<b>40</b>	<b>372 526 \$</b>	<b>353</b>	<b>3 259 187 \$</b>	<b>2,7</b>	<b>24 904 \$</b>
<b>Total général - Province de Québec (PRR)</b>	<b>3 749 035</b>	<b>1 632</b>	<b>15 979 022 \$</b>	<b>1 652</b>	<b>16 181 887 \$</b>	<b>1 010</b>	<b>9 958 111 \$</b>	<b>786</b>	<b>7 882 531 \$</b>	<b>1 272</b>	<b>12 827 639 \$</b>	<b>6 352</b>	<b>62 829 190 \$</b>	<b>1,7</b>	<b>16 759 \$</b>
<b>Total général – Mauricie (PRQ)</b>	<b>130 869</b>	<b>240</b>	<b>1 075 807 \$</b>	<b>309</b>	<b>1 706 107 \$</b>	<b>178</b>	<b>973 585 \$</b>	<b>164</b>	<b>1 030 329 \$</b>	<b>253</b>	<b>2 021 732 \$</b>	<b>1 144</b>	<b>6 807 561 \$</b>	<b>8,7</b>	<b>52 018 \$</b>
<b>Total général - Province de Québec (PRQ)</b>	<b>3 749 035</b>	<b>3 445</b>	<b>29 730 041 \$</b>	<b>5 510</b>	<b>40 630 951 \$</b>	<b>2 404</b>	<b>20 104 030 \$</b>	<b>3 082</b>	<b>23 937 284 \$</b>	<b>6 495</b>	<b>56 692 211 \$</b>	<b>20 936</b>	<b>171 094 517 \$</b>	<b>5,6</b>	<b>45 637 \$</b>

Source : Statistique Canada (Recensement 2021 pour le nombre de ménages), SHQ (données au 31 mars 2022 sur les interventions RénoRégion et Rénovation Québec entre 2017 et 2022).

Les données provinciales incluent aussi le programme Revitalisation de quartier de la Ville de Montréal qui a commencé en 2018-2019 dans le cadre du Programme visant le financement des programmes municipaux d'habitation.

\* Nombre de logements pour 1 000 ménages ayant bénéficié de subvention au logement (PRQ basé sur le n. total interventions et PRR, n. médian d'interventions).

Dans la section sur le logement social (section 5), seront présentées des données sur le parc de HLM en Mauricie et sur différents programmes de la SHQ. Comme pour l'habitation en général, on y constate que le parc de HLM a davantage besoin de rénovations à Shawinigan et Mékinac.

### De moins en moins de résidences privées pour les personnes âgées?

La Mauricie étant une région comptant un grand nombre de personnes âgées, le nombre de places en résidence privée pour aînés (RPA) a une grande importance, d'autant plus qu'au Québec, il y a peu de modes alternatifs pour se loger lorsqu'on vieillit.

Sur le site Internet du CIUSSS MCQ, consulté en mars 2023, on apprend que la région sociosanitaire possède 152 RPA, dont 76 de moins de 35 unités et 76 de plus de 34 unités. On constate pour la Mauricie une perte de 280 unités en comparant les données consultées en décembre 2021 avec celles de mars 2023, soit 4,1 % moins d'unités d'hébergement. Même si les variations à la baisse sont moins grandes en milieu rural, la perte d'unités RPA peut créer une pression pour quitter le milieu d'appartenance et aller vivre en milieu urbain.

Selon cette source de données, La Tuque aurait perdu 23 % de ses unités alors que les pertes des autres territoires sont majoritairement sous la barre du 8 %, à l'exception de Mékinac qui aurait perdu 10,2 % de ses unités. Il peut s'agir de fermeture ou de transition vers un autre mode comme des ressources de type intermédiaire, logement locatif simple, etc. Il y a six résidences de moins parmi les plus petites et seulement deux parmi les plus grosses.

**Tableau 18 - Nombre de RPA et nombre total d'unités,  
MRC et Mauricie, 2021 et 2023**

	Moins de 9	9-15	16-25	26-50	51-100	101-150	151 et plus	Total d'unités 03/2023	Total d'unités 12/2021
<b>La Tuque, agglomération</b>	1	0	0	0	1	1	0	<b>193</b>	<b>249</b>
<b>Shawinigan</b>	0	4	9	3	6	1	3	<b>1 555</b>	<b>1 688</b>
<b>Maskinongé</b>	3	1	2	3	2	0	1	<b>470</b>	<b>506</b>
<b>Trois-Rivières</b>	2	7	2	7	11	3	10	<b>3 939</b>	<b>3 964</b>
<b>Mékinac</b>	2	4	0	2	0	1	0	<b>264</b>	<b>294</b>
<b>Des Chenaux</b>	0	3	3	0	0	0	0	<b>94</b>	<b>94</b>

Source : CIUSSS MCQ, site Internet, Résidence privée pour aînés (RPA)

## Besoins impérieux en matière de logement

En 2021, il y a en Mauricie, toutes proportions gardées, deux fois moins de ménages (3 %) ayant des besoins impérieux en matière de logement qu'au Québec (6 %). Les besoins impérieux en matière de logement déterminent si un ménage locataire peut se payer un logement de taille et de qualité convenables dans sa communauté. Les indices pour estimer les besoins impérieux sont : 30 % et plus du revenu brut consacré aux frais de loyer, réparation majeure ou taille inadéquate selon le ménage.

Mékinac et Trois-Rivières sont les territoires où ces besoins sont les plus grands (3,7 % et 3,6 % respectivement). Les territoires Des Chenaux et Maskinongé sont, pour leur part, moins touchés (1,7 % chacun).

Même si les taux semblent faibles dans les territoires, cela représente un nombre important de ménages ayant des besoins impérieux de logement dans Trois-Rivières (2 355) et Shawinigan (695), pour un total global de 3 875 ménages affectés en Mauricie.

	<b>N</b>	<b>%</b>
<b>Mékinac</b>	235	3,7
<b>Shawinigan</b>	695	2,8
<b>Maskinongé</b>	290	1,7
<b>La Tuque</b>	155	2,6
<b>Trois-Rivières</b>	2 355	3,6
<b>Des Chenaux</b>	145	1,7
<b>Mauricie</b>	3 875	3,0
<b>Québec</b>	218 275	6,0

Source : SHQ 2021, portrait régional de l'habitation région administrative 04 -Mauricie

## Taux d'inoccupation

Selon les informations fournies sur le Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (consulté le 15 mai 2023), en se référant au mois d'octobre 2022, le taux d'inoccupation et le coût moyen du loyer ont varié de façon très importante depuis octobre 2019, rendant l'accessibilité tant économique que matérielle aux logements très difficile, particulièrement pour les ménages à faible revenu.

**Tableau 20 - Taux d'inoccupation globale,  
Trois-Rivières, Shawinigan et ville La Tuque, 2019 et 2022**

	Taux d'inoccupation		Taux d'inoccupation pour 2 chambres		Loyer moyen pour 2 chambres		Loyer moyen pour 1 chambre	
	10/2019	10/2022	10/2019	10/2022	10/2019	10/2022	10/2019	10/2022
<b>Trois-Rivières</b>	2,3	0,9	1,2	0,4	626 \$	713 \$	509 \$	567 \$
<b>La Tuque</b>	8,0	**	**	0,5	440 \$	505 \$	391 \$	416 \$
<b>Shawinigan</b>	5,2	0,7	3,9	0,7	507 \$	630 \$	398 \$	454 \$

Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation.

Notons que seules les données considérées comme excellentes, très bonnes ou bonnes ont été tirées du Portail.

Par ailleurs, les données ne permettent pas de donner un taux général, peu importe le nombre de chambres pour ce territoire pour cause de confidentialité ou de validité statistique. Le chiffre pour 2 chambres à coucher est considéré comme très bon.

Le Portail de l'information sur le marché de l'habitation nous indique l'évolution du nombre d'appartements selon le nombre de chambres à coucher entre les mêmes périodes. À La Tuque par exemple, on observe que le nombre total de logements locatifs, peu importe le nombre de chambres, a diminué, passant de 728 à 698, plus particulièrement dû à la baisse dans les appartements d'une chambre (-20). Pour sa part, Shawinigan a perdu 31 appartements d'une chambre, mais on y observe aussi une augmentation pour les deux et trois chambres. Quant à Trois-Rivières, peu importe le nombre de chambres, le nombre d'appartements a augmenté, offrant ainsi 669 appartements de plus au total en 2022 qu'en 2019. Cependant, rien dans ces données disponibles n'indique si la progression ou la régression touche davantage les appartements sous ou au-dessus du loyer moyen.

Malheureusement, les données du portail ne fournissent pas d'information sur la situation dans les autres territoires de la Mauricie.

Ces dernières données mettent fin à la présentation du portrait de la Mauricie en ce qui a trait aux données sociodémographiques. Celles-ci permettent d'entamer la discussion et de poser un regard analytique pour mieux comprendre la réalité mauricienne à la lumière de l'évolution du portrait entre 2010 et 2023.

## 2.3 Commentaires analytiques

Nous avons présenté les données selon les quatre volets suivants :

- Évolution de la population et des ménages;
- Caractéristiques des ménages et des familles de recensement;
- Revenus, coût des loyers et taux d'effort;
- Parc immobilier, taux d'inoccupation et besoins impérieux en matière de logement.

Cette partie sera consacrée à la discussion. Que comprenons-nous de ces données? Cette réflexion méritera d'être approfondie par les personnes travaillant avec les populations cibles de la recherche, les personnes consultées et celles qui sont en mesure de décider des orientations en lien avec l'habitation en Mauricie.

### 2.3.1 Évolution de la population et des ménages; impact sur le logement des personnes âgées

Si la tendance se maintient, le portrait de la population en Mauricie continuera d'évoluer vers un vieillissement marqué. Car sans la migration interrégionale, l'immigration internationale et les naissances plus nombreuses chez les communautés autochtones, la population de la Mauricie serait en décroissance. De plus, la région comptera moins de personnes de 55 à 65 ans, qui sont normalement encore au travail à cet âge. Cela aura un impact probable sur le recrutement de la main-d'œuvre qui devient de plus en plus rare. Mais aussi, et cela concerne de façon importante l'objet de cette recherche, les ménages de personnes âgées n'auront plus accès à autant de soutien pour demeurer dans leur résidence.

*Selon un document produit par l'Institut de la statistique du Québec sur les personnes proches aidantes au Québec en 2018 (2018), parmi les personnes qui offrent du soutien aux personnes âgées, 31 % ont entre 45 et 64 ans et 21 % ont 65 ans et plus. Elles soutiennent prioritairement leurs parents, surtout pour les travaux domestiques (51 %) et pour l'entretien de la maison (40 %). Donc moins il y a de personnes de moins de 65 ans pour apporter du soutien, plus grand est le défi de tenir maison pour les personnes plus âgées.*

Aussi, il devient évident que l'accroissement des personnes de 75 ans et plus nécessitera des ajustements et une adaptation du point de vue de l'habitation et des services, tant pour soutenir ces personnes dans les tâches leur permettant de demeurer dans leur maison ou leur appartement, qu'au niveau des soins à domicile et des services de santé. Par conséquent, il faudra être innovant pour répondre adéquatement à leurs besoins en matière d'habitation.

### 2.3.2 Les caractéristiques des ménages et des familles de recensement : pression sur la demande de logements

Les données recensées nous indiquent qu'il y a davantage de ménages composés d'une seule personne en Mauricie comparativement à 2010. Cela représente une pression supplémentaire sur la demande de logements, le nombre de ménages augmentant beaucoup plus rapidement que la population.

Durant la même période (de 2010 à 2022), on observe que la population immigrante et la population autochtone augmentent en Mauricie, particulièrement dans les milieux urbains. Il est aussi connu que les ménages de ces populations comptent davantage, en moyenne, de personnes. Ainsi, l'accès à des logements de bonne grandeur devient un enjeu important à Trois-Rivières et dans les territoires comptant une proportion plus importante de personnes immigrantes ou autochtones. Nous observons donc deux tendances qui ne requièrent pas les mêmes réalités de logement. Est-ce que les promoteurs immobiliers auront tendance à scinder des logements plus grands pour accommoder des ménages d'une personne? Ou est-ce que les logements plus grands seront préservés pour accueillir les populations ayant besoin de plus d'espace? Les deux réalités étant importantes, est-ce qu'il y en aura une qui sera privilégiée à l'autre?

Comme les projections de population indiquent que le nombre de personnes de 75 ans et plus augmentera d'environ 15 800 personnes entre 2021 et 2031 en Mauricie, et que la proportion de ménages soutenue par une personne de 75 ans et plus est passée de 11,8 % en 2011 à 14,4 % en 2021, est-il probable que le nombre de ménages ayant pour principal soutien une personne de 75 ans suive la tendance et augmente de façon importante d'ici 2031? Et comme l'âge influence la capacité de réaliser toutes les obligations d'entretien d'une résidence, est-ce que de nouvelles formes de soutien pourront se développer pour permettre aux personnes plus âgées de demeurer "à la maison" telle qu'elles le souhaitent?

### 2.3.3 Revenus, coûts des loyers et le taux d'effort : les besoins essentiels compromis

Dès les premières pages de cette section, nous faisons une mise en garde quant aux impacts, sur les statistiques, des mesures gouvernementales de soutien au revenu pour aider les ménages durant la pandémie de COVID-19. Les données impliquant le revenu dans la présente recherche s'appuient sur les revenus de l'année 2020, année où les mesures gouvernementales ont été disponibles. Les chiffres indiquent que les taux de personnes à faible revenu en Mauricie ont baissé depuis 2015, passant de 11,8 % à 6,7 % en 2021.

Bien que cette aide ait été nécessaire et utile, nous posons l'hypothèse que ces mesures ont aidé temporairement les ménages ayant de faibles revenus, mais, que cette aide ayant cessé depuis, leur situation s'est peut-être dégradée entre 2020 et 2023. C'est le prochain recensement qui permettra d'en témoigner. Ainsi, la situation financière des personnes et des ménages était possiblement plus positive en 2020 qu'actuellement, les bonifications du revenu entraînées par les mesures de soutien gouvernementales ont contribué à une meilleure situation de revenu en 2020, dépassant les revenus des années antérieures et possiblement aussi les revenus des années qui ont suivi leur retrait. Ces améliorations sont notables pour les

ménages qui ont connu un arrêt de travail dû à la pandémie, réduisant l'écart de leur revenu avec le seuil de la Mesure du panier de consommation (MPC) lors de l'année 2020 (Lemire, 2023).

Dans un récent article publié par l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS, 2023, p. 1), les auteurs soulignent que les baisses d'impôt annoncées par le gouvernement en place risquent d'aider les mieux nantis au Québec, tout en ayant coupé l'aide ponctuelle des mesures lors de la pandémie.

« En 2020, les mesures fédérales temporaires de soutien du revenu des travailleurs et travailleuses en temps de pandémie ont été favorables à une meilleure couverture des besoins de base selon la MPC<sup>14</sup> (4,8 % de la population sous le seuil en 2020 comparativement à 8,9 % en 2019) et à un recentrage de la population vers la classe moyenne (55,1 % de la population en 2020 comparativement à 52,1 % en 2019). À l'inverse, les baisses d'impôt dans le budget du Québec 2023-2024, qui profiteront essentiellement aux ménages à revenus élevés, prennent le relais des aides ponctuelles pour le coût de la vie de 2022, en retirant aux plus pauvres des soutiens encore plus vitaux en 2023 qu'en 2022. »

L'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) précise ce qui devrait être considéré, en 2023, comme un revenu viable, celui-ci permettant « d'évaluer le revenu nécessaire à trois types de ménage, pour atteindre un niveau de vie digne et sans pauvreté, au-delà de la seule couverture des besoins de base telle qu'établi par la Mesure du panier de consommation » (IRIS, 2023, p. 2). Ce revenu viable permettrait de sortir de l'urgence et de participer pleinement à la vie de sa collectivité selon ses aspirations. Selon l'IRIS, il faudrait à Trois-Rivières, en 2023, un revenu de 27 358 \$ pour une personne seule; 39 895 \$ pour une famille monoparentale avec un enfant en CPE; et 67 205 \$ pour un couple avec deux enfants en CPE. Les frais considérés prévoient pour le logement à Trois-Rivières un montant de 8 032 \$ dans le locatif privé pour un ménage d'une personne seule incluant le loyer, l'électricité et les assurances.

Les ménages d'une seule personne peuvent aussi être en situation précaire. L'augmentation des coûts pour se loger étant bien documentée, il va sans dire que les personnes qui vivent seules avec un revenu en bas du revenu médian sont plus susceptibles d'être affectées par la crise actuelle du logement. Elles doivent assumer l'entièreté des dépenses pour le logement, l'alimentation et les autres biens de consommation essentiels que l'inflation a aussi fait gonfler. Et que dire des personnes vivant sous le seuil de faible revenu selon la MPC, soit près de 17 500 personnes en Mauricie en 2021! Les personnes seules dont le revenu provient de l'aide sociale sont parmi les plus pauvres avec un revenu annuel de moins de 10 000 \$ (montant de base plus la prestation de solidarité), c'est moins de 1 000 \$ mensuellement. Plusieurs d'entre elles

---

<sup>14</sup> MPC : Mesure du panier de consommation.

n'ont pas accès à un HLM ou un logement abordable alors que même les chambres (en pénurie) ne leur sont pas accessibles. Ces personnes consacrent souvent plus de 50 % de leur revenu au logement.

Les chiffres sur les coûts du logement fournis par Statistique Canada ne reflètent assurément pas la réalité de 2023 considérant l'exacerbation de la crise du logement qui sévit en Mauricie comme partout au Québec. Le prix des loyers et des maisons a augmenté en région aussi. À titre de repère, la Société d'habitation du Québec a publié une liste en 2021 des loyers médians avec services. À ce moment, en 2021, les loyers médians ayant 2 chambres à coucher avec services dans le marché (4<sup>1/2</sup>) étaient de 745 \$ à La Tuque, 745 \$ à Shawinigan, 690 \$ à Trois-Rivières et 650 \$ dans les milieux ruraux. Il semble avantageux de se loger en Mauricie : tant la propriété privée que le logement locatif y sont moins coûteux qu'au Québec et plus précisément dans les grandes villes (SCHL, 2023).

Bien qu'il en coûte généralement moins cher pour se loger en Mauricie, est-ce qu'il est facile pour tous les ménages d'assumer les coûts de leur logement? Est-ce que ce sont uniquement les locataires qui sont confrontés à des défis quant au montant qu'il en coûte pour se loger? En Mauricie, comme les revenus ne sont pas à la hauteur des seuils de la MPC pour trop de personnes, il se trouve de nombreux ménages pour qui l'effort à fournir pour se loger dépasse les seuils reconnus comme acceptables, soit 30 % du revenu pour se loger, qu'on soit dans le marché locatif ou propriétaire de sa maison. Les données indiquent qu'on retrouve beaucoup moins de personnes vivant en logement social devant recourir aux services d'aide alimentaire. En effet, les programmes de soutien au logement limitent à 25 % du revenu la somme à consacrer au logement. Cela protège la capacité des ménages à répondre à leurs autres besoins comme l'alimentation, le transport, l'habillement, etc.

Être locataire ou propriétaire a cependant des effets insoupçonnés : selon le cabinet Mercer, spécialiste en ressources humaines et en régimes de retraite, « un jeune, qui a aujourd'hui 25 ans et qui serait locataire toute sa vie active, devrait épargner 50 % plus d'argent que celui qui devient propriétaire afin d'avoir un revenu suffisant à la retraite. » (Fournier, 2023)

#### **2.3.4 Un trop grand nombre de personnes touchées par les besoins impérieux en matière de logement en Mauricie**

Bien que le taux de ménages en Mauricie ayant des besoins impérieux en matière de logement soit deux fois moins élevé en Mauricie qu'au Québec, cela représente près de 4 000 ménages, pour qui leur logement pose les enjeux suivants : pas adapté au nombre de personnes, trop coûteux pour leur revenu ou nécessitant des réparations majeures. Bien que les données ne puissent pas mettre en rapport les caractéristiques des ménages et ceux ayant des besoins impérieux, il est légitime de croire que lorsque les ménages sont composés de personnes vivant des enjeux de marginalisation (population immigrante ou réfugiée, population autochtone, celle ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendance) et de faible revenu, plus elles risquent d'être confrontées à des logements ne correspondant pas à leurs besoins.

### 2.3.5 L'évolution des besoins des populations avec le parc immobilier actuel est-elle possible?

Les taux d'inoccupation étant très faibles, il est clair qu'il manque de logements en Mauricie. Cependant, il serait avantageux de pouvoir observer les taux d'inoccupation selon les coûts des logements. Selon les entrevues réalisées dans le cadre de cette étude auprès des personnes et des organismes et dont les résultats sont présentés dans la section intitulée *Se loger en Mauricie : Regard sur les réalités et besoins des groupes de populations en situation de vulnérabilité sociale*, il apparaît difficile de trouver un logement adéquat, selon les besoins du ménage, en bon état et abordable financièrement.

Dans les derniers mois, une décision importante concernant les hébergements temporaires de type Airbnb a permis de libérer des logements réservés illégalement pour des personnes passantes par des propriétaires privés. À titre d'exemple, une recherche sur la page Internet d'Airbnb a permis de constater qu'environ 100 logements, autrefois déclarés disponibles pour les personnes vacancières ou les travailleuses et les travailleurs de passage, sont retournés au marché locatif annuel lorsque le gouvernement a placé l'obligation de fournir un numéro de certificat d'enregistrement pour y placer son annonce. C'est donc dire que les lois et la réglementation sont importantes pour un meilleur équilibre de l'accès au logement.

Par ailleurs, la perte d'unités d'habitation en RPA a des impacts importants pour les personnes âgées en Mauricie, d'autant que ce sont souvent les petites ressources, plus abordables pour les personnes âgées à revenu faible ou modeste, qui se voient dans l'obligation de fermer leurs portes. Elles ne réussissent plus à composer avec les exigences gouvernementales pour leur accréditation et celles de la pénurie de personnel.

## Conclusion

Cette section présente plusieurs données concernant la population de la Mauricie en la comparant au Québec lorsque c'est possible. On constate qu'en matière de logement, il semble avantageux de vivre en Mauricie : le coût des loyers et des propriétés y est avantageux comparativement aux grands centres urbains ou aux municipalités qui lui sont périphériques, la nature y est généreuse.

Cependant, on ne peut faire abstraction du fait que les revenus y sont aussi considérablement beaucoup plus bas qu'ailleurs, que l'essence et l'épicerie n'y coûtent pas moins cher, que les distances sont souvent plus grandes à parcourir pour avoir accès aux services, que les habitations sont souvent beaucoup plus anciennes et que le coût des travaux pour les rénover ou simplement les conserver en bon état y est aussi élevé qu'ailleurs.

En Mauricie, comme ailleurs au Québec, le défi est toujours un peu plus grand pour les femmes, car elles ont un revenu plus faible que les hommes.

Et ce, dans un contexte de vieillissement de la population qui a un effet réducteur de l'énergie disponible pour réaliser des travaux d'entretien de sa maison, où les besoins de soutien au quotidien augmentent avec l'âge, où le recours aux services sociaux et de santé augmente, mais où la collaboration des citoyens plus jeunes et énergiques sera moins disponible étant donné la décroissance des 25-64 ans.

Notons aussi que les femmes ayant une espérance de vie plus longue, lorsqu'elles sont plus âgées, elles doivent assumer plus souvent seules, les coûts et la gestion du logement.

La région de la Mauricie est riche de sa population et de son expérience. Certains territoires locaux semblent plus avantageés au point de vue socioéconomique. D'autres sont confrontés de façon plus importante à des défis de toutes sortes. L'habitation est partout un enjeu pour la vitalité des milieux et le renforcement du tissu communautaire.

## Liste des tableaux

- Tableau 1 : Population dans les ménages privés et nombre de ménages privés, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021 (p. 37)
- Tableau 2 : Mouvement de la population, MRC et Mauricie, 2017 à 2021 (p. 38)
- Tableau 3 : Population âgée de 55 ans et plus selon le groupe d'âge, Mauricie et le Québec, 2011, 2021, 2031 (p. 40)
- Tableau 4 : Population de 65 ans et plus estimée et projetée, MRC, Mauricie et le Québec, 2021 et 2031 (p. 41)
- Tableau 5 : Variation de la population projetée, MRC, Mauricie et le Québec entre 2021 et 2031 (p. 42)
- Tableau 6 : Nombre et pourcentage de la population autochtone, MRC, Mauricie et le Québec, 2011 à 2021 (p. 44)
- Tableau 7 : Ratio femmes/hommes parmi la population autochtone, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021 (p. 45)
- Tableau 8 : Nombre et pourcentage de la population immigrante, MRC, Mauricie et le Québec, 2011 à 2021 (p. 46)
- Tableau 9 : Ratio femmes/hommes parmi la population immigrante, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021 (p. 47)
- Tableau 10 : Familles de recensement de plus d'une personne selon le type de famille, MRC, Mauricie, et le Québec, 2021 (p. 49)
- Tableau 11 : Revenu médian après impôt des personnes selon le sexe, MRC, Mauricie et le Québec, 2020 (p. 53)
- Tableau 12 : Seuils du faible revenu après impôt selon la Mesure du faible revenu (MFR), selon la taille du ménage, le Québec, 2015 et 2020 (p. 54)
- Tableau 13 : Nombre et pourcentage de personnes en situation de faible revenu selon la Mesure du panier de consommation (MPC), MRC, Mauricie et le Québec, 2015 et 2020 (p. 55)
- Tableau 14 : Revenu médian et moyen après impôt des ménages, MRC, Mauricie et le Québec, 2020 (p. 55)
- Tableau 15 : Ménages au taux d'effort de 30 % et plus selon le mode d'occupation, MRC, Mauricie et le Québec, 2021 (p. 57)
- Tableau 16 : Logements selon le nombre de chambres à coucher, MRC, Mauricie et le Québec, 2021 (p. 61)
- Tableau 17 : Interventions RénoRégion (PRR) et Rénovation Québec (PRQ) en Mauricie entre 2017-2018 et 2021-2022 (p. 63)
- Tableau 18 : Nombre de RPA et nombre total d'unités, MRC et Mauricie, 2021 et 2023 (p. 64)
- Tableau 19 : Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, MRC, Mauricie et le Québec, 2021 (p. 65)
- Tableau 20 : Taux d'inoccupation globale, Trois-Rivières, Shawinigan et ville La Tuque, 2019 et 2022 (p. 66)

## Liste des figures

- Figure 1 : Variation de la population vivant en ménage privé et du nombre de ménages privés entre les recensements de 2011, de 2016 et de 2021, Mauricie (en %) (p. 36)
- Figure 2 : Population âgée de 55 ans et plus selon le groupe d'âge, Maurice et le Québec, 2011, 2021 et 2031 (p. 43)
- Figure 3 : Variation de la population ayant une identité autochtone, selon le sexe, Ville de La Tuque (p. 44)
- Figure 4 : Âge du principal soutien de ménage, selon le groupe d'âge, Mauricie et le Québec, 2011, 2016 et 2021 (p. 50)
- Figure 5 : Ménages dont le principal soutien est âgé de 75 ans et plus, MRC, Mauricie et le Québec (p. 51)
- Figure 6 : Frais mensuels médians pour les ménages locataires et propriétaires, MRC, Mauricie et le Québec, 2021 (p. 56)
- Figure 7 : Ménages propriétaires au taux d'effort de 30% et plus, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016, 2021 (p. 58)
- Figure 8 : Ménages locataires au taux d'effort de 30% et plus, MRC, Mauricie et le Québec, 2011, 2016, 2021 (p. 58)

## Références

Bellehumeur, Patrick. 2022. « Les besoins impérieux en matière de logement en 2021 », *OSPV - Bulletin d'information lanauchois*, CISSS de Lanaudière, Direction de santé publique, novembre 2022, no. 90, 2 p.

CIUSSS MCQ. « Résidence privée pour aînés (RPA) ». [En ligne]. Récupéré à <https://ciusssmq.ca/soins-et-services/soins-et-services-offerts/hebergement/residence-privee-pour-aines-rpa> (Consulté en mars 2023).

Couturier, Ève-Lyne, Minh Nguyen, Viviane Labrie. 2023. « Le Revenu viable 2023 : dans la spirale de l'inflation et des baisses d'impôt, Faits saillants ». IRIS. [En ligne]. Récupéré à <https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2023/05/Revenu-viable-2023-WEB.pdf> (Consulté le 17 mai 2023). Et récupéré à [https://iris-recherche.qc.ca/publications/revenu-viable-2023/#Cout\\_de\\_la\\_vie\\_pour\\_un\\_menage\\_dune\\_personne\\_seule](https://iris-recherche.qc.ca/publications/revenu-viable-2023/#Cout_de_la_vie_pour_un_menage_dune_personne_seule)

Fournier, Marie-Ève. « Les locataires doivent épargner davantage et travailler plus longtemps », *La Presse*, 14 mai 2023.

Institut de la statistique du Québec. « Estimations de population par groupe d'âge, MRC et le Québec, 2011, 2021, 2031 ».

Institut de la statistique du Québec. 2022. « Panorama des régions du Québec, édition 2022 ».

Institut de la statistique du Québec. 2022. « Revenu disponible par habitant. Bilan de l'année 2020 à l'échelle du Québec et de ses régions ». [En ligne]. Récupéré à <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/revenu-disponible-par-habitant-bilan-2020-quebec-regions.pdf>

Institut de la statistique du Québec. Mise à jour décembre 2022. « Seuils du faible revenu selon la Mesure du faible revenu (MFR), selon la taille du ménage, Québec ». [En ligne]. Récupéré à [https://statistique.quebec.ca/fr/document/faible-revenu-menages-et-particuliers/tableau/seuils-mesure-faible-revenu-avant-impot-taille-menage#tri\\_type\\_revenu=10](https://statistique.quebec.ca/fr/document/faible-revenu-menages-et-particuliers/tableau/seuils-mesure-faible-revenu-avant-impot-taille-menage#tri_type_revenu=10)

Institut de la statistique du Québec. 2018. « Les personnes proches aidantes au Québec en 2018 » [En ligne]. Récupéré à <https://statistique.quebec.ca/fr/produit/publication/personnes-proches-aidantes-quebec-2018>

La Chaire de recherche du Canada Approches communautaires et inégalités de santé (CACIS). 2023. « Étude parcours. Demander de l'aide alimentaire, et après? ». [En ligne]. Récupéré à <https://chairecacis.org/etude-parcours> (Consulté le 18 mai 2023).

Lemire Louise. 2023. Texte de réflexion sur les mesures de pauvreté. Centre de recherche sociale appliquée.

Ministère de la Famille. 2021. « Les familles d'identité autochtone et les familles mixtes au Québec : qui sont-elles et comment se comparent-elles aux autres familles? », *Bulletin Quelle famille?*, volume 8, numéro 3, 15 p.

Ministère de la Santé et des Services sociaux. 2019. *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance au Québec le 24 avril 2018*. Rapport. Québec. 268 p.

Moisson Mauricie/Centre-du-Québec (MMCQ). 2022. « Bilan-Faim 2022 : augmentation du nombre de demandes ». [En ligne]. Récupéré à <https://www.moisson-mcdq.org/bilan-faim-2022-augmentation-du-nombre-de-demandes> (Consulté le 15 mai 2023).

Radio-Canada. « Trois fois plus de nouveaux arrivants au SANA de Trois-Rivières, [Entrevue] », *Téléjournal Mauricie–Centre-du-Québec*, 14 mai 2023.

SCHL. 2023. « Rapport sur le marché locatif – Janvier 2023 ». [En ligne]. Récupéré à <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2022-fr.pdf?rev=542e6915-ee07-45ee-a3ae-48a5d85c25af>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2023. « Portail de l'information sur le marché de l'habitation ». [En ligne]. Récupéré à <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada> (Consulté le 15 mai 2023).

Société d'habitation du Québec (SHQ). Données au 31 mars 2022 sur les interventions RénoRégion et Rénovation Québec entre 2017 et 2022.

Société d'habitation du Québec (SHQ). 2021. « Portrait régional de l'habitation. Région administrative 04 Mauricie ». [En ligne]. Récupéré à [http://www.habitation.gouv.qc.ca/documents\\_et\\_references/publications/archives/portraits\\_regionaux\\_de\\_lhabitation.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/documents_et_references/publications/archives/portraits_regionaux_de_lhabitation.html)

Statistique Canada. 2022. Recensement de la population 2021. « Besoins impérieux en matière de logement au Canada ». [En ligne]. Récupéré à [Besoins impérieux en matière de logement au Canada \(statcan.gc.ca\)](https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/98-646-x2022001/article/00001)

Statistique Canada. 2016. *Les lignes de faible revenu : leur signification et leur calcul*, Ottawa, ministère de l'Industrie, numéro 75002M, 2016a, 11 p.

Torres, Sandy. 2010. *Portrait de l'habitation en Mauricie - Bilan, besoins et perspectives*. Rapport déposé au Consortium en développement social de la Mauricie.



## SECTION 3

### Table des matières

<b>SE LOGER EN MAURICIE : REGARD SUR LES RÉALITÉS ET BESOINS DES GROUPES DE POPULATIONS EN SITUATION DE VULNÉRABILITÉ SOCIALE</b> .....	<b>81</b>
<i>Introduction et objectif de la section</i> .....	<b>81</b>
<b>3.1 Méthodologie pour la collecte auprès des personnes et des ressources</b> .....	<b>82</b>
3.1.1 Populations ciblées et personnes rencontrées dans les territoires .....	82
3.1.2 Profil des personnes des groupes de populations cibles rejointes .....	85
3.1.3 Groupes de discussion auprès des intervenantes et des intervenants .....	86
3.1.4 Déroulement des entrevues et thèmes abordés .....	86
3.1.5 Traitement et analyse des données .....	87
<b>3.2 Résultats de la collecte de données auprès des personnes rencontrées</b> .....	<b>88</b>
3.2.1 Quelques clés de lecture .....	88
3.2.2 Faits marquants des entrevues .....	88
3.2.3 Le point de vue des personnes rencontrées .....	89
La satisfaction générale et les compromis des personnes .....	89
L'accessibilité au logement : des parcours à obstacles .....	91
La sécurité .....	106
Les ressources et l'accompagnement .....	110
<b>3.3 Principaux constats par groupes de populations ciblées</b> .....	<b>114</b>
<b>3.4 Principaux constats spécifiques aux femmes</b> .....	<b>121</b>
<b>Conclusion</b> .....	<b>123</b>
<b>Références</b> .....	<b>125</b>

# SE LOGER EN MAURICIE : REGARD SUR LES RÉALITÉS ET BESOINS DES GROUPES DE POPULATIONS EN SITUATION DE VULNÉRABILITÉ SOCIALE

## Introduction et objectif de la section

Dans cette section, nous souhaitons mettre en lumière les réalités vécues en matière de logement par les groupes de populations vulnérables dans une perspective d'analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle. Le point de vue des personnes concernées est important pour éclairer la compréhension fine des situations problématiques et la recherche de solution. Cette section est la voix des personnes et des ressources qui les accompagnent.

Cette section porte plus spécifiquement sur les résultats de la collecte de données qualitatives auprès des groupes de populations ciblées. Ces résultats apportent un point de vue sur les enjeux d'accessibilité et de qualité du logement à partir du vécu des personnes directement concernées et des ressources qui les accompagnent. Vécu exacerbé par le contexte de la pandémie et de la crise du logement dont la problématique est exposée dans la section 1 de ce rapport. Pour leur part, les données populationnelles disponibles dans la section 2 viennent appuyer les réalités vécues. Ces réalités posent des enjeux dans la réponse offerte en matière de logement. Ceux-ci sont mis en relief dans l'*État de situation sur le logement social et communautaire en Mauricie* que l'on retrouve dans la section 5.

La première partie de cette section expose le contexte et les particularités dans lesquelles s'est déroulée la collecte de données auprès des personnes. La seconde partie présente les résultats selon le profil des personnes appartenant aux groupes cibles ou aux organismes qui les soutiennent ou les accompagnent. La dernière partie de cette section propose un commentaire analytique des enjeux discutés.

Cette section intègre aussi des informations relatives à certains autres groupes de populations non ciblées par l'étude, mais dont les enjeux et réalités ont été discutés par les personnes ou les ressources lors des groupes de discussion. Des informations issues de la littérature permettent d'éclairer la réalité de ces groupes de populations. Ces informations seront mises en évidence dans le texte par des encadrés.

## 3.1 Méthodologie pour la collecte auprès des personnes et des ressources

Une approche exploratoire et qualitative a guidé le processus de collecte de données. L'intention de faire entendre la voix des personnes concernées pour mieux comprendre

*Une approche exploratoire et qualitative fondée sur le point de vue des personnes concernées.*

les multiples réalités vécues par les groupes de populations ciblées fonde notre démarche et marque l'originalité de cette étude. L'exploration a permis un tour d'horizon large auprès de différents groupes en situation de vulnérabilité et un accès direct et inusité aux expériences vécues.

Pour rejoindre le plus grand nombre de personnes, nous avons privilégié des groupes de discussion. Ceux-ci ont été complétés par des entretiens individuels ce qui a permis de réduire les obstacles à la participation des personnes qui n'ont pu se joindre aux groupes de discussion.

### 3.1.1 Populations ciblées et personnes rencontrées dans les territoires

L'échantillon de population souhaité est intentionnel, c'est-à-dire choisi en fonction de la pertinence du sujet et volontaire. Nous avons cherché à regrouper, dans un territoire donné, des personnes ayant des réalités similaires dans les groupes de discussion. Cependant, même si à Shawinigan par exemple, nous avons rencontré surtout des

*Le portrait vise à documenter les conditions d'habitation dans l'ensemble de la région de la Mauricie. Combiner les préoccupations territoriales, la diversité recherchée des populations et des problématiques a comporté un important défi dans la construction de l'échantillon, la planification et l'organisation des groupes de discussion.*

personnes vivant avec des problèmes de dépendances ou de santé mentale, on peut retrouver dans les autres groupes de discussion des personnes ayant ces caractéristiques. Il en va de même pour les Autochtones qui composaient le groupe de La Tuque, parce qu'elles y sont nombreuses; plusieurs Autochtones vivent à Trois-Rivières et les membres de ces communautés se déplacent entre divers milieux de vie (en communauté ou en milieu urbain).

Par ailleurs, une même personne aurait pu participer à plus d'un groupe cible de population en raison de l'intersection des variables qui les touchent. Par conséquent, les groupes de discussion n'étaient pas exclusifs à une seule réalité. Par ailleurs, l'objectif de ces invitations ciblées était d'avoir des groupes suffisamment homogènes pour que les personnes se sentent à l'aise de s'exprimer sur une réalité commune. L'angle priorisé de regroupement des personnes a donc été leur affiliation à un groupe cible plutôt que leur territoire d'appartenance. Il s'avérait trop complexe de composer des groupes de

discussion en tenant compte à la fois des territoires d'appartenance et des caractéristiques des populations cibles.

Des enjeux de recrutement ont incité à revoir la stratégie de départ qui prévoyait de ne réaliser que des groupes de discussion en présentiel. Plusieurs facteurs ont fait obstacles

**5 groupes de discussion,  
7 entrevues individuelles pour  
un total de 39 personnes  
rencontrées représentatives  
des groupes de populations  
ciblées.**

dont le climat hivernal, les enjeux de transport et de la mobilité pour certaines personnes (personnes âgées surtout) ou le contexte de pandémie. Ainsi pour contourner ces obstacles et faciliter la participation des personnes, nous avons ajouté des entrevues individuelles téléphoniques ainsi qu'un groupe de discussion à distance avec les personnes autochtones.

Pour rejoindre les personnes, nous avons constitué une liste d'organismes susceptibles de les rejoindre, puis nous avons fait appel à la collaboration de ces organismes pour lancer l'appel à la participation. Les personnes intéressées étaient invitées à s'inscrire auprès des membres de l'équipe de recherche responsable de la collecte de données. Le Consortium en développement social a joué un rôle clé d'intermédiaire entre l'équipe du CRSA et les organismes actifs dans les territoires. Une fois les personnes ciblées et informées, l'équipe du CRSA a pris le relais pour confirmer les rendez-vous, s'assurer de leur participation volontaire et organiser les groupes de discussion. Le recrutement s'est déroulé selon les règles éthiques de la recherche avec les êtres humains. Une allocation de participation variant entre 20 \$ et 40 \$, selon la durée de l'entrevue, a été remise aux personnes issues des groupes de populations cibles.

La collecte de données s'est déroulée entre les mois d'octobre 2021 et de février 2022.

Au total, 39 personnes issues des groupes de populations cibles ont été rencontrées par le biais de cinq groupes de discussion et 7 entrevues individuelles.

Le tableau suivant expose la répartition territoriale des groupes de discussion selon la population ciblée :

<b>Personnes rencontrées selon les territoires d'appartenance, particularités de la collecte de données et composition du groupe</b>	
<b>Personnes marginalisées (santé mentale, dépendance, itinérance)</b>	
1 groupe de discussion (ville de Shawinigan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs personnes vivent seules ou en situation d'instabilité résidentielle.</li> <li>• La grande majorité des personnes disent vivre avec des problèmes de santé.</li> <li>• Même s'il y avait autant d'hommes que de femmes, les hommes se sont davantage exprimés lors du groupe de discussion.</li> </ul>
1 groupe de discussion (MRC Maskinongé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalité rurale.</li> <li>• Le groupe était représenté par autant d'hommes que de femmes.</li> <li>• Plusieurs vivaient en couple sans enfants.</li> <li>• Quelques personnes étaient retraitées.</li> <li>• La majorité des personnes disent vivre avec des problèmes de santé.</li> </ul>
<b>Personnes autochtones (hors communauté et en communauté)</b>	
2 groupes de discussion (un en personne, un sur la plate-forme ZOOM) (ville de La Tuque)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les personnes rencontrées ont des périodes hors communauté et d'autres en communauté autochtone.</li> <li>• Le groupe était très diversifié autant au niveau de la représentativité des hommes et des femmes, de l'âge ou de la situation matrimoniale (personne vivant seule, en couple ou avec enfants).</li> </ul>
<b>Personnes immigrantes et/ou racisées</b>	
1 groupe de discussion (ville de Trois-Rivières) 2 entrevues individuelles (MRC des Chenaux)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les personnes étaient au Québec depuis 5 ans ou moins et avaient de jeunes enfants.</li> <li>• C'étaient majoritairement des femmes.</li> <li>• Toutes les personnes rencontrées étaient racisées.</li> <li>• Une des personnes était salariée et les autres étaient sans emploi.</li> </ul>

Personnes âgées à faible revenu	
5 entrevues individuelles (MRC des Chenaux et Trois-Rivières)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personnes âgées en situation de pauvreté.</li> <li>• Elles vivent toutes seules.</li> <li>• Leurs revenus sont légèrement plus élevés que ceux des autres personnes rencontrées, c'est-à-dire qu'ils sont supérieurs à 20 000 \$.</li> </ul>
Femmes fuyant une situation de violence conjugale	
S.O.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'a pas été possible de réunir ce groupe de femmes dans le cadre d'un groupe de discussion.</li> <li>• Une recension ciblée des écrits a été prise en compte dont un rapport de recherche évoquant le point de vue de 28 femmes en situation de violence post séparation.</li> </ul>

Le bassin de participantes et de participants se compose des personnes déjà rejointes par les organismes recruteurs. Le contexte pandémique et la vulnérabilité des populations ciblées ont limité l'appel à la participation plus largement à l'extérieur des organismes recruteurs. Par ailleurs, il a été plus difficile de mobiliser et recruter les personnes vivant en milieu rural. Les efforts pour adapter les stratégies de la collecte en ajoutant des entrevues individuelles téléphoniques ou sur la plate-forme ZOOM ont permis de réduire cette limite rencontrée.

### 3.1.2 Profil des personnes des groupes de populations cibles rejointes

Parmi les 39 personnes rencontrées :

- 54 % s'identifient comme femme, 42 % s'identifient comme homme et 4 % ne s'identifient pas comme homme ou femme.
- 44 % des personnes ont plus de 55 ans.
- 61 % habitent dans un logement privé.
- 33 % habitent un logement social.
- 54 % vivent seules.
- 45 % vivent avec des conditions de santé mentale.
- 53 % ont un revenu de moins de 15 000 \$ par année.
- 71 % affirment vivre de la discrimination liée à leur identité sexuelle ou culturelle, leur apparence ou leur handicap.
- 25 % vivent avec des enfants.

### 3.1.3 Groupes de discussion auprès des intervenantes et des intervenants

Deux groupes de discussion regroupant des personnes œuvrant au sein de ressources (communautaires ou institutionnelles) dans des postes de direction ou d'intervention ont eu lieu. L'un réunissait des organismes régionaux et l'autre des organismes locaux qui accompagnent directement les populations ciblées. Ces groupes se sont tenus par le biais de la plate-forme ZOOM. En cours de collecte de données s'est ajouté un groupe de discussion exploratoire sur un angle mort qui est ressorti pendant la collecte de données, soit la réalité des

*26 personnes provenant d'organisations œuvrant avec les populations ciblées ont été rencontrées.*

chambreurs et des chambreuses. Nous avons complété les groupes de discussion avec cinq entrevues individuelles. Les personnes participantes ont été sollicitées à partir d'une liste d'organismes ciblés en fonction de leur capacité à se prononcer sur les enjeux discutés du fait qu'elles accompagnent directement des personnes en matière de logement ou parce que leur mission est directement liée à cet enjeu.

Afin de compléter les données recueillies, nous avons considéré une recension de littérature ciblée portant sur les enjeux du logement spécifiquement pour certains groupes de femmes. La source principale de cette recension est un document réalisé conjointement par le CRSA et ConcertAction Femmes Estrie qui visait à documenter les effets du logement sur la santé et le bien-être des femmes (Seery et collab., 2022).

*Un regard spécifique sur les réalités des femmes issues de certaines catégories de population.*

### 3.1.4 Déroulement des entrevues et thèmes abordés

La collecte de données s'est déroulée pendant la pandémie. Pour cette raison, les entrevues avec les ressources ont été planifiées à distance. Toutefois, pour les personnes issues des groupes de populations **ciblées**, il nous apparaissait plus difficile de faire les entrevues à distance **en raison de leur condition de vulnérabilité sociale**. Nous avons donc privilégié les rencontres en présence en respectant et en appliquant toutes les règles sanitaires en cours. Les personnes étaient informées de ces règles au moment de la confirmation de la rencontre et les consignes sanitaires rappelées lors de chaque entrevue.

## Thèmes de discussion abordés lors des entretiens

À l'exception du premier thème, les mêmes sujets ont été abordés avec les populations ciblées et avec les intervenants et les intervenantes.

