

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

Cahier d'introduction

Présentation de la recherche et de la problématique de l'habitation et du logement social et communautaire en Mauricie

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	
Consortium en développement social de la Mauricie (Consortium) Promoteur et fiduciaire du projet	Stéphanie Milot , coordonnatrice
Centre de recherche sociale appliquée (CRSA) Direction et réalisation de la recherche	Lise St-Germain , directrice Laura-Kim Dumesnil, Lucie Lafrance et Marie-Pier St-Louis , professionnelles de recherche
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 Contribution à la collecte et à l'analyse des données (trois volets)	Caroline Marcoux , agente de planification, programmation et recherche Maude-Amie Tremblay , conseillère en santé environnementale
Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie (TCMFM) Expertise ADS+	Joanne Blais , 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 (978-2-924046-71-5) (version numérique PDF) ISBN (978-2-924046-72-2) (version imprimée)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024

Pour citer ce document :

Lafrance, Lucie et Lise St-Germain. 2024. *Cahier d'introduction. Présentation de la recherche et de la problématique de l'habitation et du logement social et communautaire en Mauricie*. Dans le cadre de la recherche intitulée *L'habitation et le logement social et communautaire en Mauricie : Portrait de la situation et mobilisation des connaissances*, Rapport déposé aux partenaires du projet coordonné par le Consortium en développement social de la Mauricie. Centre de recherche sociale appliquée (CRSA), 19 p.

Les cahiers de recherche sont disponibles sur les sites suivants :

lecrsa.ca | consortium-mauricie.org | tcmfm.ca



CONTENU DU CAHIER

ORIGINE ET ORIENTATIONS DE L'ÉTUDE	3
Émergence du projet de recherche	3
Intention de recherche	4
Approches et orientations	4
Méthodologie de recherche	5
Les trois volets de l'étude et questions de recherche	6
Les enjeux, limites et points forts de la méthode	8
Les cahiers thématiques des résultats de recherche.....	8
MISE EN CONTEXTE DE LA PROBLÉMATIQUE	9
Les politiques publiques.....	10
Et la crise du logement	11
Détérioration historique de l'abordabilité des logements.....	14
Besoins de logements sociaux et abordables.....	15
Pour mieux comprendre la situation en Mauricie.....	16
CONCLUSION	18
Le logement un déterminant important de la santé et de lutte contre la pauvreté	18



ORIGINE ET ORIENTATIONS DE L'ÉTUDE

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).

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'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.

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



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.



Les trois volets de l'étude et questions de recherche

Ce que l'on cherche à connaître à travers un projet en trois volets		
1	2	3
Portrait statistique du logement en Mauricie	Réalités et besoins auprès de groupes cibles de populations	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>
Méthode quantitative	Méthode qualitative par groupes de discussion, entrevues et recension des écrits	Méthode qualitative par analyse documentaire

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 Indiens 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.

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.

Les cahiers thématiques des résultats de recherche

Les résultats de la recherche sont présentés en divers cahiers thématiques. Ces derniers peuvent être consultés de manière indépendante les uns des autres.

Liste des cahiers thématiques :

- **Cahier d'introduction.** *Présentation de la recherche et de la problématique de l'habitation et du logement social et communautaire en Mauricie.*
- **Portrait** *de l'habitation et du logement social et communautaire en Mauricie : Quelques données sociodémographiques pour clarifier la réalité mauricienne.*
- **Se loger en Mauricie :** *Regard sur les réalités et besoins des groupes de populations en situation de vulnérabilité sociale.*
- **Survol des politiques publiques** *en matière d'habitation et de logement social et communautaire.*
- **État de situation** *sur le logement social et communautaire en Mauricie.*



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 communautaire¹ (2017), de la création d'un projet partenarial sur la salubrité² (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).

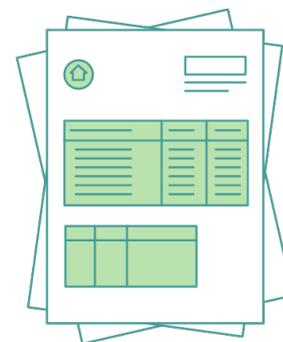
En mars 2021, un rendez-vous de l'Alliance pour la solidarité en Mauricie³ a réuni 110 personnes des secteurs communautaire, municipal, institutionnel, universitaire et philanthropique. Ensemble, elles ont réaffirmé la pertinence et l'importance de prioriser l'intervention en matière d'habitation, de 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 :

-
1. Consortium en développement social de la Mauricie. Mai 2017. « Habitation sociale, communautaire et accessible, État de situation ». 4 pages. En ligne. <https://consortium-mauricie.org/file/e--tatsituation2017-lettre.pdf>.
 2. <https://consortium-mauricie.org/actions-d-ici/ensemble-et-bien-loge>
 3. 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).

- 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.
- Notons que 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).
- 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 santé⁴, 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 le cahier présentant le portrait statistique sur le logement.

