
ÉTAT DE SITUATION DE
L'HABITATION DANS LE
CENTRE-DU-QUÉBEC



Nous tenons à remercier toutes les personnes ayant participé à l'élaboration de ce travail.

ÉTAT DE SITUATION DE L'HABITATION DANS LE CENTRE-DU-QUÉBEC

Élaboré par : Paul Morin, Ph.D., professeur à l'École de travail social de l'Université Sherbrooke et Niwezina Peace Bugingo pour la Table des MRC du Centre-du-Québec. Octobre 2023.

Collaborateurs :
Comité régional en développement social du Centre-du-Québec
Membres du Chantier régional en logement et habitation.

Révision : Comité régional en développement social du Centre-du-Québec et Table des MRC du Centre-du-Québec.

Conception graphique : Papillon Communication

La reproduction du contenu de ce document est autorisée en citant la source.

Morin, P., Peace Bugingo N. (2023). État de situation de l'habitation dans le Centre-du-Québec. Tables des MRC du Centre-du-Québec.

L'utilisation du genre masculin a été adoptée afin de faciliter la lecture et n'a aucune intention discriminatoire.

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire de l'étude	11
Introduction	13
Exercice de définition d'un logement abordable et d'un logement social	14
Chapitre 1. Contexte de la crise du logement	17
1.1 Contexte canadien	17
1.1.1 L'abordabilité au Canada	19
1.1.2 Évolution de la population et pressions sur le marché immobilier	20
1.1.3 L'acquisition d'immeubles par des organismes sans but lucratif	21
1.2 Contexte québécois	23
1.2.1 Programmes municipaux agréés par la Société d'habitation du Québec	28
1.2.2 Financement des programmes municipaux	29
1.2.3 Programme complémentaire	30
1.2.4 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	30
1.2.5 Crise du logement au Québec	32
1.3 Contexte centricois	33
1.3.1 Nombre d'habitants par municipalités	34
1.3.2 Les organismes en habitation	36
1.3.2.1 Les offices d'habitation et les habitations à loyer modique	36
1.3.2.2 Les coopératives d'habitation	40
1.3.2.3 Les organismes à but non lucratif en habitation (OBNL)	40
1.3.3 Le programme de supplément au loyer Québec (PSLQ)	42
1.3.4 L'Allocation-logement	44
1.3.5 Le soutien communautaire en logement social et communautaire	45
1.4 Aménagement du territoire et habitation	45
1.4.1 Le dérèglement climatique	46
1.4.2 Les MRC dans le contexte du dérèglement climatique	47
1.4.3 La densification résidentielle	48

Chapitre 2. Cadre théorique et méthodologie 51

2.1 Le logement comme déterminant social de la santé.....	51
2.2 L'analyse différenciée selon les sexes.....	53
2.3 L'approche territoriale.....	54
2.4 Méthodologie.....	55

Chapitre 3. Le profil démographique et socio-économique du Centre-du-Québec 57

3.1 La situation géographique.....	57
3.2 Faits saillants du profil démographique et socio-économique.....	57
3.2.1 La population du Centre-du-Québec.....	57
3.2.1.1 L'accroissement de la population.....	59
3.2.1.2 La population des 65 ans et plus dans les ménages privés.....	61
3.2.1.3 La population vivant avec une incapacité.....	61
3.2.1.4 L'immigration dans la région.....	62
3.2.2 Les indicateurs socio-économiques du Centre-du-Québec.....	62
3.2.2.1 Le marché du travail.....	62
3.2.2.2 L'emploi.....	62
3.2.2.3 Les programmes d'assistance sociale.....	63
3.2.2.4 Le revenu des personnes.....	63
3.2.2.5 L'éducation.....	64
3.2.2.6 Le transport.....	64
3.2.2.7 La mobilité: population selon le lieu de résidence 5 ans auparavant.....	66
3.2.2.8 La santé et les services sociaux.....	67

Chapitre 4. L'habitation dans le Centre-du-Québec 71

4.1 Répartition des ménages selon le mode d'occupation du logement, 2011-2021.....	71
4.2 Répartition des locataires selon le type de ménages en 2021.....	72
4.3 Répartition des ménages privés consacrant 30 % et plus à l'habitation selon le mode d'occupation en 2021.....	73
4.4 Paiement mensuel moyen pour le logement, 2016 à 2021.....	74

TABLE DES MATIÈRES

4.5 Répartition des logements privés occupés selon le type de construction, 2021	74
4.6 Répartition des logements selon la période de construction et le territoire en 2021	75
4.7 Évolution des taux d'inoccupation des logements locatifs, selon les municipalités de 10 000 habitants et plus, 2011 à 2021	76
4.8 Le point sur l'abordabilité et l'accessibilité dans le Centre-du-Québec	76
4.8.1 Le Centre-du-Québec en regard du contexte provincial	76
4.8.2 Les personnes en situation d'itinérance	82
4.8.3 Les femmes victimes de violence conjugale	85
4.8.4 Les étudiants et les jeunes	87
4.8.5 Les personnes âgées	87
4.8.6 Les personnes immigrantes	88
4.8.7 Une situation critique pour les revenus modestes	88
4.9 Présence du logement social et communautaire	89
4.10 Fiches synthèse	90
4.11 Constats et recommandations	93
Chapitre 5. L'habitation dans les cinq MRC du Centre-du-Québec	95
5.1 L'habitation dans la MRC d'Arthabaska	96
5.1.1 Caractéristiques des ménages et des logements dans la MRC d'Arthabaska	96
5.1.1.1 Type de ménages	96
5.1.1.2 Logements privés occupés par type de construction résidentielle	97
5.1.1.3 Logements privés occupés selon la période de construction	98
5.1.1.4 Rapport des frais de logement au revenu	98
5.1.1.5 Ménages dans les logements privés non agricoles	99
5.1.2 Caractéristiques des ménages locatifs selon l'Indice du logement locatif canadien	100
5.1.2.1 Type et nombre de ménages locatifs	100
5.1.2.2 Revenu moyen, nombre de chambres à coucher et loyer mensuel	101
5.1.2.3 Ménages vivant dans des conditions de surpeuplement	101
5.1.2.4 Les dépenses excessives des ménages locatifs	101
5.1.3 Ce que les gens nous ont dit à l'été 2023	102
5.1.4 Fiche synthèse de la MRC Arthabaska	107



5.2 L'habitation dans la MRC de Bécancour	112
5.2.1 Caractéristiques des ménages et des logements dans la MRC de Bécancour	112
5.2.1.1 Types de ménages	112
5.2.1.2 Logements privés occupés par type de construction résidentielle	113
5.2.1.3 Logements privés occupés selon la période de construction	114
5.2.1.4 Rapport des frais de logement au revenu	114
5.2.1.5 Ménages dans les logements privés non agricoles	115
5.2.2 Caractéristiques des ménages locatifs selon l'Indice du logement locatif canadien	116
5.2.2.1 Type et nombre de ménages locatifs	116
5.2.2.2 Revenu moyen, nombre de chambres à coucher et loyer mensuel	117
5.2.2.3 Ménages vivant dans des conditions du surpeuplement	117
5.2.2.4 Les dépenses excessives des ménages locatifs	117
5.2.3 Ce que les gens nous ont dit à l'été 2023	117
5.2.4 Les initiatives en habitation et les impacts de la filière batterie	118
5.2.5 Fiche synthèse de la MRC Bécancour	121
5.3 L'habitation dans la MRC de Drummond	126
5.3.1 Caractéristiques des ménages et des logements	126
5.3.1.1 Types de ménages	126
5.3.1.2 Logements privés occupés par type de construction résidentielle	127
5.3.1.3 Logements privés occupés selon la période de construction	128
5.3.1.4 Rapport des frais de logement au revenu	128
5.3.1.5 Ménages dans les logements privés non agricoles	129
5.3.2 Caractéristiques des ménages locatifs selon l'Indice du logement locatif (ILL) canadien	130
5.3.2.1 Type et nombre de ménages locatifs	130
5.3.2.2 Revenu moyen, nombre de chambres à coucher et loyer mensuel	131
5.3.2.3 Ménages vivant dans des conditions du surpeuplement	131
5.3.2.4 Les dépenses excessives des ménages locatifs	132
5.3.3 Ce que les gens nous ont dit à l'été 2023	132
5.3.4 Fiche synthèse de la MRC Drummond	135

5.4 L'habitation dans la MRC de L'Érable	140
5.4.1 Caractéristiques des ménages et des logements	140
5.4.1.1 Types de ménages.....	140
5.4.1.2 Logements privés occupés par type de construction résidentielle	141
5.4.1.3 Logements privés occupés selon la période de construction	142
5.4.1.4 Rapport des frais de logement au revenu pour les ménages propriétaires et locataires ..	142
5.4.1.5 Ménages dans les logements privés non agricoles	143
5.4.2 Caractéristiques des ménages locatifs selon l'Indice du logement locatif canadien.....	144
5.4.2.1 Type et nombre de ménages locatifs	144
5.4.2.2 Revenu moyen, nombre de chambres à coucher et loyer mensuel.....	145
5.4.2.3 Ménages vivant dans des conditions de surpeuplement.....	145
5.4.2.4 Les dépenses excessives des ménages locatifs.....	145
5.4.3 Ce que les gens nous ont dit	145
5.4.4 Fiche synthèse de la MRC de L'Érable	147
5.5 L'habitation dans la MRC de Nicolet-Yamaska	152
5.5.1 Caractéristiques des ménages et des logements	152
5.5.1.1 Types de ménages.....	152
5.5.1.2 Logements privés occupés par type de construction résidentielle	153
5.5.1.3 Logements privés occupés selon la période de construction	154
5.5.1.4 Rapport des frais de logement au revenu	154
5.5.1.5 Ménages dans les logements privés non agricoles	155
5.5.2 Caractéristiques des ménages locatifs selon l'Indice du logement locatif canadien.....	156
5.5.2.1 Type et nombre de ménages locatifs	156
5.5.2.2 Revenu moyen, nombre de chambres à coucher et loyer mensuel.....	157
5.5.2.3 Ménages vivant dans des conditions de surpeuplement.....	157
5.5.2.4 Les dépenses excessives des ménages locatifs.....	157
5.5.3 Ce que les gens nous ont dit à l'été 2023	158
5.5.4 Fiche synthèse de la MRC Nicolet-Yamaska	159
Références bibliographiques	163
Annexe 1 – Liste des entrevues réalisées	170
Annexe 2 – Demandes d'exclusion de la zone agricole	172
Annexe 3 – Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)	177
Annexe 4 – Fiche synthèse Étude sur la précarité et instabilité résidentielle	183



La réalisation de ce rapport est rendue possible grâce au soutien de l'Alliance centricoise pour la solidarité et l'inclusion sociale en collaboration avec le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale pour la Table des MRC du Centre-du-Québec.



Avec la participation financière de :



SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

Au cours de l'histoire récente de notre pays, jamais il n'y a eu autant d'intérêts et de ressources mobilisés dans le domaine de l'habitation par les trois paliers de gouvernement (fédéral, provincial, municipal). C'est dire l'ampleur et la complexité de la présente crise du logement. Selon la mise à jour de septembre 2023 de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) concernant la pénurie de logements dans l'ensemble des provinces canadiennes, c'est 860 000 logements, soit une moyenne de près de 123 000 logements par année pendant sept années qu'il faudrait construire afin de sauvegarder l'abordabilité au Québec. Il s'agit d'une augmentation de 100 000 logements en regard de ses prévisions de l'année dernière puisque l'écart entre l'offre et la demande s'est creusé au Québec. La croissance du nombre de ménages et la hausse de leur revenu provoquent une hausse de la demande alors

que l'offre de logement n'arrive pas à suivre ce rythme. Selon la SCHL, la mise à jour en mai 2023 de l'Association des professionnels de construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) prévoit que seulement 40 000 mises en chantier résidentielles seront réalisées en 2023, soit un repli de 30 % par rapport à 2022 ; il s'agit du plus fort recul depuis 1995.