- La satisfaction ressentie au regard des conditions de logement (populations ciblées).
- Les enjeux de qualité, d'accessibilité, de sécurité, de salubrité.
- L'environnement du logement, la proximité des services, les liens avec la communauté.
- Les conditions de logement dans le contexte des changements climatiques.
- Les besoins des personnes en matière de logement.
- Les ressources et les programmes.
- L'accompagnement et le soutien des personnes.
- Les pistes d'action possibles pour améliorer la qualité et l'accessibilité des logements pour les groupes de populations concernées.
- Autres préoccupations possibles.

Les personnes issues des groupes de populations ciblées se sont ainsi exprimées sur leur expérience vécue alors que les ressources intervenantes ont partagé leurs perceptions, leurs observations à partir de leur expérience d'accompagnement.

Lors des entretiens avec les personnes issues des groupes de populations cibles, la technique du photolangage a été utilisée à partir d'une banque d'images associées à l'habitation. Cette méthode a favorisé plus facilement la prise de parole et a servi d'élément déclencheur pour lancer la discussion.

Les entretiens se sont majoritairement déroulés en présence de 2 personnes dont une avait le rôle principal d'animation et la seconde, un rôle de soutien. Cette stratégie d'animation en dyade a permis de mieux gérer les groupes de discussion et des situations imprévues.

### 3.1.5 Traitement et analyse des données

Des synthèses d'entretiens ont été faites. Pour les groupes de discussion plus denses, en raison du plus grand nombre de personnes participantes, les entretiens ont été retranscrits pour les fins de synthèse. Le contenu des synthèses a été catégorisé à partir des thèmes d'entretiens, mais aussi des thèmes émergents lors des entretiens. Une grille comparative par groupe de populations ciblées a été produite afin de pouvoir analyser en parallèle l'ensemble des données, en dégager les tendances communes et les éléments spécifiques à certains groupes de populations.

Une présentation des données préliminaires a été réalisée en juin 2022 lors du Rendez-vous régional sur l'habitation et le logement social et communautaire, suivi d'un atelier qui avait pour but de valider les contenus de l'analyse et de bonifier certains aspects à approfondir.

## 3.2 Résultats de la collecte de données auprès des personnes rencontrées

### 3.2.1 Quelques clés de lecture

Cette section présente les résultats des groupes de discussion. Nous avons regroupé les points de vue des groupes de populations ciblées et ceux des intervenantes et des intervenants. Les résultats sont structurés à partir des thématiques discutées.

Pour chacun des thèmes discutés, nous présentons les résultats transversaux à tous les groupes de populations ciblées puis les spécificités de certains groupes touchés par un enjeu thématique. La comparaison des réalités vécues par groupe de populations ciblées est mise en lumière dans un tableau synthèse à la fin de la présentation des résultats.

Le contenu est présenté pour donner la voix aux premières concernées, soit les populations ciblées par cette étude. Le point de vue des intervenants et des intervenantes est intégré à ces résultats. Les citations mises en exergue permettent de distinguer les propos des personnes et ceux des intervenant.e.s. Des encadrés issus de la recension ciblée complètent les enjeux discutés en mettant l'accent sur les réalités des femmes.

Avant de présenter de manière détaillée chacun des thèmes abordés, nous souhaitons exposer quelques faits marquants des entrevues.

### 3.2.2 Faits marquants des entrevues

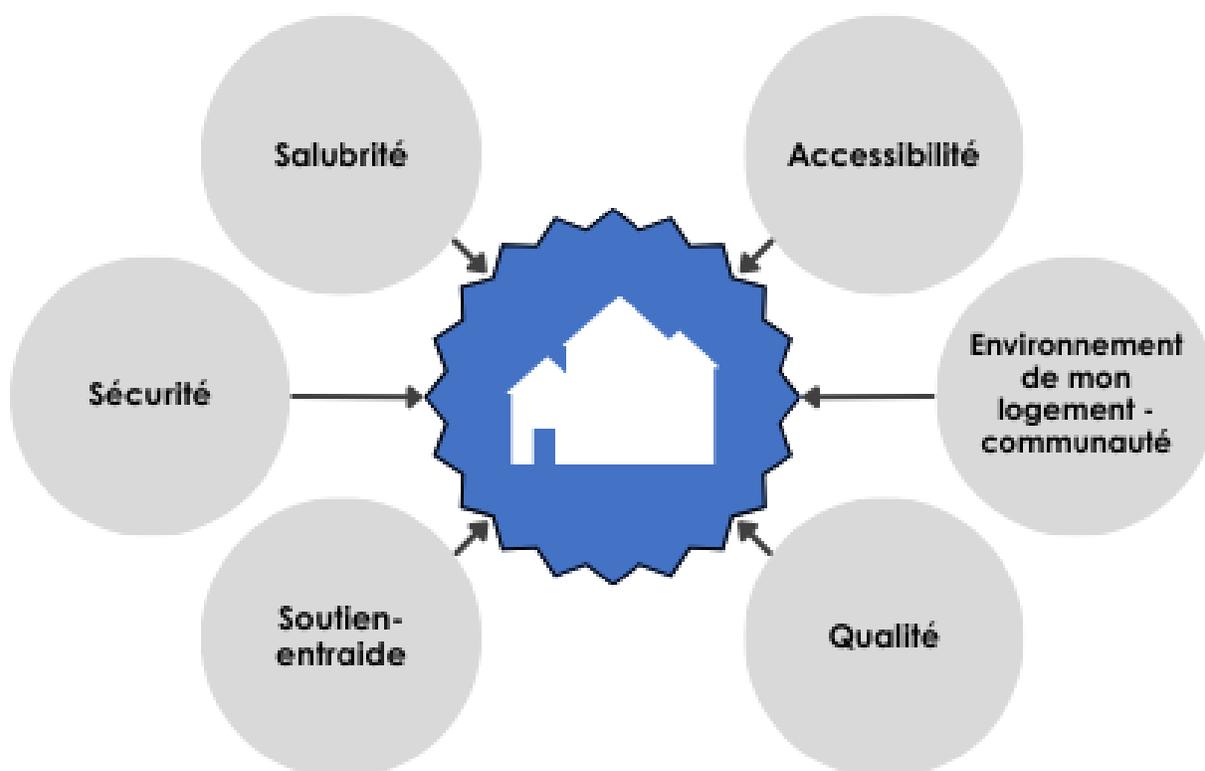
- Lors des entrevues, les personnes issues des divers groupes de populations choisissaient une image qui représente le sentiment que leur procure leur logement. Étonnamment, elles ont exprimé être satisfaites de leurs conditions de logement, même si leurs propos ont rapporté par la suite divers compromis et difficultés vécues au regard de leur réalité de résidence.
- Un grand nombre (53 %) des personnes rencontrées ont un revenu de moins de 15 000 \$ par année. Pourtant, peu d'entre elles bénéficient d'un logement subventionné (33 %).
- Plusieurs groupes de personnes (les autochtones, les personnes racisées, celles issues de l'immigration, les familles, les personnes très pauvres) ont exprimé avoir vécu des expériences de discrimination et des préjugés à leur égard.
- Les femmes sont particulièrement touchées par l'enjeu de sécurité. Elles sont plus vulnérables face aux mauvais traitements des propriétaires. La sécurité des lieux (quartier, déplacement, environnement de l'immeuble) influence grandement le choix du lieu de résidence, ce qui réduit considérablement leur espace de choix.
- Des populations sont sous angles morts comme les personnes chambreuses et les intervenant.e.s voient apparaître des aîné.e.s dans ce groupe.

### 3.2.3 Le point de vue des personnes rencontrées

#### La satisfaction générale et les compromis des personnes

Comme élément déclencheur des groupes de discussion, nous avons demandé aux personnes de s'exprimer de manière générale sur leur niveau de satisfaction au regard des réalités vécues en matière de logement. La technique du photolangage a été utilisée. Les personnes étaient invitées à choisir une image qui représente leur niveau de satisfaction générale de leur logement/habitat/milieu de vie.

À l'aide d'une banque d'images disposées sur la table, les personnes étaient invitées à choisir et à venir apposer à l'extrémité des flèches trois images concernant les aspects qui sont les plus importants pour elle par rapport au logement. Dans un deuxième temps, elles devaient identifier les compromis qu'elles doivent faire pour accéder à un logement.



Notons que nous n'avons pas défini, au préalable, avec les personnes, les notions d'accessibilité, de salubrité, de sécurité telles qu'elles sont définies entre autres, par le glossaire de la Stratégie nationale de l'habitation ou autres lexiques dans le domaine de l'habitation. Il nous apparaissait important que les personnes s'expriment à partir de leur perception de ces notions.

De façon générale, elles ont exprimé être satisfaites de leurs conditions de logement, même si leurs propos ont rapporté par la suite divers compromis et difficultés vécues au regard de leur réalité de résidence. Par la suite, des questions thématiques étaient abordées, dont la première avec la même technique du photolangage.

Les enjeux d'accessibilité et de sécurité sont prioritaires pour tous les groupes. Pour certains groupes, le soutien et l'accompagnement sont aussi relevés. Le niveau de satisfaction quant à leur logement dépendait surtout du sentiment de la personne à se sentir réellement chez soi en toute liberté.

Les personnes ont mentionné, de manière unanime, le peu de logements disponibles qui leur étaient accessibles financièrement. Cette rareté est exacerbée par le contexte pandémique et la crise du logement. Les personnes disent éprouver plus de difficultés à se loger que ce soit parce qu'elles ont un budget réduit, qu'elles subissent des préjugés et sont victimes de discrimination ou qu'elles n'ont pas un réseau leur permettant d'avoir accès à l'offre informelle (bouche-à-oreille). Leurs conditions sociales et économiques les contraignent toutes à faire des compromis pour se loger convenablement en fonction de leurs réalités, de leurs besoins et de leurs aspirations.

**Voici les compromis qui sont les plus souvent mentionnés par les personnes rencontrées :**

- Le coût : payer plus cher que leur capacité à payer, au détriment d'autres besoins essentiels comme la nourriture, par peur de ne pas avoir un toit sur la tête.
- La salubrité : accepter de vivre dans un logement qui n'est pas salubre, ce qui pourrait nuire à leur santé et celle de leur famille.
- La taille du logement : prendre un logement trop petit, malgré la grandeur du noyau familial, entraînant d'autres enjeux comme l'humidité et la proximité pouvant créer des problèmes relationnels.
- L'emplacement : accepter de vivre dans un endroit avec trop de bruits, moins sécuritaire ou près de personnes qui nuisent à leur rétablissement ou leur objectif de changement comme vivre près de son agresseur ou de son ancien réseau de consommation.

## L'accessibilité au logement : des parcours à obstacles

Pour les personnes rencontrées, la notion d'accessibilité ne réfère pas à la définition de la Stratégie nationale sur le logement (cmhc-schl.gc.ca) soit « l'ensemble des caractéristiques, principes et stratégies pouvant être intégrés à la conception d'une habitation afin qu'elle puisse être adaptée facilement pour suivre l'évolution des besoins et capacités des résident.es de tous âges », dont une accessibilité physique. La conception que les personnes rencontrées ont de la notion d'accessibilité fait référence à la non-disponibilité des logements (rareté) mais aussi à tous les obstacles qu'elles rencontrent et qui réduisent le fait de pouvoir d'abord obtenir un logement et ensuite d'en avoir un répondant à leurs besoins et leurs réalités.

Pour certaines personnes, ces obstacles à l'accessibilité sont liés aux discriminations et préjugés dont elles sont victimes, souvent en lien avec leur appartenance à un groupe social marginalisé. Pour d'autres, les obstacles relèvent de leur précarité financière qui limite grandement leurs possibilités de choix. Les personnes qui vivent avec des conditions de mobilité réduite disent avoir peu d'accès à des logements répondant à leurs besoins et conditions, ce qui rejoint la définition de la SCHL. Pour les familles de grande taille, l'espace dont elles ont besoin est le critère premier de l'accessibilité. Enfin, pour certains groupes, les critères d'accessibilité relèvent davantage des services de proximité auxquels elles ont accès en lien avec leur habitat.

Notons que l'accessibilité à des conditions de logement et d'habitation décentes a été au centre des propos recueillis lors des entretiens.

### **Premier obstacle à l'accessibilité, au sens donné par les groupes : les préjugés et la discrimination<sup>15</sup>.**

La discrimination fait référence au fait que des propriétaires limitent l'accès à certains groupes de la population eu égard au genre, à l'origine ethnique, à la situation familiale, au statut de personne handicapée ou simplement à l'apparence que la personne projette. Cette discrimination est souvent associée à la peur que le locataire ne paie pas, dégrade le logement ou cause des problèmes de voisinage.

Certains groupes vivent davantage de discrimination ou un sentiment de préjugés à leur égard. Par exemple, les personnes en situation de grande pauvreté peuvent ressentir de forts préjugés liés à leur apparence ou à leur mode de vie qui, selon elles, leur font vivre des discriminations d'accès au logement.

**« Ma façon de m'habiller, mon apparence, ma marginalité fait que je suis refusé à tout coup. » (Personne participante)**

La discrimination et les préjugés sont aussi le lot d'autres groupes comme les personnes autochtones, les personnes immigrantes, les familles et les femmes.

---

<sup>15</sup> Le terme accessibilité dans les paragraphes qui suivent fait référence à la conception des personnes rencontrées.

Selon les personnes et les ressources intervenantes rencontrées, seulement quelques propriétaires louent aux personnes autochtones. Ceci a pour conséquence que certains immeubles, souvent délabrés et insalubres, sont loués presque entièrement par cette communauté. Pour obtenir des logements dans d'autres secteurs, les personnes mentionnent changer leur nom, appeler de cabines téléphoniques ou envoyer un membre de la famille qui est moins identifiable à la communauté autochtone. Toutes ces stratégies, même si elles fonctionnent rarement, sont mises en place pour limiter les risques d'être refusé pour son appartenance à la communauté autochtone.

Les références directes d'un locataire vers un propriétaire et l'intervention d'une tierce personne (ressource) sont des stratégies de prévention qui permettent de surmonter certains enjeux de discrimination. Elles sont souvent utilisées par des organismes comme le Centre d'amitié autochtone de La Tuque ou d'autres ressources qui connaissent les propriétaires qui acceptent sans discrimination les locataires. D'autres fois, c'est le réseau de connaissances personnelles qui facilite l'accès à un logement dans le contexte où plusieurs offres de logements ne sont pas affichées. Le réseau de contacts devient alors important.

*« Les propriétaires veulent des locataires parfaits. » (Personne participante)*

*« Les propriétaires ne veulent pas louer aux personnes autochtones. J'ai déjà appelé un propriétaire d'une cabine, la maison était libre. Quand on est arrivé 10 minutes plus tard, la maison était louée, selon le propriétaire. Pourtant l'affiche à louer était encore là 15 jours plus tard. Je suis même allée seule visiter, sans mon mari, parce que les propriétaires ne veulent pas louer aux hommes autochtones en plus qu'il a l'air de ça [ne peut pas cacher ses origines par son apparence]. » (Personne participante)*

*« C'est du "bouche-à-oreille". Je suis locataire depuis longtemps au même endroit. J'ai souvent proposé à mon propriétaire de louer à des personnes que je connais. Il préfère louer à mes amis parce qu'il sait qu'il n'a pas de problème avec moi et que je ne suis pas une nuisance pour mes voisins. » (Personne participante)*

### **Ce que dit la littérature à propos de la discrimination vécue par les Personnes autochtones**

Les personnes autochtones se déplacent hors communautés pour plusieurs raisons : poursuite des études, recherche d'emploi, désir de se rapprocher de membres de la famille ou d'autres proches déjà en ville, et, particulièrement pour les femmes et les enfants, quitter une situation de violence (Lévesque, 2016). Le racisme et le sexisme entraînent de la discrimination envers les personnes autochtones, notamment dans l'accès au logement. Accéder à un logement abordable de taille convenable et de qualité est donc un défi. Compte tenu de la rareté des logements suffisamment grands, les familles autochtones résident souvent dans des logements surpeuplés (RCAAQ, 2016), ce qui aggrave les facteurs de risque liés à la santé et à la violence. Elles résident aussi beaucoup plus souvent que les allochtones dans des logements nécessitant des réparations majeures. C'est ainsi que le risque de vivre de l'instabilité résidentielle et des épisodes d'itinérance augmente (Perreault et collab., 2010). Les femmes vivant ces situations sont particulièrement à risque de subir de la violence qui peut mener à l'homicide (Bernier et collab., 2020).

Les familles avec de jeunes enfants sont également discriminées, surtout lorsqu'elles appartiennent à un autre groupe qui est sujet à vivre de la discrimination, dont les personnes immigrantes et les personnes assistées sociales. Des familles ont même témoigné avoir essayé de cacher une nouvelle grossesse à un propriétaire.

*« Mon propriétaire critiquait toujours la présence de mes enfants. Quand je suis tombée enceinte, j'ai essayé de lui cacher le plus longtemps possible. Quand il l'a su, il était fâché. Il disait que je devais quitter et trouver un logement plus grand. »*  
(Personne participante)

Des témoignages indiquent que certains propriétaires ne veulent pas louer aux femmes. C'est le cas, entre autres, des appartements et des maisons de chambres qui regroupent seulement des hommes. Dans d'autres cas, ce sont les conditions de location (cote de crédit, références) qui discriminent les femmes.

### **Ce que dit la littérature à propos des préjugés à l'égard des personnes en situation de pauvreté**

Les personnes qui vivent en situation de pauvreté ou d'exclusion sont particulièrement exposées à des préjugés tenaces à leur égard. Un récent Avis du Centre d'étude sur la pauvreté et l'exclusion (CEPE, 2021) en explique les effets tout en proposant des indicateurs permettant d'observer les préjugés.

« Un préjugé est une idée enracinée dans les structures sociales exprimant un jugement négatif à l'endroit d'un groupe, d'une communauté ou d'une personne associée à ceux-ci. Les préjugés sont blessants, voire stigmatisants, pour celles et ceux qui en sont la cible. Les préjugés envers les personnes en situation de pauvreté ont des conséquences néfastes et minent les efforts de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. » (CEPE, 2021, p. 9)

L'avis du CEPE (2021, p. 10) identifie cinq catégories de préjugés tenaces envers les personnes en situation de pauvreté portant sur :

- L'apparence physique (mauvaise hygiène, habillement inapproprié, manque d'esthétique);
- Les valeurs morales (malhonnêteté, paresse, profite du système);
- Les comportements et habitudes de vie (consommation, dépendance, malbouffe);
- Les capacités intellectuelles et les compétences (désorganisées, incompetence);
- Le statut social (faible contribution sociale).

Le CEPE propose de mesurer les préjugés par quatre groupes d'indicateurs :

- Les attitudes et les croyances (questionnaire auprès de la population);
- **Les mesures auto-rapportées (ce que les personnes concernées rapportent de leur expérience vécue au regard des préjugés et discrimination);**
- Les effets concrets des préjugés au regard des cinq dimensions (récits, entrevues, observations);
- Les indicateurs structurels (présence de préjugés dans les politiques publiques).

Les femmes fuyant la violence conjugale sont particulièrement touchées. Elles ont parfois vécu dans des situations de dépendance financière face à leur conjoint faisant en sorte qu'elles ne sont pas capables de subvenir à leurs besoins ou qu'elles n'ont pas de cote de crédit ou de références à donner. Elles ont souvent besoin d'accompagnement dans la recherche d'un logement, n'ayant parfois jamais fait ce genre de démarche. Selon ces femmes, la présence d'un.e intervenant.e peut aussi faire craindre pour les propriétaires à des problèmes futurs.

**« Certaines femmes ont besoin qu'on les accompagne. Souvent, il ne faut pas dire qu'on est intervenante. Ça peut nuire à sa candidature. » (Personne intervenante)**

En contrepartie, l'accès à un logement subventionné dans un organisme à but non lucratif (OBNL) ou un Office municipal d'habitation (OMH) améliore grandement les conditions de vie de la famille et permet de diminuer le stress des parents quant à la présence de leurs enfants. Les personnes savent dorénavant qu'elles ne perdront pas leur logement parce que les enfants font trop de bruits ou parce qu'elles vivent une nouvelle grossesse. Les critères et les processus d'octroi des logements ont l'avantage d'empêcher que la discrimination soit un facteur d'exclusion d'une habitation.

**« Avant j'avais toujours peur que mes enfants dérangent. Mon propriétaire et mes voisins critiquaient toujours leur présence. Depuis que j'habite dans un HLM, je ne vis plus avec le stress du déménagement. Je sens que mes enfants sont bien. Ils s'amuse dans la cour avec les autres enfants. En plus, ça me coûte moins cher qu'avant. » (Personne participante)**

### **Ce que la littérature dit à propos des Femmes vivant de la violence conjugale au regard des enjeux de logement**

Les femmes vivant de la violence conjugale sont confrontées à des difficultés particulières en lien avec l'accès au logement et à leur sécurité. Pour plusieurs d'entre elles, qui se sont souvent appauvries au cours de leur relation conjugale, quitter le conjoint violent signifie vivre de l'instabilité résidentielle. De fait, les maisons d'hébergement québécoises observent que les femmes victimes de violence conjugale vivent de la discrimination lorsqu'elles désirent trouver un logement pour elles et leurs enfants (FRAPRU, 2019). L'absence de dossier de crédit, la difficulté à donner des références et la réticence à dévoiler la situation de violence conjugale vécue sont aussi des facteurs rendant encore plus ardue la recherche d'un logement (Fordin et collab., 2020).

Les femmes vivant ou ayant vécu de la violence conjugale risquent ainsi de vivre une période plus ou moins longue d'instabilité résidentielle, d'itinérance ou de retourner avec l'ex-conjoint, faute d'un toit abordable pour se loger (Flynn et collab., 2022; Raynault et collab., 2015; Ponic et collab., 2011). Offrir un logement abordable et sécuritaire à ces femmes par exemple dans une maison d'hébergement de 2<sup>e</sup> étape (Flynn et collab., 2022; Fordin et collab., 2020) est donc d'autant plus important que cela constitue un facteur déterminant de la sortie de la situation de violence et de reconstruction de soi.

Les personnes immigrantes rencontrées n'ont pas mentionné être victimes de discrimination dans l'accès au logement. Elles considèrent avoir été bien accueillies lors des visites de logement. Toutefois, selon les personnes intervenantes, la discrimination à l'accès au logement pour ce groupe existe bel et bien; elles subissent des préjugés en lien avec leur identité ethnique et culturelle qui nuisent à leur accès au logement. De plus, même accompagnées par des ressources, les préjugés à leur égard perdurent de la part de propriétaires. Cependant, il faut dire que les personnes immigrantes sont particulièrement réticentes à dénoncer des injustices ou revendiquer leurs droits en raison du processus de demande de résidence permanente. Elles craignent de perdre beaucoup et de ne pas être acceptées à ce titre. Par conséquent, la trajectoire migratoire de ces personnes semble nuire pour défendre leurs droits.

*« Il suffit d'un nom différent pour qu'il y ait de la discrimination, mais c'est encore plus difficile pour une personne qui vient d'arriver. Je vais vous mettre dans le contexte, lorsqu'on contacte un propriétaire, on va se présenter comme organisme, on va expliquer qu'on accompagne un client qui vient d'arriver au Québec, sans emploi et qui reçoit l'aide de l'état. Qu'on le veuille ou non, avec la crise actuelle du logement, les propriétaires sont devenus des rois. Il n'y a pas de retour d'appel même si on donne des garanties. » (Personne intervenante)*

Pour terminer sur les facteurs de discrimination dont sont victimes les personnes, l'une est de nature différente, influencée par une norme sociale marchande : la cote de crédit. Elle est souvent utilisée par les propriétaires pour juger de la capacité de payer d'une personne. Pourtant, cette capacité n'est pas liée spécifiquement au paiement du loyer. Ainsi, une personne peut avoir une mauvaise cote de crédit sans avoir négligé de payer son logement ou son hypothèque.

*« J'ai perdu mon crédit, car je ne payais pas mon auto... Mais ça n'a rien à voir avec le logement... C'est parce que je payais mon loyer que je ne payais pas mon auto... » (Personne participante)*

### **Ce que la littérature dit à propos des personnes immigrantes et du logement**

La littérature rend compte de la discrimination vécue par les personnes immigrantes et racisées dans l'accès au logement (Goyer, 2020; Reiser, 2018; FRAPRU, 2019). La question de la langue et de l'accent peut s'avérer une barrière pour accéder à un logement sur le marché privé (Reiser, 2018). Les femmes immigrantes et racisées sont particulièrement victimes de discrimination dans leur recherche de logement et sont aussi plus vulnérables au harcèlement dans leur logement (FRAPRU, 2019; Desroches, 2019).

La taille du logement habité par les ménages immigrants est aussi souvent insuffisante. Cette situation s'expliquerait notamment par le fait que les ménages immigrants comptent, plus souvent, plusieurs familles pour des raisons pratiques (réduction des coûts de loyer) ou culturelles (Lee et Edmonston, 2013).

## **Deuxième obstacle à l'accessibilité : l'abordabilité du logement**

Selon les témoignages, il est difficile de se loger à un prix qui respecte la capacité de payer du ménage. Le fait d'habiter seule et de n'avoir qu'un revenu pour payer les dépenses augmente la charge financière de la personne.

Le prix des logements dépend de l'offre et de la demande, se traduisant par le taux d'inoccupation qui était très bas et en déséquilibre au moment de la collecte de données. En conséquence, les prix sont à la hausse même pour les logements de piètre qualité.

Dans ce contexte, les personnes doivent prioriser entre divers facteurs : l'emplacement et la qualité dont la salubrité, la grandeur, le prix, pour ne citer que ces exemples. Elles doivent donc faire des compromis sur leur qualité de vie.

**« Mon logement me coûte trop cher, je suis obligée de couper dans la nourriture. »  
(Personne participante)**

**« Il n'y a tellement pas de logements disponibles que j'ai de la difficulté à trouver près de mon travail. Il a fallu que j'accepte de payer plus cher pour être près de mon travail parce que je n'ai pas de voiture. » (Personne participante)**

Les personnes rencontrées ont aussi parlé des frais afférents qui sont parfois imprévisibles afin de s'ajuster aux climats saisonniers. Cet enjeu est important pour tous les groupes ciblés, mais tout particulièrement pour les personnes nouvellement immigrées au Québec qui ont de la difficulté à estimer l'impact du climat sur le logement. Par conséquent, elles ne sont pas en mesure de bien évaluer les coûts rattachés aux adaptations que nécessitent les logements lors des changements de saison. Elles se retrouvent, ainsi, avec des factures de chauffage élevées.

**« J'avais considéré un montant pour l'électricité dans mon budget, mais la facture durant l'hiver était beaucoup plus élevée que ce que j'avais prévu. » (Personne participante)**

Les personnes avec des conditions de santé mentale et de dépendances sont plus affectées par l'enjeu de l'accessibilité financière. Elles arrivent plus difficilement à trouver des solutions et elles sont plus facilement influencées par les situations stressantes. Au sein du groupe de discussion, plusieurs personnes ont fait allusion à l'itinérance ou à l'instabilité résidentielle comme étant leur réalité actuelle ou passée.

Les maisons de chambres ont été identifiées comme un moyen nécessaire pour répondre au besoin d'accessibilité financière au logement de certains groupes de personnes (personnes en instabilité résidentielle, en situation d'itinérance, ou vivant avec des conditions de santé mentale). Les propriétaires de ce type d'immeuble ne demandent pas de papiers ou documents d'identité ou de preuve de crédit aux futurs locataires, ce qui réduit les obstacles des personnes pour obtenir un logement. Le revers est toutefois que ces chambres sont souvent en très mauvaises conditions (sécurité, salubrité, qualité) et que les personnes qui les occupent sont à risque d'éviction accrue par rapport à d'autres types de logements. Selon les cas d'éviction de groupes de chambreurs et de

chambreuses rendus visibles dans l'actualité régionale<sup>16</sup>, la sécurité des personnes est toujours mise à mal.

**« Les propriétaires de maisons de chambres ont un système d'information sur les locataires et ils les dépannent financièrement tout en les coinçant en saisissant le chèque, par exemple, pour paiement de loyer en retard. » (Personne intervenante)**

Les maisons de chambres se trouvent dans différents secteurs de la ville soit dans les quartiers résidentiels, centraux ou populaires et passent souvent inaperçues (par exemple d'anciens motels).

**« On remarque toutefois que l'offre des maisons de chambres est très inégale et les conditions très variables. Au sein même de ce système, il existe de grandes inégalités de conditions entre les populations qui y résident. » (Personne intervenante)**

Seulement à Trois-Rivières, selon les personnes intervenantes, et bien que le dénombrement ne fût pas fait au moment de l'étude, il y aurait autour de 1 000 personnes qui habiteraient dans des maisons de chambres. Il est difficile de connaître le nombre exact puisque les propriétaires ne déclarent souvent qu'un seul locataire par logement alors que certains immeubles louent à des dizaines de locataires en chambre. Ces personnes qui demeurent invisibles et sans adresse formelle auront de la difficulté à avoir accès à certains services comme l'aide sociale, l'assurance maladie, la distribution alimentaire, etc. Aussi, elles vivent souvent de l'instabilité résidentielle basée sur une location mensuelle, sans bail et parfois sans compte bancaire.

Selon des intervenant.e.s, les maisons de chambres sont souvent le dernier rempart avant l'itinérance plaçant les personnes qui y résident dans une très grande vulnérabilité et dépendance face à leur propriétaire. Cette relation de pouvoir entre le propriétaire et la personne chambreuse peut même mener à des compensations d'ordre sexuel dans certains cas.

Il est mentionné, par les personnes intervenantes, qu'il y a peu de maisons de chambres spécifiquement pour les femmes, ce qui peut engendrer des situations dangereuses pour celles qui logent dans les maisons de chambres mixtes où elles doivent partager des salles de bain, cuisine et des aires communes avec des hommes qu'elles ne connaissent pas et qu'elles n'ont pas choisis, augmentant les risques de violences sexuelles.

Fait préoccupant, les personnes qui interviennent auprès des résidents et des résidentes de maisons de chambres observent une augmentation du nombre des personnes âgées en situation de pauvreté qui se tournent vers ce type d'habitation. C'est plus accessible financièrement, dans des résidences parfois petites.

---

<sup>16</sup> À une chambre de la rue, Le Devoir, 2 juillet 2021; Des chambreurs évacués d'un immeuble insalubre à Trois-Rivières, 1<sup>er</sup> novembre 2022, Radio-Canada Ici Mauricie-Centre-du-Québec

Pour femmes victimes de violence conjugale en démarche d'autonomisation, il manque également de maisons d'hébergement de 2<sup>e</sup> étape<sup>17</sup>. Sous le même modèle des maisons d'hébergement de 1<sup>re</sup> étape, ce sont des hébergements à plus long terme, pouvant aller jusqu'à deux ans, permettant aux femmes de stabiliser leur situation personnelle et d'être prêtes à intégrer un logement permanent. Les critères contraignant l'accès à un logement subventionné sont un facteur qui peut accroître les risques qu'une personne retourne dans une situation de violence conjugale.

*« Les femmes ne sont souvent pas prêtes à se prendre complètement en charge lorsqu'elles quittent les maisons d'hébergement. Elles sont encore craintives et retournent auprès de leur agresseur par peur de ne pas y arriver. » (Personne intervenante)*

### **Ce que dit la littérature à propos des Femmes locataires et chambreuses vulnérables aux violences sexuelles**

Alors que le domicile d'une personne devrait être un lieu sécuritaire où on se sent en confiance, plusieurs femmes locataires en situation de pauvreté et des chambreuses vivent du harcèlement et de la violence dans leur logement. Ces situations prennent différentes formes : actes de voyeurisme et d'exhibitionnisme, commentaires déplacés, avances et attouchements sexuels, viols, entrées par effraction, chantage pour obtenir des rapports sexuels (échanges de rapports sexuels contre le paiement du loyer ou des rénovations), menaces contre les autres membres de la famille ou d'expulsion du logement (Desroches, 2019).

Les propriétaires détiennent beaucoup de pouvoir face aux locataires puisqu'ils peuvent fixer le prix du loyer, choisir les locataires, réaliser ou non des travaux d'entretiens ou de rénovations, en plus de connaître la situation personnelle des locataires (notamment financière à cause des enquêtes de crédit). Les femmes locataires, quant à elles, sont très vulnérables : elles dépendent de leur propriétaire « pour obtenir ou conserver leur domicile, mais également pour accéder à des biens et des services comme le chauffage et l'eau chaude » (Desroches, 2019, p. 225).

Plusieurs freins sont observés quant à la sortie de cette situation. Dans un contexte de pénurie de logements abordables, plusieurs femmes vivant dans la pauvreté n'osent pas déménager de peur de ne pas retrouver un logement abordable. Le manque de connaissance sur leurs droits, de même que le manque de ressources empêchent aussi les femmes de porter plainte. Enfin, les femmes vivant du harcèlement et de la violence dans leur logement peuvent ressentir de la honte et redouter de ne pas être crues si elles dénoncent ce qu'elles vivent (Desroches, 2019).

<sup>17</sup> Une maison d'hébergement de deuxième étape offre aux femmes avec ou sans enfants des services spécialisés en situation de violence postséparation dont la durée moyenne est de 8 mois et demi. Elle s'inscrit en continuité avec la maison d'hébergement qui offre une réponse d'urgence et de sécurité à une situation de violence vécue par une femme. Repéré de : <https://www.alliancemh2.org/> (Alliance des maisons d'hébergement de deuxième étape)

## **Pour contrer les problèmes d'accessibilité financière : l'accès à des logements subventionnés et programmes d'aide au logement répond-il aux besoins?**

Que ce soit dans le cadre du programme AccèsLogis (logement social et communautaire, OBNL ou coopératives), du logement social public (OMH), ou de l'Allocation-logement et du Programme de supplément au loyer, ils sont tous fortement appréciés par les personnes rencontrées qui y ont accès. Cependant, seulement 13 des personnes rencontrées (soit 33 %) résidaient dans un logement social (HLM, logement supervisé) et une personne avait accès à l'Allocation-logement, même si toutes les personnes des groupes cibles comptaient au moins un facteur de vulnérabilité. Les personnes rencontrées mentionnent leur manque d'information au sujet des programmes et elles ont l'impression qu'elles ne peuvent y avoir accès. Entre autres, les procédures sont considérées comme complexes puisque, selon les personnes rencontrées, elles nécessitent de demander au propriétaire de remplir un formulaire chaque année<sup>18</sup>. Cette démarche pourrait être difficile pour des personnes qui entretiennent de mauvaises relations avec leur propriétaire.

**« Moi, j'ai une bonne relation avec mon propriétaire et je suis organisé. Je pense à remplir les formulaires et à le faire signer par mon propriétaire. Il le fait rapidement et il ne me fait pas sentir mal. Mais j'ai des amis à qui je leur parle du programme et qu'ils n'osent pas demander à leur propriétaire. Ils ont peur d'être jugés ou d'avoir à quémander une signature. » (Personne participante)**

Concernant l'accès au logement subventionné, les personnes rencontrées disent ne pas savoir où demander de l'aide ou encore affirment qu'au moment où la liste d'attente était rendue à elles, il était trop tard. Plusieurs ont dit avoir mis leur nom sur une liste d'attente pour avoir accès à un logement social public ou communautaire et n'avoir jamais eu de réponse. D'autres ont finalement reçu un appel leur proposant un logement, mais celui-ci est arrivé plusieurs années après.

**« On a mis notre nom sur une liste d'attente. Ils nous ont appelés 3 ans plus tard. À ce moment-là, on venait juste de déménager. Ça ne nous tentait pas de repartir là-dedans. On a donc refusé le logement, même si à long terme, on savait que ce serait mieux, mais on ne pouvait pas se permettre un second déménagement en peu de temps. » (Personne participante)**

Cet enjeu de temps d'attente s'aggrave pour les personnes vivant des situations de crise qui nécessitent de régulariser rapidement leur situation et de leur procurer un logement au moment opportun. C'est le cas, entre autres, des personnes qui vivent des traumatismes ou qui perdent leur logement. Selon les personnes intervenantes, il existe des mécanismes qui facilitent l'accès dans ces situations-là, mais ceux-ci ne fonctionnent pas toujours ni à toutes les situations.

Il y a peu de logements subventionnés pour les familles, surtout pour les grandes familles nécessitant un logement avec plus de trois chambres, ce qui limite le choix du lieu de résidence. C'est encore plus criant en milieu rural. Pour les logements subventionnés, des

---

<sup>18</sup> Selon les informations dont l'équipe de recherche dispose, ce formulaire n'est plus exigé.

règles différentes peuvent s'appliquer selon l'Office d'habitation (OH) ou l'organisme sans but lucratif (habitation OSBL). Les règlements étant propres aux Offices d'habitation ou aux organismes de logement OSBL, des règles différentes s'appliquent. Pour les OH, certaines demandent une résidence locale de 12 mois durant les 24 derniers mois pour être admissible alors que d'autres ne l'exigent pas. Pour les OSBL en habitation, peu importe que ce soit pour personnes âgées ou autres types de clientèle, les règlements sont propres à chacun, mais la contrainte d'avoir résidé dans le territoire ne s'applique pas. Pour avoir droit à la subvention au loyer, il faut toutefois être citoyenne ou citoyen canadien.

Les critères d'accès peuvent également être contraignants en milieu rural parce qu'ils favorisent souvent un groupe de personnes au détriment des autres. Par exemple, une petite municipalité a un office d'habitation (OH) qui accueille les personnes âgées exclusivement. Malgré la disponibilité de places non occupées par des personnes âgées dans cet OH, les familles auront à changer de municipalité pour être logées dans un OH faute de souplesse dans le village d'origine. Une femme âgée a mentionné :

**« J'ai déjà vécu dans un OMH [...]. Dans cet OMH, il y a toujours des logements disponibles. Je connais des familles qui en avaient vraiment besoin qui ont essayé de l'avoir, mais celui-ci leur a été refusé. Les OMH ne devraient pas être aussi stricts sur l'âge. » (Personne participante)**

Concernant les personnes âgées et plus précisément celles en perte d'autonomie, les ressources rencontrées ont mentionné que l'obligation de se conformer aux nouveaux critères de sécurité et de certification ont amené la fermeture de certaines résidences privées pour aînés (RPA), et plus exactement les plus petites et à faible coût. Ces fermetures augmentent la pression sur l'ensemble du parc locatif et réduisent les options abordables pour ce groupe de la population. Selon les ressources du domaine, les RPA sont de plus en plus coûteuses et les personnes âgées en situation de pauvreté n'arrivent pas à se loger convenablement. Parfois, elles demeurent dans leur maison dans une situation de perte d'autonomie faute d'avoir de la place dans une RPA accessible à leur budget. Même dans les RPA communautaires, certaines personnes n'ont pas la capacité de s'offrir les services dont elles ont besoin, car ces types de RPA ne sont pas suffisamment soutenus par les programmes gouvernementaux.

**« L'augmentation des normes pour résidences privées pour aînés a entraîné la fermeture de RPA qui étaient de petites tailles et moins dispendieuses. » (Personne intervenante)**

**« Il y a, en ce moment, une vague de fermeture de RPA, surtout rurale, occasionnée par la lourdeur administrative de la certification, la pénurie de personnes et l'absence de financement des soins pour une clientèle semi-autonome. Il faut comprendre que certaines ressources demeurent ouvertes, mais abandonnent certains services pour soit se décertifier ou demander aux locataires de prendre les services publics ou communautaires. » (Personne intervenante)**

## Enjeu de l'accessibilité physique

---

Une habitation qui est accessible physiquement permet au résident de se déplacer librement autant à l'intérieur que vers l'extérieur, vers les espaces publics ou privés pour l'ensemble de la population. Ce sont des habitats qui permettent l'accessibilité universelle, c'est-à-dire qui sont adaptés aux cycles de vie de toutes les personnes, qu'elles soient handicapées ou non, jeunes ou âgées. Ce principe augmente l'accès aux personnes qui ont une mobilité réduite. Rendre accessible l'ensemble du parc locatif diminue la pression sur la demande de logements du rez-de-chaussée tant convoités particulièrement pour les personnes âgées et les familles.

Les personnes autochtones mentionnent l'importance d'avoir des résidences qui s'adaptent aux cycles de vie des personnes afin de permettre à plusieurs générations de vivre sous le même toit ou d'être pérennes tout au long de la vie d'une personne.

**« [dans les communautés autochtones,] il y a souvent plusieurs personnes qui habitent dans le même logement. Les personnes sont de différentes générations. Donc, le logement doit s'adapter aux changements dans le parcours de vie des personnes. » (Personne participante)**

L'accessibilité sur le plan physique et de l'espace est un enjeu pour plusieurs groupes : les personnes âgées, les familles, les personnes handicapées ou simplement les personnes qui souhaitent que leur logement s'adapte aux cycles de leur vie sans avoir à déménager. Cette forte demande a un effet direct sur les prix de ceux-ci. En contrepartie, les personnes mentionnent que les logements les moins accessibles (au sous-sol, à l'étage, ou ayant des escaliers endommagés) sont les moins dispendieux. Ce sont des logements moins bien entretenus, moins isolés et de piètre qualité. Les populations rencontrées se retrouvent donc souvent dans ces logements plus accessibles financièrement, mais peu accessibles physiquement et qui ne répondent que partiellement à leurs besoins.

Les enjeux de mobilité affectent également les familles avec de jeunes enfants qui doivent déplacer l'équipement et les enfants entre les étages. Les familles monoparentales sont particulièrement touchées puisqu'elles ne peuvent compter sur un deuxième parent lors des déplacements. Ce sont souvent des femmes qui se retrouvent dans cette situation. La présence de jeunes enfants aux étages supérieurs peut entraîner des conflits de voisinage. Les enfants n'ayant pas d'accès à une cour, il est parfois plus facile de les laisser courir et sauter dans l'appartement.

**« Mes enfants font beaucoup de bruits dans l'appartement. Mon voisin n'aime pas ça. Mais moi, je n'ai souvent pas la force de les amener au parc [en référant aux marches à franchir pour se rendre]. » (Personne participante)**

L'enjeu de la mobilité est particulièrement important pour les personnes âgées qui recherchent des logements avec le moins d'escaliers à franchir. Elles vont aussi parfois opter davantage pour un petit logement qui nécessitera moins d'entretien.

*« Je cherche un petit logement au premier étage. Ça fait déjà trois ans que je cherche. Je suis encore un peu mobile, mais je souhaite limiter mes déplacements et garder mon énergie pour faire des activités que j'aime. » (Personne participante)*

Habiter un logement qui pose des difficultés de mobilité peut entraîner l'isolement pour les personnes qui ont des contraintes à se déplacer. Ayant plus de difficultés à se déplacer à l'extérieur du logement, elles préféreront rester à l'intérieur et éviter les déplacements.

*« J'habite au 3<sup>e</sup> étage. L'hiver, je ne sors pas de chez moi. Je me fais livrer la nourriture et je reste chez nous. Le temps est long, mais j'ai peur de tomber dans les escaliers. Il n'y a plus de concierge pour déneiger les marches. » (Personne participante)*

L'accessibilité sur le plan physique et spatial est particulièrement un enjeu pour les personnes en situation de handicap. Même si celles-ci n'ont pas été regroupées formellement dans un groupe de discussion, leurs préoccupations ont été abordées dans quelques groupes. La littérature sur les besoins de logement des personnes en situation de handicap témoigne de ces préoccupations. Nous nous sommes intéressées plus précisément à la situation des femmes en situation de handicap.

### **Ce que la littérature dit sur les Femmes en situation de handicap et le logement**

Au Québec en 2017, une proportion plus élevée de femmes que d'hommes vit avec une incapacité (OPHQ, 2021). Les femmes sont aussi plus nombreuses que les hommes à vivre avec une incapacité liée à la mobilité et parmi les personnes avec incapacité, les femmes ont plus souvent des besoins d'aide non comblés que les hommes (OPHQ, 2021). Les femmes sont ainsi plus touchées par les difficultés à accéder à un logement abordable, accessible et sécuritaire (Réseau d'action des femmes handicapées du Canada, 2013). Par exemple, les femmes avec incapacité sont proportionnellement plus nombreuses que les femmes et les hommes sans incapacité de résider dans un logement de petite taille ou qui nécessite des réparations majeures (OPHQ, 2021). De plus, une proportion plus élevée de femmes avec incapacité que de femmes ou d'hommes sans incapacité vit dans un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement (OPHQ, 2021).

À part les défis engendrés par leurs ressources financières souvent limitées, les femmes en situation de handicap manquent aussi d'information sur les programmes et les subventions disponibles. Elles sont par ailleurs confrontées à des problèmes d'accès aux bâtiments qui sont souvent inaccessibles, et sont aussi souvent victimes de discrimination par les propriétaires. De plus, un logement inadéquat peut entraîner des obstacles majeurs aux mères en situation de handicap pour jouer leur rôle parental de façon optimale.

### *L'accessibilité liée à la proximité des services ou du réseau de soutien*

Pour les personnes participant à l'étude, un logement accessible signifie également qu'il est à proximité des commodités, à pied ou en transport en commun. Mais il est rare que tous les logements à loyer raisonnable permettent de se déplacer à pied afin d'accéder

au réseau de la santé, de se rendre au travail, aux études, à l'épicerie (autre qu'un dépanneur) ou dans les autres commerces. Ce sont pourtant tous des déplacements nécessaires. Cela constitue une dépense supplémentaire importante pour les personnes vivant avec un faible revenu. L'absence de transport en commun dans plusieurs territoires de la région ajoute à la contrainte. Les ménages à faible revenu doivent choisir entre un logement plus éloigné des services et moins cher, ou près des services, mais plus cher, afin de réduire les coûts de transport.

*« Nous habitons dans un rang. On aimait tellement notre maison. On était tranquille. Quand il [son mari] est tombé malade, on a dû déménager pour être près de l'hôpital. On paye beaucoup plus cher pour un petit logement qu'on n'aime même pas. Le propriétaire ne nous laisse pas tranquilles, il critique toujours ce qu'on fait sur notre balcon. » (Personne participante)*

Pour les personnes en situation d'immigration récente, la proximité avec le travail et les services est très importante. La majorité de celles que nous avons rencontrées a mentionné avoir choisi Trois-Rivières pour être près des services.

*« J'habite Mékinac. Pour réduire les coûts de transport, j'ai choisi mon logement parce qu'il est près du travail. Les enfants, eux, ont accès au transport scolaire. » (Personne participante)*

Pour les personnes âgées, la proximité perçue entre un logement et les services est directement liée à leur capacité de se déplacer. Si elles n'ont pas accès à un moyen de transport, elles prioriseront la proximité avec les services. Lorsqu'elles ont accès à un véhicule, elles mentionnent surtout la proximité avec leur réseau de soutien. Par ailleurs, pour les personnes avec des limitations fonctionnelles ou physiques importantes, il est important de vivre près de son entourage pour subvenir à leurs besoins de base comme se nourrir ou se déplacer.