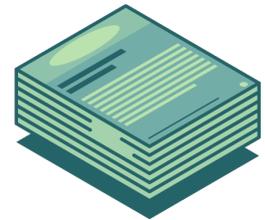
Les politiques publiques

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^e 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

4. https://nccdh.ca/images/uploads/comments/Housing_as_a_focus_for_public_health_action_on_equity_-_FR.pdf

(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 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)⁵. 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 le cahier de recherche sur les politiques publiques de cette même étude, 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 Québec⁶.



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'habitation⁷. »

À titre d'exemple, le **Front d'action populaire en réaménagement urbain** (FRAPRU)⁸ 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);

5. Entente Canada-Québec sur le logement 2018-2028, Bonification du programme Allocation-logement, programme RénoRégion.

6. 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, p. 12.

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

8. FRAPRU. « Dans le budget 2021, parlons logement social. Des \$\$\$ pour le logement social », Mémoire présenté dans le cadre des consultations pré-budgétaires fédéral 2021, p. 9-10.

- « 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)).

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 loyer⁹ ».

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 abordables¹⁰ suite, entre autres, à la migration de citoyen.e.s vers des régions moins densément peuplées, à la hausse des loyers vu 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. (DuSablou, 2022)¹¹. Tout ceci entraînant une pénurie d'habitations et de logements locatifs abordables pour les populations moins nanties ou plus vulnérables dans un contexte

9. SHQ. « Programme d'habitation abordable Québec », Cadre normatif 2021-2024, Version administrative du 22 juin 2022, p. 3.

10. 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 (Updating analysis on erosion of lower rent stock from 2021 census Steve Pomeroy, Industry Professor and Executive Advisor, Canadian Housing Evidence Collaborative, McMaster University, October 2022, p. 4).

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

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'immigration¹². Cette source de croissance ne vaut que pour Trois-Rivières et la MRC des Chenaux 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.

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.

Également, dans un contexte de rareté de logements et de forte demande, il fut observé une augmentation importante du prix de vente des maisons et des immeubles dans la majorité des marchés du pays. 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 »¹³. 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



En ajoutant le phénomène de rénovation 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.

12. 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. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/221026/dq221026a-fra.htm> (Consulté le 4 nov. 2022).

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

croissance des salaires moyens, des salaires offerts et de la rémunération hebdomadaire a été supérieure à l'inflation au cours de la période¹⁴ ». (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 2021-2022¹⁵.

La préservation du parc de logements sociaux et communautaires est aussi un enjeu. 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 qualité¹⁶. L'augmentation des taux hypothécaires s'ajoutant au défi de l'équilibre budgétaire pour ces logements sans but lucratif¹⁷.

Détérioration historique de l'abordabilité des logements

Au Québec, c'est le marché de l'offre et de la demande qui régule le marché privé de l'habitation puisqu'il n'y 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)¹⁸. 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.

14. Site internet Statistiques Canada, Désagrégation de la croissance des salaires : tendances et facteurs à considérer. Le 3 juin 2022 (Consulté le 11 nov. 2022).

15. RQOH. 2023. Mémoire du Réseau québécois des OSBL d'habitation à l'occasion des consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec, février 2023, page 3.

16. « 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. Consultation prébudgétaire 2023, Mémoire présenté à Monsieur Éric Girard, ministre des Finances du Québec, février 2023).

17. RQOH. Op. cit., p. 11.

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

Besoins de logements sociaux et abordables

Le manque de logements sociaux et abordables était une réalité bien avant la crise du logement et 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 phénomène¹⁹?

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 loyers²⁰. 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 que²¹ la demande pour les maisons de 2^e étape. Le manque de logement pour les femmes fuyant une situation de violence ou de violence en situation 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

19. RQOH. Op. cit., p. 11.

20. « 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. » (F. Saillant, « Encore plus pour le privé! », dans *FRAPRU*, Bulletin 133, octobre 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.

21. Allard, Jonathan, Guillaume Levasseur, Marie-Ève DuSablou. « Débrouillage : Pourquoi sommes-nous dans une crise du logement? », *Le Devoir*, jeudi 19 mai 2022. Également disponible en ligne :

<https://www.ledevoir.com/videos/712902/debrouillage-pourquoi-sommes-nous-dans-une-crise-du-logement>.

enregistré 38 733 demandes dont 10 174 demandes d'hébergement. Il s'agit de taux de demandes jamais inégalés²².

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*²³. »

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.

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?

22. 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, p. 8.

23. SCHL. 2023. *Rapport sur le marché locatif*, janvier 2023, en ligne. Cité dans RQOH, Mémoire du RQOH à l'occasion des consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec, février 2023, p.5.

- 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'embaras 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-Félix²⁴. »* (Coordonnateur de la Halte douceur)

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.

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



CONCLUSION

Le logement un déterminant important de la santé et de lutte contre 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 des 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 reliés 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.