Depuis la publication en 2010 de la première étude sur l'habitation dans le Centre-du-Québec, la situation s'est considérablement dégradée au point que cette région est l'une de celles montrées fréquemment en exemple pour illustrer la crise du logement au Québec. Le nombre significatif de personnes à la recherche d'un toit le 1^{er} juillet 2023 ainsi que les données issues du dénombrement des personnes en situation d'itinérance n'en sont malheureusement que deux des manifestations

les plus visibles. De plus, le développement de la filière batterie dans le parc industriel et portuaire de Bécancour, un projet structurant pour la région, soulève des enjeux quant à sa capacité d'accueil. La Table des MRC du Centre-du-Québec a donc jugé prioritaire que soit réalisé rapidement un nouvel état de situation sur l'habitation. En ce sens, il donne suite à la demande du Chantier régional en logement, animé par le Comité régional en développement social du Centre-du-Québec (CRDS) et la Table des MRC du Centre-du-Québec. Il s'agit pour la région d'être en phase avec un enjeu crucial pour les Centricois et Centricoises et, de fait, d'avoir un positionnement stratégique à cet égard. L'étude situe la crise du logement en regard d'un contexte général : canadien et québécois. L'interdépendance de ces divers contextes est manifeste, que ce soit par exemple en regard des conséquences de la hausse des taux d'intérêt de la Banque du Canada, de l'augmentation des coûts de construction et du ralentissement du marché immobilier. L'étude, sur le plan méthodologique, s'appuie sur les données les plus récentes de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). De plus, soixante et une entrevues ont été réalisées dans les différents territoires de MRC et également auprès d'acteurs régionaux. S'appuyant sur un cadre théorique favorisant la compréhension de l'aspect multidimensionnel de l'habitation, l'étude permet de saisir qu'au-delà des données sur l'abordabilité et l'accessibilité d'un logement, l'habitation est indissociable de l'aménagement d'un territoire, a fortiori dans un contexte de dérèglement climatique.

Chaque territoire de MRC comporte ses spécificités, mais l'étude démontre que la crise du logement est

présente partout; **la hausse du coût des loyers, la perte de logements abordables et la difficulté d'accès à la propriété** constituent les principales manifestations de ces tensions immobilières. Outre les personnes en situation de pauvreté, particulièrement éprouvées par cette crise, les ménages à revenus modestes en font les frais, c'est-à-dire que le coût du logement devient déconnecté du niveau de revenu. Le jeu de l'offre et de la demande ne peut ainsi à lui seul réguler le marché immobilier. À cela s'ajoute un contexte inflationniste où les prix de l'alimentation s'envolent. Dans ce contexte et comme le prévoit le Plan stratégique 2023-2027 du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), les MRC constituent un vecteur de cohérence en aménagement du territoire dans ses liens complexes avec l'habitation. Cet état de situation de l'habitation dans le Centre-du-Québec détermine les besoins et propose des solutions, autant à l'échelle régionale que des cinq territoires de MRC. La mise en œuvre de ces solutions exige une mobilisation de tous les acteurs, tant à l'échelle de la région que des MRC et des municipalités. L'étude détaille d'ailleurs le pouvoir d'action dévolu aux MRC et aux municipalités quant au logement social et abordable.

La capacité collective de répondre aux défis mis en lumière par la crise du logement nécessite toutefois que l'on s'appuie sur une vision et un diagnostic partagé afin de pouvoir s'inscrire dans un horizon à long terme, car la complexité de la crise demande que l'on s'inscrive dans la durée. Ce faisant, on peut espérer être en mesure de mieux habiter le monde par la maîtrise des facteurs qui influent sur le logement (Segaud, Brun, Driant, 2002).

INTRODUCTION

Mme Bowers, chef de direction à la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), estime que le Canada est confronté actuellement à deux crises du logement : « l'une où les personnes les plus vulnérables font face à une situation socio-économique désastreuse, l'autre où la classe moyenne est également en difficulté sur le marché immobilier ». (SCHL, 2023, a, p. 6)

Afin d'être en mesure de connaître les besoins de la population du Centre-du-Québec et de planifier des réponses adéquates, la Table des MRC nous a confié le mandat de réaliser un état de situation régional sur l'habitation afin de circonscrire les enjeux et de proposer des voies de solutions. La situation problématique du logement est un fait reconnu par tous les paliers de gouvernement et tous les acteurs de ce secteur crucial d'activités économiques et sociales.

Cet état de situation régional est d'autant plus pertinent que le projet de zone d'innovation interrégionale de la Vallée de la transition énergétique (VTÉ) et la mise en œuvre de la filière batterie, l'un des quatre axes de développement de la zone d'innovation VTÉ, dans le

parc industriel et portuaire de Bécancour, représentent un projet structurant pour la région, mais, en corollaire, ceci implique un développement très significatif de son parc immobilier. D'ici 2025, des investissements de plusieurs milliards sont attendus dans ce parc industriel et portuaire ; de 1500 à 2000 emplois directs devraient être créés d'ici 2030.

De plus l'habitation constitue un secteur d'activités éminemment stratégique quant à l'aménagement du territoire tel que reconnu par le gouvernement du Québec dans sa *Politique nationale sur l'architecture et l'aménagement du territoire* (2022). La réalisation de cette étude est aussi riche d'opportunités et de mise en commun des ressources et expertises respectives des deux principales instances de gouverne de proximité – MRC et municipalité – en regard de cet aspect crucial de développement du territoire.

L'objectif général de cette étude est donc de documenter la situation de l'habitation dans le Centre-du-Québec selon trois dimensions :

- L'adéquation problématique entre les besoins de la population et l'offre de logement ;
- Les conséquences d'une telle inadéquation entre l'offre et la demande ;
- Les voies de solution.

Pour ce faire, nous répondrons à la question suivante : quelle est la situation spécifique de l'habitation dans le Centre-du-Québec, et ce, dans la perspective de trouver des pistes de solution ? Étant donné que l'accès à un logement n'est pas uniquement de l'ordre de la réponse à un besoin essentiel des ménages, mais concerne également leur ancrage dans leur territoire d'appartenance, l'habitation est donc prise en compte de manière multidimensionnelle dans cet état de situation. « [...] la question du logement est au cœur des transitions écologiques, économiques, sociales et des problématiques de fabrique de la ville, des villages, en tant qu'espaces de vie durables, c'est-à-dire viables, vivables, et équitables. » (Antonetti et al., 2023, p. 1) C'est dire toute l'actualité de la question du logement.

La SCHL le reconnaît aussi puisqu'elle a fait sienne la définition d'un logement « bien situé » utilisée dans les directives de l'Organisation des Nations unies (ONU) sur le droit au logement : « un logement n'est pas convenable s'il n'y a pas à proximité des possibilités d'emploi, des services de soins de santé, des transports en commun, des écoles, des services de garde d'enfants et d'autres équipements sociaux, ou s'il est situé dans une zone polluée ou dangereuse. » (Whitzman, 2021, p. 29) Cette définition d'un « logement bien situé » réfère explicitement à l'aspect multidimensionnel du logement, central dans cette étude.

EXERCICE DE DÉFINITION D'UN LOGEMENT ABORDABLE ET D'UN LOGEMENT SOCIAL

Qu'est-ce qu'un logement abordable ? Il existe plusieurs définitions de logement abordable et plusieurs de nos répondants souhaitent qu'il y ait une clarification de cette notion. L'abordabilité peut être conçue de deux manières : selon la capacité de payer des ménages ou en regard de la comparaison avec le coût médian du logement sur le marché de l'habitation. En vertu de la première option, le logement est abordable si le ménage n'a pas à consacrer une part indue de ses revenus pour le payer.

Selon Statistique Canada, « par définition, on considère que les ménages qui doivent dépenser 30 % ou plus de leur revenu total pour se loger ont un problème d'abordabilité du logement. » Ce chiffre tient déjà compte de l'aide au logement subventionné. La seconde option, quant à elle, fait en sorte qu'un logement peut être totalement inabordable pour les ménages à faible revenu tout en étant loué à un prix inférieur du marché. **L'abordable joue donc ici en fonction du marché alors que l'abordabilité référera dans cette étude à la capacité de payer des ménages.**

Selon Statistique Canada, un ménage éprouve des « besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) » et si 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité. En 2021, 1,5 million de ménages (10,1%) au Canada répondaient à cette définition. La prévalence parmi les locataires est de 20 % contre 5 % pour les propriétaires.

En plus de l’abordabilité, deux autres normes sont généralement utilisées pour vérifier le caractère acceptable d’un logement : celle de la qualité et celle de la taille. On considère qu’un logement respecte la norme de la qualité lorsqu’il ne requiert pas de réparations majeures, et qu’il respecte la norme de la taille lorsque son nombre de chambres à coucher est suffisant compte tenu de la taille et de la composition du ménage. Lorsqu’un logement répond aux trois normes, il est considéré comme acceptable.


Selon une étude de la Banque Scotia, «le nombre actuel des ménages qui ont des besoins impérieux en logement est probablement plus élevé. Le gain de 2,6 points de pourcentage comptabilisé dans le résultat de 2021 par rapport au recensement de 2016 serait probablement masqué pour une multitude de raisons. Les programmes d’aide liés à la pandémie de COVID-19 ont temporairement musclé démesurément les revenus à l’extrémité inférieure du spectre des revenus dans les premières phases de la pandémie, en relevant de 30 % sur un an les revenus disponibles en 2020 pour les ménages se situant dans le quintile des revenus les plus faibles, par exemple, contre 9 % pour l’ensemble des ménages, selon Statistique Canada. Le moment de l’enquête n’a pas non plus permis de capter intégralement la croissance dans les deux chiffres dont nous venons de parler dans les prix locatifs, qui fragilisent démesurément les ménages dont les revenus sont moindres.» (Young, 2023, p. 4)

Nous avons décidé, toujours dans le même souci de rigueur et de cohérence, d’utiliser la définition du logement social développée par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM, 2009) qui renvoie à la manière dont est fixé le montant du loyer en fonction du revenu du ménage, soit 25 % de celui-ci. Le logement social comprend donc une habitation à loyer modique (HLM), un logement financé par le Programme de supplément au loyer, sur le marché locatif privé ou dans des coopératives d’habitation et des habitations gérées par des organismes à but non lucratif (OBNL). Ces quatre tenures forment ainsi le parc de logement public et communautaire; elles se distinguent par leur mode de propriété, de gestion et leurs finalités.

Les HLM sont gérées par des Offices d’habitation (OH) – des entreprises publiques – sur le territoire d’une municipalité et visent à accommoder les ménages à faible revenu. Les coopératives d’habitation ont d’abord été développées pour soustraire des immeubles locatifs au marché de la spéculation, afin de permettre à des ménages des classes moyennes et populaires de se loger à prix raisonnable sur la base d’un principe de mixité socio-économique. Les OBNL, quant à eux, ont généralement été créés par des organisations locales et visent à fournir des logements à des populations vulnérables qui ont des besoins spécifiques (Bouchard, Hudon, 2008).