*« J'habite loin des services, mais je sais que je peux compter sur mes voisins. Quand je déménagerai, je sais que je m'ennuierai d'eux. Je ne pourrai plus compter sur eux pour m'aider au quotidien. J'ai peur de devoir payer pour recevoir des services et de tomber sur des charlatans ou des voleurs. » (Personne participante)*

### **Ce que la littérature dit sur les personnes âgées, le logement et les services de proximité**

Les enjeux associés au vieillissement en milieu rural sont aussi importants à considérer, alors que les choix résidentiels pour les personnes âgées sont limités, surtout pour les personnes ayant de faibles revenus. De grandes résidences pour personnes âgées sont construites par le secteur privé dans les milieux urbains, ne laissant pas beaucoup d'options aux personnes désirant demeurer dans leur milieu. Par conséquent, demeurer en milieu rural peut signifier l'inaccessibilité aux ressources de proximité, l'isolement physique et social et l'exode des personnes âgées, lorsque les revenus sont limités (Garon et collab., 2018).

Pour certains groupes, la proximité avec son réseau de soutien peut accroître leur qualité de vie ou même être essentielle (personnes qui ont besoin du soutien de leur entourage – personnes âgées, handicapées, jeunes familles). Pour d'autres, comme les femmes en situation de violence conjugale, il peut être souhaitable de s'éloigner.

Les femmes rencontrées accordaient une plus grande importance que les hommes au fait d'habiter près de leur entourage et cela peu importe le groupe ciblé.

### *La salubrité de l'espace de vie*

---

La salubrité regroupe l'ensemble des conditions qui font d'un logement ou d'une résidence un endroit convenable pour y habiter (sans problème d'humidité, moisissure, bestioles, déchets, avec une bonne qualité de l'air). Il est important de souligner que la salubrité est souvent associée au sentiment de sécurité pour les personnes rencontrées.

Lorsqu'un logement ou une habitation est insalubre, c'est la santé de toutes les personnes qui y résident qui est mise à mal. Certains groupes de la population sont plus vulnérables aux environnements d'insalubrité, comme les enfants, les personnes âgées ou toutes personnes ayant certains problèmes de santé. L'insalubrité peut aussi être une source importante d'anxiété.

**« Chez nous, il y a beaucoup de moisissures. Je ne les avais pas vues lors de la visite. L'asthme de ma fille s'est aggravé depuis qu'on habite là. Même moi, je commence à avoir des maux de tête. [...] Je suis stressée. J'aimerais déménager. » (Personne participante)**

Au moment de choisir un logement et souvent par peur de ne pas en avoir un, les personnes accordent moins d'importance à la salubrité. Elles mentionnent que, même si les lieux étaient sales, elles croyaient qu'un bon ménage serait suffisant. La notion d'insalubrité et les critères qui la définissent se découvrent en cours d'expérience pour plusieurs. Lorsque les personnes ont des moyens financiers réduits, le compromis est souvent fait sur la salubrité. Par ailleurs, dans les témoignages, l'insalubrité est la raison la plus souvent évoquée pour justifier un déménagement.

**« Quand j'ai visité, c'était très sale, mais le prix était correct et c'était exactement où je voulais rester. » (Personne participante)**

**« Lorsque j'ai visité, je n'avais pas vu que c'était autant insalubre. Il y avait de la moisissure, les prises électriques étaient ouvertes et dangereuses, il y avait des punaises et le propriétaire ne voulait pas traiter. Même après un grand ménage, c'était encore inacceptable. J'ai déménagé depuis. » (Personne participante)**

Le manque d'étanchéité contre l'humidité et le froid est récurrent dans les entretiens. Plusieurs nomment avoir des problèmes importants d'humidité et que le froid pénètre tellement dans le logement que le chauffage ne permet pas de compenser.

**« Même lorsque je mets le chauffage au maximum, la température de l'appartement ne monte pas plus haut que 17 degrés Celsius l'hiver. » (Personne participante)**

Selon quelques personnes rencontrées, les problèmes de salubrité sont dans tous les types d'habitations et de logements qu'ils soient privés ou subventionnés. Les cas d'insalubrité peuvent être liés à un bâtiment vétuste, une réparation importante de l'immeuble ou à l'usage du logement par la personne locataire.

**« Dans mon HLM, il y a de la vermine, il y a aussi un trou qui fait rentrer le froid et les infiltrations d'eau. » (Personne participante)**

**« [...] nous avons fait plusieurs signalements au propriétaire, mais rien n'a changé. Elle est âgée et elle a des problèmes de santé chroniques. Elle ne devrait pas vivre dans ces conditions. » (Personne intervenante)**

Ces situations d'insalubrité dans les logements subventionnés, bien que celles-ci soient rarement mentionnées dans les groupes de discussion, peuvent amener à amplifier de fausses croyances ou des généralités (préjugés) que les personnes occupant un logement subventionné entretiennent moins bien leur logement et l'environnement autour.

Lors des entretiens, des personnes à faible revenu mentionnent ne pas être intéressées par un HLM, en faisant référence à la peur de l'insalubrité et ceci sans en avoir visité. Elles préfèrent le logement privé qu'elles considèrent comme étant en meilleur état.

**« Je préfère prendre un logement privé, le HLM dans ma ville est trop sale. » (Personne participante)**

Par ailleurs, pour la majorité des personnes rencontrées qui habitent un logement subventionné, celui-ci leur a permis de se loger dans un espace salubre à prix modique, ce qui semble rare dans le logement privé. À cet effet, une grande partie des logements à prix modique semblent être bien entretenus et offrir des conditions d'habitation exemplaires pour le prix.

Selon les témoignages, trop de personnes autochtones habitent dans des logements insalubres. En communauté, les réparations dépendent de plusieurs facteurs comme la main d'œuvre disponible, la capacité financière du milieu à investir les déficits d'entretien, les choix politiques, etc. Il y a souvent un manque de ressources humaines pour faire les réparations dans les logements. À cet effet, il est mentionné qu'il y a des initiatives en cours pour former des menuisiers à même la communauté.

La ventilation est aussi un enjeu de taille dans des logements trop souvent surpeuplés. Les personnes immigrantes mentionnent avoir de la difficulté à juger du confort de l'espace de vie relatif au niveau d'isolation (humidité, froid et chaleur).

Des personnes rencontrées ont vécu des situations où le locateur ou le voisinage porte un jugement sur l'état du lieu (désordre, déchets, odeur alimentaire). Parfois il s'agit de commentaires qui peuvent s'apparenter à des préjugés en raison de modes de vie différents.

**« Il est toujours en train de chialer sur l'apparence de notre balcon. Pour nous, c'est normal de laisser la chaise et des choses dessus. Selon lui, il ne faudrait rien laisser. Est-ce qu'il peut nous laisser vivre? » (Personne participante)**

La salubrité des lieux peut aussi dépendre de la capacité de la personne à entretenir les lieux. Les personnes à mobilité réduite ou celles ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendances peuvent avoir besoin d'accompagnement, de services ou de main-d'œuvre pour maintenir les lieux salubres. À cet effet, les personnes intervenantes mentionnent que lorsqu'il y a bris de services à domicile, l'état des logements se dégrade rapidement.

### **Ce que la littérature dit à propos des enjeux de salubrité pour Personnes vivant avec des conditions de santé mentale**

Les personnes vivant avec une condition de santé mentale sont très vulnérables en ce qui a trait au logement. Elles vivent plus souvent seules et sont nombreuses à vivre dans un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement (Statistique Canada, 2021). Les femmes sont surreprésentées au sein de la population ayant des problèmes de santé mentale au Québec (OPHQ, 2021).

De plus, vivre dans un logement insalubre ou inabordable peut entraîner des problèmes de santé mentale (isolement, faible estime de soi, anxiété, dépression, etc.) (Raynault et collab., 2015). La crise du logement actuelle peut pousser des personnes à occuper un logement trop cher pour leurs moyens ou à déménager dans un quartier où les loyers sont plus abordables, mais où les réalités sont plus difficiles. Ce changement d'environnement, qui signifie notamment de se séparer de repères ancrés dans son milieu de vie, peut ralentir le rétablissement des personnes qui vivent avec une condition de santé mentale : les liens de confiance et de solidarité développés dans le voisinage ou auprès de groupes communautaires sont des facteurs de protection face à différents problèmes de santé (Benetti, 2021; Montpetit, 2007).

### **La sécurité**

La sécurité est un thème d'intérêt pour les personnes rencontrées. Compte tenu des difficultés d'accès aux logements et à l'habitation, plusieurs personnes font des compromis sur la sécurité. Les enjeux de sécurité peuvent être liés à :

- L'aménagement physique du logement;
- La sécurité environnementale et la capacité d'adaptation aux intempéries;
- La sécurité psychologique et sociale de l'environnement où se trouve le logement ou l'habitation, dont la sécurité publique des lieux.

La sécurité signifie aussi pour plusieurs de vivre dans un environnement sain où la personne se sent bien. Cette dimension est particulièrement importante pour les personnes plus fragiles émotionnellement (difficultés de santé mentale, traumatismes). Ces personnes accordent beaucoup de valeur au fait de vivre dans un environnement **sécuritaire**. Par ailleurs, la disponibilité et l'accès au logement font qu'elles doivent souvent se résigner à demeurer dans les quartiers plus défavorisés ou dans les maisons de chambres; là où il y a une plus grande prévalence de dépendances aux drogues et à l'alcool.

## La sécurité physique

---

Selon les personnes rencontrées, un logement ou une habitation sécuritaire est un logis dont l'aménagement physique ne pose aucun risque d'accident.

D'après les propos recueillis, il est fréquent que les logements financièrement accessibles aient des bris qui rendent le logis dangereux pour les personnes résidentes.

Pour les personnes qui ont une mobilité réduite (personnes âgées ou handicapées) et les familles avec jeunes enfants, un aménagement de la résidence qui n'est pas adapté peut entraîner des chutes ou des blessures (escaliers ou portes brisés, plancher glissant, prise électrique non sécurisée, etc.).

**« Parfois, quand on va à domicile, on a peur de monter dans les escaliers. Il y a des escaliers qui sont vraiment mal entretenus. Même chose pour les balcons. »  
(Personne intervenante)**

**« L'hiver, je sors peu, les escaliers sont trop glacés et j'ai peur de tomber. » (Personne participante)**

Pour les personnes qui fuient une situation violente, la sécurité peut représenter un endroit où il y a une serrure à l'accueil de l'immeuble pour limiter l'accès au logement.

**« Elles cherchent des immeubles qui sont barrés à l'entrée pour que l'agresseur ne puisse pas venir les embêter. » (Personne intervenante)**

## La sécurité environnementale et la capacité d'adaptation aux changements climatiques

---

La sécurité implique que le logement ou l'habitation s'adapte aux conditions climatiques et aux changements environnementaux.

Entre les territoires de la Mauricie, il peut y avoir des écarts de température significatifs. Tout dépend des conditions immédiates du milieu (présence d'arbres, exposition au vent, type de surface au sol/asphalte ou perméable). Des différences allant de 2 à 12 degrés Celsius sont observées entre le cœur d'un îlot de chaleur urbain<sup>19</sup> et un milieu rural (INSPQ, 2021). Des changements climatiques comme des pluies diluviennes et des épisodes de vents, de chaleur et de froid ont aussi été répertoriés (CIUSSS de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec, 2020). Ces changements climatiques ont un impact sur la qualité de vie de la population et entraînent des risques à la santé (dégradation de l'état de santé, maladies, décès) surtout lorsque les personnes n'ont pas accès aux mesures d'adaptation.

---

<sup>19</sup> L'expression « îlots de chaleur urbains » signifie la différence de température observée entre les milieux urbains et les zones rurales environnantes ou encore entre des zones d'un périmètre intra-urbain. Les températures de l'air des centres urbains peuvent atteindre jusqu'à 12 °C de plus que les régions limitrophes. (INSPQ, 2021)

Même si les personnes rencontrées ne perçoivent pas d'emblée les impacts des changements climatiques, la grande majorité des personnes mentionnent être affectées par les intempéries (tempêtes, pluie torrentielle, épisodes de chaleur, etc.). Pour arriver à adapter leur résidence aux conditions climatiques, des frais s'ajoutent surtout dans les logements moins bien entretenus (chauffage d'appoint, ventilation, plastique sur les fenêtres). Ce sont des coûts difficiles à prévoir avec un budget serré.

**« Il faut adapter son appartement aux conditions climatiques. J'ai acheté plusieurs chauffages d'appoint, des ventilateurs, 2 climatiseurs. En les plaçant de manière stratégique, en mettant des plastiques sur les fenêtres l'hiver et en fermant les rideaux l'été, j'arrive à m'organiser. » (Personne participante)**

Plusieurs personnes rencontrées soulignent avoir de la difficulté à juger de la capacité d'un logement à s'adapter aux conditions climatiques et c'est particulièrement un défi pour les personnes immigrantes. Les immigrant.e.s s'attendent au froid, mais pas nécessairement à la facture d'électricité qui s'ensuivra. De plus, elles n'ont pas prévu la présence de grandes chaleurs pouvant nécessiter des adaptations au logement qui sont coûteuses (l'achat, l'installation et la consommation énergétique d'un climatiseur).

**« Les familles immigrantes ne sont pas préparées à la neige. Ils restent dans la maison avec le thermostat élevé et leurs vestes. Les escaliers ne sont pas déneigés et il y a des chutes et des blessures. Ça leur prend 3 ou 4 ans à s'adapter. La sécurité en prend un coup en hiver. » (Personne intervenante)**

Dans un contexte où il y a peu de logements de grande dimension à prix abordable, les personnes intervenantes observent une tendance au surpeuplement des logements. Un logement qui est mal isolé sera plus à risque devant les conditions climatiques extrêmes et au taux d'humidité causé par l'activité humaine à l'intérieur de celui-ci.

### La sécurité psychologique et sociale

---

Un logement ou une habitation sécuritaire, c'est aussi un environnement où la personne se sent en confiance de vivre dignement sans craindre pour sa sécurité et son intégrité. C'est un milieu de vie exempt de menaces sur sa personne.

Plusieurs ont parlé d'intimidation par le propriétaire pour ne pas dénoncer les irrégularités ou les abus. La situation est encore plus complexe quand les personnes n'ont pas signé de bail (comme plusieurs chambreuses et chambreurs).

**« J'ai dénoncé une augmentation avec un ancien propriétaire. Après ça, notre relation a changé. C'était infernal. Il critiquait tout ce que je faisais. » (Personne participante)**

L'intimidation peut aussi venir de la communauté : cela peut être la présence de personnes problématiques dans le voisinage ou l'intolérance face à des modes de vie trop différents. À cet effet, plusieurs ont parlé d'avoir vécu de l'intimidation entre voisins.

Les personnes immigrantes rencontrées nomment vivre de la discrimination provenant de leur voisin allant jusqu'à moduler leurs habitudes de vie par peur de représailles.

**« Mes voisins me jugent et me font peur. Je ne laisse pas mes enfants sans surveillance. J'ai peur pour leur sécurité. » (Personne participante)**

Aussi, plusieurs disent ne pas avoir apprécié qu'un voisin commente leur mode de vie. À cet effet, les personnes souhaitent souvent habiter dans un voisinage qui leur ressemble ce qui peut accroître le sentiment de se sentir chez soi. Les personnes nomment vouloir « avoir la paix ». Par ailleurs, la majorité des personnes considèrent avoir un bon voisinage actuellement. Lorsque les personnes sont bien dans leur voisinage, elles font référence à des personnes qui ont des habitudes de vie qui leur ressemblent.

Pour les personnes autochtones, l'attachement avec leur communauté est souvent mentionné. Plusieurs mentionnent visiter Wemotaci, Opitciwan et Manawan régulièrement et auraient voulu demeurer dans leur communauté. Par manque de logement sur la communauté, mais aussi par besoin d'intimité, plusieurs mentionnent avoir décidé de s'établir à La Tuque, même si c'est loin.

Les personnes habitant un milieu rural accordent beaucoup d'importance à l'homogénéité entre voisins (un voisinage qui a des habitudes de vie similaire). Pour la majorité des personnes habitant dans les petites municipalités, la ville est vue comme un environnement peu sécuritaire. Elles disent craindre de déménager un jour pour se rapprocher des services ou simplement parce qu'il y a plus de logements disponibles en ville.

À cet effet, la méconnaissance de la vie urbaine, de la proximité qu'elle entraîne, la diversité qu'elle peut comprendre, le rythme différent qu'elle impose, peut générer un sentiment de peur et amplifier l'anxiété liée au déménagement.

**« J'habite dans un rang avec des voisins qui ont le même rythme de vie que moi. C'est tranquille. Je les connais et je sais que je peux compter sur eux. Je ne veux pas quitter ma maison. » (Personne participante)**

**« En ville, je serai près des services, mais je n'aurai pas mes voisins. Je serais laissé à moi-même. » (Personne participante)**

**« La perception du risque est autant à prendre compte puisqu'elle engendre de l'anxiété. » (Personne intervenante)**

Certaines personnes sont plus fragiles et ont besoin tout particulièrement de relations bienveillantes pour évoluer sainement. À cet effet, plusieurs ont exprimé craindre de se retrouver dans un voisinage bruyant. C'est le cas surtout des personnes qui ont vécu des traumatismes, qui vivent avec des conditions de santé mentale ou des personnes âgées.

**« Je me suis déjà fait agresser. Depuis, j'ai peur de mes voisins. Je n'aime pas les entendre. J'aime la tranquillité. » (Personne participante)**

Paradoxalement, ce sont souvent ces personnes plus fragiles, qui ont besoin d'un environnement stable, bienveillant et sain pour cheminer à leur rythme, qui ne trouvent à

prendre que les appartements restants qui mettent plus à risque leur sécurité psychologique et sociale (plus bruyants et délabrés).

**« C'est difficile à trouver quand on prend les logements restants sur le marché. »  
(Personne intervenante)**

Plus particulièrement, les personnes qui ont vécu de la violence conjugale affirment avoir besoin de relations bienveillantes. La majorité des personnes qui fuient une relation violente ont besoin de temps pour stabiliser leur situation. La valeur accordée au noyau familial et à la culture peut influencer le retour vers un environnement toxique. Les maisons de 2<sup>e</sup> étape permettent de reconstruire son identité et faciliter la transition vers des logements privés.

La perception du niveau de criminalité peut aussi avoir une incidence sur les logements et l'habitation. Certains secteurs urbains sont moins choisis parce qu'ils sont considérés comme étant plus dangereux. Les femmes font référence à la présence d'agressions et de bruits dans le secteur. Les hommes, quant à eux, parleront de la présence de la criminalité (gangstérisme, vente de drogues, mauvaises fréquentations). *« Je ne voulais pas habiter ce secteur puisqu'il y a beaucoup de gangs là-bas »*, mentionne un homme qui a quitté Montréal pour s'éloigner de la criminalité.

## **Les ressources et l'accompagnement**

La présence de ressources pour accompagner ou soutenir l'accès et le maintien à un logement de qualité a été abordée lors des entretiens. Deux aspects ont été particulièrement discutés : les besoins rattachés à l'information et les besoins en accompagnement. L'accès aux ressources pour les personnes qui vivent différentes vulnérabilités sociales est par conséquent primordial.

### *L'accès aux ressources*

---

Plusieurs personnes ont mentionné l'importance des ressources qui diffusent de l'information sur l'habitation et le logement. Celles-ci favorisent l'accès à l'habitation en partageant de l'information sur l'offre de services, mais aussi sur des conditions d'habitation, les droits des personnes et les programmes dont elles peuvent bénéficier.

Les personnes rencontrées disent manquer de connaissances sur les droits des locataires et cela peut leur faire vivre de l'impuissance face au propriétaire et les amener à accepter des conditions inopportunes ou des bris de droits. Selon elles, ce rapport de pouvoir peut être renversé par le fait d'avoir accès aux informations, mais aussi par l'accompagnement.

**« Je voulais déménager, quand le propriétaire m'a donné un formulaire à remplir, je pensais que c'était pour mettre fin à mon bail puisque je lui avais dit que je voulais partir. J'ai signé, mais c'était un formulaire pour reconduire le bail et accepter l'augmentation. » (Personne participante)**

L'information sur les programmes, les services et les allocations sur les logements subventionnés est complexe et peu vulgarisée. La grande majorité des personnes rencontrées ne connaissent pas les programmes ni les mécanismes de sélection pour les habitations à prix modique. Les personnes immigrantes, quant à elle, ne savent pas qu'il existe d'autres options que le logement et l'habitation de type privé.

Les ressources ont exprimé qu'elles jouent un rôle de médiation entre les locataires et les propriétaires afin d'augmenter les possibilités d'accès et de maintien dans son logement. Elles œuvrent aussi à réduire les préjugés des propriétaires et à faciliter la compréhension des uns et des autres au regard de plusieurs aspects : les normes à respecter, la connaissance des réalités, des modes de vie et des valeurs propres à différents groupes, la connaissance commune entre les attentes des propriétaires et celles des futures locataires plus précisément auprès des personnes marginalisées. Selon l'ensemble des personnes rencontrées (personnes participantes et intervenantes), il y a un besoin de démystifier les préjugés et de diminuer le fossé qui sépare les perceptions entre les propriétaires et les groupes marginalisés. Un travail de communication, de sensibilisation et d'éducation est effectué en ce sens par les ressources.

**« On a pensé à créer un petit manuel du locataire pour ceux (pour les personnes immigrantes) qui arrivent dans un appartement et on explique aux gens comment se comporter dans un appartement. On a aussi fait un manuel du propriétaire. Lorsqu'ils sont bien utilisés, ça évite de futurs conflits. » (Personne intervenante)**

## *L'accompagnement*

---

Tous les groupes rencontrés ont besoin d'accompagnement. Dans certains cas, surtout pour les personnes moins démunies et ayant un réseau social, le besoin d'accompagnement peut être comblé par le réseau de soutien naturel de la personne (entourage). Mais pour la majorité des personnes rencontrées, l'accompagnement se fait par des ressources du milieu. Elles accompagnent surtout les locataires et les propriétaires du secteur privé. Dans les logements sociaux et communautaires, des ressources de soutien sont déjà présentes même si elles sont en nombre restreint et ne peuvent répondre à l'ensemble des besoins et des situations.

Cet accompagnement par des organismes du milieu peut soutenir la recherche de logement ou du référencement favorisant l'accès et le maintien à domicile (aide ménager, accompagnement pour adopter de bonnes habitudes de vie, gestion du stress) ou permettre de gérer des situations de crise (conflits de voisinage par exemple). À ce sujet, des personnes intervenantes mentionnent que leur accompagnement a permis de désamorcer des crises, de limiter les interventions policières et d'accroître la sécurité du logement.

Les groupes de populations rencontrés vivent l'accompagnement de manière assez différente.

Les personnes âgées ont besoin d'entraide ou d'accès à l'aide à domicile (médical, soutien et conciergerie). Dans leur cas, ce n'est pas seulement un enjeu financier, mais aussi en enjeu de confiance envers les personnes qui viendront aider. Elles mentionnent que leur habitation se dégrade parfois parce qu'elles n'ont personne pour les aider dans les menus travaux.

**« Depuis quelques années, ma maison se dégrade. J'aimerais faire faire les travaux, mais je ne sais pas à qui demander. J'ai peur de laisser des personnes que je ne connais pas entrer chez nous. » (Personne participante)**

Plusieurs personnes âgées ont aussi mentionné que leurs résidences avaient perdu les services de conciergerie. Au lieu d'être disponible en permanence pour les imprévus, ceux-ci viennent une fois par semaine faire des réparations.

**« Avant, il y avait des clochettes dans les appartements et un concierge sur place. C'était sécuritaire pour les personnes âgées. Ils les ont enlevées et le concierge vient maintenant quelques heures/semaine seulement. Plusieurs ont choisi de quitter et d'autres ne se sentent plus en sécurité. » (Personne participante)**

Pour les personnes autochtones, il y a nécessité de créer un rapprochement culturel avec les personnes non autochtones. Le Centre d'amitié autochtone est une ressource indispensable pour les personnes autochtones rencontrées. Celui-ci réfère vers des services appropriés et crée des liens entre les propriétaires et les personnes autochtones. Il aide également à remplir les différents formulaires et à faire respecter les contraintes administratives des programmes.

**« C'est difficile pour une personne autochtone de respecter toutes les contraintes administratives des programmes. Nous, on les aide là-dedans. » (Personne intervenante)**

Pour les personnes les plus marginalisées (vivant avec de très grandes dépendances, anciens prisonniers, personnes itinérantes), l'accès et le maintien au logement sont souvent le résultat de l'accompagnement communautaire reçu par le biais de logements supervisés.

**« Une chance que j'aie l'intervenante. Je sais que je peux l'appeler quand je ne vais pas bien. Grâce à elle, j'ai évité plusieurs crises. » (Personne participante)**

**« Quand j'y vais, je lui dis comment prendre soin de son logement pour ne pas avoir trop de critiques de ses voisins comme de sortir ses poubelles et les mettre correctement dans le bac. » (Personne intervenante)**

Les personnes immigrantes, quant à elles, ont surtout besoin d'accompagnement pour trouver un logement, savoir distinguer un logement de qualité, bien isolé, ventilé et pour réduire la consommation d'électricité l'hiver. C'est important pour elles d'avoir suffisamment d'information et de connaître leurs droits afin de pouvoir faire des choix plus éclairés.

*Les femmes fuyant la violence conjugale* ont besoin de soutien et de bienveillance pour retrouver pied. C'est un groupe de population pour qui la continuité de l'accompagnement fera une grande différence. Par ailleurs, il est observé que la présence d'une intervenante au moment de louer un logement peut nuire car les propriétaires anticipent des problèmes.

Les résultats ont présenté les propos à la fois des personnes issues des groupes de populations cibles et les points de vue des ressources qui les accompagnent. Nous constatons très peu d'écart entre les points de vue des deux groupes. Les expériences racontées par les personnes sont aussi observées par les ressources, ce qui renforce la validité des résultats et la compréhension de ces multiples réalités de discrimination vécues par ces populations.

De ces résultats, nous avons relevé des constats propres à chacun des groupes de populations ciblées puis des constats qui sont plus spécifiques aux femmes. Nous les présentons dans des tableaux synthèses suivants.

### 3.3 Principaux constats par groupes de populations ciblées

GROUPES DE POPULATIONS	CONSTATS
<b>LE GROUPE DE POPULATION AUTOCHTONE</b>	<p>Il ressort de ce groupe que les personnes autochtones :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se déplacent pour se loger hors communauté, souvent dans les centres urbains :<ul style="list-style-type: none"><li>o Pour accéder à l'emploi, étudier, se rapprocher des leurs, fuir une situation de violence.</li><li>o Par manque de logements dans les communautés.</li><li>o Pour éviter une trop forte densité humaine à l'intérieur des logements.</li></ul></li><li>- Sont victimes de racisme et de préjugés tenaces à leur égard ce qui les contraint parfois à cacher leur identité et à accepter des conditions de logement inconvenantes sur le plan de la salubrité, de la sécurité, de la taille du logement.</li><li>- Se butent à des obstacles majeurs pour obtenir un logement, ce qui accentue les risques d'instabilité résidentielle et d'itinérance.</li><li>- Cherchent à se regrouper en communauté, mais elles se retrouvent souvent dans des parcs de logements disponibles de piètre qualité.</li><li>- Aspirant à des logements qui s'adaptent aux cycles de vie et aux environnements familiaux et intergénérationnels, puisque ces personnes vivent souvent plus d'une génération sous un même toit.</li><li>- Ont besoin de référencement, de soutien et d'accompagnement :<ul style="list-style-type: none"><li>o Pour les formulaires administratifs reliés à des programmes.</li><li>o Pour être introduits auprès des propriétaires afin de limiter l'impact des préjugés à leur égard.</li></ul></li></ul>

GROUPES DE POPULATIONS	CONSTATS
<b>LES GROUPES DE POPULATIONS MARGINALISÉES (SANTÉ MENTALE, ITINÉRANCE, DÉPENDANCE)</b>	<p>Il ressort de ce groupe de population que les personnes marginalisées (santé mentale, itinérance, dépendance) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont particulièrement vulnérables.</li> <li>- Vivent plus souvent seules dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'indicateurs de qualité et d'abordabilité (besoins impérieux). Les <b>femmes sont surreprésentées</b> dans ce groupe selon l'OPHQ (2021).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivent ou ont vécu plus souvent de l'instabilité résidentielle.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont souvent <b>des locataires invisibilisé.e.s</b>, pas officiellement dénombré.e.s dans les recensements.</li> <li>- Sont plus nombreuses, dans ce groupe, <b>à vivre en chambre</b>. Ce type de logement et le peu de preuves à fournir par les personnes (cote de crédit, papier d'identité, références) leur laissent une marge de manœuvre plus grande que dans d'autres types de logements. Ces <b>logements sont souvent insalubres et les personnes sont exposées à des évictions subites sans recours</b>. Leur chèque d'aide sociale est parfois saisi directement par le propriétaire pour s'assurer que le loyer soit payé.</li> <li>- Subissent beaucoup <b>d'intimidation et de menace à l'intégrité des personnes</b> par les propriétaires (observation des ressources).</li> <li>- Ont un sentiment de <b>sécurité et de dignité qui sont mises à mal, particulièrement pour les femmes</b> qui sont exposées plus facilement aux violences sexuelles en raison des espaces communs qu'elles partagent et du peu de sécurité de ce type de logement.</li> <li>- Ont besoin de <b>relations bienveillantes</b> comme facteur déterminant pour leur sécurité psychologique et sociale.</li> </ul>

GROUPES DE POPULATIONS	CONSTATS
<b>LES GROUPES DE POPULATIONS MARGINALISÉES (SANTÉ MENTALE, ITINÉRANCE, DÉPENDANCE)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se retrouvent dans les maisons d'hébergement pour les femmes victimes de violence conjugale, car il y a <b>une lacune au niveau des services pour les femmes en situation d'itinérance</b> et qui ont des conditions de santé mentale difficiles.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peuvent être sensibles à l'<b>environnement du logement qui joue sur le sentiment de sécurité</b> pour certaines d'entre elles.</li> <li>- Sont confrontées à la <b>crise du logement qui amène les personnes à rechercher des logements plus abordables</b> dans des environnements pouvant <b>nuire à leur rétablissement</b> et bien-être.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peuvent être aux prises avec l'<b>enjeu de la salubrité</b>. Certaines personnes ont besoin d'accompagnement dans l'organisation de leur quotidien, ce qui aide au maintien de la salubrité. Vivre dans un logement insalubre peut entraîner ou aggraver les problèmes de santé mentale et autres problèmes de santé physique tels l'asthme et autres maladies pulmonaires, les problèmes de peau.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont <b>nombreuses à avoir besoin d'accompagnement</b> pour <b>se maintenir dans leur logement</b> et ne pas basculer dans l'instabilité résidentielle. Les logements supervisés dans les organismes communautaires sont nécessaires à l'offre de service.</li> </ul>
<b>LES GROUPES DE POPULATION IMMIGRANTE ET/OU RACISÉE</b>	<p>Il ressort de ce groupe que les personnes immigrantes et/ou racisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Subissent de nombreux préjugés</b> en lien avec leur identité ethnique, leurs habitudes et leur mode de vie, leurs valeurs et leur culture, ce qui entraîne des discriminations d'accès au logement, selon les ressources qui les accompagnent.</li> <li>- Hésitent à dénoncer des situations de discrimination qu'elles ont vécues de crainte d'impact négatif sur leur parcours en vue de la résidence permanente.</li> </ul>

GROUPES DE POPULATIONS	CONSTATS
LES GROUPES DE POPULATION IMMIGRANTE ET/OU RACISÉE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se sentent parfois en insécurité, menacées ou victimes d'intimidation par le voisinage en lien avec les jugements sur leurs habitudes et normes de vie différentes. Cela affecte aussi le sentiment de sécurité pour leurs enfants.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont de la difficulté à louer un logement du marché privé lorsque le français n'est pas suffisamment acquis.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont besoin de grands logements, car elles réunissent plusieurs personnes dans un même ménage (<b>familles avec plusieurs enfants et parentés habitent souvent le même toit</b>). La taille du logement est souvent insuffisante et ne répond pas aux besoins des ménages.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ne maîtrisent pas bien les habitudes et comportements à adopter pour adapter les logements au climat saisonnier (pour les personnes nouvellement arrivées au Québec)</b>. Au moment de choisir un loyer, elles ont du mal à juger de la qualité et à estimer les coûts rattachés aux adaptations qu'elles devront faire. Elles se retrouvent avec des factures de chauffage élevées.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont des besoins d'accompagnement et de ressources : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Afin de connaître les règles et les normes en matière de logement, les enjeux rattachés au climat, les types de logements existants.</li> <li>o Pour être introduit dans des réseaux de contacts.</li> <li>o Pour anticiper les changements de saison et l'impact sur les logements.</li> <li>o Pour connaître leurs droits et les défendre.</li> <li>o Pour agir comme intermédiaire (sensibilisation du voisinage et des propriétaires aux différences culturelles).</li> </ul> </li> </ul>

GROUPES DE POPULATIONS	CONSTATS
<b>LES PERSONNES AÎNÉES À FAIBLE REVENU</b>	<p>Il ressort de ce groupe que les personnes aînées à faible revenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont de moins en moins d'options dans le choix de résidences privées pour aînés (RPA) vu la fermeture de plusieurs d'entre elles qui étaient abordables (faibles coûts).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demeurent à leur domicile malgré leur perte d'autonomie vue l'absence d'options abordables dans le réseau public (RPA, HLM) et les fermetures de RPA dans le réseau privé, augmentant les risques pour leur sécurité.</li> <li>- Ont de la difficulté à payer les services d'aide à la personne dont elles ont besoin, et ce, même en RPA de type communautaire.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherchent des logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Au rez-de-chaussée pour faciliter les entrées et sorties (accessibilité physique), mais ces logements sont rares et souvent plus coûteux.</li> <li>o Sécuritaires du point de vue environnement physique et environnement social.</li> <li>o À proximité : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des services si elles n'ont pas de moyens pour se déplacer.</li> <li>▪ De leur réseau de soutien si elles disposent d'un moyen de déplacement pour se rendre aux services.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Habitent de plus en plus en chambre, phénomène en émergence selon les ressources du milieu. Ces habitations répondent à leur capacité financière et sont parfois davantage accessibles au rez-de-chaussée.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont plus de difficulté à avoir accès aux ressources et services en milieu rural en vieillissant avec un faible revenu. Le choix de quitter son milieu d'appartenance y est rattaché, mais souvent au prix de compromis sur l'éloignement du milieu d'appartenance, du réseau social, du voisinage et du type de logement.</li> <li>- Recherchent un logement à proximité avec un réseau de soutien pour maintenir leur qualité de vie et de choix de logement.</li> </ul>

GROUPES DE POPULATIONS	CONSTATS
<p><b>LES FEMMES FUYANT DES CONTEXTES DE VIOLENCE CONJUGALE</b> (Données issues d'une autre étude et d'organismes d'aide)</p>	<p>Il ressort de ce groupe que les femmes fuyant des contextes de violence conjugale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont confrontées à des <b>enjeux importants de sécurité</b> pour elles et leurs enfants. La sécurité est un critère de premier plan au niveau des <b>conditions de logement</b> (sécurité du logement, du bâtiment et de son environnement).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont à risque d'instabilité résidentielle lorsqu'elles quittent le conjoint violent, car appauvries par une situation de dépendance financière envers lui; situation exacerbée par l'appauvrissement, la dépendance financière et le <b>manque de logement</b> subventionné et <b>disponible pour les situations d'urgence postséparation</b>. Ce qui augmente le risque de retour dans le milieu de violence.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherchent des logements près de services de proximité, surtout lorsqu'elles ont des enfants.</li> <li>- Craignent de dévoiler leur situation de violence par peur de vivre des préjugés et de la discrimination.</li> <li>- Souvent sans dossier de crédit ou de références en matière de finance, l'obtention d'un logement est parfois limitée lorsque les propriétaires les exigent.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sont d'autant plus discriminées</b> dans l'accès au logement <b>lorsqu'elles ont des enfants</b>.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont besoin d'accompagnement pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Obtenir toute l'information nécessaire pour leur permettre de reprendre le contrôle sur leur vie.</li> <li>o Trouver et se maintenir dans un environnement bienveillant pour pouvoir évoluer à leur rythme. Elles ont souvent perdu tous leurs repères à cause de la violence vécue.</li> </ul> </li> </ul>

GROUPES DE POPULATIONS	CONSTATS
LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP <sup>20</sup>	<p>Il ressort de ce groupe que les personnes en situation de handicap :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont besoin d'un logement et d'un environnement <b>accessibles physiquement</b>, ce qui est un enjeu important pour ce groupe surtout pour les personnes dont la situation de handicap est liée à des limitations fonctionnelles.</li> <li>- Nécessitent un logement à <b>proximité d'un réseau de soutien</b> parce que vivre près de son entourage donne aussi accès à des services et ressources de proximité.</li> </ul>

<sup>20</sup> Ce groupe de population n'était pas prévu dans notre échantillon. Néanmoins, leur réalité a été évoquée à plusieurs reprises lors des groupes de discussion. Par conséquent, nous avons pris en compte, dans la synthèse des résultats, les constats les concernant.

### 3.4 Principaux constats spécifiques aux femmes

#### PRINCIPAUX CONSTATS SPÉCIFIQUES AUX FEMMES

Il ressort ces constats spécifiques que les femmes :

- Craignent de perdre leur logement ou d'être dans l'impossibilité de se loger ailleurs. Ce qui augmente leur vulnérabilité :
  - o À la discrimination et au harcèlement pour les **femmes immigrantes et racisées**.
  - o Aux multiples violences et aux abus (avances et violences sexuelles, actes de voyeurisme, exhibitionnisme, attouchements, viols, entrées par effraction, chantage pour avoir des rapports sexuels) pour **les femmes locataires en situation de pauvreté**, notamment en raison du rapport de pouvoir entre elles et les propriétaires en contrepartie de baisse du prix du loyer, de réparations ou rénovations à faire dans le logement.
  - o Aux multiples violences et abus pour les **femmes vivant en chambre** en promiscuité avec des hommes, car il manque de maisons de chambres dédiées aux femmes.
- Craignent de se retrouver à la rue, avec leurs enfants lorsqu'elles sont mères, si elles ne tolèrent pas les situations d'abus et de violence dont elles sont victimes. Les obstacles de sortie de ces situations d'emprise sont accentués par le manque de ressources, le manque de connaissances sur leurs droits qui les empêchent de porter plainte.
- Vivent un plus grand **sentiment d'inquiétude face au besoin de sécurité dans leur logement** et le bâtiment dans lequel elles habitent, particulièrement pour les **femmes fuyant la violence conjugale** et la violence en situation de postséparation. Le **besoin de logement subventionné** pour celles-ci est évoqué comme une lacune de service ainsi que l'accès à une maison de 2<sup>e</sup> étape.

## PRINCIPAUX CONSTATS SPÉCIFIQUES AUX FEMMES

- N'ont pas **d'offres de service de logements subventionnés** lorsqu'elles sont en situation d'itinérance et vivent avec des conditions de santé mentale difficiles. Cette situation est d'autant plus remarquée lors de situation de crise. Il s'agit d'une **grande lacune** de l'offre.
- Sont victimes de discrimination par les propriétaires et ont un enjeu d'obtenir un logement abordable, accessible et sécuritaire répondant à leurs besoins lorsqu'elles **vivent avec une mobilité réduite**.
- Vivent plusieurs obstacles en matière d'accès au logement lorsqu'elles sont **handicapées et mères**.
- Accordent une **plus grande importance que les hommes au fait d'habiter près de leur entourage** et cela peu importe le groupe ciblé (toutes les femmes rencontrées).

### Femmes autochtones :

- Ont tendance à quitter leur communauté pour **fuir des situations de violence, d'abus et de grande proximité dans l'espace de vie intime**.
- Vont vers les villes centres pour avoir accès à un logement plus convenable et moins risqué.
- Se déplacent régulièrement entre les milieux urbains et leurs communautés.
- Sont victimes de sexisme et de discrimination limitant l'accès aux logements abordables.
- Vivent dans des logements surpeuplés, même en milieu urbain, qui les exposent aux multiples violences, au risque d'instabilité résidentielle et d'itinérance. Ces situations peuvent conduire à des homicides.

### Toutes les femmes en situation de vulnérabilité rencontrées ont besoin d'accompagnement et de soutien :

- Pour défendre leurs droits.
- Pour dénoncer des situations d'abus et de violence.
- Pour avoir accès à un logement qui est sécuritaire et abordable, compte tenu de leur situation propre.

## Conclusion

### **Avoir un toit sur la tête n'est pas suffisant, le logement est plus qu'un toit**

Force est de constater que toutes les personnes rencontrées vivent dans un logement qui ne répond pas de façon optimale à leur réalité et leurs besoins. Elles sont contraintes de faire des compromis divers pour minimalement s'assurer d'avoir un toit sur la tête au risque d'aggraver leur état de santé, leur qualité de vie et leur situation financière précaire. Les personnes avec un faible revenu, dont les femmes, les personnes immigrantes, les personnes autochtones, et les personnes âgées sont particulièrement touchées, et ceci, surtout lorsqu'elles vivent seules. Sachant l'importance du logement comme déterminant social de la santé, cette réalité est des plus préoccupantes. Voici quelques facteurs de l'habitation qui influencent la santé physique ou mentale des personnes : coût, qualité du logement, qualité de l'air, sécurité, exposition aux risques, propriétaire ou locataire (MSSS, 2012). D'ailleurs, la Politique gouvernementale de prévention en santé plaçait, dès 2016, des cibles en lien avec le logement, dont celle d'accroître d'ici 2025 l'offre de logements abordables, sociaux et communautaires de 49 %.

Le mot logement apparaît 59 fois dans cette Politique en lien avec la qualité de l'air, la salubrité, le coût, les besoins de réparations, l'abordabilité, l'accessibilité physique, la sécurité alimentaire, le stress, les risques à la santé et la sécurité, l'immigration, le vieillissement de la population, etc. Autant de thèmes abordés et discutés lors des entretiens. Pour les personnes rencontrées, de grands besoins demeurent non comblés.

Les personnes ont exprimé faire de nombreux compromis au regard de leur logement. On comprend que cela affecte inévitablement leur qualité de vie : le manque d'espace, le manque de mobilité, l'environnement extérieur moins sécuritaire, l'environnement intérieur moins salubre, les tensions avec le voisinage, le manque d'accès aux services ou commerces, le manque de transport collectif. Tout cela est sans compter le stress de ne pas être certain de trouver un toit pour se loger et le stress chronique relié au paiement du loyer qui est souvent trop cher pour la capacité financière des ménages. Les options quant à la possibilité de faire des choix de logement en fonction de leurs réalités, de leurs besoins et de leurs aspirations sont très réduites, voire presque inexistantes. Le manque de logements, exacerbé par la crise du logement et le manque de logements abordables et subventionnés, amplifie leur condition de vulnérabilité sociale.

Ajoutons le stress lié à la discrimination exercée par plusieurs propriétaires privés. La question des préjugés est ressortie fortement dans les groupes de discussion. Selon le groupe de populations cibles, les personnes sont victimes de préjugés différents qu'ils soient liés aux apparences, au statut, aux valeurs, aux habitudes de vie. Les préjugés sont considérés comme un facteur important qui brime les droits sociaux des personnes. Être autochtone, une personne immigrante ou réfugiée, une personne pauvre, une mère monoparentale, une femme victime de violence, autant de caractéristiques qui amènent des propriétaires à refuser un logement ou, pire encore, à abuser de personnes particulièrement vulnérables.

Et dans notre région, le constat semble clair que le soutien public à l'habitation est insuffisant. Même si toutes les personnes rencontrées vivent au moins une vulnérabilité, seulement le tiers bénéficie de l'un ou l'autre programme gouvernemental ou de logement communautaire. Bon nombre disent ne pas connaître les services ou programmes. Pour d'autres, placer son nom sur une liste d'attente permet rarement d'obtenir un logement subventionné. D'où l'importance que la Politique gouvernementale de prévention en santé ait l'impact visé d'augmenter le nombre de logements abordables. Mais il faudra aussi s'assurer que l'information se rende aux personnes qui ont besoin de soutien en matière de logement.

On constate aussi que d'avoir un toit sur la tête n'est pas toujours suffisant. Plusieurs personnes ont souligné l'importance d'être soutenues par des personnes-ressources pour différents aspects de leur vie en rapport avec le logement: aide à la recherche d'un logement, aide à la résolution de conflits, aide pour maintenir un niveau d'entretien, de salubrité et de sécurité, aide au cheminement vers l'intégration sociale et se maintenir en logement, accompagnement pour sortir de situations de violence conjugale ou postconjugale, aide pour défendre ses droits, lutter contre les préjugés et les discriminations vécues.

Devant le peu de logements disponibles, les personnes sont souvent contraintes à changer de municipalités pour se loger. Ceci a comme conséquence d'éloigner la personne de son réseau de soutien et accroître sa vulnérabilité face aux enjeux qu'elle vit.

Être bien logé, c'est bien plus qu'avoir un toit sur la tête. C'est vivre dans un environnement qui permet à chacun et chacune de se sentir en sécurité, d'avoir une vie sociale satisfaisante, de pouvoir fréquenter les services ou des commerces pour répondre à ses besoins, se déplacer librement et en sécurité, sans obstacle physique et surtout sans subir les préjugés des voisins ou des propriétaires, c'est pouvoir compter sur des personnes-ressources en cas de besoin, etc.

## Références

- Benetti, Chiara. 2021. *Étude sur les besoins en logements sociaux des personnes souffrant d'un problème de santé mentale de la MRC Marguerite-D'Youville et de Boucherville*. Varennes, L'arc-en-ciel des Seigneuries, groupe d'entraide en santé mentale, 32 p.
- Bernier, Dominique, Doris Forget et Mirja Trilsch, avec la collaboration de Femmes autochtones du Québec (FAQ). 2020. *Les disparitions de filles et de femmes autochtones à Tiohtiá:ke/Montréal : pour une collaboration réelle entre le SPVM et les milieux autochtones*. Montréal, Université du Québec à Montréal.
- Champagne Sarah R., « À une chambre de la rue, en pleine crise du logement », *Le Devoir*, vendredi 2 juillet 2021. [En ligne]. Récupéré à <https://www.ledevoir.com/societe/615264/crise-du-logement-a-une-chambre-de-la-rue/>
- Claveau, Jeannine. 2020. *L'Enquête canadienne sur le logement, 2018 : les besoins impérieux en matière de logement des ménages locataires vivant dans un logement social et abordable*. Ottawa, Statistique Canada, 20 p.
- Desroches, Marie-Ève. 2021. *Le droit au logement des Montréalaises : on y travaille, et vous ?* Montréal, Table des groupes de femmes de Montréal, 65 p.
- Desroches, Marie-Ève. 2019. « Conceptualisation du harcèlement sexuel dans le logement », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 30, no 2, p. 219-233.
- Drapeau, Laurie-Maude, Mélanie Beaudoin, Léa Vandycke et Manon Brunstein de la Direction de la santé environnementale et de la toxicologie. *Mesures de lutte contre les îlots de chaleur urbains : mise à jour 2021*. Institut national de santé publique du Québec INSPQ). Gouvernement du Québec, 179 p.
- El-Hage, Habib et Edward Jin Lee. 2016. « LGBTQ racisés : frontières identitaires et barrières structurelles », *Alterstice*, vol. 6, no 2, p. 13-27.
- Flynn, Catherine, Simon Turcotte, Christophe Levesque, Pénélope Couturier, Julie Godin, Mélissa Cribb, Elie Fortin-Otis, Gabrielle Petrucci, Isabelle Marchand et Marie-Marthe Cousineau. 2021. « Point de vue de femmes et d'acteurs du milieu communautaire sur l'accès au logement à la sortie d'un contexte de violence. Quand le *spatial fix* renforce la spirale de l'itinérance dans certaines régions administratives du Québec », *Lien social et Politiques*, no 87, p. 125-149.
- Fordin, Martine, Danielle Forest et Annabelle Seery. 2020. *Point de vue des femmes sur leur vécu de violence conjugale postséparation. Adéquation entre leurs besoins et les services présents dans la région des Laurentides, pour le Réseau des femmes des Laurentides par le Centre de recherche sociale appliquée*, 60 p.
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2019. *Dossier noir. Femmes, logement et pauvreté*. Montréal, 2019, 11 p.

Garon, Suzanne, Christyne Lavoie, Marie Boivin et Anne Veil. 2018. « Favoriser le développement de l'habitation communautaire pour les aînés en milieu rural québécois : le rôle des intervenants sociaux et en action collective », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 30, no 1.

Goyer, Renaud. 2020. « Le logement et les inégalités sociales : xénophobie et violence symbolique dans l'expérience du logement de locataires montréalais », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 31, no 2, p. 145-162.

Lee, Sharon et Barry Edmonston. 2013. « Canada's Immigrant Families: Growth, Diversity and Challenges ». *Un réseau stratégique de connaissances. Changements de population et parcours de vie*, Document de travail, vol. 1, no 1.

Lévesque, Carole. 2016. « La présence autochtone dans les villes du Québec : tendances, enjeux et actions », *Cahiers ODENA. Au croisement des savoirs. Cahier ODENA no 2016-01*, Montréal, Alliance de recherche ODENA, Réseau de recherche et de connaissances relatives aux peuples autochtones (DIALOG) et Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec, 24 p.

Montpetit, Christiane. 2007. *Le point sur... l'effet de quartier. Mieux comprendre le lien entre le quartier et la santé*. Montréal, Centre Léa Roback : Centre de recherches sur les inégalités sociales de santé de Montréal, 8 p.

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2012. *La santé et ses déterminants, mieux comprendre pour mieux agir*. Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux, Gouvernement du Québec, 26 p.

Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ). 2021. *Les femmes avec incapacité : un portrait statistique de leurs conditions de vie et de leur participation sociale*. Drummondville, Secrétariat général, communications et affaires juridiques, L'Office, 62 p.

Perreault, Julie, Anne-Marie Turcotte, Carole Lévesque et Edith Cloutier. 2010. « La condition itinérante parmi la population autochtone au Québec : pistes de réflexion et d'analyse », *Cahier ODENA. Au croisement des savoirs. Cahier ODENA no. 2010-03*, Alliance de recherche ODENA, Réseau de recherche et de connaissances relatives aux peuples autochtones (DIALOG) et Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec.

Ponic, Pamela, Colleen Varcoe et Lorraine Davies. 2011. « Leaving is not moving: housing patterns of women who have left an abusive partner », *Violence against women*, vol. 17, no 12, p. 1576-1600.

Radio-Canada ICI Mauricie-Centre-du-Québec. *Des chambreurs évacués d'un immeuble insalubre à Trois-Rivières*, mardi 1<sup>er</sup> novembre 2022, [En ligne]. Récupéré à <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1929384/logement-crise-itinerance-pompiers-ville-ciuss>

Raphael, Dennis, Toba Bryant, Juha Mikkonen et Alexander Raphael. 2020. *Social Determinants of Health: The Canadian Facts. 2nd Edition*. Oshawa, Ontario Tech University Faculty of Health Sciences and Toronto, York University School of Health Policy and Management, 93 p.

Raynault, Marie-France, Simon Tessier et François Thérien. 2015. *Pour des logements salubres et abordables. Rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015*. Montréal, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, Direction régionale de santé publique, 92 p.

Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec. 2016. *Une nouvelle approche d'intervention en habitation : pour une inclusion des Autochtones en milieu urbain*. Mémoire déposé à la Société d'habitation du Québec dans le cadre de la consultation publique sur une nouvelle approche d'intervention en habitation, Wendake, Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec.

Reiser, Chloé. 2018. « Adopter une approche intersectionnelle pour comprendre les géographies subjectives de l'accès au logement. Expériences résidentielles des familles de nouveaux arrivants francophones dans l'agglomération transfrontalière d'Ottawa-Gatineau », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 62, no 77, p. 377-391.

Seery, Annabelle, Louise Lemire et Laurence Charleston. 2022. *Le logement : un levier pour améliorer la santé et le bien-être des femmes en Estrie*. Document déposé à ConcertAction Femmes Estrie par le Centre de recherche sociale appliquée.

Statistique Canada. 2021. « La vulnérabilité en matière de logement chez les Canadiens ayant une incapacité liée à la santé mentale », [En ligne]. Récupéré à <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-627-m/11-627-m2021007-fra.htm>



## SECTION 4

### Table des matières

<b>SURVOL DES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIÈRE D'HABITATION ET DE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE .....</b>	<b>129</b>
<i>Introduction et objectif de la section .....</i>	<i>129</i>
<b>4.1 Survol des politiques publiques en matière d'habitation.....</b>	<b>131</b>
4.1.1 Méthodologie .....	131
4.1.2 La perspective d'analyse différenciée selon les sexes (ADS) dans les politiques publiques.....	131
<b>4.2 Politiques publiques et paliers de gouvernement .....</b>	<b>132</b>
4.2.1 Palier fédéral.....	132
4.2.2 Palier provincial .....	134
4.2.3 Palier municipal.....	136
<b>4.3 Politiques publiques et groupes cibles de populations.....</b>	<b>137</b>
4.3.1 Personnes autochtones en communauté et hors communauté .....	138
4.3.2 Personnes immigrantes et/ou racisées .....	140
4.3.3 Personnes âgées à faible revenu .....	140
4.3.4 Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance .....	143
4.3.5 Femmes fuyant une situation de violence conjugale.....	143
<b>4.4 Tableau comparatif des politiques publiques par groupe cible de populations .....</b>	<b>146</b>
<b>4.5 Point de vue critique sur les politiques publiques en matière d'habitation.....</b>	<b>153</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>155</b>
<b>Liste des cartographies des politiques publiques .....</b>	<b>157</b>
Annexe 1 Cartographie Politiques publiques palier fédéral .....	158
Annexe 2 Cartographie Politiques publiques palier provincial.....	159
Annexe 3 Cartographie Politiques publiques palier municipal .....	160
<b>Références .....</b>	<b>161</b>

# SURVOL DES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIÈRE D'HABITATION ET DE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

## Introduction et objectif de la section

Le droit au logement est inscrit dans la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, sous les droits sociaux et économiques (chapitre 4, article 45). Plus précisément, il est relié au droit à une aide financière et sociale susceptible d'assurer un niveau de vie décent. Toute personne dans le besoin a droit aux mesures de soutien pour assurer à sa famille la nourriture, les vêtements et un logement suffisant. Même si la Charte des droits et libertés ne prévoit pas le même caractère de préséance et d'obligation pour les droits économiques et sociaux que pour les droits et libertés fondamentales, les États ont des devoirs et obligations de progression concernant ces droits sociaux et économiques et leur violation (Labrie, 2016).

La *Commission des droits de la personne et de la jeunesse du Québec* stipule que « les membres des groupes les plus durement touchés par la pauvreté et l'exclusion sociale comme les femmes, les personnes racisées, les nouveaux arrivants, les travailleurs migrants, les Autochtones, les sans-abris, les personnes en situation de handicap, ne peuvent atteindre l'égalité réelle que si les droits économiques et sociaux sont pleinement mis en œuvre ».

Pour répondre à ces devoirs et obligations, les États mettent en place des lois et des politiques publiques accompagnées de programmes et de mesures qui seront l'objet d'étude de cette section de recherche.

Les politiques publiques constituent des outils de premier plan pour réfléchir, concevoir et intervenir sur des enjeux d'intérêt public au sein de toute une société ou d'une collectivité. Lorsqu'elles sont efficaces, elles constituent des moyens privilégiés pour soutenir les besoins des populations et collectivités notamment sur l'habitation et le logement social et abordable.

Bien que les politiques publiques soient le produit des différents paliers gouvernementaux, elles sont aussi influencées par des groupes d'intérêts ainsi que par divers facteurs sociaux et conjoncturels qui peuvent exacerber une problématique et les besoins en découlant.

Les politiques publiques ont un caractère explicite et implicite. Explicite lorsqu'elles sont clairement énoncées dans un document officiel par un palier de gouvernement ou implicite lorsqu'elles s'expriment indirectement par des mesures ou des activités (Belleau et Baillargeon, 2021). Dans le cadre de cette recension, la notion de politiques publiques a été élargie à l'ensemble des stratégies, programmes et/ou mesures présentes pour répondre aux problématiques reliées à l'habitation même si des distinctions existent entre ces types d'outils (voir l'encadré pour des précisions sur les distinctions).

## À propos des politiques, programmes et mesures

### **Politique publique**

Intervention de l'État que ce soit au palier fédéral, provincial et/ou municipal dans un domaine particulier de la vie en société qui vise à fixer les grands objectifs ou les orientations générales qui indiquent la direction dans laquelle se situe l'intérêt général ou public. Elles sont mises en œuvre à travers différents instruments juridiques (lois, règlements, livres blancs ou verts, etc.).

### **Programmes**

Intervention de l'État explicite et structurée par des objectifs, assortis d'activités et de ressources (humaines, matérielles, informationnelles, financières, etc.) ayant pour finalité d'offrir des produits et/ou des services visant à résoudre un problème ou à satisfaire les besoins d'une population déterminée dans un contexte bien situé dans le temps et dans l'espace.

### **Mesures**

Intervention ponctuelle de l'État dans l'administration et l'exécution des programmes gouvernementaux afin d'offrir des produits et/ou des services visant à résoudre un problème ou à satisfaire les besoins d'une population déterminée dans un contexte bien situé dans le temps et dans l'espace.

(CRISES, 2022)

Cette recension a comme objectif d'obtenir un portrait d'ensemble des politiques publiques en matière d'habitation et de logement social et communautaire, au moment de l'étude (du printemps à l'automne 2022), pour distinguer les leviers disponibles pour agir sur la question et constater si ces leviers concernent ou non les groupes de populations ciblées par l'étude.

Dans un premier temps, un survol des politiques spécifiquement en matière d'habitation est présenté pour les trois paliers de gouvernement : fédéral, provincial et municipal.

En second temps, certaines politiques et programmes concernant spécifiquement les groupes de populations ciblées dans l'étude sont présentés pour relever la place qu'occupe l'habitation dans ces politiques pour répondre aux réalités et aux besoins de ces populations.

## 4.1 Survol des politiques publiques en matière d'habitation

### 4.1.1 Méthodologie

Plusieurs sources de données ont été utilisées pour réaliser ce survol des politiques publiques. Des publications, documents et pages Internet des sites de différents ministères ont été mis à profit pour comprendre l'articulation des programmes au niveau des paliers de gouvernement. Des publications et documents des organisations gouvernementales ont également été consultés (Société d'habitation du Québec (SHQ), Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Statistique Canada, etc.). Enfin, des publications, documents et mémoires produits par des organismes communautaires ou organismes de défense de droits reliés au logement tels que le FRAPRU ont été consultés.

Des ouvrages ou publications plus générales sur les politiques et interventions en habitation des modèles nord-américains et européens ont également été consultés pour comprendre l'articulation générale des politiques et les succès ou défis rencontrés. La rédaction de cette section ayant été faite en plein cœur de la crise du logement, le survol fut alimenté par des articles de presse abondants sur le sujet au cours de cette période. Au total, une cinquantaine de sources ont été consultées pour réaliser cette recension.

Cette recension représente un portrait à un moment précis de l'année 2022; les politiques et programmes recensés seront certainement sujets à changement en fonction des contextes à venir. Juste pendant la réalisation de cette recension, certains programmes ont été modifiés en réponse à la crise du logement ou suivant les élections provinciales survenues en octobre 2022. Les informations contenues dans cette section ont été mises à jour en novembre 2022.

### 4.1.2 La perspective d'analyse différenciée selon les sexes (ADS) dans les politiques publiques

L'approche d'analyse différenciée selon les sexes (ADS) a été privilégiée dans cette étude. Pour ce volet des politiques publiques, le niveau de précision recherché dans le survol des politiques recensées n'a pas permis d'identifier des données ventilées selon les sexes. Les politiques et programmes recensés sont rédigés pour l'ensemble de la population. L'analyse de ces politiques n'ayant pas fait l'objet de l'étude, il n'a pas été possible de documenter les répercussions de celles-ci en tenant compte du sexe et du genre.

La Stratégie nationale sur le logement « Un chez-soi d'abord » (2017) produite par le gouvernement fédéral est un document recensé qui fait mention de l'ADS+, y consacrant un chapitre. « La Stratégie nationale sur le logement est ancrée dans l'engagement du gouvernement envers l'ACS+ (Analyse comparative entre les sexes plus) et l'appuie afin de veiller à ce que les programmes ne nuisent pas aux Canadiens en raison de leur sexe et d'autres facteurs liés à l'identité. (...) Le gouvernement fédéral a adopté une approche proactive de l'intégration d'ACS+ dans l'ensemble du cycle des programmes

de la Stratégie nationale sur le logement et il continuera de la privilégier » (Stratégie nationale, p. 25). L'ADS+ semble donc avoir guidé la rédaction de cette stratégie qui se traduit par certains programmes et mesures adressés à des populations vulnérables susceptibles de connaître des besoins en matière de logement, notamment les femmes. Par contre, la recension n'a pas permis de voir si les programmes et mesures reliés à cette stratégie tiennent compte de l'ADS+.

Pour les politiques, programmes et mesures recensés qui s'adressent à la population générale, autant au fédéral qu'aux autres niveaux de gouvernement, l'application de ces programmes et leurs impacts dans la vie des personnes n'ont pas été analysés. De ce fait, il n'est pas possible dans le cadre de cette recension de déterminer si ces programmes et politiques ont des impacts différenciés sur les hommes et les femmes. Il n'en demeure pas moins que l'analyse différenciée selon les sexes apparaît pertinente et importante pour orienter les politiques et programmes ainsi que leur application afin de mieux répondre aux besoins des personnes, particulièrement des populations vulnérables.

## 4.2 Politiques publiques et paliers de gouvernement

Les trois paliers de gouvernement (fédéral, provincial et municipal) disposent de politiques et programmes publics en habitation qui leur confèrent divers pouvoirs et responsabilités. La tendance des dernières années a été marquée par un transfert des responsabilités du gouvernement fédéral vers les provinces qui elles-mêmes interpellent les municipalités pour une plus grande participation des communautés locales (Dansereau et collab., 2005). La présente partie fera un survol des différentes politiques et programmes en vigueur pour chaque niveau de gouvernement au moment de la recension (avril à novembre 2022).

Une cartographie des politiques publiques pour chaque palier de gouvernement est présentée respectivement aux annexes 1 à 3 de cette section.

### 4.2.1 Palier fédéral

Le gouvernement fédéral canadien est considéré par les observateurs de la scène du logement au Canada comme étant un acteur de premier plan en habitation ayant mis sur pied différentes stratégies bien avant l'implication des provinces dans ce champ d'activités. La première *Loi nationale sur l'habitation* a été adoptée en 1935 par le gouvernement fédéral. La politique d'habitation du gouvernement fédéral repose sur trois principes inchangés depuis la Seconde Guerre mondiale soit la régulation des besoins en logement par le marché privé, la qualité des logements assurée par une réglementation adéquate et enfin, l'aide gouvernementale au logement des plus vulnérables pour compenser le marché privé (Dansereau et collab., 2005).

Adoptée en 2017, la **Stratégie nationale sur le logement « Un chez-soi d'abord »** est entrée en vigueur en 2019 et vise à ce que tous les Canadiennes et Canadiens disposent

d'un logement répondant à leurs besoins et qui est abordable. De la Stratégie a découlé la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* entrée en vigueur en 2019, qui prévoit une approche du logement fondée sur les droits de la personne. Cette loi exige le maintien en permanence d'une stratégie nationale en matière de logement qui tient compte des populations les plus vulnérables de même qu'une reddition de compte au Parlement de l'atteinte des résultats souhaités. Cette loi n'inclut pas cependant de mécanismes pour faire appel en cas de non-respect et ne dispose pas de tribunal désigné.

La Stratégie nationale sur le logement possède différents outils de reddition de compte pour surveiller le droit au logement. Un nouveau **Conseil national du logement** à la composition variée supervise la mise en œuvre de la Stratégie. Un **Défenseur national du logement**, rattaché à la Commission canadienne des droits de la personne, travaille à la promotion et à la protection du droit en matière de logement. La Stratégie dispose également de la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** qui est un outil central de la mise en œuvre de la politique fédérale en habitation.

La SCHL a différents mandats se rapportant à la Stratégie nationale sur le logement. Elle offre des services et du soutien administratif au Conseil national du logement et elle est chargée de la gestion des programmes de la Stratégie. Plusieurs programmes sont gérés par la SCHL qui compte généralement sur des organismes provinciaux d'habitation et sur des initiatives de partenaires locaux pour la mise en œuvre des programmes. Plusieurs nouveaux programmes de la SCHL ont été introduits au cours de la rédaction de cette section (entre mai et novembre 2022) en lien avec la bonification de la Stratégie nationale sur le logement pour répondre à la crise du logement en vigueur.

Tels qu'illustrés dans la cartographie des politiques publiques du palier fédéral (annexe 1), certains programmes de la SCHL concernent le logement abordable et consistent en des fonds pour créer ou améliorer les logements locatifs et abordables. En plus de ces programmes, la SCHL agit également dans le marché de l'habitation comme assurance prêt hypothécaire pour les acheteurs. Elle contribue à l'acquisition de connaissances en matière de logement par la réalisation de recherches, d'enquêtes et la rédaction de rapports sur le logement. Elle fournit des ressources sur le logement pour les personnes nouvellement arrivées au Canada.

La Stratégie nationale constitue une composante majeure des politiques publiques au niveau fédéral pour laquelle 40 milliards de dollars d'investissement sur 10 ans ont été annoncés en 2017 pour sa mise en œuvre. Le Directeur parlementaire du budget a néanmoins démontré qu'en réalité le gouvernement fédéral investira plutôt 16,1 milliards de plus sur 10 ans. La Stratégie limite les coupes que devaient subir les budgets de la SCHL notamment les programmes d'aide au logement, mais elle « s'attaque très modérément au problème d'abordabilité des logements pour les familles à revenu faible et modeste » (Pelletier, 2021).

En matière de logement social, l'année 1993 a marqué un tournant dans la politique canadienne alors que la SCHL se désengage du financement de nouveaux projets de logements sociaux et de la gestion des logements existants. Ce désengagement aura un

impact important sur les provinces qui sont depuis en situation de rattrapage en matière de logement social (Pelletier, 2021). La partie sur le palier provincial rend compte de cet état de situation.

#### 4.2.2 Palier provincial

Certains programmes fédéraux en habitation sont mis en œuvre par les provinces. Ces programmes arrivent parfois de façon uniforme d'une province à l'autre, parfois à partir d'entente-cadre pouvant amener des modulations entre provinces (Dansereau et collab., 2005). Les provinces développent également des programmes et des politiques qui leur sont propres. Pour cette étude, nous traitons exclusivement des politiques publiques et programmes de la province du Québec.

Sur le plan législatif, le Québec dispose de certaines lois se rapportant au logement, mais n'a pas à proprement parler de loi assurant le droit au logement comme il en existe au palier fédéral. Le droit au logement est reconnu dans la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec* à travers des clauses portant sur les droits sociaux et économiques, dont implicitement le logement (chapitre 4, article 45). Comme outil législatif relié à l'habitation se trouve la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui relève du palier municipal. La *Loi sur le tribunal administratif du logement* mène à la constitution du **Tribunal administratif du logement (TAL)** de même que la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* garantit la présence de la SHQ dont il sera question un peu plus loin. La *Loi sur le bâtiment* est quant à elle assurée par la **Régie du bâtiment du Québec (RBQ)** qui joue un rôle majeur dans le secteur de la construction.

Le TAL et la SHQ relèvent du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) du Québec dont la mission est de « soutenir, dans l'intérêt des citoyens, l'administration municipale, l'habitation ainsi que l'aménagement, le développement et l'occupation durables du territoire ». Pour l'instant, Québec ne dispose pas de politique en habitation alors qu'un plan d'action gouvernemental en habitation produit par le MAMH est prévu pour le printemps 2023. Le MAMH a la responsabilité de la **Stratégie gouvernementale pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2019-2022** qui traitent de la question de l'habitation via les priorités régionales de développement déterminées par chacune des régions. En Mauricie, l'habitation apparaît directement dans la priorité 3 visant à assurer l'occupation dynamique du territoire de même qu'au niveau de la priorité 5 pour favoriser la qualité de vie via un soutien aux initiatives offrant des services aux besoins de base, dont le logement (MAMH, 2022).

La **Société d'habitation du Québec (SHQ)** est l'organisme central sur la question de l'habitation au Québec ayant la responsabilité de la mise en œuvre des programmes et des services à la population en matière d'habitation. La SHQ gère plusieurs types de programmes qu'il est possible de regrouper en quatre « familles de programmes » (voir annexe 2 : cartographie Politiques publiques palier provincial) : 1) programmes d'aide aux organismes communautaires du secteur de l'habitation, 2) programmes reliés aux Habitations à loyer modique (HLM), 3) programmes « d'aide à la personne » et 4)

programmes « d'aide à la pierre ». Ces deux derniers types de programmes seront explorés davantage.

Les programmes « d'aide à la personne » offrent des aides financières aux ménages à faible ou modeste revenu afin de couvrir une partie du loyer que ce soit dans les logements de type coopératives ou OBNL ou des logements privés. Il s'agit du **Programme de supplément au loyer (PSL)** qui permet de respecter le taux d'effort de 25 % du coût du loyer par rapport aux revenus disponibles. Le **programme Allocation-logement** est plutôt une allocation fixe, variable selon la situation du ménage (100 \$, 150 \$ ou 170 \$ par mois). Ces programmes sont venus compenser la diminution du financement pour la construction de logements sociaux (HLM) ou abordables et constituent des outils flexibles qui permettent la mobilité des ménages, le libre choix quant au statut d'occupation et du lieu de résidence et favorisent une mixité sociale (Dansereau et collab., 2005).

Les programmes « d'aide à la pierre », quant à eux, consistent à accorder des subventions pour la construction ou la rénovation de logements. Plusieurs programmes offrent des subventions pour l'adaptation de logements pour certaines populations à besoins particuliers (ex. : résidences pour aînés, maisons d'hébergement). La cartographie des politiques publiques du palier provincial expose ces programmes (annexe 2). Au niveau du logement social, après le retrait du financement fédéral en 1993, le Québec a décidé de maintenir la construction de logements sociaux notamment par la création en 1997 de son **programme AccèsLogis**. Destiné aux coopératives d'habitations, aux OBNL (logements communautaires) et aux Offices d'habitation (OH), ce programme offre une subvention équivalente à un certain pourcentage des coûts admissibles et garantit le prêt hypothécaire de l'organisme promoteur. Il s'agit du seul programme qui offre une aide à la construction et une aide à la personne en prévoyant un pourcentage de logements subventionnés et du soutien communautaire. Le programme comprend trois volets qui visent les ménages à revenu faible et modeste, les personnes aînées en perte d'autonomie et les personnes ayant des besoins particuliers (Pelletier, 2021).

Pour répondre aux besoins de logements abordables, un nouveau programme a vu le jour au printemps 2022 le **Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)**. Ce programme désire favoriser la construction rapide de logements abordables dont le coût sera fixé en fonction du loyer médian, ce qui pose des questions sur l'accessibilité de ces logements pour les personnes à revenu faible ou modeste. Le programme est ouvert aux coopératives d'habitation, aux OBNL, aux offices d'habitation, mais également aux promoteurs privés qui devront maintenir l'abordabilité des logements pour une certaine période. Un premier appel de projets totalisant 200 millions de dollars a eu lieu le 1<sup>er</sup> mars 2022 faisant en sorte que les résultats et enjeux de ce programme seront observables ultérieurement.

En terminant, mentionnons que le **Plan d'action interministériel 2022-2025 de la Politique gouvernementale de prévention en santé** a inscrit deux mesures en lien avec le logement pour améliorer la qualité de vie dans les communautés et améliorer les conditions de vie

des populations plus vulnérables. Ces mesures se traduisent en action de concertation territoriale et de partage d'expertise intersectorielle en habitation. Ce plan d'action interministériel mobilise près d'une trentaine de ministères et organismes gouvernementaux et plus de 80 partenaires non gouvernementaux pour trouver des solutions communes aux problèmes de santé et d'équité (MSSS, 2022).

### 4.2.3 Palier municipal

Interpellées par la question de l'habitation, les municipalités sont appelées à y jouer un rôle de plus en plus important qui dépasse leurs activités réglementaires usuelles relatives au bâtiment. Les municipalités sont sollicitées non seulement pour favoriser l'application des programmes et des lois des gouvernements supérieurs, mais également pour prendre des initiatives qui leur sont propres en fonction d'une vision du développement de l'habitation sur leur territoire.

Au Québec, la tendance est à la décentralisation des programmes d'habitation pour tenir compte des particularités régionales et de la capacité de prise en charge des « gouvernements de proximité » que sont les municipalités (Dansereau et collab., 2005). En ce sens, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) a subi des modifications en 2017 pour accorder plus de pouvoir et d'autonomie aux municipalités pour décider du développement de leur territoire. Le niveau municipal est davantage mis à contribution que ce soit au niveau de la planification, de la mise en œuvre des opérations, de l'application des programmes et de la gestion des fonds des autres niveaux de gouvernement, de la fourniture de logements sociaux ou même au niveau des ententes entre les autorités locales et autres paliers de gouvernement.

Les rôles et les pouvoirs des municipalités en matière d'habitation leur permettent des interventions variées à différents niveaux (MAMH, 2022). En matière de **planification territoriale**, les instances municipales peuvent se doter d'une vision de leur territoire en matière d'urbanisation et d'habitation qui se manifeste dans le plan d'urbanisme ou le schéma d'aménagement et de développement au niveau d'une MRC (ou son équivalent pour les communautés métropolitaines). L'offre de logements d'une municipalité sera conditionnée par les choix d'aménagement qui seront établis via ces outils et la vision de planification.

En utilisant leur pouvoir de **réglementation**, les municipalités peuvent influencer l'offre de logements sur leur territoire autant sur le plan de la quantité de logements que sur la forme de ceux-ci. Les municipalités peuvent s'appuyer sur une dizaine de dispositions réglementaires. Par exemple, le *règlement de zonage et de lotissement* est un outil important pour déterminer l'offre de logement sur le territoire de la municipalité (en matière de densité et de type de bâtiment). Le *règlement sur le logement abordable, social ou familial* permet aux municipalités de fixer les règles pour déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable pouvant être exigés et la nature des contributions exigées aux promoteurs. Le *règlement sur l'environnement, la salubrité, la sécurité et les nuisances* donne à la municipalité un rôle en matière de protection de

l'environnement qui se traduit pour le domaine de l'habitation en capacité d'intervention de la municipalité en cas d'insalubrité des immeubles. D'autres règlements sont présentés à l'annexe 3 dans la cartographie des politiques du palier municipal.

Les municipalités disposent aussi **d'outils de financement et de maîtrise foncière** qui permettent de créer des fonds et des réserves foncières pour des investissements à venir ou leur confèrent des pouvoirs d'acquisition et d'aliénation d'immeubles. Ces outils permettent aussi de faire participer financièrement des groupes ou des individus pour appuyer certains travaux sur le territoire d'une municipalité. Les informations sont généralement disponibles sur le site web du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH, 2022).

En ce qui concerne le **rôle et les pouvoirs d'aide et d'intervention**, les municipalités peuvent mettre en place différents programmes pour soutenir directement la construction, l'entretien ou l'administration. Se retrouvent dans cette catégorie les programmes d'habitation approuvés par la SHQ ou gérés par cette dernière de même que le fonds de développement du logement social pour soutenir la réalisation de tout projet dans le domaine. Les programmes concernant le logement locatif de même que des programmes de revitalisation en font partie.

Afin d'offrir des logements aux personnes à faible ou modeste revenu ou ayant des besoins spéciaux en matière d'habitation, la municipalité peut réclamer du gouvernement la constitution d'un **Office municipal d'habitation (OMH)**. Celle-ci pourra contracter des emprunts, acquérir ou rénover des immeubles d'habitation, administrer les HLM et tout programme d'habitation et offrir des services à des organismes d'habitation qui reçoivent de l'aide de la SHQ.

Finalement, la municipalité peut concevoir et mettre en œuvre une politique en matière d'habitation qui reprendra les principes qui guideront son action en habitation en concordance avec le plan d'urbanisme. Pour l'instant, ce sont principalement les métropoles et les villes à forte densité urbaine qui se sont dotées de politique d'habitation (ex. : Québec, Laval, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville, etc.). En Mauricie, seule la ville de Trois-Rivières est en processus d'élaboration d'une telle politique.

### 4.3 Politiques publiques et groupes cibles de populations

Une exploration de diverses politiques et programmes destinés aux populations ciblées dans l'étude a été réalisée avec pour objectif d'y déceler la place de l'habitation comme stratégie d'intervention pour voir au bien-être de ces populations. Le survol a été fait pour chacun des groupes cibles par palier de gouvernement (fédéral, provincial et municipal) et est rapporté dans une cartographie précédée d'une mise en contexte pour chaque groupe de populations. La partie se termine par un tableau comparatif présentant les programmes et mesures pour chaque groupe en fonction du palier de gouvernement.

### 4.3.1 Personnes autochtones en communauté et hors communauté

Les enjeux relatifs à l'habitation pour les personnes autochtones concernent à la fois la vie en communauté et hors communauté. Au sein des communautés, la pénurie de logements va de pair avec le surpeuplement et la détérioration des habitations. Plusieurs personnes sont contraintes de vivre dans des conditions de logement insalubres et déplorable. Les conditions de logement sont d'ailleurs une des raisons (à 11,1 %) de migration vers les villes (RCAAQ, s. d.). Hors communauté, l'accès au logement est problématique pour les personnes autochtones, notamment en raison de la discrimination vécue, le tout accentué par la crise du logement. Ces enjeux multiples de logement appellent à des politiques publiques et mesures gouvernementales pour proposer des solutions durables autant dans les communautés qu'en milieu urbain, rural et nordique.

Selon la *Loi constitutionnelle de 1867*, le gouvernement fédéral détient l'autorité législative exclusive sur les « Indiens et les terres réservées pour les Indiens », l'autorité des provinces s'exerçant dans certains secteurs comme la protection de l'enfance, l'éducation et le maintien de l'ordre (Fryer et collab., 2019). De ce fait, les programmes et les fonds directement destinés à l'habitation des personnes autochtones sont surtout du ressort du gouvernement fédéral. La SCHL gère principalement les programmes et les fonds dont plusieurs semblent destinés au logement dans les communautés/réserves (« réserve » est l'appellation utilisée par le gouvernement fédéral).

Compte tenu de l'ampleur des besoins et de la complexité de la situation, les différents paliers de gouvernement devront, pour améliorer les conditions de logement, poursuivre les efforts de dialogue et de reconnaissance de distinction des Premières Nations. Les attentes des Premières Nations devront également être tenues en compte à savoir « plus de fonds, plus d'options de financement, plus de capacités à tous les niveaux et ultimement plus de responsabilités » (Ligue des droits et libertés, 2018).

# CARTOGRAPHIE DES POLITIQUES PUBLIQUES DES POPULATIONS CIBLES (ANGLE DE L'HABITATION)

Novembre 2022



### 4.3.2 Personnes immigrantes et/ou racisées

Le FRAPRU (2020) soulevait, dans un mémoire présenté dans le cadre des consultations du Groupe d'action contre le racisme, que les ménages immigrants et racisés (ainsi que les membres des Premières Nations et des Inuit) sont affectés de manière disproportionnée par les problèmes de logement et de discrimination dans l'accès au logement. Les femmes immigrantes subissent davantage de discrimination dans leur recherche de logement (Seery et collab., 2022).

Pourtant, les programmes destinés aux personnes immigrantes comprenant des mesures liées à l'habitation sont peu nombreux. Plusieurs s'adressent aux personnes réfugiées ou demandeurs d'asile pour de l'hébergement temporaire ou des aides à la recherche de logement permanent. Les programmes recensés au niveau provincial s'adressent principalement aux organismes pour que ceux-ci puissent soutenir les immigrants « nouveaux arrivants » dans leur recherche de logement. Nous n'avons pas recensé de mesure qui intervient directement sur la discrimination vécue par les personnes immigrantes en matière de recherche de logement.

### 4.3.3 Personnes âgées à faible revenu

Les besoins en matière de logement sont importants pour les personnes âgées à faible revenu et les femmes âgées vivant seules. Lorsque les personnes âgées désirent demeurer dans leur maison ou logement, certains programmes et mesures existent pour faciliter le maintien à domicile notamment des mesures fiscales et des mesures en lien avec les personnes proches aidantes. Il existe par ailleurs plusieurs modalités d'hébergement pour les personnes âgées qui doivent quitter leur domicile :

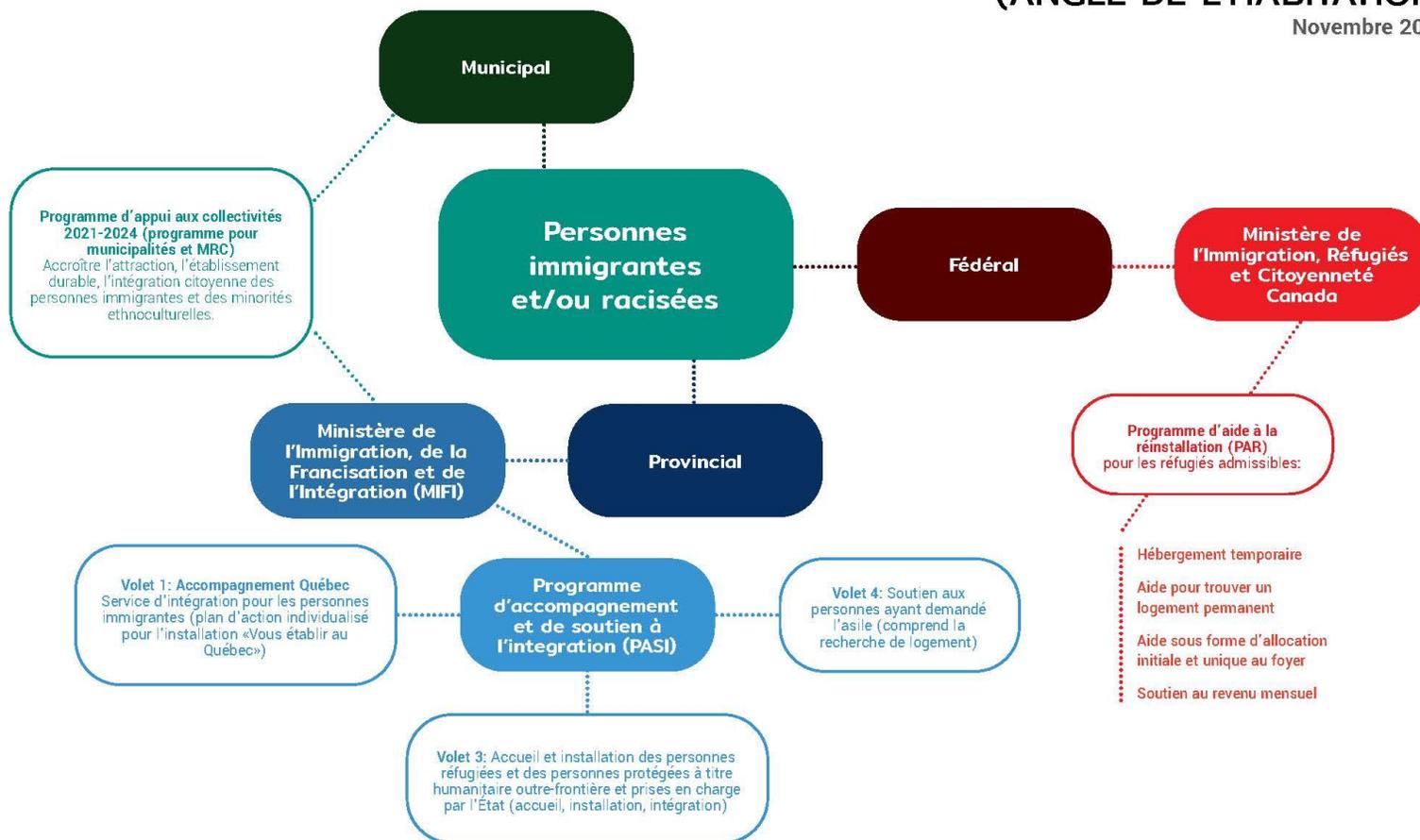
- Les résidences privées pour personnes âgées (RPA-OBNL);
- Les ressources intermédiaires (RI);
- Les appartements supervisés ou maisons de retraite qui offrent un milieu de vie encadré;
- Les centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) publics ou privés.

Cette gamme de choix résidentiels est relativement limitée quand les ressources financières des personnes âgées sont trop faibles. « Les organismes à but non lucratif en habitation de même que les coopératives d'habitation parviennent à construire des environnements adaptés pour les aînés, à prix accessibles, pour des personnes autonomes et semi-autonomes, mais les places sont restreintes » (Seery et collab., 2022). Ainsi, malgré l'importance de l'enjeu démographique et des besoins des personnes âgées en matière d'habitation, Garon et ses collaboratrices (2018) ont observé le peu d'interventions publiques par rapport au logement adapté et abordable pour personnes âgées (Seery et collab., 2022).

Pour ce groupe cible, la recension a été dirigée particulièrement vers les politiques et programmes en lien avec le logement social et communautaire (RPA-OBNL) dédiés aux personnes âgées en situation de vulnérabilité (faible revenu, isolement et en perte d'autonomie). Les politiques et programmes pour favoriser le maintien et le soutien à domicile et tout le volet de la proche aidance n'ont pas été explorés dans ce survol.

## CARTOGRAPHIE DES POLITIQUES PUBLIQUES DES POPULATIONS CIBLES (ANGLE DE L'HABITATION)

Novembre 2022



**Définition de la population cible**  
Personnes établies au Canada depuis peu, habituellement moins de cinq ans (cmhc-schl.gc.ca).

# CARTOGRAPHIE DES POLITIQUES PUBLIQUES DES POPULATIONS CIBLES (ANGLE DE L'HABITATION)

Novembre 2022

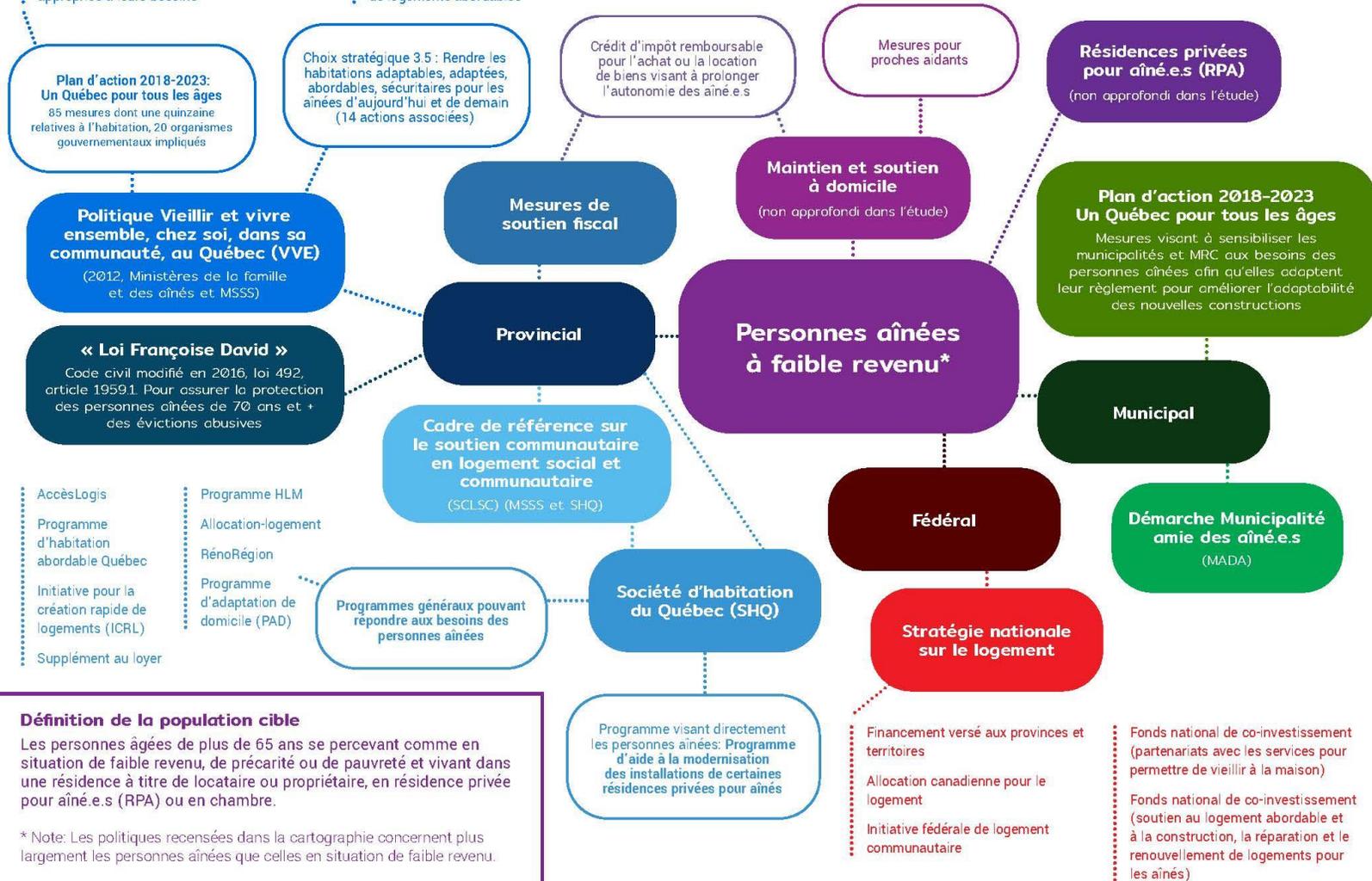
## Mesures du plan d'action sur le logement social pour personnes âgées vulnérables

Promouvoir le soutien communautaire en logement social

Identifier les besoins spécifiques des personnes âgées en matière de soutien communautaire dans les logements subventionnés afin d'offrir aux personnes âgées un accès à des services appropriés à leurs besoins

Poursuivre l'offre d'aide financière aux personnes qui ont besoin de faire adapter leur résidence dans le cadre du Programme d'adaptation de domicile

Améliorer les conditions de logement des personnes âgées par l'accroissement de l'offre de logements abordables



### Définition de la population cible

Les personnes âgées de plus de 65 ans se percevant comme en situation de faible revenu, de précarité ou de pauvreté et vivant dans une résidence à titre de locataire ou propriétaire, en résidence privée pour aîné.e.s (RPA) ou en chambre.

\* Note: Les politiques recensées dans la cartographie concernent plus largement les personnes âgées que celles en situation de faible revenu.

#### 4.3.4 Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance

Les données de Statistique Canada (2021) montrent que les personnes ayant une incapacité liée à la santé mentale sont plus vulnérables en ce qui a trait au logement : 21 % de celles-ci vivent dans un ménage considéré comme ayant des besoins impérieux en matière de logement (Seery et collab., 2022). Les personnes qui vivent avec une condition particulière de santé mentale sont plus souvent mal logées du fait de la discrimination ou de la difficulté à accéder à un logement social faute de place.

Plusieurs types de logements sociaux et communautaires existent pour répondre aux besoins de ce vaste groupe. Le logement d'urgence (maison d'hébergement) offre un hébergement temporaire à court terme aux personnes en situation d'itinérance ou de crise. Le logement de transition vise plutôt à offrir un milieu de soutien, des outils et des occasions de développement personnel et de perfectionnement des compétences. Il est une étape intermédiaire entre le logement d'urgence et le logement avec services de soutien qui, lui, peut être sur du long terme (Gouvernement du Canada, 2017).

Pour ce groupe de populations cibles marginalisées (santé mentale, dépendance, itinérance), les mesures concernant directement l'habitation sont distinctifs selon la sous-catégorie du groupe de populations. Pour les personnes itinérantes, les mesures s'appliquent une fois la personne en itinérance. Pour les personnes avec des conditions de santé mentale ou de dépendance, les mesures en habitation concernent plutôt les centres d'hébergement et les logements de transition.

Autant les propriétaires privés de logements locatifs que les organismes sans but lucratif s'entendent pour dire que le soutien communautaire et un accompagnement au logement sont primordiaux pour ces groupes de populations (pour faciliter les rapports avec le voisinage, l'entretien ménager, la gestion du budget, l'alimentation, la supervision au quotidien, etc.).