Au chapitre 1, le lecteur prendra connaissance du contexte canadien, québécois et centricois dans lequel s'insère l'étude. Un contexte qui permet de croire qu'il est illusoire de penser que l'autorégulation du marché va régler la crise. En 2017, le gouvernement fédéral a déployé une *Stratégie nationale du logement* d'une durée de cinq années. Selon cette Stratégie, le gouvernement du Canada estime que tous les Canadiens méritent un logement sûr et abordable. Au Québec, le gouvernement déclare être à l'écoute des besoins de la population. À cet égard, l'adoption par l'Assemblée nationale en juin 2022 du projet de *Loi 37 modifiant différentes dispositions législatives dont principalement en matière d'habitation* témoigne d'une intention

gouvernementale d'agir dans ce domaine névralgique d'activités quant au bien-être de la population. Au chapitre 2, nous présentons le cadre théorique et méthodologique de cette étude. Au chapitre 3, nous décrivons le profil démographique et socio-économique du Centre-du-Québec. Au chapitre 4, la situation de l'habitation dans la région est relatée à l'aide des données statistiques et est appuyée par les entrevues réalisées lors de l'étude à l'été 2023. Une section finale synthétise les éléments clés des sections précédentes ayant trait à l'habitation au Centre-du-Québec. Les constats principaux et leurs impacts sont ainsi présentés de même que des questionnements. Le chapitre 5 réalise le même processus, mais pour chacune des cinq MRC du territoire centricois.



CHAPITRE 1.

CONTEXTE DE LA CRISE DU LOGEMENT

Il s'agit ici de prendre connaissance du contexte canadien, québécois et centricois dans lequel s'insère l'étude. À cet égard, la typologie de Segaud, Brun, Driant (2002) est pertinente; elle permet de qualifier la situation du marché de l'habitation d'un pays. Selon celle-ci, le marché de l'habitation au Canada serait un marché tendu «[...] sur lequel la demande excède sensiblement l'offre et où s'observent des pressions (parfois fortes) sur les prix et les loyers [...]» (Segaud, Brun, Driant, 2002, p. 291). Les données suivantes nous ont semblé pertinentes pour introduire adéquatement cette tension immobilière :

- Le taux de propriété (66,5 % en 2021) est en baisse au Canada après avoir atteint un sommet en 2011 (69,0 %) et la croissance du nombre de ménages locataires (+21,5 %) est plus du double de celle du nombre de ménages propriétaires (+8,4 %) durant cette même période.

- Dans la dernière décennie, selon les études réalisées, le Canada a perdu plus de logements abordables à un rythme plus rapide qu'il s'en construisait. De nombreux ménages ont dû alors quitter leur logement et leur communauté (Fraser et al., 2022).

1.1 CONTEXTE CANADIEN

La crise du logement étant pancanadienne, le gouvernement fédéral s'est doté d'une *Loi sur la Stratégie nationale du logement* en 2019. La *Stratégie nationale du logement* (2017) avait déjà énoncé que «le logement abordable est la pierre angulaire de collectivités inclusives. Il aide à renforcer la classe moyenne et à stimuler l'économie.» La vision du logement dans la *Stratégie nationale* est ainsi affirmée: «Les Canadiens disposent d'un logement répondant à leurs besoins et

qui est abordable. Le logement abordable est une pierre angulaire de communautés durables et inclusives et d'une économie canadienne dans laquelle nous pouvons prospérer et nous développer.» (p. 3)

Les attendus de la *Loi sur la Stratégie nationale du logement* sont encore plus spécifiques :

«Attendu : que le logement revêt un caractère essentiel pour la dignité inhérente à la personne humaine et pour son bien-être, ainsi que pour l'établissement de collectivités viables et ouvertes et d'une économie nationale forte qui permettent à la population du Canada de prospérer et de s'épanouir ;

que l'accès à un logement abordable a des effets positifs en matière de santé et en matière sociale, économique et environnementale ;

que la meilleure façon d'améliorer la situation en matière de logement est de faire en sorte que les gouvernements et la société civile collaborent entre eux et d'assurer une participation significative des collectivités locales ;

qu'il est essentiel de prévoir des objectifs, des échéanciers et des initiatives nationales en matière de logement et de lutte contre l'itinérance pour améliorer la qualité de vie de la population du Canada, plus particulièrement celle des personnes dont les besoins sont les plus criants ;

qu'une stratégie nationale sur le logement permettrait d'établir une vision commune, des principes clés et une démarche coordonnée pour améliorer la situation en matière de logement ;

qu'une stratégie nationale sur le logement contribuerait à l'atteinte des objectifs de développement durable des Nations Unies ;

qu'une stratégie nationale sur le logement appuierait la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, lequel est reconnu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, auquel le Canada est parti, »

Le gouvernement fédéral, dans le cadre de cette *Stratégie nationale* a investi plusieurs dizaines de

milliards de dollars destinés à des programmes en habitation, dont par exemple *l'Initiative pour la création rapide de logements* (ICRL), un programme applaudi par les diverses parties prenantes en habitation.

La Loi a également instauré un Bureau du défenseur fédéral du logement qui relève de la Commission canadienne des droits de la personne. Ce bureau est notamment responsable de «surveiller la mise en œuvre de la politique en matière de logement et d'évaluer les effets de celle-ci sur les personnes appartenant à des groupes vulnérables ayant éprouvé des besoins en matière de logement ou ayant vécu dans l'itinérance et de surveiller les progrès réalisés dans l'atteinte des objectifs et des résultats souhaités, et dans le respect des échéanciers, prévus dans la stratégie nationale sur le logement.» (<https://www.housingchrc.ca/fr>)

Son rapport annuel 2022-2023 constitue un véritable plaidoyer pour la mise en œuvre du droit au logement tout comme le rapport du *Conseil national du logement* sur le renouvellement de la stratégie nationale du logement du Canada. Le mandat du Bureau du défenseur fédéral du logement est de promouvoir la participation et l'inclusion dans l'élaboration de la politique sur le logement et de fournir des conseils pour améliorer les résultats en matière de logement pour la population canadienne.

En 2022, le Bureau du défenseur fédéral du logement a notamment publié un rapport sur «*La financiarisation du logement au Canada*».

«La financiarisation du logement fait référence à la domination croissante des acteurs financiers dans le secteur du logement, ce qui transforme la fonction première du logement, qui n'est plus un lieu de vie, mais un actif financier et un outil pour les profits des investisseurs. [...]

Au Canada, le nombre de logements locatifs détenus par les sociétés de placement immobilier est passé de zéro en 1996 à près de 200 000 l'année dernière, et

les sociétés financières détiennent 20 à 30% du parc immobilier locatif du pays. Pendant la pandémie, les sociétés financières ont accéléré leur consolidation des logements locatifs existants. Cette tendance est associée à l'augmentation des niveaux de loyer, à la pression sur le déplacement, aux impacts sur la qualité de vie des locataires, à l'augmentation des taux d'expulsion et à l'embourgeoisement. [...]

Au Canada, la financiarisation fait perdre beaucoup plus de logements abordables que le nombre créé par la construction.» (p. IV)

Un exemple de financiarisation peut être trouvé dans une récente décision du Tribunal administratif du Québec (TAQ, 2022) qui a condamné pour rénovictions une compagnie qui a instauré en modèle d'affaires une telle pratique où un propriétaire prend prétexte de rénovations pour expulser ses locataires.

Il importe également de préciser dès maintenant que «le Canada n'a pas de problème global d'offre de logements. De nombreux ménages sont sur logés et 1,2 million de ménages, soit près d'un sur dix, possèdent plusieurs propriétés.

Les ménages sur logés et les propriétaires de multiples habitations ont tendance à être âgés de plus de 50 ans, et sont souvent des parents avec un nid vide possédant un patrimoine immobilier.» (Whitzman et al., 2021, p. 11)

1.1.1 L'ABORDABILITÉ AU CANADA

L'étude de la Banque Scotia (Young, 2023) sur l'absence d'un marché abordable apporte également des précisions intéressantes en regard du contexte canadien. Un ménage locataire sur trois (soit 1,6 million de ménages) défraie 30 % ou plus de ses revenus pour se loger. Les frais de logement ont augmenté de 17,6 % pour les locataires contre 9,7 % pour les propriétaires entre les deux recensements. L'abordabilité du logement représente d'ailleurs toujours un problème plus épineux

pour les locataires. Dans son rapport (avril 2023) sur les Perspectives du marché de l'habitation, la SCHL prévoit, de plus, une augmentation d'environ 10 % du prix des loyers en 2023 en raison de la forte demande qui persiste sur le marché des logements locatifs.

L'étude de la Banque Scotia précise par la suite que «les frais de logement n'ont vraiment décollé qu'après l'enquête du recensement au printemps 2021. Par exemple, la moyenne nationale des loyers a crû de plus de 12 % sur un an – et frôle les 25 % sur un an dans les marchés majeurs comme Toronto et Vancouver – en novembre 2022, selon le site Rentals.ca.» (Young, 2023, p. 4)

Outre le prix élevé des maisons et des condos, les taux hypothécaires jouent en défaveur de l'achat d'une maison, particulièrement pour les ménages voulant accéder à la propriété. Nombre d'entre eux préfèrent donc demeurer locataires en attendant que le marché immobilier se calme. Conséquemment, les logements locatifs deviennent plus rares et donc plus chers. Malgré une certaine amélioration, une étude de la Banque Nationale prévoit que celle-ci ne se poursuivra pas, en raison notamment d'une forte demande nourrie par l'immigration (Dahms, Ducharme, 2023).

En conclusion de cette section de notre étude, la Banque Scotia émet l'hypothèse qu'«il se pourrait aussi que les baromètres de l'abordabilité des logements souvent évoqués ne parviennent pas à capter intégralement l'ensemble des difficultés causées par les frais de logement élevés pour les Canadiens dont les revenus sont moindres. La SCHL avait lancé une nouvelle mesure des difficultés de logement un peu avant le début de la pandémie, en adoptant une approche résiduelle (pour savoir si les ménages peuvent toujours répondre à leurs besoins essentiels après avoir réglé leurs frais de logement). Cette méthodologie tient compte des différentes structures et des divers lieux géographiques

des ménages qui ont des incidences sur ces dépenses (et sur les revenus). Cette approche est prometteuse puisqu'elle jette un meilleur éclairage sur les difficultés induites par le logement; or, les données n'ont pas été actualisées depuis le lancement de ce baromètre, au début de 2020. Il n'empêche qu'il est logique de supposer que le portrait s'est détérioré, puisque depuis, le coût du logement et des autres biens absolument essentiels (et pratiquement de tous les autres besoins) a flambé depuis.» (Young, 2023, p. 6)

Ceci concorde avec une analyse du Mouvement Desjardins de la situation québécoise: «Le démarrage de nouveaux chantiers est en nette diminution pour tous les segments de marché: les maisons unifamiliales, les appartements en copropriété et les logements locatifs. Cette baisse d'activité s'étend à l'ensemble du Québec, puisqu'elle touche la plupart des grands centres et ceux de taille moyenne. À moins que des mesures ne soient prises de toute urgence pour augmenter l'offre, l'abordabilité continuera de se dégrader.» (Bartlett, 2023, p. 7)

1.1.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET PRESSIONS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Deux aspects de l'évolution de la population au Canada sont souvent mis de l'avant en regard de leurs impacts sur le marché de l'immobilier: l'augmentation de l'espérance de vie et l'augmentation des personnes vivant seules. Selon les données du recensement (2021), les personnes vivant seules représentent 15 % de tous les adultes âgés de 15 ans dans les ménages privés; il s'agit de la plus forte proportion jamais enregistrée. Toutefois, «malgré l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, la prévalence des ménages composés d'une seule personne est relativement faible au Canada d'un point de vue international: ils représentaient environ trois ménages sur dix (29,3%) en 2021» (<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220713/dq220713a-fra.htm>). Quant à l'espérance de vie, celle-ci s'établit à 81,6 années selon les données du recensement (2021). Une moyenne quelque peu fluctuante, mais bien établie depuis une vingtaine d'années. À cela, il importe d'ajouter que les personnes âgées dans leur grande majorité souhaitent demeurer le plus longtemps possible dans leur chez-soi; la pandémie de COVID-19 a d'ailleurs accentué cette tendance.