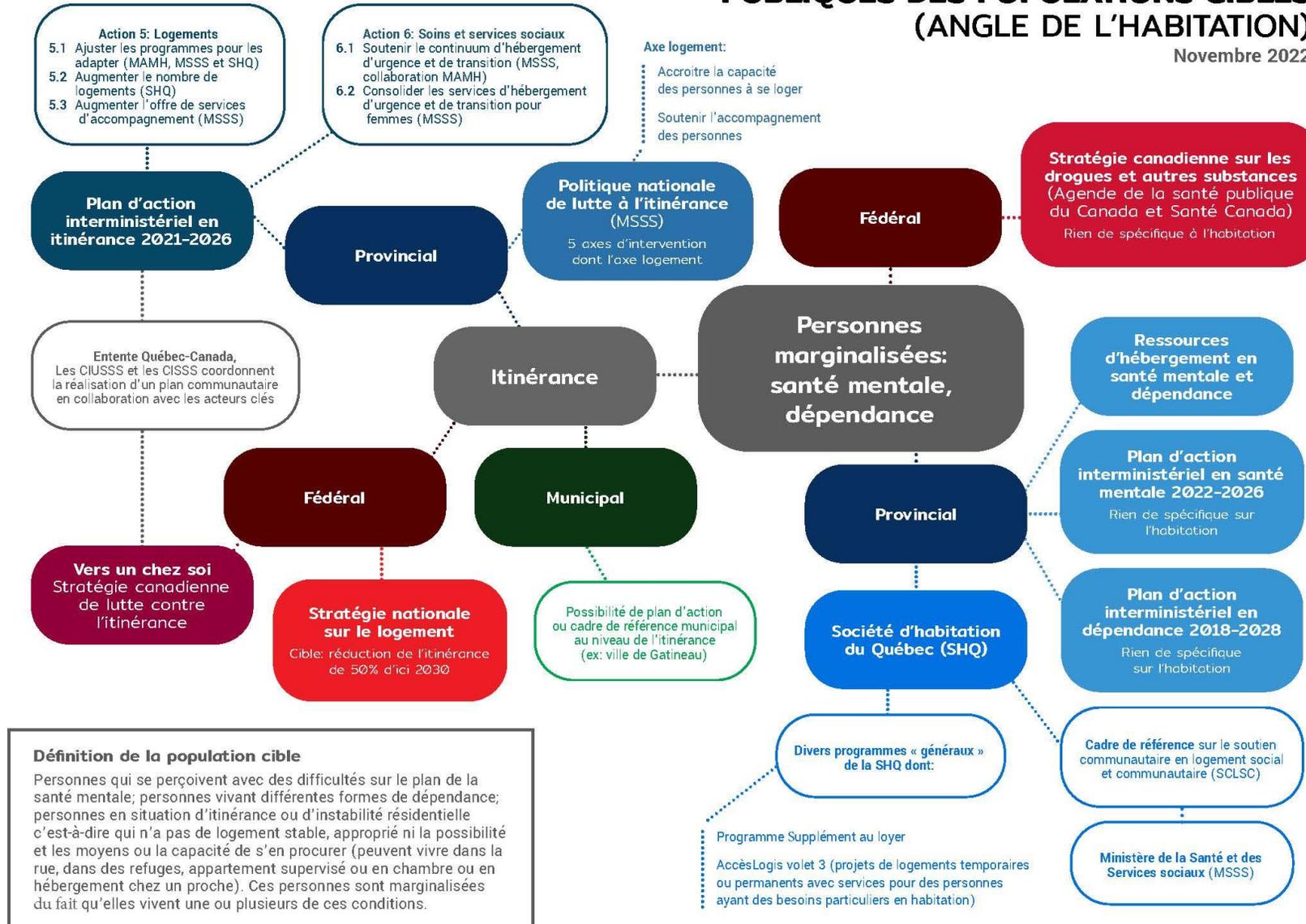
#### 4.3.5 Femmes fuyant une situation de violence conjugale

Pour les femmes aux prises avec de la violence conjugale, le logement peut devenir un symbole de lieu de contrôle et de violence plutôt qu'un lieu de confiance, de sécurité et de réconfort. Quitter le domicile familial pour fuir une situation de violence conjugale peut créer une situation de grande vulnérabilité pour ces femmes et enfants notamment en raison de la discrimination rencontrée lors de la recherche d'un autre logement et de la difficulté à trouver un logement abordable. Paradoxalement, pour se libérer de cette situation de violence, un facteur déterminant consiste à trouver un lieu sécuritaire et abordable notamment d'avoir accès à un logement à loyer modique (Seery et collab., 2022). Les demandes de logement provenant de femmes violentées augmentent chaque année et les ressources ne suffisent pas à la demande. Il y a aussi un manque de logements de deuxième étape qui permettent des séjours plus longs que l'hébergement d'urgence et qui jouent un rôle important pour éviter le passage vers l'itinérance ou un retour en contexte de violence (Seery et collab., 2022).

Les programmes recensés dans ce survol des politiques publiques concernent principalement le financement des maisons d'hébergement d'urgence et en moindre mesure le réseau des maisons de deuxième étape. Les programmes favorisant la création de logements sociaux et communautaires (via la SHQ notamment) pourraient aussi aider à répondre aux besoins de ce groupe cible, mais n'ont pas été recensés spécifiquement.

# CARTOGRAPHIE DES POLITIQUES PUBLIQUES DES POPULATIONS CIBLES (ANGLE DE L'HABITATION)

Novembre 2022



## CARTOGRAPHIE DES POLITIQUES PUBLIQUES DES POPULATIONS CIBLES (ANGLE DE L'HABITATION)

Novembre 2022



## 4.4 Tableau comparatif des politiques publiques par groupe cible de populations

	Personnes autochtones en communauté et hors communauté	Personnes immigrantes et/ou racisées	Personnes âgées à faible revenu	Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance	Femmes fuyant une situation de violence conjugale
FED	<p>En 1996, le gouvernement du Canada établit la <b>Politique sur le logement dans les réserves</b> *(terme utilisé au niveau fédéral) (1996); elle permet aux Premières Nations de décider comment, où et quand les fonds affectés au logement seront investis.</p> <p><b>Stratégie nationale sur le logement et infrastructures connexes des Premières Nations (2022)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par et pour les personnes autochtones</li> <li>- Développer des stratégies qui reconnaissent les distinctions autochtones et qui sont fondées sur les principes d'autodétermination, de réconciliation, de respect et de coopération.</li> <li>- Concerne peu le logement autochtone en milieu urbain, rural ou dans le Nord</li> </ul> <p><b>Financement du logement des Autochtones</b></p> <p>La SCHL dispose de fonds et de programmes qui concernent uniquement les autochtones (10 programmes). Les personnes autochtones peuvent obtenir du financement via des fonds et programmes accessibles à l'ensemble de la population.</p>	<p><b>Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada</b></p> <p>Il existe un programme pour les personnes réfugiées admissibles qui comporte des mesures en lien avec l'habitation : <b>Programme d'aide à la réinstallation (PAR)</b>.</p> <p>Ce programme comporte deux grands éléments, soit le soutien du revenu et des services essentiels immédiats (dont ceux reliés au logement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hébergement temporaire</li> <li>- Aide pour trouver un logement permanent</li> <li>- Aide sous forme d'allocation initiale et unique au foyer</li> <li>- Soutien au revenu mensuel</li> </ul>	<p><b>Stratégie nationale sur le logement (2017)</b></p> <p>Reconnaît que les personnes âgées sont touchées durement en ce qui a trait au logement, mais la Stratégie propose peu d'actions pour aider ce groupe. La Stratégie assure des logements abordables via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une aide au loyer (Allocation canadienne pour le logement);</li> <li>- Des initiatives de logements communautaires</li> <li>- Du financement versé aux provinces et territoires</li> <li>- Le Fonds national de co-investissement qui soutiendra le logement abordable de même que la construction, la réparation et le renouvellement de logements pour les aîné.e.s</li> <li>- L'appui du Fonds national de co-investissement dans des partenariats avec les services pour permettre de vieillir à la maison</li> </ul>	<p><b>ITINÉRANCE</b></p> <p><b>Stratégie nationale sur le logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cible de réduction de 50 % de l'itinérance d'ici 2030</li> </ul> <p><b>Stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance « Vers un chez-soi »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programme communautaire qui soutient les communautés urbaines, autochtones, rurales et éloignées du Canada</li> <li>- Déploiement au Québec se fait par l'Entente Québec-Canada qui désigne les CISSS/CIUSSS comme administrateurs du financement reçu et attribué selon les priorités communautaires identifiées par les acteurs et les actrices de la communauté en itinérance.</li> </ul>	<p><b>Stratégie nationale sur le logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fonds national de co-investissement pour le logement : Au moins 7000 places d'hébergement créées ou réparées pour les survivantes de situation de violence conjugale</li> </ul> <p><b>Programmes de la SCHL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programme d'amélioration des maisons d'hébergement</li> </ul> <p>Pour femmes autochtones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Initiative des refuges pour femmes et enfants inuits</li> <li>- Initiatives de maisons d'hébergement et de logements de transition pour les Autochtones</li> </ul>

	Personnes autochtones en communauté et hors communauté	Personnes immigrantes et/ou racisées	Personnes âgées à faible revenu	Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance	Femmes fuyant une situation de violence conjugale
FED	<p>Les programmes sont classés dans les catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction de logements – Autochtones (dans réserve et hors réserve)</li> <li>- Rénovation de logements – Autochtones (dans réserve et hors réserve)</li> <li>- Programme de prêt direct pour les Premières Nations</li> </ul> <p><b>Pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique, le gouvernement du Canada offre un soutien via :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmes de la SCHL: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Programmes de logements pour les Autochtones</li> <li>o Programmes et transferts non ciblés</li> </ul> </li> <li>- Emploi et Développement social Canada (via la Stratégie de lutte contre l'itinérance)</li> <li>- Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada (RCAANC)</li> <li>- Ministère des Finances Canada (transferts généraux) (Bureau du directeur parlementaire du budget, 2021)</li> </ul>		<p>Au terme de la stratégie : Seulement 12 % de nouveaux logements destinés personnes âgées. Aucune somme prévue pour les personnes âgées à faible revenu ou revenu modeste comme des projets de cohabitation et de coopératives d'habitation.</p>	<p><b><u>SANTÉ MENTALE ET DÉPENDANCE</u></b>  <b>Stratégie canadienne sur les drogues et autres substances</b> (Agence de la santé publique du Canada et Santé Canada)  Rien de spécifique à l'habitation dans la stratégie.</p>	
	<p><b>Secrétariat aux relations avec les Premières Nations et les Inuit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun programme spécifiquement en matière d'habitation</li> </ul> <p><b>SHQ</b></p>	<p><b>Ministère de l'Immigration de la Francisation et de l'Intégration (MIFI)</b>  Le MIFI intervient sur l'habitation des personnes immigrantes via le <b>Programme</b></p>	<p><b>Politique Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté, au Québec (VVE)</b> Rédigée en 2012 par le ministère de la Famille et des Aînés et le MSSS, il s'agit de la première politique sur le</p>	<p><b><u>ITINÉRANCE</u></b>  <b>Politique nationale de lutte à l'itinérance (MSSS)</b>  - 5 axes d'intervention : axe logement</p>	<p><b>Plan d'action gouvernemental 2018-2023 en matière de violence conjugale</b>  Et  <b>Plan d'action spécifique pour prévenir les</b></p>

	Personnes autochtones en communauté et hors communauté	Personnes immigrantes et/ou racisées	Personnes âgées à faible revenu	Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance	Femmes fuyant une situation de violence conjugale
<b>PRO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un programme concerne les Inuit : Programme favorisant l'accès à la propriété et la rénovation résidentielle dans la région Kativik</li> <li>- La SHQ offre des programmes</li> </ul>	<p><b>d'accompagnement et de soutien à l'intégration (PASI).</b></p> <p>Il s'agit d'un programme d'aide financière destiné aux organismes qui souhaitent soutenir les personnes</p>	<p>vieillesse qui met au cœur le maintien des personnes âgées dans leur milieu de vie le plus longtemps possible. Le choix stratégique 3.5 de la politique concerne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Accroître la capacité des personnes à se loger</li> <li>o Soutenir l'accompagnement des personnes</li> </ul>	<p><b>situations de violence conjugale à haut risque de dangerosité et accroître la sécurité des victimes 2020-2025 (MSSS)</b></p>

144

<b>PRO</b>	<p>même constituer des obstacles au financement de projets de logement.</p>	<p><b>Volet 1 : Soutien au service Accompagnement Québec</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Service d'intégration pour les personnes immigrantes</li> <li>- Plan d'action individualisé pour l'installation "Vous établir au Québec"</li> </ul> <p><b>Volet 3 : Accueil et installation des personnes réfugiées et des personnes protégées à titre humanitaire outre-frontière et prises en charge par l'État</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services en matière d'accueil, d'installation et d'intégration</li> </ul> <p>Volet 4 : Soutien aux personnes ayant demandé l'asile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprends la recherche de logement</li> </ul>	<p><b>Plan d'action « Un Québec pour tous les âges 2018-2023 »</b></p> <p>Des investissements de 12,3 milliards \$ pour favoriser le vieillissement actif des personnes âgées et leur permettre de vieillir chez eux le plus longtemps possible.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85 mesures dont 15 se rapportent à l'habitation</li> <li>- Plusieurs de ces mesures soutenues par le MSSS et la SHQ</li> <li>- 4 mesures sur le logement social pour personnes âgées vulnérables : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Offre de logements abordables (mesure 57)</li> <li>o Aide financière aux personnes pour adaptation de domicile (mesure 58)</li> <li>o Identifier les besoins en matière de soutien communautaire dans les logements subventionnés</li> </ul> </li> </ul>	<p>accompagnement, intersectionnalité.</p> <p>Des actions spécifiques concernent le logement :</p> <p>Action 5 : Logements</p> <p>5.1 Ajuster les programmes pour les adapter (MAMH, MSSS et SHQ)</p> <p>5.2 Augmenter le nombre de logements (SHQ)</p> <p>5.3 Augmenter l'offre de services d'accompagnement (MSSS)</p> <p>Action 6 : Soins et services sociaux</p> <p>6.1 Soutenir le continuum d'hébergement d'urgence et de transition (MSSS, collabo MAMH)</p> <p>6.2 Consolider les services d'urgence et de transition pour femmes (MSSS)</p> <p><b>SANTÉ MENTALE ET DÉPENDANCE</b></p>	<p>(services de soutien et accompagnement) (MSSS)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Action 4 : Adaptation des services des maisons d'hébergement d'urgence et consolider le réseau des maisons d'hébergement de 2<sup>e</sup> étape (s'inscrit en complémentarité avec les actions 16, 17, 18 et 31 du Plan d'action gouvernemental en matière de violence conjugale 2018-2023) (MSSS)</li> <li>- Action 5 : Bonifier le budget du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (SHQ)</li> </ul>
------------	---	--	--	--	---

	Personnes autochtones en communauté et hors communauté	Personnes immigrantes et/ou racisées	Personnes âgées à faible revenu	Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance	Femmes fuyant une situation de violence conjugale
PRO			<p>pour offrir un accès à des services (mesure 59)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Promotion du soutien communautaire en logement social (mesure 36)</li> </ul> <p><b>SHQ :</b> Constitue le levier pour les mesures concrètes d'aide au logement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Les personnes âgées représentent 55 % de la clientèle des programmes de la SHQ » (Politique VVE, 2012, p.35)</li> <li>- Au moins 9 programmes pour contribuer à l'abordabilité ou l'adaptabilité dont un programme est directement adressé aux personnes âgées : Programme d'aide à la modernisation des installations de certaines résidences privées pour âgés</li> </ul> <p><b>« Loi Françoise David » :</b> Code civil modifié en 2016 pour venir en aide aux locataires âgés, Loi 492, article 1959.1 Cette loi assure la protection des personnes âgées de 70 ans et + des évictions abusives. En raison de la crise du logement, il est proposé</p>	<p><b>Plan d'action interministériel en santé mentale 2022-2026</b> « Afin de favoriser l'intégration en logement et la stabilité résidentielle des personnes, le MSSS favorise la formule du logement autonome accompagné d'un soutien de l'intensité appropriée dans la communauté. » (p. 66)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune mesure spécifique à l'habitation dans le plan d'action qui renvoie plutôt au Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social</li> </ul> <p><b>Plan d'action interministériel en dépendance 2018-2028</b> – Prévenir, réduire et traiter les conséquences associées à la consommation de substances psychoactives, à la pratique de jeux de hasard et d'argent et à l'utilisation d'Internet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rien de spécifique en lien avec l'habitation et le logement</li> </ul> <p><b>Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenu par le MSSS et la SHQ, le cadre a pour objectif de soutenir les intervenant.e.s et les gestionnaires de différents</li> </ul>	<p><b>Ministère d'145 ce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide financière d'urgence pour les personnes victimes de violence conjugale et sexuelle : assumer des dépenses d'urgence jusqu'à ce que les personnes soient dans un milieu sécuritaire (hébergement à court terme)</li> </ul>

	Personnes autochtones en communauté et hors communauté	Personnes immigrantes et/ou racisées	Personnes âgées à faible revenu	Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance	Femmes fuyant une situation de violence conjugale
PRO			<p>par Québec Solidaire d'élargir la loi pour rejoindre plus de personnes âgées.</p> <p><b>Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC) (2022)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le cadre a pour objectif de soutenir les intervenant.e.s et les gestionnaires de différents réseaux afin de concevoir et consolider des activités de SCLSC</li> <li>- S'adresse à toutes personnes qui habitent un logement social et communautaire de type permanent dont les personnes âgées en légère perte d'autonomie</li> </ul>	<p>réseaux afin de concevoir et consolider des activités de SCLSC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'adresse à toutes personnes qui habitent un logement social et communautaire de type permanent présentant les conditions suivantes : présence d'un trouble de santé mentale, de dépendance ou d'itinérance</li> <li>- Le soutien communautaire passe par les offices d'habitation, les OSBL ou coopératives d'habitation qui reçoivent du financement du MSSS</li> </ul> <p><b>SHQ</b> Les divers programmes de la SHQ peuvent s'adresser à ce groupe cible notamment le Programme de supplément au loyer et AccèsLogis Québec via son volet 3 (projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation).</p>	146
	Des mesures peuvent être mises en place par les municipalités pour favoriser le	<b>MIFI : Programme d'appui aux collectivités (PAC)</b>	<b>Démarche Municipalité amie des âgé.e.s (MADA)</b>	Certaines municipalités se sont dotées de plan d'action ou de cadre de	Aucun programme spécifiquement violence conjugale et

	Personnes autochtones en communauté et hors communauté	Personnes immigrantes et/ou racisées	Personnes âgées à faible revenu	Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance	Femmes fuyant une situation de violence conjugale
MUN	<p>développement de projet de logements adaptés aux populations autochtones en milieu urbain ou rural.</p> <p>Ex. : Utiliser la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) dans le but de faire bénéficier d'une exemption de taxes municipales les projets de logements communautaires autochtones (SIRCAA, 2021)</p>	<p>Pour les MRC et municipalités, ce programme vise à contribuer à l'édification des collectivités plus accueillantes et inclusives pour les personnes immigrantes. Ce programme finance des activités et projets reliés à différents objectifs, dont « réunir les conditions propices à l'attraction, à l'établissement durable en région et à l'intégration des personnes immigrantes ». Le logement pourrait s'insérer dans cet objectif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Financement du provincial et mise en application au municipal par les municipalités qui désirent participer à la démarche</li> <li>- Pour favoriser la participation sociale des personnes âgées pour qu'elles puissent vieillir en bonne santé et en sécurité</li> <li>- Intervient dans 9 champs d'action, dont celui de l'habitat/milieu de vie (diversité et types d'habitation, adaptation/entretien du domicile, services de proximité)</li> </ul>	<p>référence au niveau de l'itinérance.</p> <p>Ex. : Cadre de référence municipal en itinérance (ville de Gatineau)</p>	<p>logement au niveau municipal</p>

147

			<p>la rénovation et la gestion de bâtiments durables et adaptés aux besoins des âgés (mesure 61)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les municipalités aux besoins actuels et futurs</li> </ul>		
--	--	--	---	--	--

	Personnes autochtones en communauté et hors communauté	Personnes immigrantes et/ou racisées	Personnes âgées à faible revenu	Personnes marginalisées : santé mentale/dépendance, itinérance	Femmes fuyant une situation de violence conjugale
			des âgé.e.s pour qu'elles adaptent leur réglementation ou pour qu'elles prennent tout autre moyen en vue d'améliorer l'adaptabilité des nouvelles constructions d'habitation (mesures 63)		

148

101

## 4.5 Point de vue critique sur les politiques publiques en matière d'habitation

La recension des politiques publiques en habitation n'a pas été réalisée avec une intention d'analyse de la mise en application de ces politiques et programmes ni même d'analyse comparative entre les différents paliers de gouvernement. Néanmoins quelques constats se dégagent qui seront partagés par ce point de vue critique.

Chaque palier de gouvernement a une « zone d'influence » distincte qui oriente les politiques, programmes et mesures. Le gouvernement fédéral pose les bases des grandes orientations des interventions en habitation. Des programmes et transferts fédéraux aux provinces permettront la mise en œuvre des politiques et orientations dans les provinces. Les municipalités verront à la concrétisation des projets d'habitation en fonction de leur planification territoriale et de leur réglementation qui favorisera ou non le déploiement des projets. Notons aussi que les municipalités ont leurs propres leviers pour favoriser le développement de l'habitation.

Le gouvernement fédéral canadien appuie ses interventions en habitation sur la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* et ses outils de reddition de compte, dont la Stratégie nationale sur logement. La Stratégie désire porter les besoins en logement des Canadiennes et Canadiens les plus vulnérables : « (...) la Stratégie nationale sur le logement accorde la priorité aux Canadiens les plus vulnérables, notamment les femmes et enfants fuyant des situations de violence familiale, les Autochtones, les aînés, les personnes handicapées, les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de toxicomanie, les anciens combattants et les jeunes adultes » (Gouvernement du Canada, 2017, p. 11). Un chapitre concerne la mise en place de stratégies pour réduire l'itinérance et un autre chapitre concerne les Premières Nations, ces deux groupes cibles bénéficiant de mesures plus concrètes et soutenues de la part du fédéral.

Ainsi, bien que la Stratégie nationale sur le logement désire tenir compte des besoins des populations vulnérables, ce survol n'a pas permis de déceler l'adéquation entre les programmes et mesures concernés et les besoins des groupes ciblés dans l'étude. Des investissements supplémentaires ont été accordés à la Stratégie au cours de l'année 2021 pour faire face aux enjeux de la crise du logement (Gouvernement du Canada, 2021). Ces investissements sont-ils en mesure de répondre adéquatement à la crise du logement et aux besoins des populations vulnérables? Selon le FRAPRU (2022), malgré les investissements annoncés pour la Stratégie, les dépenses en habitation et en lutte à l'itinérance du gouvernement fédéral ne représentent que 1 % des dépenses budgétaires globales. Qui plus est, la tendance est à investir davantage dans le logement abordable plutôt que dans le logement social, « le grand négligé » de la Stratégie nationale, alors qu'il constitue une assurance à l'abordabilité à long terme.

Le gouvernement fédéral a sous sa responsabilité plusieurs programmes et politiques pour les Premières Nations, notamment « Logement des Premières Nations » de Services aux Autochtones Canada. Néanmoins, selon un rapport du ministère des Affaires autochtones et du Nord Canada (2017), les programmes de logement dans les réserves

ne semblent pas entraîner d'amélioration notable à long terme et ne résolvent pas les problèmes sous-jacents de capacités et de ressources dans les collectivités des Premières Nations. De plus, des programmes doivent être mis en place pour les Autochtones vivant hors communauté (87 %) pour éviter les écarts de services avec les Autochtones vivant en communauté. Les différents paliers de gouvernement devront poursuivre les efforts de dialogue et de reconnaissance de distinction des Premières Nations. Notons qu'en 2017, Affaires autochtones et du Nord Canada (AANC) a été dissous et remplacé par 2 nouveaux ministères, soit Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada (RCAANC) et Services aux Autochtones Canada (SAC).

Au niveau provincial, les programmes et mesures principalement soutenus par la Société d'habitation du Québec (SHQ) visent à financer des actions concrètes notamment pour répondre au besoin de logement social et communautaire. Quelques enjeux peuvent être soulevés quant aux politiques et programmes provinciaux en habitation. La principale limite de la majorité des programmes est une limite financière reliée d'une part au sous-financement principalement du logement social et abordable. D'autre part, les subventions ne sont pas en adéquation avec les coûts de réalisation des habitations qui augmentent au fil des années. Le financement des programmes est par ailleurs assujéti aux annonces budgétaires gouvernementales et varie d'année en année, rendant difficile la planification. Finalement, le nombre de logements annoncés pour être construits demeure insuffisant par rapport aux besoins qui sont grandissants (Pelletier, 2021).

Une autre limite importante est l'absence au Québec d'une politique globale en habitation qui permettrait notamment d'adopter une véritable stratégie de développement du logement social et abordable avec des orientations et des cibles claires (Pelletier, 2021). Au printemps 2022, lors d'une conférence de presse, plus de 500 organisations ont joint leur voix au FRAPRU pour réclamer une politique d'habitation fondée sur les principes internationaux du droit au logement. Cette demande s'inscrivait notamment dans un contexte de crise du logement qui soulève de plus en plus l'importance d'une vision claire et de règlements forts pour faire respecter le droit au logement comme le contrôle obligatoire des loyers, la protection efficace contre les rénovictions, la réalisation massive de logements sociaux et un registre national des baux.

Par rapport aux groupes ciblés dans l'étude, les politiques et programmes provinciaux concernant ces groupes comprennent peu de stratégies visant l'habitation. Les mesures et programmes concrets d'aide au logement passent par la Société d'habitation du Québec (SHQ) principalement via le programme AccèsLogis pour ce qui est d'une « aide à la pierre ». Autrement, les « aides à la personne » tel le Programme de supplément au loyer (PSL), constituent d'autres mesures dont peuvent bénéficier les populations concernées par l'étude. Néanmoins, ces aides à la personne fonctionnent peu dans un contexte de pénurie de logements. Le PSL pourrait même contribuer à la hausse des loyers; les propriétaires sachant que les subventions permettront de compenser la hausse du prix des loyers.

Au palier municipal, les pouvoirs et les rôles des municipalités à l'égard de l'habitation devraient permettre de voir à une offre de logements suffisante en quantité, en qualité et en diversité. Les municipalités peuvent s'assurer de l'offre de logement aux personnes ayant des besoins particuliers tout en maintenant la vie communautaire et une mixité sociale. Les interventions municipales en habitation sont par conséquent multidimensionnelles touchant à la fois au bâti et à la dimension sociale. De plus, les actions municipales doivent s'articuler aux interventions des deux autres paliers de gouvernement tout en concertant les intervenant.e.s pour assurer la complémentarité des actions et une réponse aux besoins.

Même si les municipalités disposent de plusieurs leviers pour agir sur la question de l'habitation, la complexité de leur rôle est évidente. Pour y faire face, les municipalités devront disposer des moyens nécessaires tels que l'expertise technique et/ou la marge de manœuvre financière (Dansereau et collab.,2005). La pression est d'autant plus forte pour les municipalités rurales qui disposent de capacités financières plus limitées. Il faudra également du leadership pour que les élu.e.s locaux puissent porter l'étendue de leurs rôles et pouvoirs en matière d'habitation qui dépasse maintenant le rôle de gestionnaire des opérations municipales.

## Conclusion

Cette recension des politiques publiques et programmes en habitation démontre qu'il existe des mesures en place aux différents paliers de gouvernement définissant pour chacun les rôles et les responsabilités pour agir sur la question du logement. Le palier fédéral, acteur de premier plan, érige les principes en matière d'habitation et pose les grandes orientations notamment au travers de la Stratégie nationale sur le logement. Avec le transfert des responsabilités du gouvernement fédéral vers le provincial, ce palier devient le maître d'œuvre des fonds et programmes provenant du fédéral qui seront adaptés selon les orientations de la province. Le logement social, communautaire et abordable et certains programmes destinés aux populations vulnérables sont aussi de compétences provinciales via la Société d'habitation du Québec (SHQ) responsable de la mise en œuvre des programmes et services en matière d'habitation. Finalement, le palier municipal se voit attribuer des responsabilités en matière d'habitation dans une optique de planification territoriale et pose le « cadre » réglementaire favorable ou non à des projets d'habitation, notamment de logement social et/ou communautaire.

L'habitation occupe globalement peu de place parmi les stratégies mises de l'avant dans les politiques publiques concernant les besoins des populations vulnérables. La responsabilité des programmes en habitation est confiée à certaines organisations (comme la SHQ ou la SCHL) alors que l'enjeu de l'habitation nécessite une responsabilité transversale. Tenir compte des besoins des groupes ciblés à l'étude passe notamment par des mesures favorisant l'accessibilité et l'abordabilité au logement. De plus, un investissement soutenu dans le long terme dans les programmes et politiques assure le succès des interventions en matière de logement social et abordable (Pelletier, 2021).

Cette vision du soutien en habitation aux populations vulnérables doit être remise dans le contexte socio-économique de l'époque actuelle qui accorde une place importante au libre marché pour réguler plusieurs sphères de nos vies, dont l'habitation. En effet, la politique d'habitation canadienne a comme premier principe la régulation des besoins en logement par le marché privé. Deux autres principes viennent « encadrer » les possibles lacunes du libre marché soit grâce à la réglementation adéquate, qui assure la qualité des logements, ou par l'aide gouvernementale au logement des plus vulnérables.

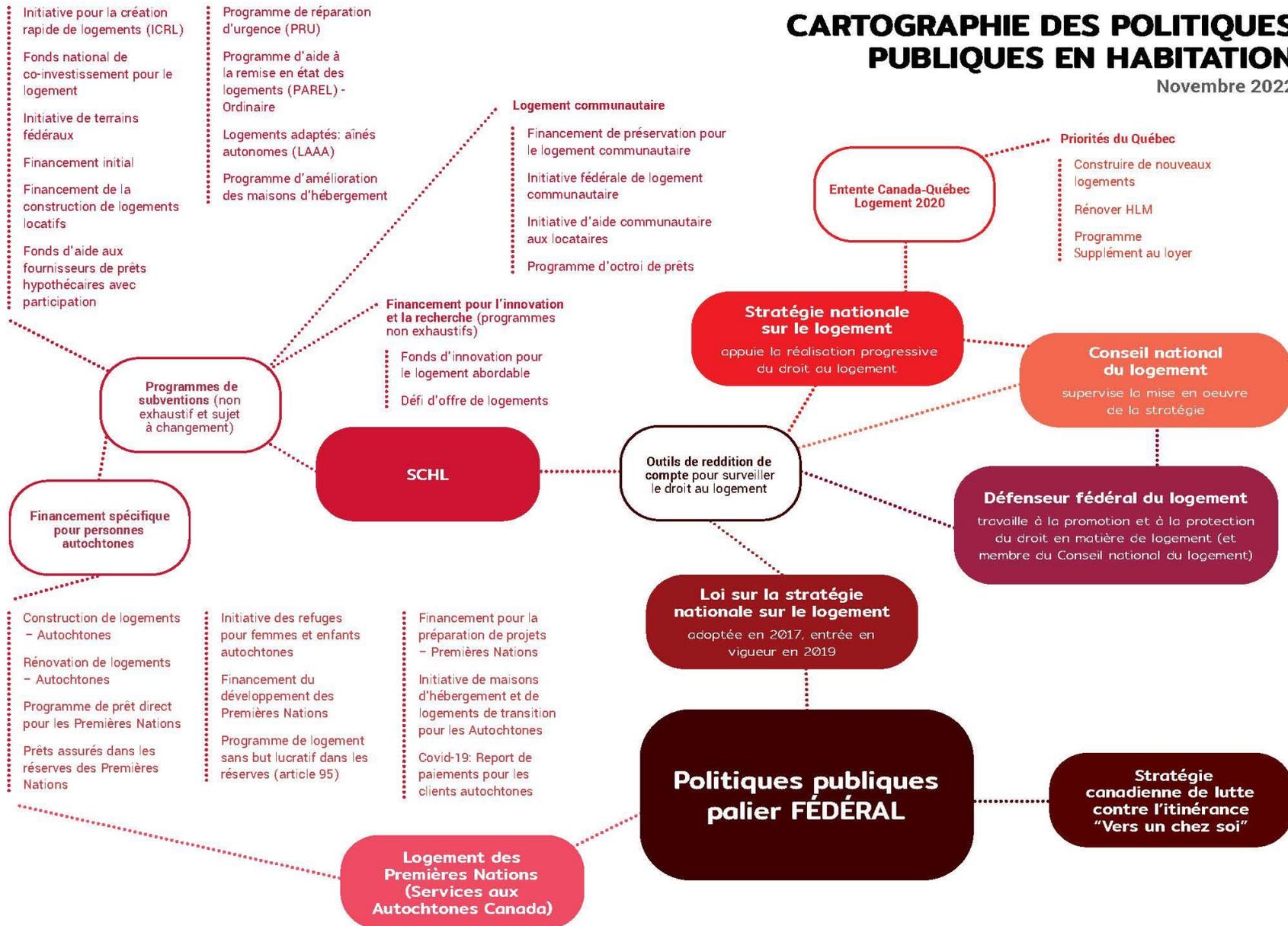
Ainsi, pour pallier les déséquilibres et les inégalités que peut engendrer le marché, des politiques et mesures destinées aux populations vulnérables sont mises en place sans pour autant intervenir sur ce « marché de l'habitation ». En parallèle à ces mesures, il importe de viser des politiques qui viendront aussi favoriser la régulation des échanges économiques et des marchés. L'adoption de lois pour réguler le marché de l'habitation devra être accompagnée de mesures qui favoriseront l'application et le respect de ces lois. La demande actuelle pour la mise en place d'un registre des loyers est un exemple d'une mesure qui pourrait permettre de faire respecter une loi en vigueur depuis longtemps qui oblige de divulguer au nouveau locataire le plus bas loyer payé depuis les 12 derniers mois. Aux programmes et mesures d'aide pour faciliter l'accès au logement des populations vulnérables doivent s'ajouter des mesures et des réglementations qui permettront de mieux encadrer le marché de l'habitation pour diminuer à la source la création des inégalités sociales et économiques.

## Liste des cartographies des politiques publiques

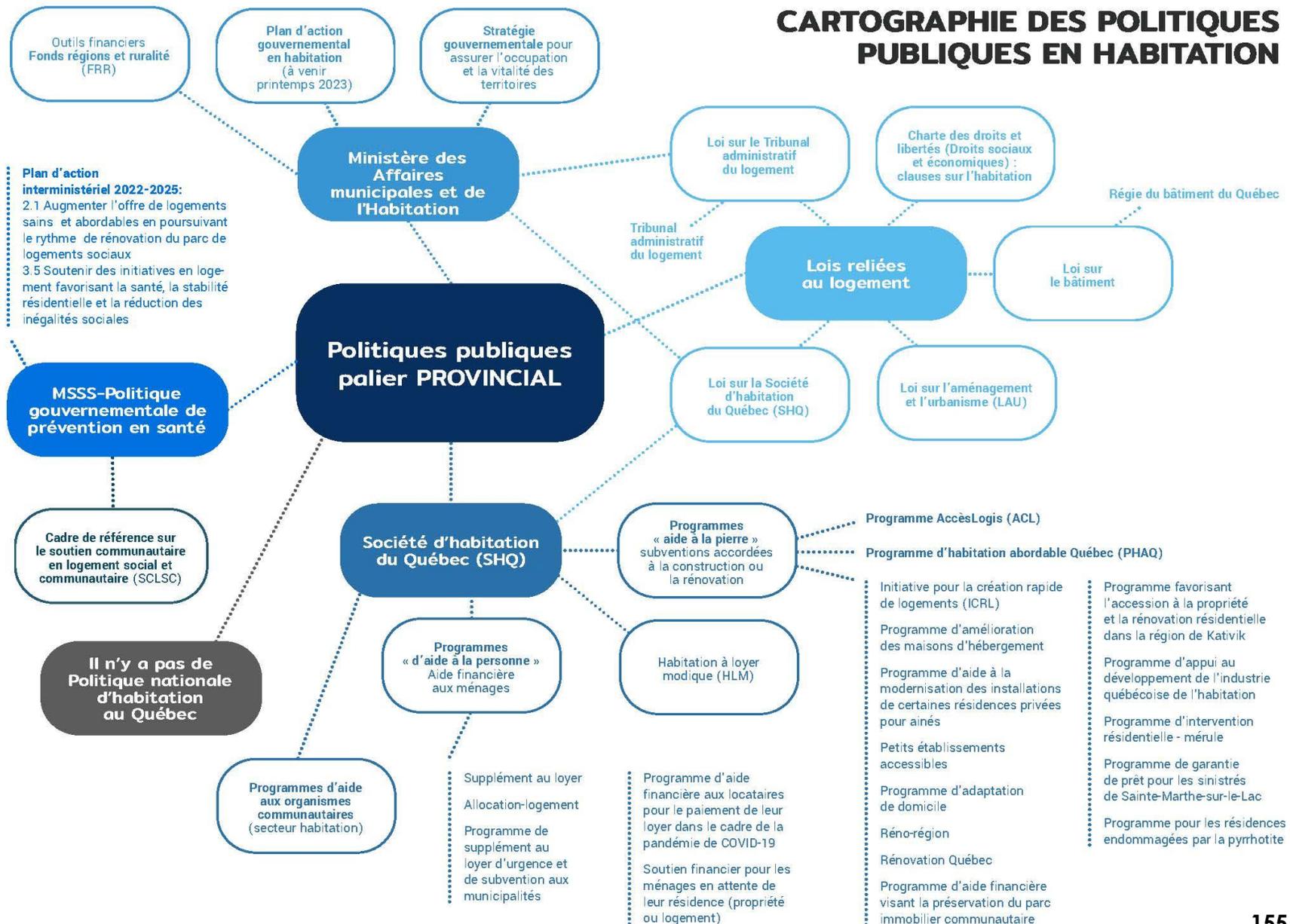
Cartographie Personnes autochtones en communauté et hors communauté	p. 136
Cartographie Personnes immigrantes et/ou racisées	p. 138
Cartographie Personnes âgées à faible revenu	p. 139
Cartographie Population marginalisée : santé mentale, dépendance, itinérance	p. 141
Cartographie Femmes fuyant une situation de violence conjugale	p. 142
Cartographie Politiques publiques palier fédéral (annexe 1)	p. 154
Cartographie Politiques publiques palier provincial (annexe 2)	p. 155
Cartographie Politiques publiques palier municipal (annexe 3)	p. 156

# CARTOGRAPHIE DES POLITIQUES PUBLIQUES EN HABITATION

Novembre 2022

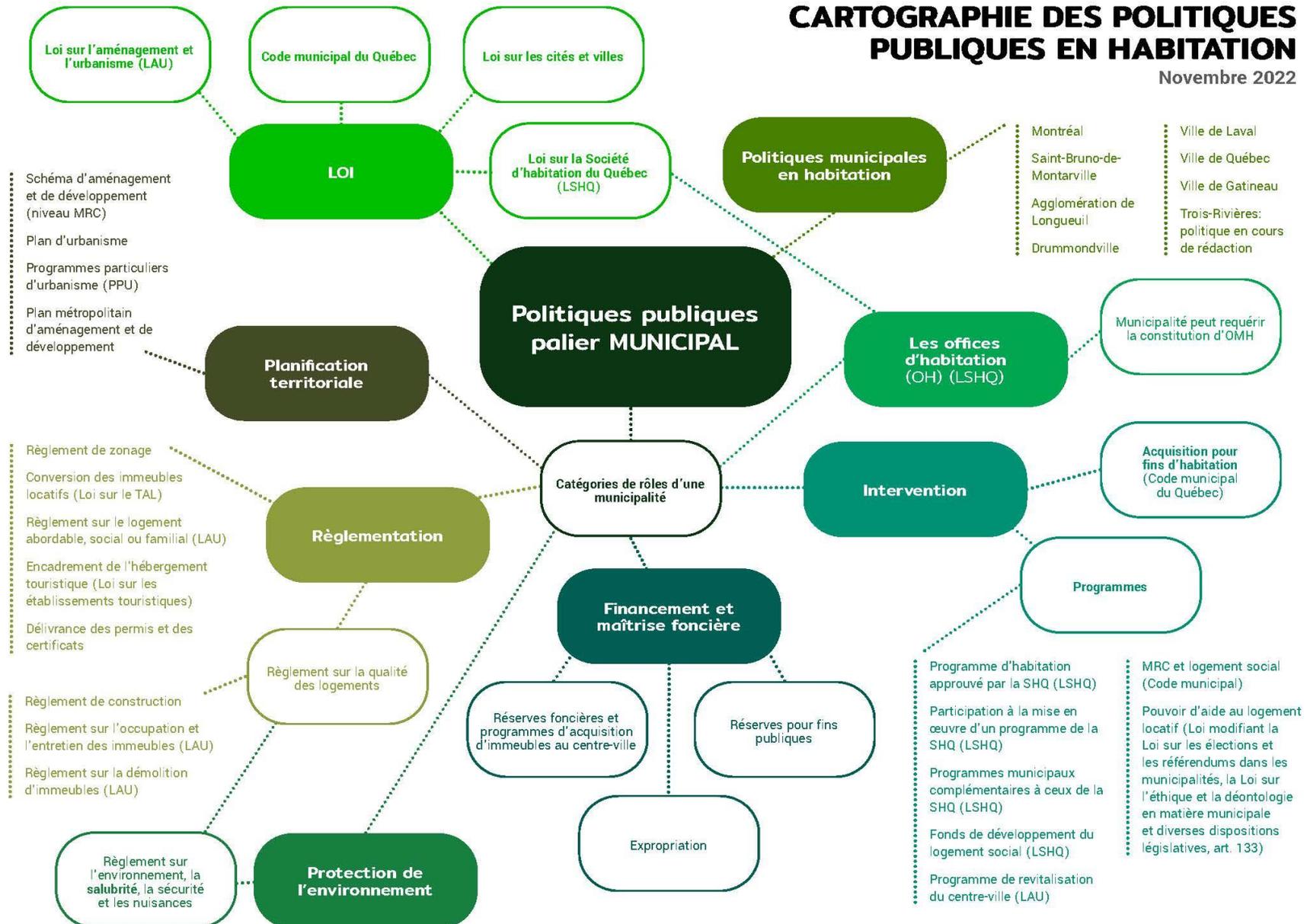


# CARTOGRAPHIE DES POLITIQUES PUBLIQUES EN HABITATION



# CARTOGRAPHIE DES POLITIQUES PUBLIQUES EN HABITATION

Novembre 2022



## Références

Affaires autochtones et du Nord Canada. 2017. *Rapport final : Évaluation du logement dans les réserves*. Direction générale de l'évaluation, de la mesure du rendement et de l'examen, secteur de la vérification et de l'évaluation, 69 p.

Belleau, Hélène et Alexandre Baillargeon. 2021. *Agir sur les politiques familiales. Fiche synthèse de transfert de connaissance. Les politiques publiques (fiche2)*. Partenariat de recherche Familles en mouvance. INRS.

Berg, Ryan van den. 2019. *Quelques notions sur le droit au logement, étude générale*. Publication no 2019-16-F, Ottawa, Bibliothèque du Parlement, 29 p.

Boîte à outils. 2022. « Renforcer son projet avec l'ADS+ ». [En ligne]. Récupéré à <https://boiteaoutilsmauricie.org/partir-du-bon-pied/renforcer-son-projet-avec-lads/>

Bureau du directeur parlementaire du Budget. 2021. *Logement pour les autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique*. Canada, Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes, 62 p.

Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES). 2022. « Politique publique ». [En ligne]. Récupéré à <https://bdis.uqam.ca/categorie/3-1-politique-publique>

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse Québec. 2022. « Les droits sociaux et économiques ». [En ligne]. Récupéré à <https://cdpdj.gc.ca/fr/vos-droits/qu-est-ce-que/les-droits-economiques-et-sociaux> (Consulté le 15 octobre 2022).

Dansereau, Francine (coordination), Loïc Aubrée, Gérard Divay, Rose Damaris, Anne-Marie Séguin et Gilles Sénécal. 2005. *Politiques et interventions en habitation. Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. Saint-Nicolas, Les Presses de l'Université Laval, 256 p.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2022. *Stratégie nationale sur le logement. Le grand négligé : le logement social*. Montréal, 4 p.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2020. *Accès au logement : faire davantage pour lutter contre la discrimination et les conséquences du racisme systémique*. Montréal, Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain présenté dans le cadre des consultations du Groupe d'action contre le racisme, 11 p.

Fryer, Sara et Olivier Leblanc-Laurendeau. 2019. *Comprendre la compétence fédérale et les premières nations*. Ottawa, Bibliothèque du parlement. 20 p.

Gouvernement du Canada. 2021. « COW-Stratégie nationale sur le logement - 10 juin 2021 ». [En ligne]. Récupéré à <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/organisation/transparence/comites/cow-10-jun-2021/strategie-nationale-logement.html>

Gouvernement du Canada. 2019. « Stratégie canadienne sur les drogues et autres substances ». [En ligne]. Récupéré de <https://www.canada.ca/fr/sante-canada/services/dependance-aux-drogues/strategie-canadienne-drogues-substances.html> (Consulté le 10 novembre 2022).

Gouvernement du Canada. 2017. *Stratégie nationale sur le logement; Un chez soi d'abord*. Canada, 45 p.

Gouvernement du Québec, Immigration. 2022. « Programme d'accompagnement et de soutien à l'intégration (PASI) ». [En ligne]. Récupéré de <https://www.quebec.ca/immigration/aide-organismes-integration-immigration/programme-accompagnement-soutien-integration> (consulté le 7 novembre 2022).

Labrie, Viviane. 2016. *La hauteur de la barre à l'aide sociale. Quelques jalons de 1969 à aujourd'hui*. Montréal, Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), 44 p.

Ligue des droits et libertés (Latouche, Guy). 2018. « Les Premières Nations au Québec et le droit au logement ». [En ligne]. Récupéré le 2 novembre 2022 de <https://liguedesdroits.ca/les-premieres-nations-au-quebec-et-le-droit-au-logement/> (consulté le 8 novembre 2022).

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). 2022. « Pouvoir des municipalités en matière d'habitation », Bulletin Muni-Express, no 9 – 30 mai 2022. [En ligne]. Récupéré à <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2022/n-9-30-mai-2022/> (Consulté le 18 mai 2022).

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). 2022. *Stratégie gouvernementale pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2018-2022. Pour des municipalités et des régions encore plus fortes*. Québec, MAMH, 104 p.

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). 2019. « L'organisation et ses engagements ». [En ligne]. Récupéré de <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/affaires-municipales/mission-et-mandats> (Consulté le 15 mai 2022).

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). 2010. « Guide La prise de décision en urbanisme. Outils de financement et de maîtrise foncière ». [En ligne].

Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/> (Consulté 15 mai 2022).

Ministère de la Famille et des Aînés et ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2012. *Vieillir et vivre ensemble. Chez soi, dans sa communauté, au Québec*. Québec, ministère de la Famille et des Aînés, 204 p.

Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration. s. d. *Programme d'appui aux collectivités 2021-2024*. Québec, ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration, 32 p.

Ministère de l'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada. 2019. « Programme d'aide à la réinstallation (PAR) ». [En ligne]. Récupéré à <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/organisation/publications-guides/bulletins-guides-operationnels/prestation-services/programme-aide-reinstallation.html> (consulté le 7 novembre 2022).

Ministère de la Justice Canada (site web de la législation). 2022. « Loi sur la stratégie nationale sur le logement L.C. 2019, ch.29, art. 313 ». [En ligne]. Récupéré à <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/n-11.2/TexteCompleet.html> (consulté 15 octobre 2022).

Ministère de la Justice du Québec. 2021. « Aide financière d'urgence pour les personnes victimes de violence ». [En ligne]. Récupéré à <https://www.justice.gouv.qc.ca/programmes-et-services/programmes/aide-financiere-durgence-pour-les-personnes-victimes-de-violence/>

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2022. *Plan d'action interministériel 2022-2025 de la politique gouvernementale de prévention en santé. Un projet d'envergure pour améliorer la santé et la qualité de vie de la population*. Québec, Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux, 116 p.

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2022. *Politique gouvernementale de prévention en santé. Tableau synoptique*. Québec, Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux, 1 p.

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2022. *S'unir pour un mieux-être collectif. Plan d'action interministériel en santé mentale 2022-2026*. Québec, La Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux, 140 p.

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2018. *Plan d'action interministériel en dépendance 2018-2028. Prévenir, réduire et traiter les conséquences associées à la consommation de substances psychoactives, à la pratique des jeux de hasard et d'argent et à l'utilisation d'Internet*. Québec, La Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux. 128 p.

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et Société d'habitation du Québec (SHQ). 2022. *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC)*. Québec, La Direction des communications et des relations externes de la Société d'habitation du Québec et La Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, 64 p.

Pelletier, Sylvie. 2021. *Le point sur... l'abordabilité des logements au Québec. Les effets sur la santé et le développement des enfants au Québec*. Montréal, Centre Léa Roback, 11 p.

Régie du bâtiment du Québec. 2022. « Ce que la RBQ fait pour vous ». [En ligne]. Récupéré de <https://www.rbq.gouv.qc.ca/vous-etes/citoyen/la-rbq-et-le-citoyen/ce-que-la-rbq-fait-pour-vous/> (Consulté le 13 mai 2022).

Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec. s. d. « Autochtonie urbaine ». [En ligne]. Récupéré de <https://www.rcaaq.info/autochtonie-urbaine/> (consulté le 2 novembre 2022).

Secrétariat à la condition féminine. 2020. *Plan d'Action spécifique pour prévenir les situations de violence conjugale à haut risque de dangerosité et accroître la sécurité des victimes 2020-2025*. Québec, Secrétariat à la condition féminine, 18 p.

Secrétariat à la condition féminine. 2018. *Plan d'action gouvernemental en matière de violence conjugale 2018-2023. Contre la violence conjugale, Agissons*. Québec, Secrétariat à la condition féminine, 74 p.

Secrétariat aux aînés, ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2019. *Guide d'accompagnement pour la réalisation de la démarche Municipalité amie des aînés, 2<sup>e</sup> édition*. Québec, Direction des communications, ministère de la Santé et des Services sociaux, 72 p.

Secrétariat aux aînés du ministère de la Famille et ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2018. *Un Québec pour tous les âges, plan d'action 2018-2023*. Québec, Direction des communications du ministère de la Famille, 106 p.

Seery, Annabelle, Louise Lemire et Laurence Charleston. 2022. *Le logement : un levier d'amélioration de la santé et du bien-être des femmes en Estrie*. Document déposé à ConcertAction Femmes Estrie par le Centre de recherche sociale appliquée, 28p.

Société canadienne d'hypothèques et logement (SCHL-CMHC). 2022. « Stratégie nationale sur le logement – Glossaire des termes courants ». [En ligne]. Récupéré de <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/strategie-nationale-sur-le-logement--glossaire-des-termes-courants> (Consulté le 9 novembre 2022).

Société canadienne d'hypothèques et logement (SCHL-CMHC). 2022. « Programmes de financement ». [En ligne]. Récupéré de <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement> (Consulté le 18 octobre 2022).

Société canadienne d'hypothèques et logement (SCHL-CMHC). 2018. « Stratégie nationale sur le logement, Qu'est-ce que la Stratégie? » [En ligne]. Récupéré à <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie#strategyfr> (consulté 8 novembre 2022).

Société d'habitation du Québec (SHQ). 2022. « Programmes ». [En ligne]. Récupéré de <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>. (Consulté le 16 mai 2022).

Société immobilière du regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec (SIRCAAQ). 2021. *Mémoire présenté au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et à la Société d'habitation du Québec : Plan d'action gouvernemental en habitation*. Wendake, Août 2021, 27 p.

Statistique Canada. 2022. *Recensement en bref. Les conditions de logement des Premières Nations, des Métis et des Inuit au Canada selon les données du Recensement de 2021*. Canada, Statistique Canada, 10 p.

Statistique Canada. 2021. « Les conditions de logement des Premières Nations, des Métis et des Inuit au Canada selon les données du Recensement de 2021 » [En ligne]. Récupéré de : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/98-200-X/2021007/98-200-X2021007-fra.cfm> (Consulté le 2 novembre 2022).

Statistique Canada. 2021. « Un premier aperçu des frais de logement des ménages vivant dans les réserves à l'aide des nouvelles données du Recensement de 2021 » [En ligne]. Récupéré de : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2022001/article/00002-fra.htm> (Consulté le 2 novembre 2022).



## SECTION 5

### Table des matières

<b>ÉTAT DE LA SITUATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE .....</b>	<b>168</b>
<i>Introduction et objectif de la section .....</i>	<i>168</i>
<b>5.1 Mise en contexte de l'état de situation sur le logement social et communautaire.....</b>	<b>169</b>
5.1.1 La crise du logement en Mauricie .....	169
5.1.2 Le logement social et communautaire : de quoi parle-t-on? .....	170
5.1.3 Vers un premier inventaire par territoire du LSC en Mauricie .....	175
Sources de données principales de l'inventaire .....	175
Les territoires à l'étude.....	175
Forces et limites des données.....	176
<b>5.2 État de situation sur le logement social et communautaire en Mauricie .....</b>	<b>177</b>
5.2.1 Le logement social et communautaire en Mauricie en bref .....	177
5.2.2 Les logements sociaux de type HLM .....	178
La distribution des logements subventionnés de type HLM par territoire .....	179
Les populations rejointes par le logement social de type HLM.....	180
Un mot sur la réorganisation des offices d'habitation.....	181
La conservation du patrimoine bâti et des logements HLM .....	182
5.2.3 Les programmes de logement abordable et les projets réalisés AccèsLogis Québec	183
Les programmes de logement abordable en mouvement .....	183
Les projets AccèsLogis livrés au 31 mars 2021 .....	183
Populations rejointes par les projets AccèsLogis .....	186
Les programmes Logement abordable Québec .....	187
5.2.4 Le Programme de supplément au loyer .....	187
La gestion et la distribution des logements subventionnés de type PSL .....	187
La place du logement subventionné de type PSL dans le marché locatif existant .....	189
La situation des ménages en attente d'un logement subventionné de type HLM et PSL	192
5.2.5 Le sommaire des ménages aidés tous programmes confondus de la SHQ .....	193
Faits saillants sur les interventions de la SHQ .....	194
5.2.6 Hébergement en milieu communautaire dans l'écosystème du LSC .....	195

<b>5.3 Discussion sur les résultats et réflexions pour éclairer les pistes d'action .....</b>	<b>196</b>
5.3.1 La crise du logement et de l'abordabilité : un effet entonnoir pour les groupes de populations vulnérables .....	197
5.3.2 Retour sur les stratégies ministérielles et les choix d'investissement .....	199
Une tendance vers l'aide à la personne plutôt que l'aide à la construction .....	199
Les choix d'investissements : AccèsLogis et le Programme de supplément au loyer .....	199
5.3.3 La contribution et le rôle des municipalités dans le développement du logement social, communautaire et abordable .....	201
5.3.4 Le logement communautaire et social : une richesse collective .....	204
<b>Conclusion .....</b>	<b>205</b>
Le logement : un droit .....	205
<b>Liste des tableaux .....</b>	<b>203</b>
<b>Liste des figures .....</b>	<b>203</b>
<b>Liste des annexes .....</b>	<b>204</b>
<b>Références .....</b>	<b>221</b>

# ÉTAT DE LA SITUATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE

## Introduction et objectif de la section

Cette section de la recherche a comme objectif de présenter un état de situation du logement social et communautaire en Mauricie avec une intention de comparaison depuis le dernier portrait de l'habitation et du logement social à l'échelle des villes et des municipalités régionales de comté (MRC) réalisé par le Consortium en développement social de la Mauricie en 2010.

La perspective du développement social amène à traiter le sujet de l'habitation sous l'angle des inégalités vécues par certains groupes de populations en matière d'accès au logement. Les données populationnelles présentées dans une des sections de recherche mettent en lumière les inégalités entre les groupes de populations. Nous avons mis en lien ces réalités vécues, les données populationnelles avec la situation du logement social et communautaire en Mauricie. Ces données révèlent que les ménages à faible et modeste revenu sont nombreux à consacrer une part trop importante de leur revenu pour se loger. Ils peinent à trouver un logement de qualité convenant à la taille, la condition physique et/ou la sécurité nécessaires aux personnes composant leur ménage.

Cet état de situation présente un premier inventaire des projets réalisés en logement social et communautaire en Mauricie. Il n'a pas la prétention d'être complet et il se veut évolutif. Cet inventaire se veut le point de départ d'une veille sur la situation du logement social et communautaire en Mauricie. Tout au long de la réalisation de l'état de situation, des informations spécifiques à chacun des territoires ont été relevées lorsque celles-ci étaient disponibles. L'inventaire complet du logement social et communautaire et abordable pour la Mauricie est présenté à l'annexe 1 de cette section. Les données plus spécifiques aux territoires et par programmes sont insérées dans le texte. Cet inventaire permet d'avoir un aperçu du logement social et communautaire à l'échelle des territoires ainsi qu'une connaissance des projets réalisés et en cours.

## 5.1 Mise en contexte de l'état de situation sur le logement social et communautaire

### 5.1.1 La crise du logement en Mauricie

Au cours de cette publication, la crise du logement, accentuée par la pandémie COVID-19, connaît une intensité sans précédent. Les taux d'inoccupation sont à des seuils critiques partout dans la région (moins de 1 % selon les données de la SHQ en 2023)<sup>21</sup>. L'accessibilité économique au logement et à la propriété est plus difficile pour les ménages à revenu modeste en raison de la crise de l'habitation qui génère une crise générale de l'abordabilité. En Mauricie, de 2021 à juin 2023, et précisément à Trois-Rivières et Shawinigan, les hausses cumulées des coûts des loyers toutes tailles confondues atteignent respectivement 63 % et 42 % (RCLALQ, 2023). Ce contexte accélère les inégalités entre les groupes de populations tels que nous l'avons démontré dans les autres volets de cette étude. La situation s'aggrave pour les personnes seules, les femmes et les personnes âgées, entre autres.

Déjà en 2018, à la suite de l'analyse des données du recensement de 2016, le FRAPRU signalait l'existence d'une crise du logement vécue par les groupes de populations plus vulnérables lors de sa campagne de mobilisation « Pour du logement social maintenant ! ». En Mauricie, la crise du logement a d'abord été relevée à Trois-Rivières avec des taux d'inoccupation à la baisse constante (2018 : 3,9 %; 2019 : 2,3 %; 2020 : 1,3 %; 2021 : 0,9 %). Par contre, les données probantes quant au seuil critique d'inoccupation ont été diffusées en 2020 pendant que la pandémie mobilisait l'attention. La baisse du taux d'inoccupation est arrivée de façon drastique à Shawinigan (2020 : 5,8 %; 2021 : 2,6 %)<sup>22</sup>.

Selon le FRAPRU, la crise du logement est la plus importante crise vécue depuis dix-neuf ans entre autres à cause du nouveau phénomène de rénoviction (transformation immobilière de luxe). Les revenus des locataires à faible revenu n'augmentent pas suffisamment pour faire face à l'inflation (épicerie), aux imprévus (bris) ou à une séparation. Les locataires à faible revenu risquent de perdre leur logement après la transformation immobilière luxueuse ou la hausse fulgurante du coût de loyer.

---

<sup>21</sup> SHQ. 2023. Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec à son plus bas en 18 ans. Récupéré à <https://www.quebechabitation.ca/actualites/le-taux-dinoccupation-des-logements-locatifs-au-quebec-a-son-plus-bas-en-18-ans/>

<sup>22</sup> Crise du logement, crise de l'abordabilité, de quoi parle-t-on? Conférence de Véronique Laflamme du FRAPRU et Eric Cimon de l'AGRTQ lors d'un atelier dans le cadre de la journée sur le développement de l'habitation, Drummondville, 14 sept. 2023.

### 5.1.2 Le logement social et communautaire : de quoi parle-t-on?

Le **logement social** désigne plus spécifiquement le logement public, c'est-à-dire subventionné par l'État. Les logements subventionnés sont destinés aux ménages à faible revenu et leur permettent d'accéder à un logement adéquat (Thésaurus de l'activité gouvernementale, gouvernement du Québec, 2024)

Les habitations à loyer modique (HLM), qui sont gérées en majorité par les offices d'habitation (OH) où les locataires admissibles paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu, sont du logement social.

Les offices d'habitation (OH) relèvent de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (SHQ). Ils ont le rôle « d'offrir principalement des logements d'habitation aux personnes ou familles à faible revenu, à revenu modique, à revenu modeste ou ayant des besoins spéciaux en matière de logement ». Ils peuvent entre autres : acquérir, construire, rénover des immeubles d'habitation; administrer des programmes dont la gestion leur est confiée par la SHQ; administrer des immeubles; ou mettre en œuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle.

Le **logement communautaire** désigne une formule de logements dont la propriété est collective, de type coopératif ou associatif. Ces deux types se caractérisent par un mode de gestion démocratique de l'habitation. Ce sont des propriétés publiques tant que la convention d'aide avec la SHQ et/ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est en vigueur. Après, ils deviennent des propriétés de l'OBNL ou la coopérative.

Le secteur du logement communautaire (coopératives et organismes à but non lucratif en habitation) compte également des unités de type Programme de supplément au loyer (PSL) pour lesquelles les locataires paient un loyer similaire à celui d'un HLM.

Le **logement social et communautaire (LSC)** représente une alternative de logement adéquat en matière de qualité, de prix pour des ménages à revenu faible ou modeste et de besoins spécifiques aux personnes vulnérables.

Tel que nommé dans le Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire « *Le logement social et communautaire permet à des ménages de trouver un logement à loyer modique, de qualité et de taille adéquate. Ce type de logement correspond à une formule de propriété poursuivant une finalité sociale plutôt qu'une finalité de profit. Le gouvernement du Québec, seul ou avec le gouvernement fédéral à la suite d'ententes, encourage ce type de tenures grâce à différents programmes de subventions* » (Gouvernement du Québec, 2022, p. 6).

## À propos de la notion d'abordabilité

Le développement du logement social et communautaire a pour but de rendre abordable le logement pour les ménages à faible revenu. Cependant, la notion d'abordabilité est difficile à définir. L'expression « logement abordable » a longtemps référé au logement accessible en fonction de la capacité de payer des ménages en fixant un pourcentage maximal, par exemple 25 % de son revenu consacré au logement. Les nouveaux programmes qui visent l'abordabilité du logement élargissent la notion d'abordabilité. Un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer représente 30 % du revenu consacré au loyer ou au maximum 90 % de la médiane du marché. Ce prix médian varie selon les régions et est calculé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (Louis Gaudreau cité dans la revue Les Affaires, 2022). Il faut distinguer les paramètres de l'abordabilité dans un programme, de la notion d'abordabilité. Comme il existe plusieurs programmes et mesures qui réfèrent à ce terme, sans toujours en fournir une définition, il peut y avoir confusion. L'une des distinctions réfère aux caractéristiques du ménage (faible revenu, modeste revenu, besoins particuliers) et les types de mandataires autorisés (coopérative, OSBL, OH, propriétaire privé).

Le tableau 1 présente un tour d'horizon des programmes et mesures publiques en matière de logement social, communautaire et abordable offerts par le gouvernement du Québec. Ceux-ci peuvent être des programmes d'aide à la pierre (construction, rénovation) ou d'aide à la personne (subvention à la personne). L'information sur les programmes est issue de sources publiques consultées sur les sites respectifs des instances concernées en juin 2023.

Tableau 1 Programmes et mesures du gouvernement du Québec en matière d'abordabilité et de logement social et communautaire		
Programmes et mesures subventionnés	Éléments distinctifs	Critères d'admissibilité (2021) <sup>23</sup>
<a href="#">Programme HLM - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</a>  Créé et favorisé en 1969-1994	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide aux locataires à modeste ou faible revenu qui habitent un immeuble à but non lucratif ou un office d'habitation.</li> <li>• Coût du loyer est de 25 % du revenu avant impôt.</li> <li>• Toutes et tous les occupants de l'immeuble ont accès au logement subventionné.</li> <li>• Plus souvent géré par un office d'habitation (91,5 % dans le cas de la Mauricie).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Être citoyen.ne canadien ou résident.e permanent.</li> <li>• Résider depuis 12 mois dans la municipalité ou la MRC (critère variable selon l'OH)<sup>24</sup>.</li> <li>• Le demandeur doit pouvoir assurer de manière autonome ou avec l'aide d'un soutien ou un proche aidant la satisfaction de ses besoins essentiels et ses déplacements (peut varier selon les régions).</li> </ul>

<sup>23</sup> Les critères d'admissibilité sont fixés par le gouvernement et peuvent changer sans préavis.

<sup>24</sup> Pour Trois-Rivières, le critère est 12 mois dans les 24 derniers mois. Il ne s'applique pas pour les femmes en situation de violence conjugale référées par des intervenantes et pour les personnes en situation de handicap circulant en fauteuil roulant. Pour Saint-Boniface et les autres municipalités, ce critère est ouvert.

Programmes et mesures subventionnés	Éléments distinctifs	Critères d'admissibilité (2021) <sup>23</sup>
<p><a href="#">Programme HLM - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</a></p> <p>Créé et favorisé en 1969-1994</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posséder des biens et placements de 100 000 \$ et moins<sup>25</sup>.</li> <li>• <a href="#">Avoir un revenu inférieur ou égal à<sup>26</sup></a> : 24 000 \$ (personne seule et couple); 30 000 \$ (deux à trois personnes); 33 000 \$ (quatre à cinq personnes); 40 000 \$ (six à sept personnes).</li> </ul>
<p><a href="#">Programme de supplément au loyer (PSL) - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</a></p> <p>Créé à la fin des années 1970</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide aux locataires à modeste ou faible revenu qui habitent un immeuble à but non lucratif, une coopérative ou un loyer privé.</li> <li>• Coût du loyer est de 25 % du revenu avant impôt.</li> <li>• Gestion confiée à un OH (78,5 %) ou une des formules de propriété collective : OBNL ou coop (21,5 %).</li> </ul>	Mêmes critères que la mesure HLM.
<p><a href="#">AccèsLogis Québec - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</a></p> <p>AccèsLogis existera jusqu'à épuisement des fonds engagés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide à la construction de logements sociaux et communautaires par trois volets : Volet 1 : projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste. Volet 2 : projets de logements permanents avec services pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Volet 3 : projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation avec soutien communautaire.</li> <li>• L'aide financière prend la forme d'une subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant à la moitié des coûts admissibles. La contribution minimale exigée du milieu varie de 5 à 15 %. De plus, la SHQ garantit le prêt hypothécaire que l'organisme promoteur contracte auprès d'une institution financière agréée pour</li> </ul>	<p>Les critères d'admissibilité de base à l'obtention de logement subventionné sont les mêmes que HLM et PSL.</p> <p>Le programme AccèsLogis prévoit qu'une certaine part des unités créées devront être admissibles au Programme de supplément au loyer (PSL). Classé « aide à la personne ».</p>

<sup>25</sup> Pour Trois-Rivières, le montant total des biens possédés par le ménage (moins les dettes) ne doit pas dépasser 30 000 \$ pour une personne seule ou 40 000 \$ pour un ménage de deux personnes ou plus. Ces biens peuvent être : un montant d'argent placé dans une caisse populaire, une banque, un trust ou des obligations d'épargne. Il peut s'agir également d'une propriété, d'un chalet, d'une automobile, etc. Ce critère ne s'applique pas pour Saint-Étienne-des-Grès et Saint-Boniface. Donc variable selon les municipalités ou OH.

<sup>26</sup> Les seuils de revenu peuvent changer selon le territoire de ville et MRC et l'année en cours. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/offices\\_dhabitation/tous\\_les\\_programmes/programmes/hlm\\_public/exploitation\\_dun\\_projet/plafonds\\_de\\_revenu\\_prbi\\_loyers\\_medians\\_et\\_grilles\\_de\\_ponderation.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/offices_dhabitation/tous_les_programmes/programmes/hlm_public/exploitation_dun_projet/plafonds_de_revenu_prbi_loyers_medians_et_grilles_de_ponderation.html)

Programmes et mesures subventionnés	Éléments distinctifs	Critères d'admissibilité (2021) <sup>23</sup>
	<p>compléter le financement; il s'agit d'un emprunt sur 35 ans.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion confiée à un OH ou une des formules de propriété collective (OBNL ou coop).</li> </ul>	
<p><a href="#">Programme d'habitation abordable Québec - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</a></p> <p>Le cadre normatif a été mis à jour le 21 juin 2023.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) appuie financièrement des projets de construction de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Volet 1 – appel de projets Projets pour ménages à revenu faible ou modeste (personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, familles, personnes seules). Volet 2 - entrée continue Projets pour personnes ayant des besoins particuliers en habitation (itinérance, santé mentale, déficience, limitation fonctionnelle, violence conjugale).</li> <li>Gestion confiée au secteur locatif privé, à une institution, à un OH ou une des formules de propriété collective (coopérative, OSBL).</li> <li>La <b>subvention maximale</b> varie selon le type de demandeur et elle ne peut pas dépasser, sauf exception, un taux maximal de 80 % du coût total du projet.</li> </ul> <p>Pour une coopérative, un organisme à but non lucratif, un office d'habitation ou une société acheteuse à but non lucratif, le maximum est de 80 %.</p> <p>Pour une personne, une fiducie, une société de personnes ou un groupement de personnes légalement constitués, immatriculés au Registre des entreprises du Québec, le maximum est de 60 %.</p>	<p><a href="#">Besoins régionaux (gouv.qc.ca)</a></p> <p><b>Logements autres que RPA</b> Petits logements (88 %). Moyens logements de 2 ou 3 chambres (11 %). Grands logements de 4 chambres et + (non admissibles).</p> <p><b>RPA</b> Petits logements 2 %. Logements de 2 chambres à coucher ou plus non admissibles.</p> <p><b>Coût des loyers</b> Les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le loyer fixé à la première année d'exploitation sera le loyer de référence.</li> <li>Chaque année, et ce, pour les quatre années suivantes, le loyer pourra être ajusté au taux d'augmentation suggéré des loyers du Tribunal administratif du logement, tant que le loyer maximal est respecté.</li> <li>Après les cinq premières années, le loyer pourra être ajusté selon les règles de fixation de loyer.</li> </ul> <p>Voir liste des coûts maximaux par municipalités (chambre, studio, 1 à 7 chambres). <a href="#">Programme d'habitation abordable Québec – Loyers maximaux (gouv.qc.ca)</a></p>

<p><a href="#">Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</a></p> <p>Créé en 2020</p> <p>Phase 3 Créée en 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien la création de nouveaux logements abordables permanents.</li> <li>• Finance la construction de nouveaux logements locatifs, l'acquisition de terrains et la conversion ou la remise en état d'immeubles existants pour y aménager des logements abordables.</li> <li>• Vise à ce que tous les fonds soient engagés dans les meilleurs délais afin que les logements soient disponibles le plus rapidement possible.</li> <li>• Le financement de l'ICRL est réparti en deux volets distincts, soit le volet des villes et le volet des projets. Au Québec, le budget de l'ICRL est attribué par l'entremise d'ententes entre la SHQ et la SCHL.</li> </ul> <p>Phase 3: Ce financement est axé sur les besoins immédiats en matière de logement. L'objectif est de créer de nouveaux logements abordables permanents pour les personnes vulnérables.</p>	<p>Ce programme concerne prioritairement les clientèles cibles suivantes : femmes et enfants victimes de violence, jeunes adultes, autochtones, 60 ans et plus, personnes handicapées, santé mentale et dépendances, immigration.</p>
--	--	---

Il est démontré par quelques études, dont celle sur les retombées du programme AccèsLogis (Forest et collab., 2016) et une récente étude portant sur les effets des logements HLM (Houle et collab., 2023), que le logement social et communautaire présente une solution concrète et durable permettant de pallier le manque de ressources financières des ménages, de prévenir les risques d'instabilité résidentielle pouvant conduire à l'itinérance, tout en contribuant à la vitalité économique des territoires.

Par ailleurs, de nombreuses modifications sont survenues dans les programmes publics relatifs au développement du logement social et communautaire lesquelles sont explicites dans le volet politique publique de cette étude. Notons plus précisément la fin annoncée du programme AccèsLogis qui a contribué à la création de nouveaux logements sociaux et communautaires. Par ailleurs, on observe que la place du logement social et communautaire est demeurée marginale par rapport au marché dominant (le LSC occupant seulement 10 % du marché locatif). Sans investissement majeur, la prise en compte des besoins de certains groupes plus exposés aux inégalités et aux discriminations demeure une faiblesse importante des politiques publiques. Le contexte actuel de la crise de l'habitation (surenchère, augmentation du coût des logements, manque de logements) crée un climat défavorable aux populations les plus vulnérables.

### 5.1.3 Vers un premier inventaire par territoire du LSC en Mauricie

#### Sources de données principales de l'inventaire

Pour réaliser le portrait, nous avons consulté quelques sources de données publiques et la majorité provient de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et du recensement 2021. Nous avons aussi consulté le portrait de l'habitation publié en 2010 par le Consortium (Torres, 2010).

Des informations spécifiques à la région ont été fournies par la Société d'habitation du Québec (SHQ) par demande d'accès à l'information des données publiques et de la protection des renseignements personnels. Le répertoire de la SHQ diffusé sur leur site Internet a aussi été consulté. D'autres informations sur les projets à venir ont été tirées sur la toile médiatique du cabinet de la ministre des Affaires municipales.

Les documents et sites Internet des principales organisations mauriciennes et nationales impliquées dans le développement du logement social et communautaire ont été consultés<sup>27</sup>. La mobilisation des connaissances de partenaires de la région a également contribué à la production de données empiriques, c'est-à-dire les données produites et compilées par les organismes eux-mêmes. Par ailleurs, une enquête terrain a été menée par le Consortium pour réaliser l'inventaire du logement social et communautaire en Mauricie à partir des données produites par les différentes organisations concernées dans les territoires. Cette enquête prend en compte les données compilées au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

#### Les territoires à l'étude

Les découpages territoriaux auxquels nous référons dans ce document varient selon que la division soit de circonscription fédérale, provinciale ou par territoire des offices d'habitation. Ils ont des zones de chevauchement qui varient.

Pour le palier fédéral, le découpage est celui des circonscriptions électorales (Maskinongé, Trois-Rivières, Champlain, Laviolette, Saint-Maurice). Pour le palier provincial, on parle généralement de région administrative (04-Mauricie), de MRC, de villes ou d'agglomérations urbaines. Au niveau municipal, ce sont les MRC et les municipalités qui découpent le territoire. Les données sont rarement publiées à l'échelle des plus petites municipalités. Le territoire des offices d'habitation (OH) est celui qui se rapproche le plus de la représentation des territoires de villes et MRC plus souvent utilisée pour parler du développement local et régional.

Dans cette étude, nous cherchons à rendre compte de la réalité de la région administrative de la Mauricie composée des 6 territoires suivants : agglomération de La Tuque, ville de Shawinigan, ville de Trois-Rivières, MRC des Chenaux, MRC de Maskinongé et MRC de Mékinac. Lorsque nous utilisons les expressions suivantes « territoires locaux » et « territoires de ville/MRC », nous parlons de l'ensemble des villes et MRC de la région.

---

<sup>27</sup> CIUSSS MCQ, FÉCHMACQ, FROHMCQ, Groupe Facile d'Accès Inc., Groupe LogiLoge, Habitations populaires du Québec, OMH de Trois-Rivières, Pôle en économie sociale de la Mauricie, SCHL, SHQ, Ville de La Tuque, Ville de Shawinigan.

La recherche prend en compte la réalité des populations autochtones qui vivent hors des communautés. La démarche réalisée n'a pas permis d'aborder la question de l'habitation pour les communautés, mais a donné la parole à des autochtones vivant à La Tuque ou en d'autres milieux urbains, dont Trois-Rivières.

### Forces et limites des données

Les données reflètent **l'état de situation dans un temps donné, au moment de la rédaction du portrait**. Une veille est nécessaire pour maintenir à jour ce portrait.

L'effort de **comparaison des données entre le portrait de 2010 et celui-ci s'est avéré complexe**. Certains indicateurs n'ont plus exactement la même définition et d'autres n'ont pas été traités en 2010 en ce qui a trait plus spécifiquement au logement social et communautaire. Toutefois, la comparaison permet de constater les changements, l'évolution et le statu quo de certaines situations.

**Certaines données sont plus fluctuantes surtout lorsque liées aux politiques publiques**. La crise de l'habitation actuelle fait en sorte que l'état de situation peut changer rapidement et ainsi les chiffres présentés dans le présent rapport ont pu évoluer depuis. **Toutefois, l'information sur le parc locatif demeure essentielle et permet d'éclairer la prise de décision relative aux besoins du territoire et d'orienter l'action et la recherche de solutions collectives en matière de logement social et communautaire**.

**Analyse ADS : les données sur le logement social et communautaire** auxquelles nous avons eu **accès sont rarement différenciées selon le sexe**. Nous avons aussi peu de données qui permettent de tenir compte d'autres facteurs identitaires tels que le statut (immigrant ou autochtone, l'orientation sexuelle et de l'identité de genre, l'âge, etc.). Chaque fois qu'il était possible de prendre en compte ces spécificités, nous l'avons fait. Nous n'avons pas de données spécifiant le sexe du principal soutien du ménage comme nous l'avons pour l'ensemble des locataires par les données de Statistique Canada présentées dans la section 2 sur les données populationnelles. Nous en ferons mention lorsque c'est possible de fournir des données ventilées selon le sexe.

**Un travail de dénombrement des habitations sociales et communautaires a été effectué, et ce, par territoire**. C'est la grande **particularité de cet état de situation**. La réalisation des inventaires fut un travail fastidieux qui a posé plusieurs défis. Les limites ou les enjeux liés aux données sont expliqués tout au long du document dans la présentation des données.

## 5.2 État de situation sur le logement social et communautaire en Mauricie

Cette partie est le cœur du document. Elle vise à présenter l'état de situation du logement social et communautaire en Mauricie. Le logement social et communautaire en bref débute la section et donne un aperçu du parc locatif. Ensuite, nous déclinons par programme la distribution du logement social et communautaire en Mauricie : le programme HLM, le programme AccèsLogis Québec, les programmes de logement abordable et le Programme de supplément au loyer (PSL). Puis nous présentons l'état de situation des ménages aidés par les différentes interventions (programmes) de la SHQ et leur évolution entre 2009 et 2021. Nous terminons l'état de situation en mettant en lumière l'hébergement temporaire et d'urgence pris en charge par les organismes communautaires.

### 5.2.1 Le logement social et communautaire en Mauricie en bref

Avec la présente recherche, un premier inventaire du logement social et communautaire a été produit afin de soutenir l'analyse de l'offre existante et des besoins actuels, et nourrir les pistes d'action et de développement. Une liste de projets a été dressée à partir de la liste de projets financés par AccèsLogis Québec au 30 avril 2021, d'une liste disponible des OBNL et coopératives datant de 2015, du répertoire des OH disponible sur le site de la SHQ (novembre 2021), des fiches de circonscription (Fédération régionale des OSBL d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec, 2019) et du site Internet de la Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (janvier 2022).

Nous avons observé au cours de la recension que le nom des projets a pu changer depuis leur constitution nécessitant une validation au Registre des entreprises du Québec. Certains projets sont maintenant reliés à des gestionnaires immobiliers sociaux, communautaires et privés. L'information sur les projets n'est pas toujours diffusée en ligne. L'analyse approfondie de l'offre par territoire, par population rejointe, par unité distincte des projets est plus difficile lorsque les informations diffusées sont regroupées sous un même gestionnaire. Par conséquent, ce premier inventaire non définitif contient des unités non comptabilisées, car l'information n'était pas accessible au moment de la lecture des données. Il s'agit tout de même d'un inventaire exhaustif, tous programmes confondus, des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021, et ce, par territoire. L'inventaire précise l'année de création, le statut juridique, le nombre d'unités de logement et les populations rejointes (Annexe 1 : Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie).

En Mauricie, en 2021, selon les données de la SHQ, plus de 333 ensembles de propriétés publiques (HLM) et collectives (Coop et OBNL) sont présents. Le parc de logements sociaux, communautaires et abordables financés par la SHQ est composé de 2 960 habitations à loyer modique (HLM), 680 habitations communautaires (AccèsLogis), 727 logements ayant le Programme de supplément au loyer (PSL) ainsi que 299 logements abordables privés (Logement abordable Québec) pour un total de 4 666 unités ayant obtenu un soutien de la SHQ pour la construction et/ou une subvention de logements sociaux, communautaires et abordables. Il est toutefois possible que la SHQ intervienne de plus d'une façon (construction, rénovation et/ou subvention au logement). C'est notamment le cas dans les interventions associées au programme AccèsLogis Québec. D'après l'enquête terrain réalisée par le Consortium, il existe des projets qui ont été réalisés sans soutien de la SHQ grâce à d'autres programmes et/ou leviers financiers. En ce qui concerne les logements abordables privés, nous ne sommes pas en mesure de préciser que ces logements sont toujours abordables selon le critère du 30 % des revenus consacrés au logement.

**4 666 unités** soutenues par la SHQ en Mauricie (décembre 2021)

**2 960 habitations à loyer modique (HLM)**

**680 habitations communautaires** (AccèsLogis) regroupées dans **333 ensembles de propriétés publiques (HLM) et collectives** (Coop et OBNL)

**727 logements recevant le Programme de supplément au loyer (PSL)**

**299 logements abordables privés**

## 5.2.2 Les logements sociaux de type HLM

En Mauricie, le nombre d'unités de logement subventionné de type HLM s'élève à 2 960 dont 2 709 sont gérées par les OH. Toutefois, le financement dédié à la construction de HLM a cessé en 1994. Le nombre d'habitations à loyer modique (HLM) n'a donc pas augmenté depuis la fin du financement de leur construction en 1994. On constate même une très faible baisse de 5 unités de logement qui pourrait s'expliquer par un déménagement, des travaux de rénovation ou autres.

La majorité des HLM sont des propriétés publiques gérées par l'Office régional d'habitation (ORH) ou les offices municipaux d'habitation (OMH). La SHQ dénombre 253 logements subventionnés de type HLM gérés par des organismes en logement communautaire et hébergement d'urgence.

## La distribution des logements subventionnés de type HLM par territoire

La plus forte concentration de HLM est située à Trois-Rivières et Shawinigan. Pour les autres territoires de la région, c'est dans la MRC de Maskinongé qu'un plus grand nombre se retrouve. C'est d'ailleurs dans les territoires urbanisés de Shawinigan, Trois-Rivières et La Tuque que l'on retrouve la plus forte concentration de personnes en situation de faible revenu selon la Mesure du panier de consommation.

Un plus petit nombre d'unités d'habitation à loyer modique (HLM) est attribué aux organismes à but non lucratif (OBNL et coopérative en habitation). Cent unités sont réservées aux Autochtones hors communauté dont la gestion est confiée à l'organisme Habitat Métis du Nord. L'information disponible sur les logements subventionnés de type HLM autochtone se réfère au logement hors réserve. Nous n'avons pas les données à l'intérieur des communautés autochtones étant donné que la responsabilité du logement relève d'ententes avec le gouvernement fédéral.

Le tableau 2 présente la distribution des HLM selon le type d'habitation en Mauricie et en comparaison avec le Québec

Tableau 2 Distribution des unités HLM selon le type d'habitation en Mauricie et au Québec (2021)						
Territoires	Office régional d'habitation	Office municipal d'habitation	Organisme sans but lucratif	Coopérative d'habitation	Autochtone	Total général
Des Chenaux	135		45			180
Maskinongé		273		12	16	301
Mékinac		128				128
La Tuque		132	6		41	179
Shawinigan		421	6	16	3	446
Trois-Rivières		1 620	66		40	1 726
<b>Mauricie</b>	<b>135</b>	<b>2 574</b>	<b>123</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>2 960</b>
<b>Province de Québec</b>	<b>2 591</b>	<b>63 732</b>	<b>4 485</b>	<b>1 351</b>	<b>1 906</b>	<b>74 399</b>

Source : Compilation par le Consortium des données regroupées issues de la SHQ (données décembre 2021), des données regroupées et compilées par territoire de ville/MRC par le Consortium.

Pour plus de détails, consultez l'annexe 2 : Inventaire des logements subventionnés HLM en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'organismes gestionnaires.

## Les populations rejointes par le logement social de type HLM

Notre étude s'intéresse plus précisément aux groupes de populations en situation de vulnérabilité. Les prochaines données informent sur les populations rejointes par le logement social et communautaire. Les sources d'information croisent les données publiques disponibles via le site Internet de la SHQ (site Internet et demande d'accès à l'information) et l'enquête terrain du Consortium pour la présente recherche.

À la base, les OH rejoignent les populations à faible revenu et les ensembles immobiliers sont destinés aux familles, aux personnes âgées et/ou aux personnes seules. À partir de la classification de la SHQ, on observe qu'une majorité (68,4 %) des logements subventionnés de type HLM est offerte aux personnes âgées.

Le tableau 3 présente la distribution des logements HLM au sein des OH par groupe de populations cibles. Les immeubles représentent l'édifice dans lequel se trouvent les logements alors que les bâtiments incluent les autres infrastructures (exemple : garage).

	Famille	Personne âgée	Personne âgée en perte d'autonomie	Personne seule	Nombre total de logements	Nombre de logements adaptés	Nombre d'immeubles	Nombre de bâtiments
ORH des Chenaux	13	122			135	2	9	9
OMH Anna-Milot	10	46			56		5	5
OMH Lac Saint-Pierre	32	162			194		11	15
OMH Mékinac	28	100			128		22	36
OMH La Tuque	64	68			132	2	22	58
OMH Shawinigan	38	383			421	13	23	42
OMH Trois-Rivières	652	973		18	1 643	26	130	351
<b>Mauricie</b>	<b>837</b>	<b>1 854</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>2 709</b>	<b>43</b>	<b>222</b>	<b>516</b>

Sources : Compilation par le Consortium des données regroupées provenant de la SHQ, Direction générale de l'habitation sociale. Banque de référence en habitation sociale - Programme de logement à but non lucratif : Liste des projets OH par nombre de logements et clientèle (2022-11-01) et des données des territoires de la Mauricie recensées par le Consortium.

Pour savoir quelles populations bénéficient des unités HLM hors OH, le Consortium a consulté, une première fois en novembre 2022, le répertoire des organismes d'habitation communautaire de la SHQ<sup>28</sup>, puis a fait la recension des organismes qui offrent des logements subventionnés de type HLM. Le tableau 4 présente cette distribution en précisant les populations rejointes.

<b>Tableau 4</b>				
<b>Distribution des logements subventionnés de type HLM dans le secteur communautaire (OSBL et coopérative en habitation) par groupe de populations cibles en Mauricie (2022)</b>				
<b>Organismes</b>	<b>Famille</b>	<b>Personne âgée</b>	<b>Personne seule</b>	<b>Nb total d'unités HLM</b>
<b>Centre le Havre de Trois-Rivières</b>			19	19
<b>Hauts Boisés de Grand-Mère</b>	6			6
<b>Place Trois-Rivières</b>	12			12
<b>Résidences populaires des Chenaux</b>	24	12		36
<b>Coopérative d'habitation Royale de Shawinigan</b>	16			16
<b>Coopérative d'habitation Intermède de Louiseville</b>	12			12
<b>Habitat Métais du Nord</b>	100			100
<b>Autres</b>	ND	ND	ND	52
<b>Total dans les organismes de la Mauricie</b>	<b>170</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>253</b>

Source : SHQ. Répertoire des organismes privés au 1<sup>er</sup> novembre 2022

Les tableaux 3 et 4 démontrent qu'en général les logements HLM sont rarement occupés par des personnes seules et des personnes handicapées. Les logements sociaux et communautaires de type OBNL et coopératif rejoignent davantage les familles.

### **Un mot sur la réorganisation des offices d'habitation**

Depuis le portrait de 2010 réalisé par le Consortium (Torres, 2010), il y a eu une réorganisation importante dans le secteur des offices d'habitation (OH). La SHQ a souhaité le regroupement des petits offices de 100 unités de logement et moins. L'un des principaux avantages de la fusion a été de bénéficier d'une ressource humaine compétente à temps plein pour chaque office d'habitation.

Le recensement réalisé par la SHQ en 2018 démontre que les fusions par territoire de villes et MRC ont été choisies par les élu.e.s de la Mauricie. La MRC de Maskinongé a opté pour une configuration un peu différente des autres MRC. Le regroupement s'est fait entre deux secteurs sous l'OMH Anna-Milot qui englobe Charette, Saint-Alexis-des-Monts,

<sup>28</sup> <http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html>

Saint-Barnabé et Saint-Paulin et l'OMH du Lac Saint-Pierre qui englobe Louiseville, Saint-Léon-le-Grand et Yamachiche. On sait que Saint-Boniface et Saint-Étienne sont avec Trois-Rivières. Mais il y a plusieurs autres municipalités dans la MRC Maskinongé. Depuis 2017, les municipalités de Saint-Boniface et de Saint-Étienne-des-Grès sont intégrées à l'OMH de Trois-Rivières qui assume la gestion immobilière et, une nouvelle entente de gestion a été conclue avec l'Office régional d'habitation des Chenaux.

L'OMH de Trois-Rivières s'est vu confier la responsabilité d'un centre de service régional. À ce titre, il fait le suivi du bilan de santé des immeubles (état de vétusté notamment); soutient les organismes pour l'élaboration d'un plan pluriannuel d'intervention, la demande de budget s'y rattachant et pour la réalisation des travaux (SHQ, répertoire des organismes).

### **La conservation du patrimoine bâti et des logements HLM**

Le centre de service régional de la Mauricie, sous la responsabilité de l'OMH-TR, assure le suivi du bilan de santé des immeubles (BSI)<sup>29</sup> et soutient les diverses organisations concernées pour la conservation de ce patrimoine bâti.

Les cotes d'état sont sur une échelle d'évaluation : A (très bon), B (bon), C (satisfaisant), D (mauvais) et E (très mauvais). Les cotes D et E ne signifient pas que les locataires sont à risques ou dans des conditions délétères de logement risquant de nuire à leur santé. Par contre, les infrastructures ou certains équipements ont donc atteint leur fin de vie et requièrent des travaux importants pour conserver la valeur des immeubles.

Plus la cote indique un niveau élevé de dégradation et de défectuosité, plus la probabilité que les travaux à réaliser soient coûteux augmente aussi. On peut aussi penser que plus les travaux sont retardés par manque de financement, plus l'état de l'immeuble peut se dégrader et plus les sommes à y consacrer seront importantes (vu l'augmentation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre spécialisée, notamment).

En Mauricie, l'état des HLM varie<sup>30</sup> d'un territoire local à l'autre. Selon les données reçues de la SHQ (2022) sur le bilan de santé des immeubles, nous faisons les observations suivantes quant à l'indice de vétusté physique des immeubles de la région.

- À La Tuque, la situation semble meilleure que dans le reste de la Mauricie. Presque tous les bâtiments ont un indice A, B ou C. Un seul a un indice moins favorable et c'est pour un seul logement.
- Mékinac est un territoire où la grande majorité des logements présentent un indice important de détérioration ou de défectuosité (cotes D et E : 17 immeubles pour un total de 81 logements). Cela traduit une planification de travaux d'entretien, de remplacement

---

<sup>29</sup> SHQ, *Supplément 1 – Indicateurs de l'état des immeubles, Guide des immeubles – section 2*. Récupéré à <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/guide-immeuble-supplement1-section02.pdf>

<sup>30</sup> SHQ, Liste des habitations à loyer modique (HLM) au Québec selon leurs caractéristiques générales provenant de la banque des immeubles (BIM) de la SHQ, incluant l'indice de vétusté physique (IVP), l'indice d'état gouvernemental (IEG) et la date de fin d'entente, octobre 2022

et/ou de rénovation nécessaires d'ici 5 ans. Par ailleurs, il y a 4 immeubles de 37 logements avec la cote C; 1 immeuble de 10 logements cote B; aucun immeuble avec la cote A.

- Shawinigan compte 205 logements cotés D et 197 logements avec une cote A ou B. Aucun bâtiment coté E, donc l'ensemble du bâti ne semble pas en difficulté majeure. Cependant, ce n'est pas l'ensemble du parc de HLM qui a bénéficié jusqu'à présent des travaux de rénovation requis pour leur entretien.
- Maskinongé, Trois-Rivières et Des Chenaux présentent une majorité de leurs logements avec des indices A, B ou C. Cela ne signifie pas pour autant que les immeubles ne nécessitent pas des travaux d'entretien ou de réparation, mais possiblement que les immeubles sont plus récents ou ont fait l'objet de travaux d'entretien.