Cependant, deux nouveaux phénomènes, depuis quelques années, attirent grandement l'attention. Il s'agit de l'augmentation considérable de ménages en provenance de l'étranger qui arrivent au Canada et de la location de logements par l'entremise d'entreprises privées dont la plus connue est Airbnb. Au regard de ce dernier aspect, il est indéniable que les grands centres urbains ou milieux touristiques sont affectés par cette catégorie de locations à court terme. Toutefois, il est difficile d'évaluer l'impact d'entreprises comme Airbnb sur le marché locatif du Centre-du-Québec. La recherche «Centre-du-Québec» sur le site d'Airbnb a donné accès, le 19 septembre 2023, à 1000 offres locatives; toutefois, un nombre significatif d'entre elles concerne la location de chalets. Si l'on circonscrit la recherche aux

plus importants pôles urbains de la région, le résultat est le suivant : Drummondville (27 offres) et Victoriaville (30 offres). À première vue, cela ne semble pas être un facteur majeur contribuant aux tensions immobilières dans le Centre-du-Québec.

Quant à l'augmentation de ménages en provenance de l'étranger, sur une base annuelle, les résidents non permanents représentent 60 % de la croissance de la population canadienne (Bérubé, 2023) et le Canada est le pays du G7 avec la croissance démographique la plus forte. Selon Statistique Canada, la population en âge de travailler a bondi de 238 000 personnes au deuxième trimestre, la plus forte hausse jamais enregistrée alors que la moyenne est de 82 000. De plus, les données décalées nous apprennent que le nombre net de résidents temporaires a triplé dans les trois premiers trimestres de 2022 par rapport à 2021 (pour s'établir à 411 000). D'ailleurs, selon l'Institut de la statistique du Québec, la province affichait un solde migratoire externe total de + 146 404 en 2022. Il s'agit d'un chiffre jamais atteint. Le Québec a connu une croissance de la population de 2,3 % en une année ; il s'agit d'un record. Les travailleurs étrangers temporaires formaient 43 % des 470 976 résidents non permanents qui se trouvaient au Québec le 1^{er} juillet 2023. Lors de nos entrevues, nombre de répondants ont fait mention de cet aspect et dont les conséquences sont indéniables en regard de la demande de logements.

Il se construit bien de nouvelles unités locatives, mais la SCHL évalue que « ce ne sera pas assez pour équilibrer le marché. Les nouveaux appartements locatifs sont souvent chers dès leur arrivée sur le marché, ce qui ne les rend pas accessibles aux ménages à faible ou moyen revenu. » (SCHL, 2023b, p. 4) Une analyse économique de la Banque TD arrive sensiblement aux mêmes conclusions. Si « [...] le Canada reproduit le cycle d'entrées record de l'année dernière, l'écart entre l'offre et la demande de logements augmentera pour

atteindre plus de 500 000 unités d'ici 2025. Ce qui est peut-être encore plus préoccupant, c'est que même si la croissance de la population ralentissait pour revenir à une moyenne à long terme inférieure à notre trajectoire de base, le pays afficherait encore une pénurie d'environ 150 000 unités. Autrement dit, dans chaque scénario, l'offre de logements peinera à suivre l'augmentation rapide de la population au Canada. Une amélioration marquée de l'abordabilité restera probablement difficile. Cela s'explique en partie par le fait que l'offre est déjà insuffisante et qu'elle évolue naturellement avec un décalage par rapport à la demande. » (Caranci, 2023, p. 3)

1.1.3 L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF

Contrairement à des pays comme les États-Unis, la France ou la Finlande, aucun programme national robuste ne permet l'acquisition d'immeubles par des organismes sans but lucratif afin de conserver leur abordabilité. Une étude (2023) réalisée par le projet « *Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement* » (HART) estime qu'il s'agit là d'un programme essentiel afin que non seulement la perte de logements abordables cesse, mais aussi que l'offre de logements abordables puisse s'accroître.

« Notre définition d'un programme d'acquisition est celle soutenant l'achat d'immeubles locatifs multifamiliaux existants afin de préserver leur abordabilité ou de les transformer en logements abordables. Généralement ceci exige un financement provenant d'un gouvernement ou d'autres sources afin de permettre l'acquisition de bâtiments privés par des organismes non marchands, comme des organismes sans but non-lucratif, des coopératives, des fiducies foncières, des organismes de charité ou un gouvernement. Les programmes d'acquisition contribuent à la démarchandisation du



logement puisqu'il devient alors hors du marché. » (Daniels, August, 2023, p. 6)

De tels programmes sont efficaces puisqu'ils peuvent se réaliser rapidement; de plus, ils sont beaucoup moins coûteux que les programmes de construction.

Les auteurs de l'étude ont présenté six bonnes pratiques grâce à l'analyse de programmes robustes :

- Identifier systématiquement les immeubles selon des critères précis;
- Définir des paramètres d'accessibilité solides pour les propriétés acquises;
- Créer un financement rationalisé, durable et dédié, en priorisant les subventions plutôt que les prêts;
- Renforcer les capacités du secteur sans but lucratif;
- Financer et coordonner des programmes à tous les niveaux de gouvernement;
- Offrir des programmes d'acquisition soutenus par des politiques et des lois, le tout formant ainsi un véritable écosystème.

1.2 CONTEXTE QUÉBÉCOIS

En fonction de ses champs de compétence, le gouvernement du Québec est actif dans le domaine de l'habitation par l'entremise de plusieurs ministères, mais aussi par des politiques gouvernementales. Il a ainsi dévoilé en 2022 sa *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire : Mieux habiter et bâtir notre territoire*.

« La planification intégrée de l'aménagement du territoire et des transports doit occuper une place prépondérante dans la planification du développement et du redéveloppement des milieux urbains et ruraux.

Sur le plan de l'habitation, nous reconnaissons qu'il faut accroître l'offre de logements de qualité, accessibles et abordables répondant à une diversité de besoins, notamment en diversifiant les types de bâtiments résidentiels offerts sur le marché, en assurant leur accessibilité universelle et en favorisant le développement d'unités d'habitation accessoires et intergénérationnelles. Il est important que l'habitation soit intégrée à la planification du territoire en prenant pour assise non seulement les besoins des ménages qui y résident, mais également les besoins de celles et ceux qui y demeureront demain. » (Gouvernement du Québec, 2022, p. 18)

Le MAMH, dans le cadre de la mise en œuvre de cette Politique nationale, a dirigé et planifié la consultation réalisée en 2023 des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT).

« Composantes essentielles du cadre instauré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les OGAT constituent les objectifs que poursuit le gouvernement en matière d'aménagement du territoire.

Ainsi, en publiant de nouvelles OGAT, le gouvernement vise à :

- Concrétiser les objectifs de la Politique sur le territoire québécois et mieux capter les enjeux d'actualité en aménagement du territoire;
- Renforcer l'approche partenariale avec le milieu municipal et mieux prendre en compte les particularités territoriales;
- Évaluer l'atteinte des objectifs en assortissant les OGAT d'indicateurs en aménagement du territoire;
- Mieux arrimer l'aménagement et le développement pour assurer la vitalité des territoires. » (MAMH, 2023a)

Dans le domaine de la santé et des services sociaux et plus spécifiquement dans le champ de la santé publique,

l'habitation est considérée comme un déterminant social de la santé. La *Politique gouvernementale de prévention en santé* (2022) du gouvernement du Québec, dans une perspective intersectorielle, a circonscrit des liens avec l'habitation du fait de deux orientations.

Orientation 2: L'aménagement de communautés et de territoires sains et sécuritaires.

« Objectif 1: Améliorer la qualité de vie dans les communautés. 2.1 Augmenter l'offre de logements sains et abordables en poursuivant le rythme de rénovation du parc de logements sociaux. Objectif 2 : Réduire les risques pour la santé associée à l'environnement, au transport et à l'aménagement du territoire. 2.6 Outiller le milieu municipal afin qu'une analyse des effets potentiels sur la santé soit intégrée de façon plus systématique dans les démarches de planification territoriale. » (p. 23)

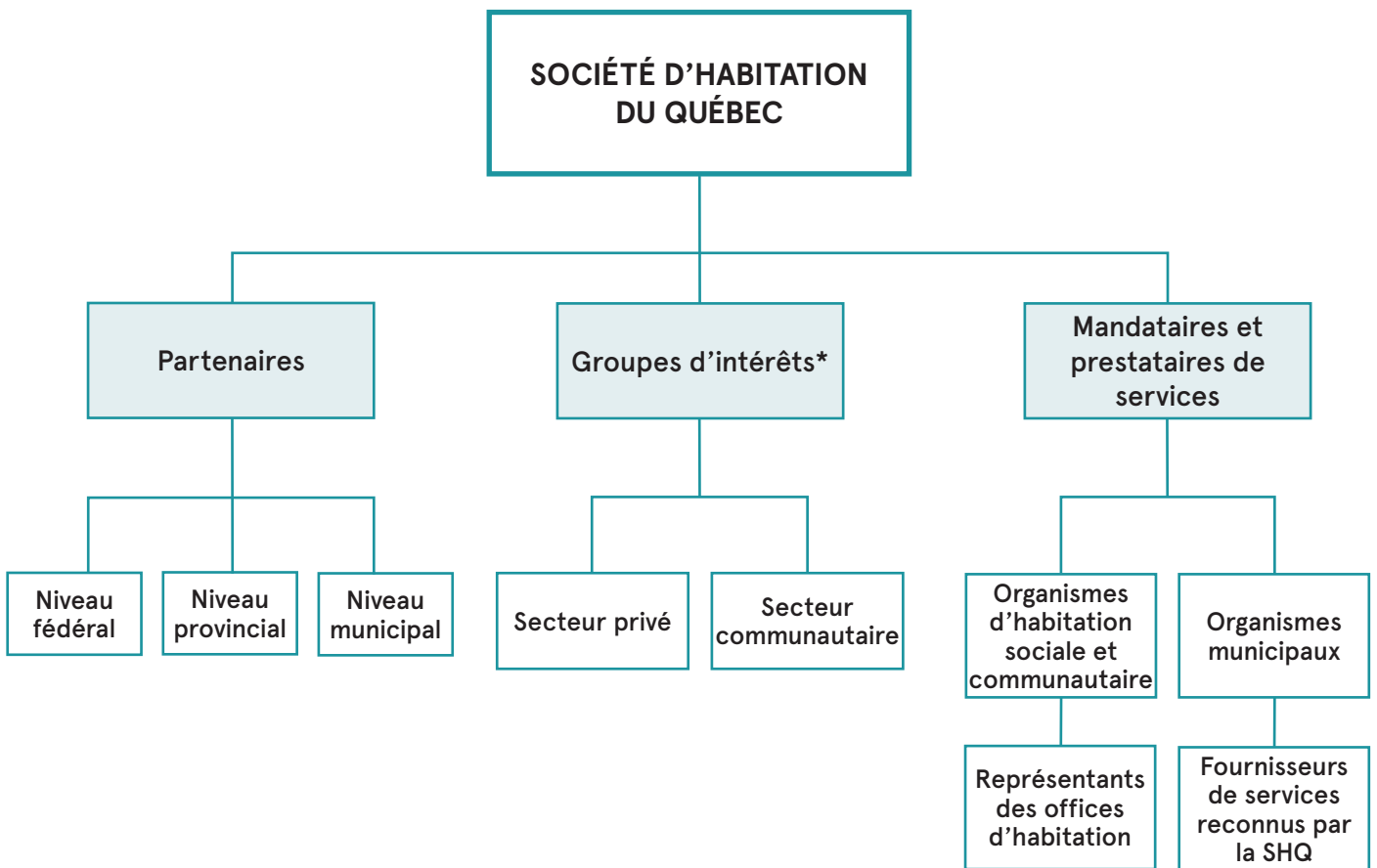
Orientation 3: L'amélioration des conditions de vie qui favorisent la santé

« Objectif 3: Améliorer les conditions de vie des populations plus vulnérables. 3.5 Soutenir des initiatives en logement favorisant la santé, la stabilité résidentielle et la réduction des inégalités sociales. 3.6 Améliorer les conditions de vie des populations autochtones. 3.7 Prévenir et réduire les vulnérabilités et les inégalités sociales de santé par le renforcement d'actions concertées sur les déterminants sociaux de la santé. »

Quant au domaine proprement dit de l'habitation et comme sa dénomination l'indique, celui-ci relève du MAMH. Sous l'autorité du ministre en poste, la Société d'habitation du Québec (SHQ) joue à cet égard un rôle crucial dans le domaine de l'habitation. La Société d'habitation du Québec est un organisme gouvernemental constitué par l'article 2 de la *Loi sur la société d'habitation du Québec* (LSHQ). Sa mission est claire: « Répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable »¹. C'est l'article 3 de la *LSHQ* qui met en lumière les différents objets de la SHQ, directement en lien avec la mission de l'organisme, notamment de mettre à la disposition des logements à loyer modique et de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière.

1 Société d'habitation du Québec, « Mission, vision, valeurs », 2020, http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/mission_vision_valeurs.html.

Figure 1. Réseau d'acteurs de l'habitation en rapport avec la SHQ



* Organisme et associations de représentation

Source : Société de l'habitation du Québec, 2023



Afin d'atteindre ses objectifs, la SHQ, avec l'autorisation du gouvernement, prépare et met en œuvre différents programmes². À ce jour, vingt-cinq programmes existent, dont six viennent en aide aux ménages à faible revenu : AccèsLogis Québec, Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), Initiative de création rapide de logements, Allocation-logement, Programme HLM et Programme de supplément au loyer³ (PSL).

- Ces programmes se distinguent selon la forme d'aide : à la pierre ou à la personne.
- L'aide à la pierre (soutien à l'offre) consiste à subventionner la construction de logements (PHAQ, AccèsLogis, HLM).

L'aide à la personne (soutien à la demande) : PSL, Allocation-logement.

Le programme AccèsLogis n'a plus de nouveau financement, mais des projets déjà subventionnés sont en train d'être finalisés et le programme Logement abordable Québec est suspendu depuis 2014-2015. Le programme HLM, depuis le désengagement du gouvernement fédéral en 1994, n'a pas connu de nouvelles constructions. Annoncé en février 2022, le *Programme d'habitation abordable Québec* (PHAQ) sous la responsabilité de la SHQ vise à offrir des logements abordables aux ménages à revenu modeste et aux personnes vulnérables ou ayant des besoins particuliers. L'État prévoit verser 300 millions pour la construction de 1723 logements abordables. Toutefois, l'augmentation très significative des coûts de construction de cette catégorie de logements constitue de plus en plus une contrainte majeure. Ainsi, selon Éric Simon, directeur général de l'Association des groupes techniques (GRT) du Québec : « En 2018, le coût moyen était d'environ 200 000 \$ par porte, alors que c'est maintenant environ

400 000 \$. Les coûts de construction ont doublé, mais pas les subventions. » (Ducas, 2023)

Selon les données de l'ISQ diffusées en septembre 2023, le nombre de logements sociaux, communautaires et abordables a augmenté de 30 % entre 2006 et 2022 pour atteindre 135 760 logements. Les ménages qui reçoivent l'aide du programme PSL et du programme AccèsLogis ne sont comptés qu'une fois. La répartition est la suivante : HLM : 74 247 ; AccèsLogis : 36 212 ; Logement abordable Québec : 8563 ; Programme de supplément au loyer : 36 743.

Ceci donne un ratio de 9,1% de logements sociaux, communautaires et abordables, calculé sur la base de 1 500 000 ménages en logement locatif au Québec en 2021. En date du 31 décembre 2022, il y avait 38 735 ménages inscrits sur les listes d'attente des 149 offices d'habitation.

Outre les programmes gérés par la SHQ, depuis juin 2022, à la suite de modifications au Code municipal du Québec et à la Loi sur les cités et villes, toutes les municipalités du Québec peuvent exercer un droit de préemption sur un immeuble. Une municipalité, une fois qu'elle a statué vouloir exercer ce droit, est alors en mesure d'égaliser une offre d'achat soumise à un propriétaire et ainsi d'avoir la priorité dans l'achat de l'immeuble. La mise en œuvre de ce nouveau droit ne va pas toutefois de soi en l'absence d'un programme robuste fédéral et provincial d'acquisition d'immeubles.

2 LSHQ, art. 3 al.2.

3 Société d'habitation du Québec, « Programmes » 2020, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>.

1.2.1 PROGRAMMES MUNICIPAUX AGRÉÉS PAR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

La *LSHQ* permet aussi aux municipalités de s'impliquer sur le plan de l'habitation. Au sens de cette loi, lorsqu'il est question d'une municipalité, cela inclut : « toute municipalité locale ainsi que toute municipalité régionale de comté qui a déclaré sa compétence sur les matières prévues par la présente loi en vertu de l'un des articles 678.0.1⁴ ou 678.0.2.1⁵ du *Code municipal du Québec* ("CMQ")⁶ »⁷. Ainsi, toute municipalité⁸ peut, par résolution de son conseil, demander à la SHQ l'autorisation de mettre sur pied un programme d'habitation visant principalement à mettre des logements à la disposition de personnes ou de familles à faible revenu ou à revenu modique⁹. Ce programme doit cependant obligatoirement prévoir des logements accessibles aux personnes handicapées au sens de la *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale*¹⁰ et à celles privées de logement à la suite de l'application du programme. Il s'agit de conditions *sine qua non* à l'approbation du programme municipal par la SHQ¹¹. C'est à la SHQ de déterminer des logements qui devront être accessibles aux personnes handicapées pour l'approbation d'un programme d'habitation en vertu de cet article¹². Le programme peut aussi prévoir la

construction, l'acquisition, la location ou la restauration de logements à des fins de location ou de vente et la mise en place des équipements jugés nécessaires¹³. Il est également possible pour la municipalité de confier, complètement ou partiellement, la réalisation du programme à un organisme à but non lucratif ou à un office d'habitation¹⁴.

La SHQ a la tâche d'approuver ou de rejeter tout programme qui lui est soumis par une municipalité et, en cas de rejet, elle doit non seulement en donner avis à la municipalité, mais aussi motiver sa décision¹⁵. Toutefois, l'approbation de la SHQ, avant que la réalisation du programme ne puisse commencer, doit être confirmée par le gouvernement sur la recommandation du Conseil du trésor¹⁶. Lorsque ces conditions sont remplies, l'article 54 de la *LSHQ* indique que la municipalité se voit alors octroyer plusieurs pouvoirs de mise en œuvre :

- « a) acquérir, par expropriation ou de gré à gré, ou la location en tout ou en partie, des immeubles indiqués dans le programme¹⁷;
- b) construire, la transformation, la restauration et l'aménagement de ces immeubles;

4 « Une municipalité régionale de comté peut déclarer sa compétence à l'égard des municipalités locales dont le territoire est compris dans le sien relativement à tout ou partie d'un domaine sur lequel ces dernières ont compétence. La résolution par laquelle la municipalité régionale de comté déclare sa compétence relativement à la fourniture de tout ou partie du service de police doit, pour avoir effet, être approuvée par le ministre de la Sécurité publique ».

5 « Une municipalité régionale de comté peut, par règlement, déclarer sa compétence à l'égard d'une ou de plus d'une municipalité locale dont le territoire est compris dans le sien relativement à tout ou partie du domaine de la gestion du logement social, des matières résiduelles, de la voirie locale ou du transport collectif de personnes ».

6 Code municipal du Québec, RLRQ, c. C-27.1.

7 *LSHQ*, art. 1.

8 Dans l'optique d'alléger le texte, l'usage du terme « municipalité », pour les sections suivantes, fera référence tant à une municipalité locale qu'à une MRC.

9 *LSHQ*, art. 51 al.1.

10 « toute personne ayant une déficience entraînant une incapacité significative et persistante et qui est sujette à rencontrer des obstacles dans l'accomplissement d'activités courantes » (*Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale*, RLRQ, c-E-20.1, art. 1).

11 *LSHQ*, art. 53 al.2.

12 *Idem*, art. 86.

13 *Idem*, art. 51 al.3.

14 *Idem*, art. 51 al.4.

15 *Idem*, art. 53 al.2.

16 *Idem*, art. 53 al.4.

17 Une municipalité ne peut toutefois exercer les pouvoirs de location ou d'acquisition de gré à gré que si elle y est préalablement autorisée par la SHQ et le Conseil du trésor (*LSHQ*, art. 54 al.2).

- c) aliéner, par emphytéose¹⁸ ou autrement, de tout immeuble acquis ou construit en vertu de présent article¹⁹;
- d) détenir et administrer tout immeuble prévu dans le programme ou confier l'administration à tout organisme ou personne reconnus par la Société [d'habitation du Québec] aux conditions qu'elle détermine. »

La SHQ a cependant la discrétion, avant qu'un programme d'habitation ait été confirmé par le gouvernement, d'autoriser une municipalité à acquérir de gré à gré ou par expropriation tout immeuble visé au programme²⁰.

Il est à noter qu'une exception est prévue à la LSHQ en ce qui concerne les programmes municipaux particuliers à la Ville de Montréal depuis l'entrée en vigueur du projet de loi no 121 en 2017²¹. En effet, la Ville de Montréal peut, sans autorisation ou approbation de la SHQ, préparer, adopter par règlement et mettre en œuvre sur son territoire un programme d'habitation visant à favoriser le développement de logements pour les personnes ou les familles à faible revenu ou revenu modique ainsi qu'à permettre l'amélioration des logements existants²².

1.2.2 FINANCEMENT DES PROGRAMMES MUNICIPAUX

La municipalité qui a obtenu l'autorisation de la SHQ afin de réaliser un programme en vertu des articles 51 et 54 peut, par un règlement, contracter des emprunts pour un terme qui n'excède pas 50 ans. Ce règlement ne requiert que l'approbation du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire²³. De son côté, la SHQ, après avoir obtenu l'autorisation du gouvernement, sur la recommandation du Conseil du trésor et selon ses conditions, peut exercer différents pouvoirs, dont celui d'accorder des allocations pour l'occupation d'un logement par des personnes ou familles à faible revenu évincées de leur logement en raison de la réalisation d'un programme d'habitation ou de l'acquisition d'immeubles prévus par l'article 54²⁴.