### 5.2.3 Les programmes de logement abordable et les projets réalisés AccèsLogis Québec

#### Les programmes de logement abordable en mouvement

Selon la classification de la SHQ, il existe ou a existé trois types de programmes de financement en logement abordable afin d'offrir un logement de qualité aux ménages à modeste ou faible revenu : Logement abordable Québec (LAQ : derniers projets livrés 2008-2009), AccèsLogis Québec (ACL) (abolition : derniers projets en cours jusqu'à épuisement des sommes engagées) et le nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

Dans le cadre des programmes de logement abordable, un logement est considéré comme abordable s'il atteint un maximum de 90 % du coût de loyer médian du marché. Les projets financés doivent respecter les seuils maximaux de loyer établis par la SCHL et la SHQ. Le calcul du coût de projet prévoit des prix de loyer similaires entre les programmes ACL (valeur égale ou inférieure à 95 % du marché médian) et PHAQ (valeur égale ou inférieure aux loyers cibles) comme indiqué dans le tableau 1 en référence aux critères des différents programmes.

#### Les projets AccèsLogis livrés au 31 mars 2021

Au cours des dix dernières années à l'étude, AccèsLogis Québec a été le principal programme ayant contribué à la construction de logement social et communautaire. En Mauricie, 680 logements de type AccèsLogis ont été construits au 31 décembre 2021. Plus précisément entre 2009 et 2021, il y a eu 113 unités de logement livrées et 284 en cours d'analyse à la SHQ.

Le tableau 5 présente la liste des projets AccèsLogis Québec par unité, par municipalité et par population cible selon ce qui a été réalisé au 31 décembre 2021.

**Tableau 5**  
**Distribution des projets AccèsLogis par unité, par municipalité et par volet en Mauricie**

Nom projet	Nom municipalité	Volet I : Famille, personne seule, personne âgée (nb. unités)	Volet II : Personne âgée en perte d'autonomie (nb. unités)	Volet III : Personne ayant des besoins particuliers (nb. unités)
Le Havre - Phase II	Trois-Rivières			8
Résidence Christ-Roi	Shawinigan		58	
Résidence Entre-Deux - Phase II	Trois-Rivières			12
Villa Tournesol	Shawinigan			10
R.H.C. St-Antoine	Trois-Rivières			14
Le Renaissance - Phase I	La Tuque		33	
Résidence Le Jardin	Trois-Rivières		52	
Charlevoix	Trois-Rivières	11		
Côte Richelieu, phase I	Trois-Rivières	32		
Résidence Le Rocher	Shawinigan		44	
Réseau d'Habitation Communautaire de la Mauricie	Saint-Stanislas			5
Résidence de Santé Les Grès	Saint-Étienne-des-Grès		22	
Côte Richelieu - Phase II	Trois-Rivières	32		
Côte Richelieu - Phase III	Trois-Rivières	32		
Les Berges du Saint-Laurent	Trois-Rivières		48	
Premier Envol inc.	Louiseville			8
Résidence Christ-Roi	Shawinigan		38	
OMH de Trois-Rivières (Karine O'Cain)	Trois-Rivières			12
Coopérative de solidarité Hébergement Saint-Rémi	Lac-aux-Sables		15	
Le Renaissance - Phase II	La Tuque		17	
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		

Tableau 5 Distribution des projets AccèsLogis par unité, par municipalité et par volet en Mauricie				
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	36		
Maison Martin-Matte	Trois-Rivières			10
Coopérative de Solidarité en habitation	Saint-Stanislas		14	
Résidence Champlainoise	Champlain		12	
Le Renaissance - Phase III	La Tuque		12	
OMH sur Saint-Laurent (Trifluvia)	Trois-Rivières			27
Coopérative Solidarité en habitation de Saint-Jean-des-Piles	Shawinigan		15	
Coopération Solidarité Villa des Lacs – Phase I	Sainte-Thècle		15	
Coopérative Solidarité Villa des Lacs – Phase II	Sainte-Thècle		8	
<b>Total des unités</b>		<b>171</b>	<b>403</b>	<b>106</b>
<b>Total des unités de logement</b>				<b>680</b>

Source : SHQ. Liste des projets ACL. Lecture de données le 18 mai 2021.

On retrouve des projets ACL dans tous les territoires de ville/MRC de la Mauricie. Le volet II, personne âgée en perte d'autonomie, comporte le plus grand nombre de projets (15) et d'unités (403), suivi du volet I, famille, personne seule, personne aînée et autres (12 projets et 171 unités). Finalement, le volet III, personne ayant des besoins particuliers, compte un moins grand nombre de projets (9 projets et 106 unités).

De façon générale, le programme a permis d'accroître l'offre de logements pour les personnes âgées en perte d'autonomie. Contrairement à d'autres régions du Québec, les HLM n'offrent pas d'unités de logement pour les personnes aînées en perte d'autonomie. On les retrouve donc dans les projets ACL du secteur communautaire (OSBL et coopérative). On observe également que la formule de coopérative de solidarité en habitation s'est développée en milieu rural.

La réduction des investissements publics a mené à la révision du programme ACL et à l'abolition de l'aide aux régions (montant supplémentaire par porte construite). Un délai de dix ans est observé entre le moment où le besoin de rehaussement du financement a été exprimé dans la région (portrait habitation en Mauricie 2010) et la majoration de la subvention ACL (2019). Les premières modifications au programme AccèsLogis Québec ont été annoncées en juillet 2019 afin d'accélérer la construction de 15 000 unités de logement abordable au Québec. L'aide financière a été augmentée de 25 % du coût

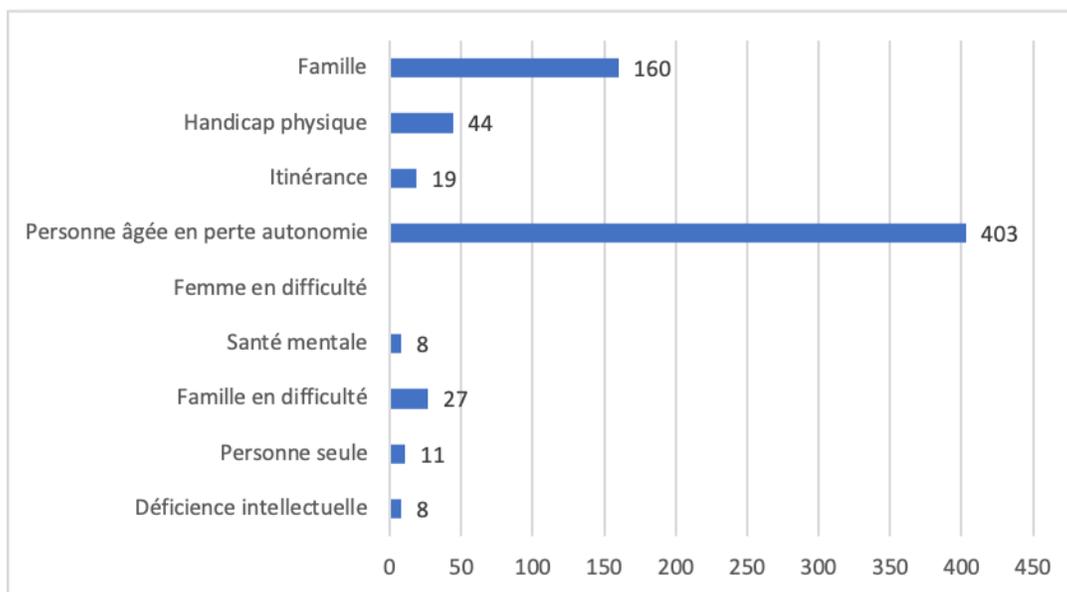
total de réalisation des projets communautaires (ACL) pour une contribution maximale de la SHQ à 50 %. Selon l'AGRTQ, expert en accompagnement de projet, la subvention moyenne de SHQ est de 35 %<sup>31</sup>.

Si en 2018 le coût de construction était de 200 000 \$ par porte, le coût estimé par l'AGRTQ peut maintenant atteindre 400 000 \$ dans certains cas. Dans la région, le coût de réalisation des projets oscille plus souvent autour de 225 000 \$ par porte. Il y a souvent plusieurs partenaires financiers dans un dossier, ce qui complexifie les redditions de comptes.

### Populations rejointes par les projets AccèsLogis

La figure 1 montre la répartition des 680 logements sociaux livrés par groupe de populations rejoint. Il apporte un éclairage sur des besoins particuliers auxquels répond le logement communautaire en Mauricie.

**FIGURE 1 : RÉPARTITION DES 680 LOGEMENTS SOCIAUX LIVRÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021 PAR GROUPE DE POPULATIONS REJOINT.**



Source : SHQ. Liste des projets ACL. Lecture de données le 18 mai 2021.

Un grand nombre de projets en cours de réalisation s'inscrit dans le volet III ciblant les personnes ayant des besoins particuliers. L'arrivée du fonds Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) en soutien aux populations vulnérables permettra la réalisation des derniers projets financés par ACL. Les projets annoncés bénéficieront aux personnes âgées, autochtones, immigrantes et/ou racisées, femmes victimes de

<sup>31</sup> Données relevées le 14 septembre 2023 lors de la journée sur le développement de l'habitation « Le choix d'un toit pour la vie ».

violence conjugale, marginalisées (santé mentale et/ou dépendances, déficience intellectuelle et/ou autisme). Voici la liste des projets annoncés <sup>32</sup> en 2022 :

- Hébergement adapté et supervisé des Chenaux
- Les Appartements Libère-Toit à La Tuque
- Maison Le Far à Trois-Rivières
- Place CARPE DIEM à Trois-Rivières
- ACL St-Philippe à Trois-Rivières
- Waska Witchihitowin : milieu de vie communautaire-étudiant-autochtone à Trois-Rivières
- Milieu de vie communautaire du bas du Cap à Trois-Rivières
- Résidence Kermaria à Trois-Rivières
- Logis-vie à Trois-Rivières
- Maison De Connivence à Trois-Rivières (ICRL)
- MAMIK à la Tuque (ICRL)

### Les programmes Logement abordable Québec

Selon les informations de la SHQ, il y a eu 299 unités de logement, construites ou rénovées, financées par le biais du programme Logement abordable Québec (LAQ : programme terminé) en Mauricie, et ce, dans les territoires de la MRC des Chenaux et Trois-Rivières. À la suite du 2<sup>e</sup> appel de projets du nouveau programme PHAQ (2022), un premier projet a été retenu en soutien aux familles démunies porté par l'OMH de Trois-Rivières.

Hors programme, il y a également à Trois-Rivières un projet en développement de logements abordables (L'UTILE) dédié aux étudiant.e.s soutenu par le réseau de l'économie sociale et de la finance solidaire.

#### 5.2.4 Le Programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer (PSL) assure un plus grand accès à des unités de logement subventionnées dans un ensemble de marchés locatifs (privé, OSBL, communautaire) tout en consacrant 25 % de revenu pour se loger. Au même titre que les HLM, l'écart entre les frais de loyer payés par le locataire et le coût du logement est assumé par la SHQ à 90 % et la municipalité à 10 %.

#### La gestion et la distribution des logements subventionnés de type PSL

Selon les données fournies par la SHQ, le nombre total de logements sociaux financés par le **Programme de supplément au loyer (PSL) en Mauricie est de 727. Ce nombre représente presque le double d'unités par rapport au portrait de l'habitation 2010.** À ceux-ci s'ajoutent 82 unités PSL adaptées aux personnes ayant un handicap (données fournies par le CIUSSS MCQ).

---

<sup>32</sup> À noter, qu'en cours de projet, le nombre d'unités de logement à construire peut changer.

Les unités PSL (subvention au loyer) sont souvent associées au programme AccèsLogis (construction/rénovation). Dès la conception du projet ACL, l'organisme doit fixer un nombre de logements subventionnés afin de permettre l'accès à un logement de qualité aux ménages à faible revenu. En 2019, le programme AccèsLogis Québec (ACL) a été modifié de façon à ce que 50 % à 80 % des ménages des unités de logement d'un projet ACL soient admissibles au logement subventionné de type PSL.

La gestion du PSL est généralement confiée aux offices d'habitation (OH) dont la majorité est gérée par l'OMH de Trois-Rivières qui en distribue un nombre important dans le secteur du logement communautaire et privé. Pour leur part, les unités adaptées sont gérées par le CIUSSS MCQ et distribuées majoritairement dans le secteur locatif privé. La plus grande concentration des logements subventionnés PSL se trouve à Trois-Rivières et Shawinigan incluant les unités adaptées.

La vocation sociale des OH et du secteur du logement communautaire (OSBL et coopérative) facilite le développement d'ententes entre ces deux secteurs. Des gestionnaires immobiliers communautaires ayant participé à l'enquête du Consortium voient un potentiel de développement du PSL du fait que leurs logements ne soient pas subventionnés.

Le tableau 6 illustre la distribution des logements subventionnés par territoire, municipalité concernée et selon le type de gestionnaire des unités.

Une analyse des informations recueillies dans le répertoire des organismes de la SHQ<sup>33</sup> nous permet de constater que **24 OSBL et coopératives offrent des logements subventionnés de type PSL**. Par ailleurs, nous n'avons pas recueilli l'information publique sur les unités attribuées au secteur locatif privé.

Ces données révèlent également que le PSL est surtout attribué aux personnes âgées et aux personnes seules, et ce, notamment au sein d'habitations communautaires répondant à des besoins particuliers tels qu'une situation de très faible revenu, de perte d'autonomie, de limitation physique ou intellectuelle, de santé mentale et autres.

---

<sup>33</sup> Répertoire des organismes, SHQ, récupéré à : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html>

Tableau 6						
Nombre de logements subventionnés PSL en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'habitation sociale et communautaire						
Territoire d'OMH	Municipalité	Coopérative d'habitation	Office municipal d'habitation	Office régional d'habitation	Organisme sans but lucratif	Total
Des Chenaux	Champlain			9	1	10
Des Chenaux	Saint-Stanislas			16		16
Haut-Saint-Maurice	La Tuque		27		34	61
Maskinongé	Louiseville		13			13
Mékinac	Lac-aux-Sables		15			15
Mékinac	Sainte-Thècle		13			13
Shawinigan	Shawinigan	4	70		35	109
Trois-Rivières	Trois-Rivières	21	411		58	490
<b>Total général - Mauricie</b>		<b>25</b>	<b>549</b>	<b>25</b>	<b>128</b>	<b>727</b>
<b>Total général - Province de Québec</b>		<b>1 715</b>	<b>29 733</b>	<b>737</b>	<b>1 968</b>	<b>34 153</b>

Source : Statistique Canada, données fournies au 31 décembre 2021 par la SHQ. Information reclassée par territoire ville/MRC par le Consortium en développement social de la Mauricie.

### La place du logement subventionné de type PSL dans le marché locatif existant

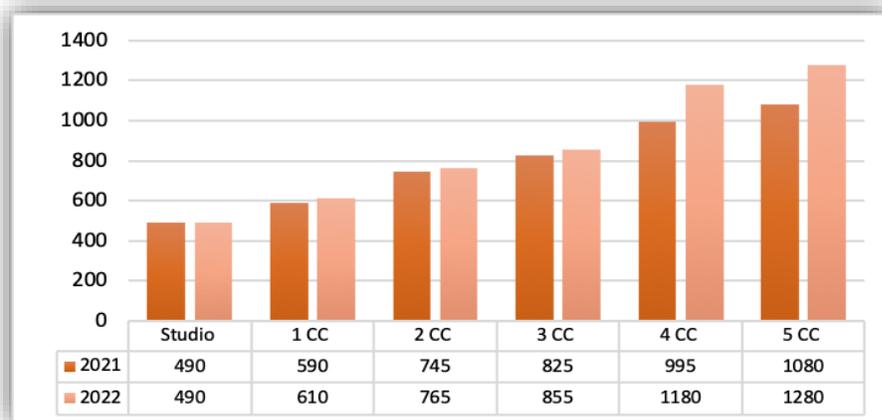
Comme la demande de logement est forte, le marché locatif privé à but lucratif a peu d'intérêts à s'entendre avec les OH pour offrir une part de PSL. Les propriétaires ont davantage tendance à choisir leur locataire et laisser les personnes ayant des besoins d'accompagnement au réseau public et communautaire. Par ailleurs, le faible taux d'inoccupation des loyers (0,9 %), l'augmentation des coûts du marché locatif, les seuils de référence du coût médian des loyers établis par la SHQ sont d'autres facteurs qui influencent l'utilisation du logement subventionné PSL dans le marché privé.

Chaque année, la SCHL réalise des enquêtes sur les coûts de loyer médian à partir de deux indicateurs, soit le nombre de chambres à coucher et le nombre d'habitants dans le territoire, qui servent de référence à la SHQ pour appliquer les coûts. L'admissibilité du PSL est attribuée au loyer qui se qualifie en fonction du coût médian.

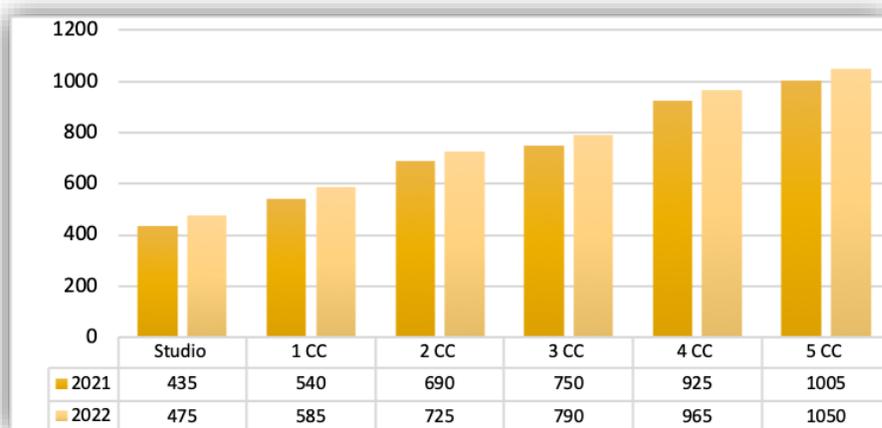
Malgré l'augmentation du coût de loyer admissible, l'inclusion des personnes ayant des besoins particuliers dans le marché privé pose un défi dans le cas où les propriétaires ne sont pas outillés pour offrir un soutien sociocommunautaire à ces personnes. Par ailleurs, le PSL ne suit pas la personne dans ses trajectoires d'habitation. Le PSL est affecté à des unités de logement ce qui est un enjeu pour les personnes si elles doivent déménager.

Les figures 2 à 4 nous présentent les coûts de loyer médian établis par la SCHL et la SHQ pour les territoires de Shawinigan et La Tuque (figure 1), Trois-Rivières (figure 2) et les territoires ruraux (figure 3).

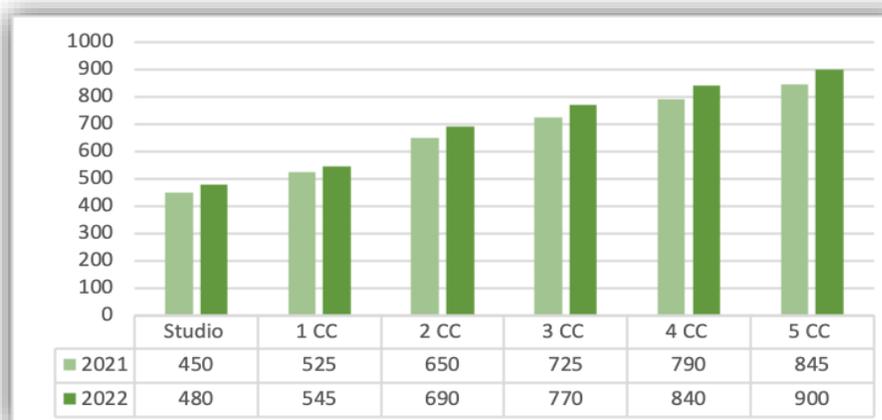
**FIGURE 2 : COÛT DES LOYERS MÉDIANS FIXÉ PAR LA SCHL ET LA SHQ POUR SHAWINIGAN ET LA TUQUE 2021 ET 2022**



**FIGURE 3 : COÛT DES LOYERS MÉDIANS FIXÉ PAR LA SCHL ET LA SHQ POUR TROIS-RIVIÈRES 2021 ET 2022**



**FIGURE 4 : COÛT DES LOYERS MÉDIANS FIXÉ PAR LA SCHL ET LA SHQ DANS LES TERRITOIRES RURAUX DE LA MAURICIE 2021 ET 2022**



Source des figures : SHQ. Loyers médians du marché. Documents consultés 2021 et 2022

## EN COMPLÉMENT

### *Le coût des loyers a tendance à augmenter plus rapidement que les revenus*

Comme mentionné dans la section des données sociodémographiques, le coût des loyers a tendance à augmenter plus rapidement à cause de la crise de l'abordabilité qui sévit en habitation.

Selon le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ) qui a publié leur 4<sup>e</sup> enquête sur le prix des loyers, les hausses de loyers sont fulgurantes. Ils ont analysé 49 000 annonces de logement à louer sur le réseau des sites Internet Kijiji entre février et mai 2023. Par exemple, entre 2022 et 2023, Trois-Rivières enregistre la hausse la plus importante des grandes villes (+ 24 %) et Shawinigan voit exploser le coût des loyers (+ 42 %). Le coût des loyers à louer pour Trois-Rivières a été diffusé lors du dévoilement des résultats de l'enquête et ceux-ci sont présentés dans le tableau 7.

<b>Tableau 7</b>				
<b>Comparaison du coût des loyers selon la taille pour la RMR Trois-Rivières 2022 et 2023</b>				
<b>Territoire et année</b>	<b>Studio</b>	<b>1 cc 3 1/2</b>	<b>2 cc 4 1/2</b>	<b>3 cc et plus 5 1/2 et plus</b>
Coût des loyers à Trois-Rivières (RMR) en 2023	639 \$	772 \$	1 128 \$	1 356 \$
Écart par rapport à 2022 (%)	19 %	13 %	26 %	16 %
Coût des loyers au Québec en 2023	1 118 \$	1 243 \$	1 504 \$	1 908 \$
Écart par rapport à 2022 (%)	18.2 %	14.6 %	14.7 %	12.5 %

Source : RCLALQ. 4<sup>e</sup> enquête sur les prix des loyers, 2023.

À plus petite échelle, le Consortium a analysé 380 offres de logement à louer, dont 145 dans les municipalités rurales, en mai 2023 à partir du site LogeMoi.com qui regroupe les offres des réseaux Kijiji et Marketplace (période d'avril et mai 2023). Les loyers médians en milieu rural pour un studio, un 3<sup>1/2</sup> et un 4<sup>1/2</sup> sont observés à 625 \$, 792 \$ et 1 075 \$, respectivement. Les différences entre les territoires urbains et ruraux sont de moins en moins grandes.

On remarque également que le coût des loyers disponibles sur le marché est plus élevé que les seuils médians établis par la SCHL et la SHQ et que la majorité des offres n'incluent pas les frais de service (exemple : chauffage, électricité).

Comme les entrevues réalisées dans le cadre de cette étude (section 3) ont signalé une méconnaissance des droits des locataires, on suppose que peu de personnes demandent les pièces justifiant la hausse de loyer (taxes municipales, assurances, intérêts, factures d'entretien et réparation) pour pouvoir la refuser.

## La situation des ménages en attente d'un logement subventionné de type HLM et PSL

Selon les bilans produits par la SHQ, le nombre de ménages en attente en Mauricie avait diminué avant la pandémie (2010 : 643; 2018 : 318). Au cours des trois années suivantes (2019, 2020, 2021), les demandes ont augmenté progressivement de 335 en 2020 pour atteindre 353 en 2021.

À ces ménages s'ajoutent 27 personnes à mobilité réduite inscrites sur la liste de personnes requérantes du Programme de supplément au loyer (PSL) géré par le CIUSSS MCQ. Ces demandes en attente de logement adapté reçues au CIUSSS MCQ sont concentrées à Trois-Rivières et Shawinigan, plus près des services de santé et de transport adapté.

Un suivi téléphonique réalisé en mars 2023 auprès des offices d'habitation de la Mauricie révèle une croissance rapide des demandes pour obtenir un logement subventionné. Certaines demandes étaient en processus de validation quant à leur admissibilité. Toutes personnes ne seraient pas nécessairement admissibles. Selon les répondant.e.s, il y a eu 638 demandes en attente d'admissibilité réparties ainsi : Des Chenaux (17), Maskinongé (52), Mékinac (6), La Tuque (50), Shawinigan (53), Trois-Rivières (425). Alors que toutes ces demandes ne se traduiront pas nécessairement par l'obtention d'un logement subventionné, les données révèlent la précarité des ménages.

Selon les données les plus récentes de la SHQ (L'habitation en bref 2019, 2019), le délai moyen d'attente pour un HLM ou un Programme de supplément au loyer (PSL) était de 8,4 mois en Mauricie, soit le plus court du Québec (20,1 mois au Québec en excluant la région de Montréal). Cependant, selon les données du CIUSSS MCQ, le délai d'attente est beaucoup plus long pour les personnes à mobilité réduite (jusqu'à 36 mois).

Concernant le profil des ménages en attente, l'OMH de Trois-Rivières, où les demandes sont plus élevées, a observé une forte proportion de personnes seules (47 % d'homme et 31 % de femme) et de familles monoparentales (16 % de femme). Les demandes d'aide proviennent de ménages de tout âge entre 25 et 65 ans. Au 1<sup>er</sup> juillet 2023, 59 ménages sans logement, avec ou sans solution temporaire et accompagnés par l'organisme, ont été recensés. Les profils peuvent être différents d'un territoire à l'autre, par exemple on sait qu'à Maskinongé les demandes provenaient des personnes âgées.

## 5.2.5 Le sommaire des ménages aidés tous programmes confondus de la SHQ

Comme nous l'avons vu précédemment, les plus grandes proportions de logements subventionnés (HML et PSL) sont situées à Trois-Rivières (60 %), à Shawinigan (15 %) et dans la MRC de Maskinongé (8,5 %) qui bénéficient de 83,5 % de tous les logements subventionnés.

C'est à Trois-Rivières et Shawinigan où l'on retrouve la plus grande proportion de ménages à faible revenu, de ménages locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu pour se loger et de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (incluant Maskinongé).

Le tableau 8 présente l'évolution des ménages aidés par les interventions de la SHQ selon différents programmes pour les années 2009 et 2021.

Pour sa part, la figure 5 présente la variation du nombre d'interventions selon les programmes d'aide de la SHQ en Mauricie pour les années 2009 et 2021.

**Tableau 8**  
**Évolution des ménages aidés par les interventions de la SHQ et par programme entre 2009 et 2021<sup>34</sup>**

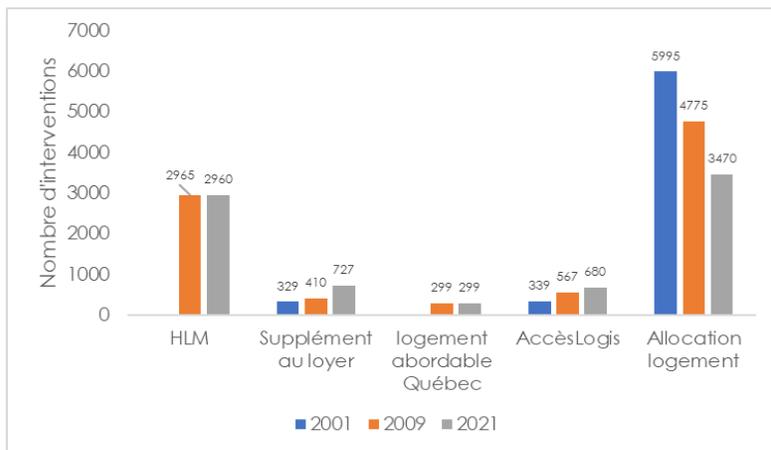
	Habitation à loyer modique (HLM) Aide à la personne et à la construction		Programme de supplément au loyer (PSL) Aide à la personne		AccèsLogis (achat-réno) OBNL-COOP Aide à la construction		Logement abordable Québec Aide à la construction		Allocation logement Aide à la personne*		Total des interventions de la SHQ (2021)	
	2009	2021	2009	2021	2009	2021	2009	2021	2009	2021	2009	2021
Des Chenaux	180	<b>180</b>	5	<b>26</b>	5	<b>31</b>	14	<b>14</b>	ND	<b>ND</b>	204	<b>251</b>
Maskinongé	301	<b>301</b>	16	<b>13</b>	30	<b>30</b>	0	<b>0</b>	ND	<b>ND</b>	347	<b>344</b>
Mékinac	129	<b>128</b>	8	<b>28</b>	15	<b>38</b>	75	<b>75</b>	ND	<b>ND</b>	227	<b>269</b>
La Tuque	179	<b>179</b>	61	<b>61</b>	50	<b>62</b>	0	<b>0</b>	ND	<b>ND</b>	290	<b>302</b>
Shawinigan	445	<b>446</b>	115	<b>109</b>	150	<b>165</b>	0	<b>0</b>	ND	<b>ND</b>	710	<b>720</b>
Trois-Rivières	1 731	<b>1 726</b>	205	<b>490</b>	317	<b>354</b>	210	<b>210</b>	ND	<b>ND</b>	2 463	<b>2 780</b>
<b>Mauricie</b>	<b>2 965</b>	<b>2 960</b>	<b>410</b>	<b>727</b>	<b>567</b>	<b>680</b>	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>4 775</b>	<b>3 470</b>	<b>9 016</b>	<b>8 136</b>
<b>Québec</b>	<b>73 378</b>	<b>74 328</b>	<b>20 614</b>	<b>34 709</b>	<b>17 098</b>	<b>34 920</b>	<b>5 100</b>	<b>8 563</b>	<b>110 600</b>	<b>71 506</b>	<b>116 190</b>	<b>152 520</b>

\*Ces données ne sont disponibles que pour l'ensemble du territoire.

Source : SQH. Bilan 2021 et compilation des données fournies par la SHQ en date du 31 décembre 2021 par le Consortium.

<sup>34</sup> Notes : Il y a une très légère variation de + 4 unités entre les données fournies au 31 décembre 2021 et la publication de L'habitation en bref 2021; 2010 (données au 31 mars). Le nombre d'interventions totales de la SHQ selon les programmes ne représente pas exactement le nombre de ménages aidés. Par exemple des aides PSL peuvent être compris dans les AccèsLogis. Dans le tableau, elles sont comptabilisées distinctement.

**FIGURE 5 : VARIATION DU NOMBRE D'INTERVENTIONS SELON LES PROGRAMMES D'AIDE DE LA SHQ EN MAURICIE ENTRE 2009 ET 2021**



Source : Compilation réalisée par le Consortium des données tirées du Portrait de l'habitation en Mauricie de 2010 et des données fournies par la SHQ au 31 décembre 2021.

### Faits saillants sur les interventions de la SHQ

Selon les données comparées 2009 et 2021, le nombre total d'interventions de la SHQ tous programmes confondus **a diminué de 880 ménages (- 9,8 %) en Mauricie, alors qu'il a augmenté dans la province (+ 31,3 %).**

Il n'y a pas eu de changement pour les programmes HLM et LAQ (fin des programmes). Le PSL a affiché une tendance à la hausse ainsi que l'AccèsLogis, alors que l'Allocation logement est en diminution.

On observe une augmentation significative de + 317 unités du Programme de supplément au loyer (PSL). À l'inverse, il a eu moins de construction de logements communautaires et abordables (+113 unités par rapport à 2009).

La diminution (-1 305) des ménages aidés ayant recours à l'Allocation logement depuis 2009 est désolante pour la région qui compte un taux de faible revenu important. Dans la province, la diminution a été de près de 35 % et de près de 27 % en Mauricie. Cette aide directe dédiée aux ménages de 50 ans + et aux familles avec enfant à très faible revenu est méconnue de la population et peu promue par les organisations qui les accompagnent.

Nous **observons un recul de position de la Mauricie** par rapport aux données présentées dans le portrait de l'habitation réalisé par le Consortium en développement social en 2010. Tous programmes confondus, la région se positionne au 8<sup>e</sup> rang par rapport au nombre total d'interventions de la SHQ pour aider les ménages à modeste et faible revenu : 10<sup>e</sup> rang de logement subventionné (HLM et PSL) et 12<sup>e</sup> de logement abordable (AccèsLogis, LAQ et PHAQ). (Voir annexe 3 : nombre d'interventions de la SHQ par région administrative et par programme).

## 5.2.6 Hébergement en milieu communautaire dans l'écosystème du LSC

Nous avons recensé plus de 25 organismes communautaires de la Mauricie financés entre autres par le Programme de soutien aux organismes communautaires et offrant des services de répit, d'hébergement d'urgence ou temporaire (voir annexe 4).

Près de 450 places (unités) sont offertes dans les organismes en soutien aux personnes ayant des besoins particuliers (femmes victimes de violence conjugale, déficience intellectuelle, autisme, santé mentale, itinérance, dépendances, autres). Il y a peu d'hébergement pour les jeunes et les femmes en difficulté à risque d'instabilité résidentielle et d'itinérance. Plus souvent, les services d'hébergement sont offerts dans les milieux urbanisés.

Nous observons aussi les contres coups de la crise du logement et de l'abordabilité sur les organismes qui offrent de l'hébergement d'urgence ou temporaire. À la sortie d'un hébergement, les personnes et les ressources qui les accompagnent sont confrontées à la crise du logement (manque de logements, coût des loyers trop élevés, difficulté à répondre aux critères de crédit et références, etc.). Le marché du logement est sélectif, les groupes en situation de vulnérabilité sont exposés à des discriminations.

Lors du Rendez-vous régional du 2 juin 2022 organisé par le Consortium à laquelle une centaine d'actrices et d'acteurs de tous horizons ont participé, les résultats préliminaires des entretiens de groupes avec les populations et les intervenant.e.s ont été présentés. Les enjeux en hébergement communautaire ont été relevés pendant les ateliers de discussion, entre autres, le besoin d'accompagnement après l'hébergement d'urgence ou temporaire ainsi que la relève en logement social et communautaire.

Au cours de l'étude, le nouveau Cadre de référence sur le soutien en logement social et communautaire établi par la SHQ et le ministère de la Santé et des Services sociaux était attendu<sup>35</sup>. Le CIUSSS MCQ agit à titre de responsable régional et assume également la gestion d'un fonds récurrent d'environ 400 000 \$ dédié à la région. Ce fonds s'adresse aux OSBL en habitation, coopératives en habitation, offices municipaux d'habitation, organismes communautaires et CIUSSS. Ces fonds sont largement insuffisants pour répondre aux besoins des populations et des ressources qui les accompagnent.

Au début de l'étude, il n'était pas prévu de traiter l'hébergement au sein des organismes communautaires (répit, urgence, temporaire, transition, etc.). Lors des rencontres avec les intervenant.e.s, le sujet a émergé et s'est présenté comme un secteur à

Le manque de logement social et communautaire frappe plus durement les groupes de populations plus vulnérables. Les personnes restent plus longtemps en hébergement ou bien elles sont à risque de se retrouver à nouveau en situation d'instabilité résidentielle.

La pression sur la personne et les organismes est forte. Plusieurs intervenant.e.s de la Mauricie ont abordé l'importance de faciliter l'accès au logement, la transition vers les services et la stabilité résidentielle.

<sup>35</sup> [Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire \(gouv.qc.ca\)](#). Publication 2022.

approfondir pouvant faire l'objet d'une étude en soi. Nous observons une prise en charge de la réponse au besoin, entre autres, par le développement du logement social et communautaire dont certains organismes sont promoteurs des projets en cours.

### 5.3 Discussion sur les résultats et réflexions pour éclairer les pistes d'action

Cette dernière partie vise à discuter des résultats. Nous voulons mettre en lumière des constats et enjeux soulevés par l'équipe de recherche en suivi des résultats avec les acteurs du terrain et les membres du comité de suivi, ainsi que des contenus diffusés par des experts en logement social et communautaire lors de divers événements en cours de recherche.

En amont de cette discussion, nous mettons en lumière quelques données sociodémographiques qu'il importe de croiser avec l'état de situation sur le logement social et communautaire et les enjeux qui sont soulevés pour les groupes vulnérables.

#### Quelques données sociodémographiques importantes à retenir

Selon les données sociodémographiques (2021), **20 % des ménages locataires mauriciens consacraient plus du seuil critique de 30 %** de leur revenu pour se loger, mettant ainsi en péril la réponse à leurs autres besoins essentiels, tels que se nourrir. Sont dans cette situation 10 070 ménages locataires de la Mauricie, dont 6 325 à Trois-Rivières, 2 215 à Shawinigan et 285 à La Tuque<sup>36</sup>. À l'échelle de la région, la moitié de ces ménages avait un revenu de moins de 20 200 \$ par année. Par ailleurs, pour **2 930 ménages locataires mauriciens consacrant plus de la moitié de leur revenu au loyer**, le revenu médian est de 11 700 \$.

C'est en **Mauricie que le revenu médian des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement est le plus bas** selon Statistiques Canada (2021), soit 12 800 \$. **3 875 ménages sont confrontés à des besoins impérieux** de logement, c'est-à-dire que le logement ne convient pas à l'un des trois indicateurs de qualité suivant, soit le besoin de réparation majeure, le seuil d'abordabilité de 30 % incluant les frais afférents et la taille du ménage.

Le Dossier noir du FRAPRU (8<sup>e</sup> édition, 2023) met en lumière que les **femmes sont plus nombreuses à consacrer un taux d'effort démesuré pour se loger**. Au Québec, 50,8 % des ménages locataires ont comme principal soutien financier une femme alors que les écarts de revenus entre les hommes et les femmes persistent. **L'écart de revenu médian pour le Québec est de 6 000 \$ et en Mauricie de 10 000 \$**, et ce, même si le revenu médian des femmes a augmenté plus vite que celui des hommes.

<sup>36</sup> Nous rappelons la mise en garde concernant les données du recensement 2021 basées sur les revenus de 2020 alors que les prestations d'urgence mises en place par les gouvernements pour soutenir les revenus des ménages au début de la pandémie ont provisoirement augmenté les revenus d'un grand nombre de locataires. Ces données n'incluent pas non plus les personnes en situation d'itinérance ni la plupart des personnes sans papier ou à statut migratoire irrégulier.

### 5.3.1 La crise du logement et de l'abordabilité : un effet entonnoir pour les groupes de populations vulnérables

Dans le Dossier Noir (édition 2018), le FRAPRU analysait les besoins de logement à travers tout le Québec et révélait que les groupes de populations vulnérables sont les personnes plus souvent à faible revenu et victimes de la transformation du parc immobilier : des femmes fuyant des situations de violence, des personnes âgées, des personnes nouvellement arrivées, des personnes autochtones, des personnes ayant un handicap, des jeunes. Notre étude s'est intéressée à plusieurs de ces groupes de populations, mais aussi d'autres catégories de personnes marginalisées par une condition de santé mentale, de dépendance ou d'itinérance. La situation fragile des jeunes et des personnes ayant un handicap a été souvent nommée lors des groupes de discussion réalisés auprès des personnes intervenantes pendant la collecte de données. La situation des femmes en situation de violence et des femmes aux prises avec des situations de santé mentale devient aussi critique selon plusieurs.

D'ailleurs, nous l'avons noté dans les précédents volets de l'étude, les populations ne sont pas figées dans un groupe populationnel. Les personnes sont à la croisée de plusieurs facteurs discriminants aux réalités sociales qui multiplient les obstacles et qui les empêchent de bénéficier pleinement de leurs droits à se loger convenablement.

Les groupes d'experts en matière de logement comme le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) s'entendent sur le fait que les programmes de logement abordable ne visent pas forcément les mêmes besoins ni les mêmes populations que le logement social et communautaire.

Le logement social (subvention HLM et PSL) rejoint les ménages à faible revenu qui ne peuvent consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer sans compromettre de satisfaire les besoins essentiels tels l'alimentation, l'habillement, etc.

Le logement social et communautaire soutenu par le programme AccèsLogis (ACL) répond aussi aux besoins des personnes en situation de pauvreté ou encore celles ayant des besoins particuliers alors que le logement abordable dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) répond au manque de logements pour une plus large population (modeste et moyen revenu).

Ce sont ces populations plus vulnérables qui subissent les plus grands contrecoups de la pénurie de logements et de logements abordables, de la montée excessive du coût de loyer et des impacts majeurs de la spéculation immobilière sur les milieux de vie et la transformation du parc locatif (déracinement des populations les plus appauvries).

L'expression « logement abordable » a longtemps référé au logement accessible en fonction de la capacité de payer des ménages. Un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer représente 30 % du revenu total. Toutefois, dans le contexte actuel de la crise de l'abordabilité, il importe de distinguer les paramètres de l'abordabilité dans un programme, de la notion d'abordabilité.

Les programmes de logement abordable (LAQ : terminé et PHAQ : nouveau) sont largement accessibles à tous types de mandataire (OSBL, coopérative, OH, privé, institution d'enseignement). Des défis se posent dans le marché privé au niveau de l'accessibilité aux ménages à très faible revenu et du soutien aux personnes ayant des besoins particuliers.

Il y a un risque de confondre les enjeux liés à la crise de l'habitation, la crise du logement abordable, la crise de logement social et la crise de l'hébergement d'urgence. Ces crises ne touchent pas les mêmes publics ni les mêmes enjeux pour les groupes de populations et, dans des contextes où une majorité est affectée par une crise, la solidarité peut être mise à mal.

La situation de crise cache plusieurs angles morts. Les personnes qui se retrouvent sans logement peuvent se retrouver dans des hébergements d'urgence où elles sont dénombrées. Toutefois, plusieurs se retrouvent en état d'instabilité résidentielle temporairement chez un ami, un parent, dans leur voiture comme en ont témoigné les intervenantes et les intervenants rencontrés.

Nous soulignons l'importance de mieux cibler les besoins pour s'assurer que les programmes répondent aux groupes de populations plus vulnérables et aux personnes ayant des besoins impérieux de logement. Les données sur les besoins impérieux et les taux d'effort des locataires consacrant 50 % et plus de leur revenu au loyer et les données sur le nombre de demandes d'aide sont des indices à approfondir quant au nombre de logements sociaux et communautaires à construire. Ces données peuvent être des indicateurs de besoins comme première base d'analyse.

Le rapport du Vérificateur général du Québec 2020 souligne le fait que le développement de logement social, communautaire et abordable est un investissement financier considérable qui devrait cibler les populations ayant les plus grands besoins ainsi que les besoins impérieux de logement. Pour sa part, le rapport annuel d'activités du Protecteur du citoyen (2018-2019) soulève que l'accès aux services pour les personnes plus vulnérables en raison de leur santé, de leur âge, de leur condition sociale et économique ou de leur isolement est préoccupant. On y fait mention aussi de la lourdeur bureaucratique pour accéder aux services d'aide à la personne.

### 5.3.2 Retour sur les stratégies ministérielles et les choix d'investissement

#### Une tendance vers l'aide à la personne plutôt que l'aide à la construction *L'Allocation-logement (aide à la personne)*

En juin 2022, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a annoncé la bonification du programme Allocation-logement pour aider 134 000 ménages québécois à payer leur loyer. Bien qu'elle soit privilégiée, cette stratégie pose plusieurs défis pour surpasser le nombre de 71 506 ménages (2021). L'allocation est méconnue par les personnes et les ressources, et les intervenant.e.s soulignent les besoins d'accompagnement pour compléter les demandes.

En 2017, le Consortium avait estimé à 19 000 ménages potentiellement admissibles au programme Allocation-logement. Ce dernier, avec la collaboration des comités locaux de développement social, a organisé des campagnes de mobilisation et de promotions annuelles sans réussir à augmenter le nombre de bénéficiaires.

Nous soulignons qu'avant 2022, les personnes devaient appeler Revenu Québec ayant en main la dernière déclaration de revenus pour recevoir un formulaire. De plus, le programme n'avait pas été indexé depuis plusieurs années. L'aide financière est augmentée graduellement passant d'un maximum de 80 \$ à 100 \$ (octobre 2021) jusqu'à atteindre 170 \$ (octobre 2022). Ces augmentations coïncident avec des hausses records du coût des loyers. Depuis, l'accès au formulaire de demande a été facilité par une mise en ligne et des outils publicitaires nationaux.

#### Les choix d'investissements : AccèsLogis et le Programme de supplément au loyer

Entre 2010 et 2016, le gouvernement du Québec a connu une période de restrictions financières. Dans le cadre du programme AccèsLogis (2016), le nombre d'unités réservées à la réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires a baissé de 3 000 à 1 500 logements au Québec. C'était alors le seul programme de la SHQ dédié à la construction. L'aide supplémentaire accordée aux régions du Québec par porte à construire a été remplacée par une aide ponctuelle. Les différents groupes (AGRTQ, RQOH, CQCH, FRAPRU) estimaient un manque entre 3 000 et 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires pour le Québec.

Nous observons qu'entre 2010 et 2019, la stratégie ministérielle a plutôt été orientée sur la distribution de logements subventionnés par le Programme de supplément au loyer (PSL) à l'intérieur du parc locatif existant (privé, OSBL, coopérative). L'état de situation sur le LSC en Mauricie montre une augmentation significative de 317 logements au Programme de supplément au loyer (PSL). À l'inverse, il y a eu moins de construction de logements communautaires et abordables (+113 unités par rapport à 2009). Une stratégie à la base moins dispendieuse pour l'État.

Dans le rapport du Vérificateur général du Québec (2020-2021)<sup>37</sup>, au chapitre 4 portant sur AccèsLogis, il est constaté que le programme contribue au manque de logements. Par ailleurs, selon le VG, le programme n'a pas toujours répondu aux groupes de populations ayant les plus grands besoins. Ce rapport mentionne également l'importance de faire une bonne analyse des besoins impérieux, des tendances démographiques et de la planification.

Selon l'analyse de l'équipe de recherche, la construction de logements sociaux et communautaires s'avère une orientation plus structurante, notamment, pour les groupes vulnérables de populations confrontés à la crise du logement. Par ailleurs, nous constatons que la révision d'AccèsLogis souhaitée lors de la tournée des régions de la SHQ (2016) s'est fait attendre. Les premières modifications apportées ont ciblé une augmentation de la part de logements subventionnés (25 % à 50 %) au sein des projets financés afin de les rendre plus accessibles aux ménages à faible revenu. L'aide financière dédiée à la réalisation des projets (construction/rénovation) a été augmentée de 25 % pour une contribution maximale de la SHQ de 50 %.

Comme AccèsLogis est réservé aux acteurs sociaux et communautaires, les modes de gestion collective (démocratie participative) permettent d'exercer un meilleur contrôle sur le coût des loyers. Les OH, OSBL et coopératives en habitation y sont admissibles. L'un des défis est d'assurer la relève d'autant plus que les besoins de la région sont criants à cause du faible revenu.

Selon l'AGRTQ, expert en accompagnement de projet, la contribution de la SHQ est en moyenne de 35 %<sup>38</sup>. Le coût de réalisation des projets oscille entre 225 000 \$ et 400 000 \$ par logement selon le type de projet et les dispositions prévues au code du bâtiment. Considérant les coûts, il y a souvent plusieurs partenaires financiers (jusqu'à 6 bailleurs de fonds) dans un dossier, ce qui complexifie les redditions de comptes.