Toute municipalité peut exercer ces pouvoirs conjointement avec la SHQ²⁵. La SHQ peut, de plus, consentir des prêts aux municipalités et aux offices, leur accorder des subventions pour la réalisation d'un programme d'habitation et pour l'acquisition d'immeubles prévue à l'article 54 ou pour les aider à payer le coût d'exploitation des immeubles qu'ils administrent²⁶. L'article 63 prévoit, quant à lui, que toute municipalité propriétaire d'un immeuble d'habitation à loyer modique et qui l'administre elle-même est tenue de payer toutes les taxes qui peuvent être exigées d'un office sur le territoire de la municipalité à l'exception des taxes municipales.

18 L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable (Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 1195 al.1).

19 Une municipalité ne peut toutefois exercer ces pouvoirs que si elle y est préalablement autorisée par la SHQ et le Conseil du trésor (LSHQ, art. 54 al.2).

20 LSHQ, art. 55.

21 Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole de Québec, projet de loi no 121 (sanctionné - 21 septembre 2017), 1^{er} sess., 41^e légis. (Qc).

22 LSHQ, art. 56.4.

23 Idem, art. 59.

24 LSHQ, art. 60.

25 Idem, art. 61.

26 Idem, art. 60.

1.2.3 PROGRAMME COMPLÉMENTAIRE

La municipalité peut, par règlement, adopter un programme complémentaire à un programme de la SHQ si cette dernière le prévoit et l'approuve²⁷. Cette option existait dans le programme AccèsLogis Québec et maintenant le PHAQ afin que la municipalité puisse accorder une aide financière qui peut prendre diverses formes, soit une contribution financière, un crédit de taxes municipales, un don de terrains ou de bâtiments ou encore des travaux d'infrastructures et autres²⁸.

Fonds de développement du logement social

La *LSHQ* permet aussi à une municipalité de constituer un fonds de développement du logement social qui vise à soutenir la réalisation de tout projet de développement de tel logement. Comme mentionné précédemment, afin d'entrer dans la définition de « municipalité » proposée par la *LSHQ*, une MRC doit avoir déclaré sa compétence sur les matières prévues par la *Loi sur la société d'habitation du Québec*. Or, en ce qui concerne le fonds de développement, la MRC qui n'a pas fait cette déclaration peut tout de même constituer ce fonds dans le but de soutenir, en collaboration avec les municipalités de son territoire, la réalisation de tout projet de développement du logement social²⁹. La possibilité de constituer ce fonds s'accompagne toutefois de certaines règles³⁰. Tout d'abord, le fonds doit être affecté à la réalisation de projets conformes à un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *LSHQ* et identifié à cette fin par la SHQ, ou à un programme de logement social ayant fait l'objet d'une approbation préalable de la SHQ. De surcroît, ce

ne sont que des sommes bien précises qui peuvent le constituer, c'est-à-dire les sommes que la municipalité ou la MRC y verse annuellement, y compris les intérêts sur ces sommes, ainsi que les dons, les legs et autres contributions versées pour aider à la réalisation des objets du fonds. Enfin, la municipalité ou la MRC doit verser annuellement au fonds la contribution de base déterminée préalablement par la SHQ pour permettre la réalisation de logements sociaux sur son territoire et doit produire à la SHQ, sur demande, tout renseignement requis quant à la réalisation des projets.

1.2.4 LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME³¹

Il s'agit de la deuxième loi à laquelle il faut porter attention pour ce qui est des responsabilités, rôles et pouvoirs dont bénéficient la SHQ, les municipalités et les MRC, particulièrement depuis l'entrée en vigueur de la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* (projet de loi 122)³².

La Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (projet de loi 122) a eu un impact considérable sur le contenu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* avec l'ajout de la section « Le logement abordable, social ou familial » visant à favoriser la construction de logements abordables, sociaux et familiaux. En effet,

27 Idem, art. 3.1.1.

28 Société d'habitation du Québec, « Programme municipal d'aide complémentaire au programme AccèsLogis Québec », 2020, http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/acceslogis_quebec/programmes/acceslogis_quebec/programme_municipal_daide_complementaire_au_programme_acceslogis_quebec.html.

29 LSHQ, art. 56.1.

30 Idem, art. 56.2.

31 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1.

32 Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs, projet de loi no 122 (sanctionné - 16 juin 2017), 1^{re} session, 41^e légis. (Qc).

maintenant, toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logements abordables, sociaux ou familiaux. L'entente peut prévoir la construction de logements, mais aussi le versement d'une somme d'argent ou encore la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité. Les sommes reçues ainsi que les immeubles ainsi obtenus se doivent d'être utilisés aux fins d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux³³.

Avant de poursuivre, il est cependant nécessaire de prendre connaissance du fait que la *L.a.u.* propose une définition du terme « municipalité » différente de celle contenue dans la *LSHQ*. Au sens de la *L.a.u.* on entend par « municipalité », sauf dans l'expression « municipalité régionale de comté », une municipalité locale. La municipalité locale est définie comme étant toute municipalité autre qu'une municipalité régionale de comté³⁴. C'est donc dire que les nouveaux pouvoirs conférés par le projet de loi 122 ne concernent pas les municipalités régionales de comté.

Ce pouvoir discrétionnaire s'accompagne néanmoins de conditions préalables. La première est évidemment la modification du plan d'urbanisme afin que soient définies des orientations relatives à l'exercice de ce pouvoir. Tel que défini par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, « le plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité tout

en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire »³⁵. Toute municipalité peut choisir d'en avoir un³⁶ et si tel est le cas, celui-ci doit obligatoirement comprendre les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation en plus du tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport³⁷. C'est au conseil de la municipalité que revient le pouvoir de modifier le plan d'urbanisme selon le processus établi par la *L.a.u.*³⁸.

De plus, un règlement qui détermine les modalités et normes minimales de l'entente à conclure doit être adopté. On pourra y prévoir, selon les circonstances, le nombre et le type d'unités exigées lorsqu'il s'agit d'une construction, le mode de calcul dans le cas du versement d'une somme d'argent ou bien les caractéristiques de l'immeuble qui doit être cédé en faveur de la municipalité. Le règlement peut également contenir des normes minimales en ce qui a trait aux dimensions et au nombre de pièces des unités de logements abordables, sociaux ou familiaux, ainsi qu'à l'emplacement, la conception et la construction de ceux-ci³⁹.

Bien qu'aucune disposition législative ne l'exige, une municipalité peut créer une politique d'habitation contenant des principes qui permettront que ses actions soient bien alignées sur son plan d'urbanisme, par exemple en matière de logement social, en mettant en place des mesures qui favorisent l'accès des ménages à revenu faible ou modeste à un logement à prix abordable. L'adoption d'une telle politique vient assurer que la définition des besoins en matière d'habitation sera réévaluée fréquemment en plus d'optimiser la gestion

33 L.a.u., art. 145.30.1.

34 Loi sur l'organisation territoriale municipale, L.R.Q., c-O09, art.3.

35 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, « Plan d'urbanisme », 2020, <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/plan-durbanisme/>.

36 L.a.u., art. 81.

37 L.a.u., art. 83.

38 Idem, art. 109.

39 Idem, art. 145.30.2 et 145.30.3.

des ressources qui sont consacrées à l'habitation. Les villes de Québec,⁴⁰ de Laval⁴¹ et de Drummondville, au Centre-du-Québec⁴², sont des exemples de municipalités qui ont opté pour cette façon de faire.

1.2.5 CRISE DU LOGEMENT AU QUÉBEC

En 2021, le Québec compte 1,5 million de ménages locataires, soit 40 % du total des ménages; elle demeure supérieure à celle du reste du Canada qui se chiffre à 33,5%. La dernière crise importante du logement au Québec datait du début des années 2000 et la SHQ, dans un mémoire présenté à l'époque à la Commission d'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale dans le cadre d'un mandat d'initiative sur le logement social et abordable, avait constaté que: « Ceux qui sont les laissés pour compte de cette conjoncture, sont très précisément les ménages à revenu faible et modeste des grands centres urbains, qui en subissent les contrecoups et doivent affronter la concurrence des ménages plus favorisés dans l'accès aux logements disponibles. Ce sont ces ménages auxquels l'intervention devra s'adresser en priorité si l'on veut éviter de créer des déséquilibres qui ne feraient que déplacer les problèmes dans le temps ou dans l'espace. » (SHQ, 2002, p. 24)

Aujourd'hui, les grands centres urbains du Québec ne sont plus les seuls frappés par la crise du logement, un grand nombre de villes du Québec devant composer avec le même problème. Les données de l'ISQ diffusées en septembre 2023 sur le taux d'inoccupation des logements dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) (Saguenay, Québec, Sherbrooke, Trois-Rivières, Montréal, Ottawa-Gatineau) et les municipalités de 10 000 habitants et plus sur la période 2012-2022 sont instructives à cet

égard. De 2012 à 2017, la moyenne d'inoccupation dans l'ensemble de ces territoires (RMR et municipalités) était de 3 % et plus, ce qui correspondait en principe à un marché équilibré entre l'offre et la demande. Toutefois à compter de 2018, cette moyenne est toujours inférieure à 3 % et même à 1,7 % en 2018 et 1,7 % en 2017. En 2018, dans les six RMR, seulement trois d'entre elles avaient 3 % et plus d'inoccupation et cette tendance négative n'a fait que s'accroître par la suite: 2019 (1), 2020 (0), 2021 (1) et 2022 (0). De manière concomitante, le taux d'inoccupation de 3 % et plus a chuté à compter de 2018 dans les 45 municipalités ayant 10 000 habitants et plus: en 2018, 18 (40 %); 2019: 7 (16 %); 2020: 6 (13 %); 2021: 3 (7 %); 2022: 1 (2 %).

Ceci dans un contexte où, selon la mise à jour de septembre 2023 de la pénurie de logements de la SCHL, c'est 860 000 logements, soit une moyenne de près de 123 000 logements par année pendant sept années qu'il faudrait construire afin de sauvegarder l'abordabilité au Québec. Il s'agit d'une augmentation de 100 000 logements en regard de ses prévisions de l'année dernière puisque l'écart entre l'offre et la demande s'est creusé au Québec. La croissance du nombre de ménages et la hausse de leur revenu provoquent une hausse de la demande alors que l'offre de logement n'arrive pas à suivre ce rythme. La mise à jour en mai 2023 de l'Association des professionnels de construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) prévoit que seulement 40 000 mises en chantier résidentielles seront réalisées en 2023, soit un repli de 30 % par rapport à 2022; il s'agit du plus fort recul depuis 1995.

40 https://www.ville.quebec.qc.ca/publications/docs_ville/politique_habitation.pdf.

41 <https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/A-propos/politiques-municipales/politique-habitation.pdf>.