### **La construction rapide de logements abordables incluant le secteur privé**

Pour accélérer la construction de logements abordables, la stratégie observée est de créer un nouveau programme (PHAQ) ouvert plus largement à tous les types de promoteurs (privé, OH, OSBL, coopérative, institution). Ce modèle a été élaboré par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et la SHQ en réponse au manque de logements exprimé par les municipalités. La nouvelle ministre de l'Habitation affirme que le secteur privé peut accélérer la construction de logements abordables.

Dans le cadre du programme AccèsLogis, les délais de réalisation des projets en logement social et communautaire sont en moyenne de 3 à 7 ans selon l'AGRTQ. Nous observons, de la convention de réalisation des projets du nouveau programme PHAQ, un délai maximum de 12 mois pour construire. Par ailleurs, le cadre normatif du PHAQ a

---

<sup>37</sup> Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale 2020-2021, octobre 2020 - Chapitre 4 (vgq.qc.ca), p. 138-195.

<sup>38</sup> Données relevées le 14 septembre 2023. Journée sur le développement de l'habitation « Le choix d'un toit pour la vie ». Atelier : Crise du logement, crise de l'abordabilité, de quoi parle-t-on?

été modifié de façon à prévoir 6 à 12 mois supplémentaires (juin 2023) pour un délai maximum de 2 ans.

L'AGRTQ estime que les délais de construction de logements communautaires et sociaux sont similaires au privé dans le cas où le programme prévoit l'application des mêmes normes et exigences. En cours de recherche, nous avons relevé des écarts entre le coût total de construction et d'exploitation par rapport à la subvention, le coût de loyer viable (autant pour la personne que pour le projet) par rapport au coût maximum de loyer autorisé.

Pour sa part, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)<sup>39</sup> appelle notamment à éliminer les entraves réglementaires et financières pour accélérer la construction.

Le rapport du Vérificateur général du Québec (2020) a souligné l'importance de prendre en compte la capacité de l'industrie de la construction. Dans la région, la pénurie de métiers spécialisés accentue les délais de réalisation des projets, notamment dans les zones éloignées. Par exemple, nous observons à La Tuque un arrêt de chantier en cours de construction retardant de plusieurs mois, voire une année, la livraison des logements (2024).

Les groupes spécialistes en logement social et communautaire voient des risques de pallier le manque de logements ou d'effritement de l'offre abordable à long terme et de ne pas répondre aux besoins des locataires ayant le plus besoin d'aide. Selon la convention d'aide de la SHQ, l'engagement pour le logement abordable est moins long dans le programme PHAQ (15 ans minimum) qu'AccèsLogis (25 ans minimum).

En avril 2023, la nouvelle ministre de l'Habitation a annoncé un investissement de 4 966 053 \$ dans la région pour neuf des projets communautaires et sociaux (ACL) en liste au 31 décembre 2021.

### 5.3.3 La contribution et le rôle des municipalités dans le développement du logement social, communautaire et abordable

#### *Les nouveaux pouvoirs aux municipalités pour mieux agir et innover*

Comme mentionné, le manque de logements signalé par les municipalités au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a motivé la création du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Par ailleurs, la ministre appelle à la créativité et à l'innovation des municipalités pour accélérer le développement de logements.

---

<sup>39</sup> [2024 : l'année de tous les espoirs en habitation \(newswire.ca\)](https://www.newswire.ca)

Par les modifications en juin 2022 de la Loi sur les cités et les villes, le Code municipal du Québec, la Loi sur la Société d'habitation du Québec<sup>40</sup>, de nouveaux pouvoirs sont accordés aux municipalités pour atteindre les objectifs suivants:

- *Faciliter l'acquisition d'immeubles par les municipalités, notamment à des fins d'habitation;*
- *Protéger l'intégrité et la pérennité du parc de logements à but non lucratif financés par des fonds publics;*
- *Préserver la valeur des actifs d'une coopérative lors de sa dissolution par décret;*
- *Faire en sorte que les logements à loyer modeste soient au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés, tout en respectant le droit de maintien des lieux;*
- *Mieux prévenir la perte de logements pour les locataires âgés lorsqu'un immeuble change d'affectation alors qu'il était auparavant destiné aux âgés.*

Lors du Sommet de l'habitation (2022)<sup>41</sup>, la directrice de l'habitation à la ville de Montréal a confirmé le fait que les municipalités sont les plus près des besoins en logement. Les nouveaux pouvoirs municipaux permettent d'agir plus rapidement et de façon mieux adaptée pour réduire les obstacles. Par exemple, le nouveau droit de préemption est un moyen permettant aux municipalités d'acheter en priorité un terrain vacant ou un immeuble afin de réserver, vendre à coût juste ou moindre ou construire du logement social, communautaire et abordable (adopté en juin 2022). Le transfert des pouvoirs, responsabilités et financements a permis d'expérimenter des solutions innovantes (vision de mixité sociale, création de fonds, programmes adaptés, etc.).

Lors de la journée sur l'habitation « Le choix d'un toit pour la vie » organisée par Espace MUNI et l'AGRTQ (2023), des partenaires pour le logement social et communautaire ont souligné des orientations prises par des villes. Par exemple, la ville de Sherbrooke a adopté un règlement afin que les contributions municipales soient dirigées vers les propriétés collectives. Cette même ville s'est dotée d'une grille de priorisation de projets, d'une vision en soutien des projets de propriétés collectives et a mis en place le soutien financier nécessaire.

Les municipalités ont le pouvoir d'intervenir en matière d'habitation, mais pas de nouveaux moyens financiers pour s'acquies de ces pouvoirs. Les grandes villes ont des moyens plus grands pour faire du développement et des innovations (Québec, Montréal, Gatineau), mais, même pour ces villes, il demeure nécessaire de faire pression auprès des gouvernements fédéral et provincial pour obtenir les moyens financiers nécessaires aux responsabilités qui sont attendues des milieux municipaux.

En Mauricie, la ville de Trois-Rivières est la première à avoir un fonds dédié au logement social et communautaire et une politique en habitation (2022). La MRC de Maskinongé

---

<sup>40</sup> <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2019/n-13-10-decembre-2019/loi-sur-les-cites-et-villes-et-code-municipal-du-quebec/>

<sup>41</sup> Sommet de l'habitation, août 2022, Conférence Innover financièrement et fiscalement pour soutenir l'amorçabilité. [https://youtu.be/dleNmzrxAM?list=PLebmF7eQoEkk0D2LFkG3ud0\\_RNoV8nGjc](https://youtu.be/dleNmzrxAM?list=PLebmF7eQoEkk0D2LFkG3ud0_RNoV8nGjc)

termine un portrait de l'habitation (2023) et les autres territoires souhaitent s'en inspirer pour avoir un diagnostic territorial.

Selon Richard Ryan<sup>42</sup>, consultant à la Caisse d'économie solidaire, il y a des pouvoirs, des outils et des leviers soutenant le développement de logement social, communautaire et abordable peu connus (foncier, politique et règlements, fiscalité). Par exemple, les répertoires de propriétés et de terrains, la création d'un fonds dédié à l'acquisition et au développement (par la réserve de 0,01 \$ pour chaque 100 \$ d'évaluation), la priorisation des projets à but non lucratif, etc.

### **La protection des locataires**

Lors des dernières élections municipales, le FRAPRU interpellait les municipalités en plaidant que « Quelles que soient leurs tailles, les villes ont des pouvoirs et des responsabilités en matière d'habitation. Grâce aux nouveaux pouvoirs mentionnés plus haut, elles disposent de moyens leur permettant de protéger le parc de logement locatif ou d'intensifier la construction de logements sociaux » (FRAPRU, 2023). Par exemple, en matière de protection, on peut penser au registre des loyers, au développement et à l'application de règlement pour la protection des maisons de chambres ainsi que le contrôle des locations à court terme de type Airbnb par des règlements municipaux.

Les transformations du marché de l'habitation réduisent l'accès à la propriété pour les familles à faible revenu et cela fait pression sur le marché locatif plus recherché. Les logements se faisant plus rares, les maisons de chambre sont happées par la spéculation immobilière et ces phénomènes ont des effets collatéraux sur la crise de l'itinérance. La nécessité de construire rapidement du logement social, communautaire et abordable s'impose. Les exemples précédents permettent d'illustrer que les municipalités peuvent agir de différentes manières.

*Il faudra être innovant en prônant des formules d'habitation mixtes, à but non lucratif, évolutives, où les personnes âgées se sentiront valorisées et impliquées dans la gouvernance et dans les différentes tâches. Les immeubles patrimoniaux ou historiques restaurés, près des services avec un terrain vacant pour construire un nouvel immeuble où pourront demeurer des aînés, des étudiants, des nouveaux arrivants, des familles autochtones, des personnes marginalisées, des femmes monoparentales, des personnes ayant un handicap. Bref, une communauté!*

(Un promoteur de projet en logement social et communautaire)

### **Les contributions financières des municipalités**

Les municipalités contribuent au déficit d'exploitation des logements subventionnés de type HLM gérés par les OH et que le parc immobilier se fait vieillissant. Les déficits d'entretien sont un enjeu fort important dans la région. « Le financement de déficits

<sup>42</sup> Richard Ryan. 2023. Recension des outils municipaux facilitant l'acquisition ou la construction de logements sociaux et abordables. Document PowerPoint présenté dans le cadre d'un mandat de recherche effectué pour la Caisse d'économie solidaire Desjardins. Janvier 2023.

d'exploitation du programme HLM est basé sur des conventions tripartites entre le fédéral, le provincial et les municipalités, la contribution du gouvernement fédéral est de 55 %, 35 % sont assumés par Québec et les municipalités contribuent à hauteur de 10 %. Mais la fin des conventions remet en cause cet équilibre et permet au palier fédéral de se désengager progressivement du financement des déficits d'exploitation des immeubles HLM. » (ROHQ, 2022).

Dans le cadre du programme AccèsLogis, la contribution financière des municipalités est en moyenne de 10 % alors que 5 % viennent d'autres milieux. Les coûts du Programme de supplément au loyer (logements subventionnés PSL) sont assumés à 90 % par la SHQ et à 10 % par les municipalités, de manière récurrente. En Mauricie, on sait que les villes et les MRC contribuent au développement de projets de façon différente et à hauteur différente (congé de taxe, services publics, don de terrain, autres).

### 5.3.4 Le logement communautaire et social : une richesse collective

Au Québec, le parc de logements communautaires (OSBL, coopérative) représente à peine 5 %<sup>43</sup> du parc immobilier (2023). Il s'agit d'une faible proportion de logements comparativement à l'Allemagne et les Pays-Bas (30 %) et l'Autriche (60 %). Nous soulignons que la finalité sociale est d'offrir des logements de qualité, à coût accessible et adaptés aux besoins des ménages à modeste et faible revenu.

Les partenaires pour le logement communautaire parlent de plus en plus de la valeur marchande du parc immobilier, de la capacité à soutenir la croissance de l'offre et l'importance d'investir dans la conservation des immeubles en bon état. L'une des stratégies de gestion immobilière observée est le regroupement de projets en valorisant les actifs immobiliers, et offrant des services et/ou des opportunités d'acquisition et d'investissement. Le fonds PLANCHER est un des nouveaux outils en élaboration. La valeur marchande est une richesse collective qui pourrait être utilisée comme levier pour faciliter le développement de nouveaux logements communautaires et abordables. Au sein du Regroupement des offices d'habitation du Québec, il y a également des nouvelles pratiques qui permettront l'autoconstruction. Par exemple, l'OMH de Rimouski a acquis de nouvelles compétences comme entrepreneur.

Pour protéger la qualité du parc de logements communautaires et sociaux, il y a une règle de gestion qui prévoit le placement d'un montant annuel par logement, par chambre et par lit dans un compte dédié à la réserve de remplacement, d'amélioration et de modernisation. Par ailleurs, l'enjeu de qualité demeure parce qu'à la fin de la convention d'aide, les projets n'ont plus accès au programme d'entretien et rénovation. Il faut donc réaliser les travaux majeurs avant la durée limite de 25 à 35 ans selon chacun des protocoles.

---

<sup>43</sup> En ajoutant les logements sociaux à loyer modique (HLM), on arrive à 10 %.

Certaines études se sont intéressées aux retombées du logement social et communautaire pour les personnes en situation de pauvreté ou de vulnérabilité sociale.

Notons l'étude initiée par le Réseau québécois du développement social (RQDS) et le CRSA sur les retombées du programme AccèsLogis Québec (ACL). Celle-ci démontre les contributions du logement social et communautaire, notamment, soutenir les groupes de populations plus vulnérables, garantir des logements à coût abordable, soutenir la participation sociale des personnes locataires et le développement de leur pouvoir d'agir, et contribuer à la vitalité des territoires (Forest, Milot, St-Germain et Torres, 2016).

Une récente étude (Houle et collab., 2023) aborde les effets du logement social (HLM) dans les trajectoires de vie des personnes. L'étude révèle que le fait de vivre dans un logement social ouvre les possibilités d'action liées aux aspirations des personnes, offre une stabilité résidentielle et financière qui freine la spirale délétère pour celles-ci. L'étude souligne le rôle du loyer modique dans le parcours de vie; il offre un filet de sécurité à long terme et la possibilité de retour sur le marché du travail. C'est cohérent avec les valeurs coopératives pour les personnes vivant en HLM de type habitation communautaire.

## Conclusion

### Le logement : un droit

Des organisations nationales en matière de logement social et communautaire tel l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) ont uni leur voix dans une campagne « On en a besoin maintenant ! » (2020), pour maintenir la revendication quant à la planification de 5 000 nouvelles unités de logements sociaux et communautaires chaque année pendant 10 ans. Cette revendication est encore plus nécessaire avec l'évolution de la crise.

La construction de nouveaux logements communautaires est une solution à la crise du logement, de l'hébergement d'urgence, de l'hébergement des aîné.e.s et un moyen de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Ce sont les groupes les plus vulnérables qui subissent le plus de pression. Le marché locatif privé n'est pas en mesure de répondre à la fois à l'abordabilité financière et au soutien social requis par ces groupes.

Le logement est un déterminant de la santé. L'investissement dans le logement social et communautaire est un indicateur d'une société qui protège les populations des inégalités sociales. Le droit à un logement décent et la stabilité résidentielle sont des conditions fondamentales d'une société juste, inclusive et participative.

La prise en compte du portrait (inventaire de l'offre, état du parc locatif), des réalités (personnes âgées, familles monoparentales, familles immigrantes, autochtones, personnes vivant seules) et des besoins particuliers (limitation physique ou intellectuelle, santé mentale, retour aux études, itinérance, violence conjugale) permet de poser un regard éclairé sur la situation actuelle en Mauricie et ainsi dégager des pistes d'intervention pertinentes. Force est de constater que de budget en budget, les investissements du gouvernement québécois ne suivent pas l'évolution des besoins en matière de logements sociaux et communautaires.

Les investissements dans le privé s'accroissent alors que le seul programme dédié exclusivement au logement social et communautaire n'a pas été bonifié lors du dernier budget provincial en mars 2023. L'annonce de 545 millions de dollars pour la réalisation de 5 240 logements comprend des engagements financiers pour 3 300 logements sur les 9 000 déjà budgétés, mais toujours pas construits (FRAPRU, mars 2023). Les 191 millions de dollars annoncés pour le programme AccèsLogis seront destinés aux projets en attente. Selon le communiqué du FRAPRU publié le 21 mars 2023, le budget prévoit le financement de 1 500 nouvelles unités de logement abordable en 6 ans dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec dont le tiers sera réservé au secteur privé.

Au-delà du financement, il y a de toute évidence un problème structurel qui fait obstacle à l'aboutissement de la construction des projets de logements sociaux et communautaires déjà approuvés.

Malgré les défis rencontrés, la recension des projets de logement social et communautaire montre qu'il est possible de faire le choix d'une société résiliente et inclusive protégeant les générations futures de manière durable.

Cette étude avait comme intention : d'approfondir les connaissances sur les réalités et les besoins de groupes de populations cibles; de mobiliser les connaissances acquises par les partenaires et favoriser une compréhension partagée des besoins des populations cibles; de renforcer la concertation intersectorielle et de multiplier les initiatives en matière d'habitation et de logement social et communautaire favorisant l'accessibilité, la qualité de l'habitation et le soutien aux populations ayant des besoins particuliers.

Nous espérons que les résultats de cette étude et l'état de situation sur le logement social et communautaire seront porteurs et utiles à l'action collective et intersectorielle en matière de logement social et communautaire.

## Liste des tableaux

- Tableau 1 : Programmes et mesures du gouvernement du Québec en matière d'abordabilité et de logement social et communautaire (p. 167)
- Tableau 2 : Distribution des unités HLM selon le type d'habitation en Mauricie et au Québec (2021) (p. 175)
- Tableau 3 : Distribution des logements HLM (publics) par groupe de populations cibles et par OH de la Mauricie (2022) (p. 176)
- Tableau 4 : Distribution des logements subventionnés de type HLM dans le secteur communautaire (OSBL et coopérative en habitation) par groupe de populations cibles en Mauricie (2022) (p. 177)
- Tableau 5 : Distribution des projets AccèsLogis par unité, par municipalité et par volet en Mauricie (p. 180)
- Tableau 6 : Nombre de logements subventionnés PSL en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'habitation sociale et communautaire (p. 185)
- Tableau 7 : Comparaison du coût des loyers selon la taille pour la RMR Trois-Rivières (2022 et 2023) (p. 187)
- Tableau 8 : Évolution des ménages aidés par les interventions de la SHQ et par programme entre 2009 et 2021 (p. 189)

## Liste des figures

- Figure 1 : Répartition des 680 logements sociaux livrés par groupe de populations rejoint (p. 182)
- Figure 2 : Coût des loyers médians fixé par la SCHL et la SHQ pour Shawinigan et La Tuque 2021 et 2022 (p. 186)
- Figure 3 : Coût des loyers médians fixé par la SCHL et la SHQ pour Trois-Rivières 2021 et 2022 (p. 186)
- Figure 4 : Coût des loyers médians fixé par la SCHL et la SHQ dans les territoires ruraux de la Mauricie 2021 et 2022 (p. 186)
- Figure 5 : Variation du nombre d'interventions selon les programmes d'aide de la SHQ en Mauricie entre 2009 et 2021 (p. 190)

## Liste des annexes

- Annexe 1 : Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus (p. 205)
- Annexe 2 : Inventaire des logements subventionnés HLM en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'organismes gestionnaires (p. 216)
- Annexe 3 : Nombre d'interventions de la SHQ par région administrative et par programme (p.218)
- Annexe 4 : Liste des organismes communautaires en santé et services sociaux offrant de l'hébergement (répit, temporaire, urgence) par territoire de MRC/ville et champs d'intervention (incluant les services de santé et sociaux autochtones) (p. 219)

## Annexe 1

### Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Des Chenaux	Résidence Champlainoise	OSBL	2009	12	Aîné.e en perte autonomie
Des Chenaux	Réseau d'Habitations Communautaires de la Mauricie	OSBL	2004	5	Itinérance et santé mentale
Des Chenaux	Coopérative d'habitation Saint-Stanislas - Manoir des Deux Rivières	Coop	2012	14	Aîné.e en perte autonomie
Des Chenaux	Résidences populaires des Chenaux	OSBL	1995	36	Aîné.e et famille
Des Chenaux	OMH de Batiscan   Office régional d'habitation des Chenaux	Public	1989	10	Aîné.e
Des Chenaux	OMH de Champlain   Office régional d'habitation des Chenaux	Public	1982	19	Aîné.e et famille
Des Chenaux	OMH de Sainte-Anne-de-La-Pérade   Office régional d'habitation des Chenaux	Public	1979	30	Aîné.e
Des Chenaux	OMH de Notre-Dame-du-Mont-Carmel   Office régional d'habitation des Chenaux	Public	1982	16	Aîné.e et famille
Des Chenaux	OMH de Sainte-Geneviève-de-Batiscan   Office régional d'habitation des Chenaux	Public	1984	13	Aîné.e

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
<b>Des Chenaux</b>	OMH de Saint-Maurice   Office régional d'habitation des Chenaux	Public	1985	13	Aîné.e
<b>Des Chenaux</b>	OMH de Saint-Narcisse   Office régional d'habitation des Chenaux	Public	1986	21	Aîné.e
<b>Des Chenaux</b>	OMH de Saint-Stanislas   Office régional d'habitation des Chenaux	Public	1983	13	Aîné.e
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	Corporation Waskahegan   Habitat Métis du Nord	Public	1983	44	Autochtone
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	OMH La Tuque	Public	1979	132	Aîné.e et famille
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	Renaissance (Le)	OSBL	2002; 2009; 2013	60	Aîné.e en perte d'autonomie (certifié RPA)
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	Habitation populaire de La Tuque	OSBL	1984	42	Aîné.e
<b>Maskinongé</b>	OMH de Saint-Boniface	Public	1984	13	Aîné.e
<b>Maskinongé</b>	OMH de Saint-Étienne-des-Grés (Habitation des Grés)	Public	1986	10	Aîné.e
<b>Maskinongé</b>	OMH Saint-Paulin   OMH Anna-Milot	Public	1975	10	Famille

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Maskinongé	OMH Saint-Paulin   OMH Anna-Milot	Public	1978	20	Aîné.e
Maskinongé	OMH Saint-Barnabé Résidence Joseph-Gélinas   OMH Anna-Milot	Public	1985	10	Aîné.e
Maskinongé	OMH Charette Résidence du Père-Rosaire-Gélinas   OMH Anna-Milot	Public	1989	6	Aîné.e
Maskinongé	OMH Saint-Alexis-des-Monts   OMH Anna-Milot	Public	1982	10	Aîné.e
Maskinongé	OMH Louiseville Place Gaston Fleury   OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1976	50	Aîné.e
Maskinongé	OMH Louiseville Place Gaston Fleury   OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1976	40	Aîné.e
Maskinongé	OMH de Louiseville Place Manereuil   OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1982	5	Famille
Maskinongé	OMH de Louiseville Place Manereuil   OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1982	31	Aîné.e
Maskinongé	OMH Louiseville Place St-Antoine (Soisson)   OMH du Lac-Saint-Pierre	Public	1982	15	Aîné.e
Maskinongé	OMH Louiseville Place St-Antoine (Soisson)   OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1988	12	Aîné.e

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
<b>Maskinongé</b>	OMH Saint-Justin - Habitat Duchesnay   OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1983	10	Aîné.e
<b>Maskinongé</b>	OMH Saint-Léon-le-Grand   OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1990	10	Aîné.e
<b>Maskinongé</b>	OMH Yamachiche   OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1982-1990	21	Aîné.e
<b>Maskinongé</b>	Manoir Jésus-Marie	OSBL	1995	27	Aîné.e en perte autonomie
<b>Maskinongé</b>	Premier Envol	OSBL	2007	9	Déficience intellectuelle, trouble spectre autisme
<b>Maskinongé</b>	Habitations Providence Ste-Ursule	OSBL	1995	38	Aîné.e
<b>Maskinongé</b>	Coopérative Intermède de Louiseville	Coop	1995	12	Famille
<b>Maskinongé</b>	Corporation Waskahegan   Habitat Métis du Nord	Public	ND	14	Autochtone
<b>Maskinongé</b>	Réseau d'Habitation Communautaire de la Mauricie	OSBL	ND	3	Personne marginalisée
<b>Mékinac</b>	Coopérative de solidarité de Sainte-Thècle Villa des Lacs	Coop	2012; 2019	23	Aîné.e en perte autonomie

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Mékinac	Coopérative de solidarité Lac-aux-Sables Hébergement Saint-Rémi	Coop	2006	15	Aîné.e en perte d'autonomie
Mékinac	Coopérative de Solidarité La Villa des Sablois	Coop	2016	14	Aîné.e en perte d'autonomie
Mékinac	OMH de Grandes-Piles   OMH de Mékinac	Public	1986	10	Aîné.e
Mékinac	OMH de Hérouxville   OMH de Mékinac	Public	1983	10	Aîné.e
Mékinac	OMH de Lac-aux-Sables   OMH de Mékinac	Public	1985	11	Aîné.e
Mékinac	OMH de Notre-Dame-de-Montauban   OMH de Mékinac	Public	1982	10	Aîné.e
Mékinac	OMH de Saint-Adelphe   OMH de Mékinac	Public	1976	15	Aîné.e
Mékinac	OMH de Sainte-Thècle   OMH de Mékinac	Public	1981	20	Aîné.e
Mékinac	OMH de Saint-Séverin   OMH de Mékinac	Public	1982	10	Aîné.e
Mékinac	OMH de Saint-Tite   OMH de Mékinac	Public	1979	14	Aîné.e

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Mékinac	OMH de Saint-Tite   OMH de Mékinac	Public	1979	28	Famille
Shawinigan	Villa Tournesol	OSBL	2003	10	Handicap physique
Shawinigan	Résidence Villa du Rocher	OSBL	2003	71	Aîné.e perte autonomie (certifié RPA)
Shawinigan	Résidence Christ-Roi	OSBL	2000; 2009	91	Aîné.e perte autonomie (certifié RPA)
Shawinigan	J'ai mon appart	OSBL	2021	12	Déficiência intellectuelle, trouble spectre autisme
Shawinigan	Coopérative de solidarité en habitation Saint-Jean-des-Piles	Coop	2013	15	Aîné.e perte autonomie
Shawinigan	Hauts Boisés de Grand-Mère (Les)	OSBL	1991	6	Handicap physique
Shawinigan	OMH de Shawinigan	Public	1978	421	Aîné.e, famille, handicap
Shawinigan	Coopérative d'habitation du Centre de Grand-Mère	Coop	ND	12	Personne seule
Shawinigan	Coopération d'habitation du Domaine le Champlain	Coop	1986	8	Aîné.e

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Shawinigan	Coopérative d'habitation Entre-Nous	Coop	1982	12	Famille
Shawinigan	Coopérative d'habitation Royale de Shawinigan	Coop	1987	16	Famille
Shawinigan	Coopérative d'habitation La Rose des Vents de Shawinigan-Sud (La)	Coop	ND	ND	ND
Shawinigan	Fondation la Canopée (Parrainage)	OSBL	ND	6	Déficience intellectuelle, trouble spectre autisme
Shawinigan	Centre Roland-Bertrand	OSBL	2003 (incendie 2022)	6	Personne marginalisée
Shawinigan	Corporation Waskahegan   Habitat Métis du Nord	Public	ND	3	Autochtone
Trois-Rivières	Maison Martin-Matte	OSBL	2019	10	Handicap physique, traumatisme crânien
Trois-Rivières	Résidence Entre-Deux	OSBL	2001	24	Handicap physique
Trois-Rivières	Réseau d'Habitation Communautaire de la Mauricie Inc.	OSBL	2003	55	Itinérance et santé mentale
Trois-Rivières	Résidence Le Jardin	OSBL	2002	55	Aîné.e en perte d'autonomie (certifié RPA)

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Trois-Rivières	Charlevoix	OSBL	2002	11	Personne seule
Trois-Rivières	Côte Richelieu	OSBL	ND	96	Famille
Trois-Rivières	Les Berges du St-Laurent	OSBL	2006	47	Aîné.e en perte d'autonomie (certifié RPA)
Trois-Rivières	Le Petit Quartier	OSBL	2012	64	Famille
Trois-Rivières	OMH de Trois-Rivières	Public	1969	1 657	Aîné.e, famille, personne seule
Trois-Rivières	OMH de Trois-Rivières - Écologis Karine O'Cain	Public	2010	6	Personne seule
Trois-Rivières	OMH Trois-Rivières - Trifluvia	Public	2015	27	Famille démunie
Trois-Rivières	Gîte universitaire de l'UQTR	OSBL	1998	78	Étudiant.e
Trois-Rivières	Auberge autogérée des étudiantes sages-femmes québécoises	OSBL	2015	2	Étudiante
Trois-Rivières	Association coopérative d'habitation étudiante des Forges - Association des locataires des résidences étudiantes	Coop	ND	36	Étudiant.e

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Trois-Rivières	Habitations populaires du Québec	OSBL	ND	41	Aîné.e en perte d'autonomie
Trois-Rivières	Résidences populaires Trifluviennes	OSBL	1979	144	Aîné.e
Trois-Rivières	Société de développement de l'habitation communautaire de Trois-Rivières	OSBL	1993	138	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Bonaventure	Coop	ND	6	Famille
Trois-Rivières	Place Trois-Rivières	OSBL	ND	52	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation les Douze du Cap	Coop	1988	23	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation du Fleuve de Trois-Rivières-Ouest	Coop	1990	24	Famille et personne seule
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Logi-Cité	Coop	1982	7	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Pierre Boucher du Cap	Coop	1988	15	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Solveil de Trois-Rivières	Coop	1981	23	Famille

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Ste-Madeleine du Cap	Coop	1987	9	Famille et personne seule
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation des Trois Pèlerins	Coop	1989	20	Famille et personne seule
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Ste-Famille	Coop	ND	4	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Le Bonheur de Trois-Rivières	Coop	1989	5	Famille
Trois-Rivières	Centre le Havre de Trois-Rivières Inc.	OSBL	2000	26	Itinérance et santé mentale
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Ste-Angèle de Trois-Rivières	Coop	1989	5	Famille
Trois-Rivières	Trait d'union de Trois-Rivières-Ouest	Coop	1986	12	Famille
Trois-Rivières	Place soleil de Trois-Rivières (La)	Coop	1982	ND	ND
Trois-Rivières	Entretoit de Trois-Rivières (L')	Coop	1982	ND	ND
Trois-Rivières	St-Philippe de Trois-Rivières (phase 1-2-3)	Coop	1979	ND	ND

## Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approximative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 <sup>er</sup> groupe de populations cibles
Trois-Rivières	Corporation Waskahegen   Habitat Métis du Nord	Public	ND	40	Autochtone
Trois-Rivières	Résidence St-Jean-de-Brébeuf	OSBL	1982	20	Aîné.e
Trois-Rivières	Société d'habitation communautaire Centre-du-Québec	OSBL	1996	10	Aîné.e en perte d'autonomie
Régional	CIUSSS MCQ	Public	ND	82	Handicap physique

Estimation du nombre total d'unités de logement social et communautaire en Mauricie : 4 530.

Source : Enquête du Consortium en développement social de la Mauricie. Documents de la SHQ : OMH données fournies au 31 décembre 2021, liste des projets ACL en Mauricie au 18 mai 2021, la liste des logements sociaux et abordables construits entre 1<sup>er</sup> octobre 2018 et 30 septembre 2022, répertoire des organismes par région en ligne. Autres projets de logement communautaire : répertoire au 2015, données FROHMCQ, sites Internet. Pour les années : listes de projets et Registre des entreprises du Québec.

## Annexe 2

### Inventaire des logements subventionnés HLM en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'organismes gestionnaires

Inventaire des logements subventionnés de type HLM en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'organismes gestionnaires							
Territoire d'OH	Municipalité	Autochtone	Coopérative d'habitation	Office municipal ou régional d'habitation	Organisme sans but lucratif	Autres	Total général
Des Chenaux	Batiscan			10			10
Des Chenaux	Champlain			19			19
Des Chenaux	Notre-Dame-du-Mont-Carmel			16			16
Des Chenaux	Saint-Stanislas			13	9		22
Des Chenaux	Sainte-Anne-de-la-Pérade			30	12		42
Des Chenaux	Sainte-Geneviève-de-Batiscan			13	12		25
Des Chenaux	Saint-Maurice			13			13
Des Chenaux	Saint-Narcisse			21	12		33
Maskinongé	Charette			6			6
Maskinongé	Louiseville	4	12	153			169
Maskinongé	Saint-Barnabé			10			10
Maskinongé	Saint-Alexis-des-Monts			10			10
Maskinongé	Saint-Justin			10			10
Maskinongé	Saint-Léon-le-Grand			10			10
Maskinongé	Saint-Paulin			30			30
Maskinongé	Yamachiche	12		21			33
Maskinongé	Saint-Boniface			13			13
Mékinac	Grandes-Piles			10			10
Mékinac	Hérouxville			10			10

<b>Mékinac</b>	Lac-aux-Sables			11			11
<b>Mékinac</b>	Notre-Dame-de-Montauban			10			10
<b>Mékinac</b>	Saint-Adelphe			15			15
<b>Mékinac</b>	Sainte-Thècle			20			20
<b>Mékinac</b>	Saint-Séverin			10			10
<b>Mékinac</b>	Saint-Tite			42			42
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	La Tuque	41		132	6		179
<b>Shawinigan</b>	Shawinigan	3	16	421	6		446
<b>Trois-Rivières</b>	Trois-Rivières	40		1 620	66		1 726
<b>Total général - Mauricie</b>		<b>100</b>	<b>28</b>	<b>2 709</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>2 960</b>
<b>Total général - Province de Québec</b>		<b>1 906</b>	<b>1 351</b>	<b>66 323</b>	<b>4 485</b>	<b>334</b>	<b>74 399</b>

Source : Statistique Canada, données fournies au 31 décembre 2021 par la SHQ. Information reclassée par territoire ville/MRC par le Consortium.

## Annexe 3

### Nombre d'interventions de la SHQ par région administrative et par programme

Nombre d'interventions de la SHQ par région administrative et par programme										
		Logement social			Logement abordable <sup>44</sup>					
Région administrative	Programme HLM	Programme de supplément au loyer	Total Logement social	AccèsLogis Québec	Logement abordable Québec	Total Logement abordable	Allocation-logement	Nombre total d'interventions	Nombre de ménages distincts aidés <sup>45</sup>	
1	Bas-Saint-Laurent	2 973	1 228	4 201	1 279	30	1 309	1 613	7 123	6 396
2	Saguenay-Lac-Saint-Jean	3 874	1 386	5 260	990	0	990	1 802	8 052	7 545
3	Capitale-Nationale	7 534	5 290	12 824	5 837	831	6 668	4 146	23 638	20 534
4	<b>Mauricie</b>	<b>2 960</b>	<b>723</b>	<b>3 683</b>	<b>680</b>	<b>299</b>	<b>979</b>	<b>3 470</b>	<b>8 132</b>	<b>7 813</b>
5	Estrie	2 318	1 521	3 839	1 594	268	1 862	3 337	9 038	8 167
6	Montréal	23 736	13 763	37 499	13 107	4 618	17 725	25 509	80 733	73 419
7	Outaouais	3 534	1 791	5 325	1 980	297	2 277	2 191	9 793	8 654
8	Abitibi-Témiscamingue	1 545	452	1 997	520	0	520	859	3 376	3 095
9	Côte-Nord	1 540	338	1 878	265	9	274	311	2 463	2 328
10	Nord-du-Québec	3 736	44	3 780	32	111	143	40	3 963	3 940
11	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	1 669	509	2 178	635	44	679	535	3 392	3 058
12	Chaudière-Appalaches	3 017	1 440	4 457	1 802	364	2 166	2 135	8 758	7 839
13	Laval	1 734	1 034	2 768	893	343	1 236	2 794	6 798	6 370
14	Lanaudière	1 832	776	2 608	996	320	1 316	4 117	8 041	7 544
15	Laurentides	2 481	901	3 382	1 104	117	1 221	5 051	9 654	9 070
16	Montérégie	7 697	2 960	10 657	2 901	912	3 813	11 226	25 696	24 088
17	Centre-du-Québec	2 148	553	2 701	305	0	305	2 370	5 376	5 201
	<b>Total</b>	<b>74 328</b>	<b>34 709</b>	<b>109 037</b>	<b>34 920</b>	<b>8 563</b>	<b>43 483</b>	<b>71 506</b>	<b>224 026</b>	<b>205 061</b>

Source : SHQ. L'habitation en bref 2021. Coup d'œil sur l'habitation par régions administratives, p. 3.

<sup>44</sup> La classification de la SHQ place AccèsLogis dans le logement abordable. Notez que pour les promoteurs de projet, AccèsLogis fait partie du logement social et communautaire.

<sup>45</sup> Le nombre de ménages distincts aidés diffère de la somme des interventions par programme, car les ménages occupant un logement livré par l'entremise du programme AccèsLogis Québec et bénéficiant aussi d'un supplément au loyer n'ont été comptés qu'une seule fois.

## Annexe 4

Liste des organismes communautaires en santé et services sociaux offrant de l'hébergement (répit, temporaire, urgence) par territoire de MRC/ville et champs d'intervention (incluant les services de santé et sociaux autochtones)

Territoire MRC/ville	Nom du projet	Champs d'intervention
<b>Des Chenaux</b>	APEVAH des Chenaux – HAS des Chenaux (à venir)	Déficience intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
<b>Des Chenaux</b>	Maison de Transition de la Batiscan	Dépendances, toxicomanie, alcoolisme
<b>Haut Saint-Maurice</b>	Source (La)- Les appartements Libère-Toit (à venir)	Déficience intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	Groupe Facile d'accès- Les appartements libère-Toit (à venir)	Santé mentale
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	Foyer Mano	Jeune autochtone en difficulté
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	Toit de l'Amitié (Le)	Maison d'hébergement pour femme victime de violence conjugale
<b>Haut-Saint-Maurice</b>	Centre Asperimowin	Hébergement pour femme autochtone victime de violence conjugale
<b>Maskinongé</b>	Premier Envol	Déficience intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
<b>Shawinigan</b>	Centre d'entraide aux Rayons du Soleil	Dépendances, toxicomanie, alcoolisme
<b>Shawinigan</b>	Pavillon de l'Assuétude	Dépendances, toxicomanie, alcoolisme
<b>Shawinigan</b>	Hébergement Le Hamac	Itinérance
<b>Shawinigan</b>	Centre Roland -Bertrand	Personne marginalisée, santé mentale, dépendances
<b>Shawinigan</b>	Séjournelle (La)	Maison d'hébergement pour femme victime de violence conjugale
<b>Shawinigan</b>	Maison Gilles-Carle	Santé physique, fin de vie
<b>Trois-Rivières</b>	Fondation la Canopée (Parrainage)	Déficience intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme

<b>Trois-Rivières</b>	Maison Grandi-Ose (La)	Déficience intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
<b>Trois-Rivières</b>	Maison Carignan Inc.	Dépendances, toxicomanie, alcoolisme
<b>Trois-Rivières</b>	Maison Radisson Inc.	Homme judiciairisé
<b>Trois-Rivières</b>	Centre le Havre de Trois-Rivières Inc.	Itinérance
<b>Trois-Rivières</b>	Réseau d'Habitation Communautaire de la Mauricie Inc.	Itinérance, santé mentale, dépendances
<b>Trois-Rivières</b>	Point de Rue	Personne marginalisée, santé mentale, dépendances
<b>Trois-Rivières</b>	Centre de prévention du suicide : Accalmie	Santé mentale
<b>Trois-Rivières</b>	Autonomie Jeunesse Inc.	Jeune en difficulté
<b>Trois-Rivières</b>	FAR (Famille, Accueil, Référence) Inc. (Le)	Maison d'hébergement pour femmes violentées
<b>Trois-Rivières</b>	Maison De Connivence Inc.	Maison d'hébergement pour femmes victimes de violence conjugale
<b>Trois-Rivières</b>	Maison CARPE DIEM	Santé et Alzheimer
<b>Trois-Rivières</b>	Maison Albatros Trois-Rivières Inc.	Santé physique, fin de vie
<b>Trois-Rivières</b>	Maison Re-Né Inc.	Santé physique, VIH, sida

Source : Enquête terrain réalisée par le Consortium en développement social de la Mauricie, 2023.

## Références

FOREST, Danielle, Stéphanie MILOT, Lise ST-GERMAIN et Sandy TORRES. 2016. *Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec*. Faits saillants de la recherche réalisée pour le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire (coordonnée par le RQDS), par Centre de recherche sociale appliquée et Sandy Torres, en collaboration avec l'Université du Québec en Outaouais, 12 p.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2023. *Dossier noir. Logement et pauvreté au Québec*. 8<sup>e</sup> édition.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2021. *Des changements législatifs insuffisants pour que la relance permette d'atténuer les graves conséquences de la crise du logement*. Mémoire déposé à la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre de la consultation sur le projet de loi 67. Octobre 2020.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2018. *Dossier noir. Logement et pauvreté au Québec*. 7<sup>e</sup> édition.

Gaudreau, Louis. 2022. « Aider le marché plutôt que s'y soustraire : Petite histoire des politiques publiques d'aide à la construction de logements », *Revue Possibles*, vol. 46, no 1, p. 42-49. Récupéré à <https://revuepossibles.ojs.umontreal.ca/index.php/revuepossibles/article/view/472> (Consulté le 2 janvier 2024).

Gaudreault, Allan. 2020. *Le logement social et abordable en Montérégie-Ouest. Portrait et perspectives de développement 2020-2025*.

Gouvernement du Québec. 2023. *Programme d'habitation abordable Québec. Loyers maximaux*. Québec, Gouvernement du Québec, 28 p.

Gouvernement du Québec. 2022. *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*. Société d'habitation du Québec et ministère de la Santé et des Services sociaux, Québec.

Houle, J., E. Bédard, H. Bélanger, J.M. Fontan, I. Heck, P. Morin, L. Potvin et C. Adam. 2023. *Le logement social et ses effets. Les effets du logement social sur les trajectoires de vie, les capitaux et l'accessibilité aux ressources des locataires : étude comparative de quatre programmes*. Rapport de recherche déposé au Fonds québécois de recherche culture et société (FQRSC)-Action concerté pauvreté phase 4.

Laperrière, Émilie. 2022. « Le défi du logement abordable », *Revue Les Affaires*, 16 février 2022. Récupéré à <https://www.lesaffaires.com/dossier/immobilier-residentiel-jongler-avec-la-rarete/le-defi-du-logement-abordable/630879> (Consulté le 6 juin 2023).

Lavoie, Christine, M. Paris, S. Garon, P. Morin. 2016. « Multiplier les modèles d'habitation innovants pour une meilleure santé des aînés et des communautés ». *Revue Intervention*, no 143, p. 61-75.

Leclerc, Guylaine. 2020. *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale 2020-2021*. Québec, Chapitre 4 (vgq.qc.ca), p.138-195.

Regroupement des comités de logements et associations des locataires du Québec (RCLALQ). 2023. *Crise du logement : on s'enfoncé encore plus*. Montréal, RCLALQ, 30 p.

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ). 2022. *Consultations prébudgétaires 2022*. Mémoire présenté à Monsieur Éric Girard, ministre des Finances du Québec dans le cadre des consultations prébudgétaires, Québec, ROHQ, 18 p.

Rinfret, Marie, protectrice du citoyen. 2019. *Rapport annuel d'activité 2018-2019*. *Protecteur du citoyen*, Québec, 114 p.

Ryan, Richard. 2023. *Recension des outils municipaux facilitant l'acquisition ou la construction de logements sociaux et abordables*. Document PowerPoint présenté dans le cadre d'un mandat de recherche effectuée pour la Caisse d'économie solidaire Desjardins, Québec.

SHQ. 2023. *Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec à son plus bas en 18 ans*. Récupéré à <https://www.quebechabitation.ca/actualites/le-taux-dinoccupation-des-logements-locatifs-au-quebec-a-son-plus-bas-en-18-ans/>

SHQ. 2023. *Supplément 1 – Indicateurs de l'état des immeubles, Guide des immeubles – section 2*. Récupéré <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/guide-immeuble-supplement1-section02.pdf>

SHQ. 2021. *L'habitation en bref 2021*. Québec, Gouvernement du Québec, 5 p.

SHQ. 2019. *L'habitation en bref 2019*. Québec, Gouvernement du Québec, 2 p.

SHQ. 2010. *L'habitation en bref 2010*. Québec, Gouvernement du Québec, 2 p.

Torres, Sandy. 2010. *Portrait de l'habitation en Mauricie : Bilan, besoins et perspectives*. Rapport de recherche déposé au Consortium en développement social de la Mauricie. Décembre, 2010.

Van Der Vlugt, Elmer et Vincent Audet-Nadeau. 2020. *Bien vieillir au Québec: portrait des inégalités entre générations et entre personnes âgées*. Rapport de recherche. Observatoire québécois des inégalités. Récupéré à <https://observatoiredesinegalites.com/bien-vieillir-au-quebec-portrait-des-inegalites-entre-generations-et-entre-personnes-ainees/>



## RECOMMANDATIONS

### Quelques pistes pour nourrir l'action intersectorielle en matière de logement social et communautaire en Mauricie

Ces quelques pistes d'action sont un point de départ pour entamer le dialogue avec les différentes organisations concernées par cet enjeu en Mauricie. Il en reviendra aux actrices et aux acteurs de les bonifier et de les prioriser à partir de leurs propres enjeux et diagnostics territoriaux.

#### **Pour mieux rejoindre, inclure et protéger les droits des groupes de populations vulnérables**

- Développer l'analyse ADS+ dans le domaine du LSC : utiliser les données sociodémographiques, les données empiriques et les données par territoire permettrait une réponse plus adéquate pour les groupes de populations au croisement de plusieurs facteurs de discrimination et d'inégalités et pour réduire les inégalités entre les sexes et les genres.
- Documenter les angles morts identifiés dans l'étude.
- Investir de manière soutenue et récurrente dans l'accompagnement des personnes (soutien social et communautaire).
- Rendre accessibles les services et programmes d'aide aux populations vulnérables en adaptant les mesures fiscales et en levant les barrières administratives (exemple : Allocation-logement).
- Promouvoir le droit au logement des locataires par les politiques publiques et le développement de stratégies de protection (discrimination, éviction, hausse abusive) et de règlementations (reprise de logement, location court terme, salubrité).

## Pour soutenir le développement du LSC comme vecteur de solution durable à la crise

- Protéger le parc de LSC existant et la conservation du patrimoine bâti : maintenir une surveillance de la vétusté des immeubles et planifier le financement des travaux (réparation et rénovation).
- Développer des fonds et privilégier les investissements publics dédiés au logement à but non lucratif (OH, COOP et OSBL en habitation), soit le logement social et communautaire.
- Planifier à long terme le logement abordable : accroître l'offre de logement hors marché, développer des stratégies d'acquisition immobilière et s'approprier les outils de leviers (droit de préemption, fonds dédié, achat et don, crédit de taxe).
- Renforcer l'action ministérielle par une approche globale de financement : soutenir à la fois le développement de logements sociaux et communautaires ainsi que les services et l'accompagnement des groupes de populations vulnérables.
- Promouvoir le LSC, valoriser les initiatives, mobiliser le transfert des connaissances et assurer la relève.
- Se doter d'un ou des outils collectifs pour observer l'évolution de l'état de situation du LSC en Mauricie.