42 <https://www.drummondville.ca/wp-content/uploads/2021/09/VIDR-POLITIQUE-HABITATION-Webv4.pdf>

Les prévisions de l'APCHQ sont les suivantes par type de propriété :

- Maisons unifamiliales : 8 000 (moins 23 % par rapport à 2022)
- Copropriété : 6 000 (moins 14 % par rapport à 2022)
- Logements locatifs : 26 000 (moins 40 % par rapport à 2022)

Selon Paul Cardinal, directeur du service économique à l'APCHQ, « le vieillissement de la population, la difficulté d'accéder à la propriété et, surtout, l'explosion du solde migratoire stimuleront comme jamais auparavant la demande pour des logements locatifs. Toutefois, la hausse récente des coûts de financement a fortement miné la rentabilité de plusieurs projets d'immeubles locatifs qui sont demeurés dans les cartons. Ainsi, selon nos prévisions, la crise du logement n'est malheureusement pas près de se résorber. » <https://www.apchq.com/publications/communiqués-de-lapchq/construction-et-renovation-residentielles-au-quebec-lapchq-revoit-ses-previsions-a-la-baisse-pour-2023-et-2024>

Il s'agit d'un significatif retournement de situation puisque le marché de l'immobilier au Québec, contrairement au reste du Canada, avait été particulièrement vigoureux auparavant en regard de logements construits pour la location. Ainsi de 2018 à 2022, plus de 100 000 logements ont été construits pour la location. « Bien que moins de 17 % de la croissance démographique du Canada se

soit produite dans la province de Québec entre 2018 et 2022, la province a été responsable de 39 % de tous les nouveaux logements construits pour la location, soit presque autant que l'Ontario et la Colombie-Britannique réunies (Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, 2023, p. 11).

Selon les dernières données annualisées de l'APCHQ, une baisse de 45 % des mises en chantier a été constatée en août 2023 dans le Centre-du-Québec, soit sensiblement le même taux pour la province (43 %).

1.3 CONTEXTE CENTRICOIS

Dans un premier temps, nous présentons des tableaux permettant de catégoriser les 1130 municipalités du Québec et les 79 du Centre-du-Québec selon le nombre d'habitants. Puis, un état de situation du logement social et communautaire est réalisé. Le contexte centricois de l'habitation est également situé en regard de l'aménagement du territoire et de deux enjeux : le dérèglement climatique et la densification. Nous terminons cette section par une fiche synthèse des faits saillants suivie des enjeux et des pistes d'action concernant l'habitation dans le Centre-du-Québec.

1.3.1 NOMBRE D'HABITANTS PAR MUNICIPALITÉS

LA PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2023-2027 DU MAMH CONTIENT CES CHIFFRES POUR L'ENSEMBLE DU QUÉBEC.

Moins de 2000 hab. (724 municipalités)	=	64 % des municipalités et 7 % de la population
2000 à 9999 hab. (294 municipalités)	=	26 % des municipalités et 14 % de la population
10 000 à 24 999 hab. (66 municipalités)	=	6 % des municipalités et 12 % de la population
25 000 à 99 999 hab. (35 municipalités)	=	3 % des municipalités et 19 % de la population
100 000 hab. et plus (11 municipalités)	=	1 % des municipalités et 48 % de la population

Nous pouvons donc constater que 21% de la population du Québec habite dans des municipalités de moins de 9999 habitants (90 % du total des municipalités) et qu'à l'autre extrémité, 48 % de la population habite dans des municipalités de 100 000 habitants et plus (1% du total des municipalités). Le même exercice a été reproduit pour les 79 municipalités du Centre-du-Québec ainsi que pour chacune des MRC. Pour l'ensemble du Centre-du-Québec, 44 % de la population habite dans des municipalités moins de 9999 habitants (96 % des municipalités du Centre-du-Québec). Il s'agit de plus du double de l'ensemble de la province. Deux MRC (L'Érable et Nicolet/Yamaska) ont même 100 % de leur population habitant dans des municipalités de moins de 9999 habitants.

CENTRE-DU-QUÉBEC

Moins de 2000 hab. (63 municipalités)	=	80 % des villes et 24 % de la population
2000 à 9999 hab. (13 municipalités)	=	16 % des villes et 20 % de la population
10 000 à 24 999 hab. (1 municipalité)	=	1 % des villes et 5 % de la population
25 000 à 99 999 hab. (2 municipalités)	=	3 % des villes et 51 % de la population
100 000 hab. et plus (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population

MRC DRUMMOND

Moins de 2000 hab. (14 municipalités)	=	78 % des villes et 15 % de la population
2000 à 9999 hab. (3 municipalités)	=	17 % des villes et 15 % de la population
10 000 à 24 999 hab. (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population
25 000 à 99 999 hab. (1 municipalité)	=	5 % des villes et 73 % de la population
100 000 hab. et plus (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population

MRC D'ARTHABASKA

Moins de 2000 hab. (18 municipalités)	=	82 % des villes et 21 % de la population
2000 à 9999 hab. (3 municipalités)	=	14 % des villes et 15 % de la population
10 000 à 24 999 hab. (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population
25 000 à 99 999 hab. (1 municipalité)	=	4 % des villes et 64 % de la population
100 000 hab. et plus (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population

MRC DE L'ÉRABLE

Moins de 2000 hab. (7 municipalités)	=	64 % des villes et 29 % de la population
2000 à 9999 hab. (4 municipalités)	=	36 % des villes et 71 % de la population
10 000 à 24 999 hab. (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population
25 000 à 99 999 hab. (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population
100 000 hab. et plus (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population

MRC DE BÉCANCOUR

Moins de 2000 hab. (11 municipalités)	=	92 % des villes et 35 % de la population
2000 à 9999 hab. (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population
10 000 à 24 999 hab. (1 municipalité)	=	8 % des villes et 65 % de la population
25 000 à 99 999 hab. (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population
100 000 hab. et plus (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population

MRC DE NICOLET-YAMASKA

Moins de 2000 hab. (13 municipalités)	=	81 % des villes et 44 % de la population
2000 à 9999 hab. (3 municipalités)	=	19 % des villes et 56 % de la population
10 000 à 24 999 hab. (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population
25 000 à 99 999 hab. (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population
100 000 hab. et plus (0 municipalité)	=	0 % des villes et 0 % de la population

Ces données prennent tout leur sens dans le contexte décrit par le MAMH : « Le contexte dans lequel évoluent les municipalités s'est complexifié avec la croissance de leurs responsabilités et des besoins des collectivités. Ces défis sont notamment importants pour les municipalités ayant des moyens limités et pour celles faisant face à davantage d'enjeux en matière de main-d'œuvre. » (MAMH, 2023a, p. 2)

1.3.2 LES ORGANISMES EN HABITATION

1.3.2.1 LES OFFICES D'HABITATION ET LES HABITATIONS À LOYER MODIQUE

La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chapitre S-8) et ses dispositions sur les conditions d'attribution et de location constituent l'encadrement législatif et réglementaire du programme d'habitation à loyer modique (HLM). Ce programme a pour but premier « d'offrir principalement des logements d'habitation aux personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique » (art. 57). Selon la grille d'admissibilité de la SHQ, le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) comporte deux variables : la région d'origine du ménage et le nombre de chambres à coucher nécessaire.

PLAFOND DE REVENU DÉTERMINANT LES BESOINS IMPÉRIEUX (PRBI) AU CENTRE-DU-QUÉBEC, SELON LA GRILLE D'ADMISSIBILITÉ DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)

	NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER NÉCESSAIRE						
	1	2	3	4	5	6	7 et plus
Agglomération de recensement (AR)	Couple ou une personne	2 ou 3 personnes sauf couple	4 ou 5 personnes	6 ou 7 personnes	8 ou 9 personnes	10 ou 11 personnes	12 personnes et plus
Drummondville Victoriaville	26 000 \$	33 500 \$	38 000 \$	47 500 \$	51 500 \$	53 000 \$	54 500 \$
Municipalités rurales	23 500 \$	30 000 \$	33 500 \$	36 500 \$	37 000 \$	38 000 \$	39 000 \$

Source : Société d'habitation du Québec

L'accessibilité à un HLM en fonction du PRBI fait donc en sorte que des ménages même ayant un revenu très modeste ne peuvent y avoir accès. Des dérogations sont toutefois possibles de la part de la SHQ. L'OH de Bécancour, dans le contexte du premier juillet, a ainsi eu la permission d'ouvrir cinq logements, sans maximum de revenus, si ceux-ci sont vacants depuis plus de 3 mois. Toutefois, dans un milieu urbain comme Drummondville, les demandes dépassent, et de loin, l'offre de logements.

**NOMBRE DE DEMANDES À L'OFFICE D'HABITATION DRUMMOND EN DATE DU 29 MAI 2023
SELON LE TYPE DE MÉNAGE**

Type de ménage	Nombre de demandes
Personnes seules	408
Couple	10
Famille monoparentale	61
Famille	25
Inconnu	7
TOTAL	511

Source : OH Drummond

Les objectifs spécifiques du programme d'habitation à loyer modique (HLM) sont les suivants :

- a) fournir un domicile adéquat dans un environnement sécuritaire;
- b) procurer un loyer stable à 25 % du revenu du ménage;
- c) permettre aux locataires de répartir leurs maigres revenus à d'autres items comme l'alimentation, l'éducation, les vêtements, les loisirs;
- d) encourager la mise en œuvre de toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de la clientèle;
- e) favoriser la vie associative des locataires.

Les familles et les personnes âgées représentent les deux grandes composantes de ce parc d'habitation sociale, le plus imposant au Québec avec, dans son programme régulier, ses 62 866 logements, dont **2 057 dans le Centre-du-Québec**. Globalement, en 2020, 35 563 sont destinés aux ménages de personnes âgées de 55 ans et plus, 26 678 aux ménages familiaux et 625 à des personnes seules. L'administration des HLM est déléguée par la SHQ aux municipalités et aux offices d'habitations.

Ce faisant, la SHQ agit comme mandataire de l'État; ses biens font alors partie du domaine de l'État (SHQ, 2002). Créations de l'État, les OH sont toutefois gérés par un conseil d'administration de l'office d'habitation (OH). Compte tenu du rôle clé que les municipalités jouent habituellement dans la création et la gestion des offices d'habitation, le vocable d'offices municipaux d'habitation est couramment employé pour désigner ces entreprises publiques qui sont des agents de la municipalité.

IL Y A NEUF OH DANS LA RÉGION et leurs tailles varient grandement étant donné que trois OH de petites tailles n'ont pas encore été intégrés au sein d'un autre office, et ce, malgré les encouragements de la SHQ qui avait fixé à 300 unités le seuil optimal au début du processus de regroupement des OH amorcé avec l'adoption de la loi 83 en 2016. Par exemple, depuis le 1^{er} janvier 2023, à la suite d'un regroupement, l'Office d'habitation Victoriaville-Warwick est responsable de la gestion de 337 logements sociaux et offre des services dans les villes de Victoriaville, de Warwick et de Saint-Albert. Toutefois, une nouvelle phase de regroupement des offices d'habitation a été instiguée par la SHQ à l'été 2023 afin d'optimiser ce réseau et des changements significatifs sont à prévoir d'ici la fin de l'année (SHQ, 2023).

LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES OFFICES D'HABITATION (OH) DU CENTRE-DU-QUÉBEC

OH Drummond	PSL	HLM	Total
Familles	33	360	393
Personnes âgées	1	584	585
Personnes seules	209	1	210
TOTAL	243	945	1188
OH Victoriaville/Warwick	PSL	HLM	Total
Familles	35	154	189
Personnes âgées	43	183	226
Personnes seules	109	0	109
TOTAL	187	337	524
OH Bécancour	PSL	HLM	Total
Familles	0	104	104
Personnes âgées	0	129	129
Personnes seules	0	0	0
TOTAL	0	233	233
OH Cœur du Québec	PSL	HLM	Total
Familles	0	96	96
Personnes âgées	0	112	112
Personnes seules	0	2	2
TOTAL	0	210	210
OH de L'Érable	PSL	HLM	Total
Familles	34	20	54
Personnes âgées	28	106	134
Personnes seules	7	0	7
TOTAL	69	126	195

OH Nicolet-Yamaska	PSL	HLM	Total
Familles	0	81	81
Personnes âgées	0	108	108
Personnes seules	0	0	0
TOTAL	0	189	189
OH Saint-Léonard d'Aston	PSL	HLM	Total
Familles	0	0	0
Personnes âgées	0	21	21
Personnes seules	0	0	0
TOTAL	0	21	21
OH Baie-du-Fèvre	PSL	HLM	Total
Familles	0	0	0
Personnes âgées	6	10	10
Personnes seules	0	0	6
TOTAL	6	10	16
Sainte-Perpétue de Nicolet	PSL	HLM	Total
Familles	0	0	0
Personnes âgées	0	13	13
Personnes seules	0	0	0
TOTAL	0	13	13

HLM: Habitation à loyer modique
PSL: Programme de supplément au loyer
Source: Société d'habitation du Québec

Selon les données de la SHQ déposées à l'Assemblée nationale lors de l'étude des crédits budgétaires 2023-2024, 21% du parc de logement HLM dans le Centre-du-Québec a un indice d'état d'entretien D (mauvaise) ou E (très mauvais). Ceci signifie que ces immeubles ont besoin de travaux prioritaires de rénovation.

1.3.2.2 LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Les coopératives d'habitation ont d'abord été développées pour soustraire des immeubles locatifs au marché de la spéculation, afin de permettre à des ménages des classes moyennes et populaires de se loger à prix raisonnable sur la base d'un principe de mixité socio-économique. **Au Centre-du-Québec, les coopératives d'habitation sont au nombre de 25 pour un total de 440 unités de logements dont 185 destinés uniquement à des familles, soit 42 %.**

La Coopérative de solidarité du Canton de Ham, avec 20 unités et le Domaine des Pionniers à Plessisville, avec 16 unités, sont les deux seules uniquement destinées aux personnes âgées. Les autres coopératives d'habitation ont des unités pour les personnes seules et les familles ou les personnes âgées. Selon le site de la SHQ, il y aurait 63 unités accessibles à un PSL (14 %).

- La MRC d'Arthabaska dispose de 6 coopératives (4 Victoriaville, 1 Warwick, 1 Ham-Nord) pour un total de 89 unités, dont 25 attribuées à des familles ;
- la MRC de Bécancour possède une coopérative pour 15 unités (familles et personnes seules) ;
- la MRC de Drummond dispose de 11 coopératives toutes localisées à Drummondville pour un total de 169 unités de logement, dont 106 attribuées uniquement à des familles ;
- la MRC de L'Érable possède 4 coopératives, toutes localisées à Plessisville pour 62 unités, dont 28 uniquement destinées à des familles ;
- la MRC de Nicolet-Yamaska a trois coopératives, dont 2 à Nicolet et 1 une à Baie-du-Fèvre pour 70 unités dont 36 pour les familles.

1.3.2.3 LES ORGANISMES À BUT NON LUCRATIF EN HABITATION (OBNL)

Les OBNL ont généralement été créés par des organisations locales et visent à fournir des logements à des populations vulnérables qui ont des besoins spécifiques.

MRC DE DRUMMOND			
Nom et lieu	Année d'exploitation	Logements	PSL
Appartenance Drummond	Présentement en construction	14	
Îlots de solidarité, Drummondville	2023	12	11
Villa de la Paix, Phase II, Drummondville	2023	48	17
Normand Léveillé, Drummondville	2021	18	17
Habitations santé mentale Drummond, Drummondville	2017	14	14
L'envolée des mères, Drummondville	2014	18	15
Villa de la Paix, Drummondville	2010	36	17
Ensoleilvent, Drummondville	2007	9	4
Îlots résidentiels adaptés, Drummondville	2005	114	

MRC D'ARTHABASKA

Nom et lieu	Année d'exploitation	Logements	PSL
Les Habitations Vic Phase II	Présentement en construction	15	
OMH Victoriaville/Warwick Victoriaville	2012	38	
La Maison Le Coudrier, Victoriaville	2003	11	11
Les résidences des hospitalières d'Arthabaska, Victoriaville	2002	38	
Résidences St-Aimé, Phase II, Kingsley Falls	2001	9	
Résidences Saint-Aimé, Kingsley Falls	1999	12	10

MRC DE L'ÉRABLE

Nom et lieu	Année d'exploitation	Logements	PSL
Habitations Antoine Fafard, Inverness	2020	6	4
Hébergement St-Ferdinand	2019	16	
Corporation des aînés de Lyster	2011	11	

MRC DE BÉCANCOUR

Nom et lieu	Année d'exploitation	Logements	PSL
La Chrysalide, Bécancour	2002	7	0

IL N'Y A PAS D'OSBL EN HABITATION DANS LA MRC NICOLET-YAMASKA.

1.3.3 LE PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER QUÉBEC (PSLQ)

Ce programme d'aide à la personne a été l'objet d'une refonte majeure en 2023. En 2022, 36 212 ménages aidés étaient répartis dans huit programmes, dont 20 185 dans le Programme AccèsLogis, 7 139 dans les Programmes découlant d'ententes ou d'accords Canada-Québec sur l'habitation sociale (PSL régulier) et 6 146 dans le Programme de supplément au loyer - marché privé. Afin de faciliter la gestion des PSL, la SHQ a créé le Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ). Comme auparavant, ce programme permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements du secteur privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif et de payer un loyer qui correspond à 25 % de leur revenu. Toutefois, il y a maintenant deux volets d'admissibilité des ménages :

- Volet 1 – Régulier : ménages à faible revenu en mesure de répondre aux exigences du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RALLM).
- Volet 2 – Besoins exceptionnels en matière de logement : ménages à faible revenu, sans logis ou qui le seront incessamment ou qui sont dans une situation critique, et qui ne peuvent répondre à brève échéance aux exigences du RALLM.

Les conditions suivantes sont exigées pour être admissibles au volet I :

- Respecter les critères d'admissibilité prévus au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique ; ou
- Occuper un logement attribué en vertu du RALLM qui bénéficie d'une subvention de supplément au loyer qui a pris ou prendra fin entre le 1^{er} avril 2023 et le 31 mars 2028 dans le cadre des ententes en matière de logement social conclues entre le gouvernement fédéral et la Société en 1977, en 1979 et en 1986.

Quant au volet II, les conditions sont les suivantes :

- Résident du Québec
- Revenus
- Valeur totale des biens
- Inscrit au registre des demandes de location d'un logement à loyer modique ou accepte d'être inscrit à un tel registre
- Autonome, ou avec l'aide d'un soutien, dans les activités de la vie quotidienne ou domestique

De plus, le ménage doit se trouver dans l'une des quatre situations suivantes :

1. Être sans logement ou le sera incessamment (urgence) ;
2. Être victime de violence conjugale ou intrafamiliale ;
3. Être une personne en situation d'itinérance ou à risque de le devenir ;
4. Être à la sortie imminente d'un service d'hébergement en protection de la jeunesse ;

En ce qui a trait aux loyers admissibles, le loyer au bail ne doit pas dépasser :

- 150 % du loyer médian du marché reconnu par la Société pour le Volet 2 et sur le territoire de la Municipalité des Îles-de-la Madeleine ;
- le pourcentage du LMM tel que déterminé dans les programmes ACL, PVM, PARCO et PRIL pour les logements des projets réalisés par l'entremise de ces programmes ;
- pour les autres logements, le % du LMM est accordé selon le tableau suivant :

**TAUX D'INOCCUPATION DU SECTEUR CIBLÉ
SELON LA TYPOLOGIE DE LOGEMENT****LOYER MAXIMUM PAR RAPPORT
AU LOYER MÉDIAN DU MARCHÉ**

≥ 3,0 %	120 %
2,5 % à 2,9 %	130 %
2,0 % à 2,4 %	140 %
< 2,0 %	150 %

Sources : SHQ, 2023

Ce programme fait d'ailleurs l'objet d'un article élogieux dans *Le Devoir* du 13 octobre 2023 quant à sa capacité à aider les femmes victimes de violence conjugale. Quand les refuges sont pleins et les logements hors de prix, ce programme permet à ces femmes de se trouver un logement dans le marché privé en déboursant 25 % de leur revenu. Selon une femme aidée par ce programme : « C'est un joyau caché, pour une mère monoparentale qui n'a rien. Sans cela, ç'aurait été difficile de m'en sortir. » (Marin, 2023)

1.3.4 L'ALLOCATION-LOGEMENT

Outre le programme de supplément au loyer, le programme Allocation-logement (PAL) est un autre programme d'aide à la personne sous la responsabilité de la SHQ. Depuis le 1^{er} octobre 2022, à la suite d'une bonification du programme, les ménages dans le besoin peuvent recevoir une allocation-logement pouvant aller jusqu'à 170 \$ par mois grâce à une bonification importante

du programme Allocation-logement (PAL). Les familles et les personnes de 50 ans ou plus qui consacrent une part très importante de leur budget au paiement de leur loyer, qu'elles soient locataires, propriétaires ou chambreuses peuvent désormais recevoir 100 \$, 150 \$ ou 170 \$ par mois en fonction de leur composition et du pourcentage de revenu qu'ils consacrent au paiement de leur loyer.

PROGRAMME ALLOCATION-LOGEMENT (PAL) REVENU MAXIMAL ADMISSIBLE SELON LA SITUATION FAMILIALE PÉRIODE DU 1^{ER} OCTOBRE 2023 AU 30 SEPTEMBRE 2024

Situation familiale	Revenu familial maximal
Personne seule de 50 ans ou plus	21 500 \$
Couple sans enfant dont au moins une des deux personnes est âgée de 50 ans ou plus	30 300 \$
Couple avec un enfant	37 200 \$
Famille monoparentale avec un ou deux enfants	37 200 \$
Couple avec deux enfants ou plus	42 900 \$
Famille monoparentale avec trois enfants ou plus	42 900 \$

Nombre de ménages par MRC du Centre-du-Québec ayant reçu de l'Allocation-logement entre le 1^{er} octobre 2021 et le 30 septembre 2022 :

NOMBRE DE MÉNAGES AYANT REÇU DE L'ALLOCATION-LOGEMENT AU CENTRE-DU-QUÉBEC (PÉRIODE DU 1^{ER} OCTOBRE 2021 ET LE 30 SEPTEMBRE 2022)

MRC	Nombre de ménages
Arthabaska	499
Bécancour	84
Drummond	866
L'Érable	120
Nicolet-Yamaska	116
TOTAL	1685

Source : Compilation spéciale de la SHQ

Nous n'avons pu obtenir de la SHQ le nombre de ménages centricois qui pourraient avoir droit à l'Allocation-logement, mais qui n'ont pas fait la demande. Il s'agit d'un véritable enjeu, car avant sa récente bonification, pour l'ensemble du Québec, **seulement 27% des ménages éligibles se prévalaient de ce programme** (Gouvernement du Québec, 2022. Décret concernant la mise en œuvre du programme Allocation-logement, Mémoire au Conseil des ministres, le 28 juin). C'est dans ce contexte que le MAMH a commandité une étude réalisée par des membres du Collectif québécois pour la prévention de l'itinérance (CQPI) et ayant trait à l'aide financière au logement pour les ménages à faible revenu au Québec, en tant qu'outil pour prévenir et réduire l'itinérance.

L'étude se concentre principalement sur le Programme de supplément au loyer et sur le programme Allocation-logement; il vise à souligner les forces et les faiblesses de ces programmes, tout en suggérant des moyens de les améliorer. Le rapport est attendu pour l'automne 2023.

1.3.5 LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

L'accès à un logement subventionné n'est pas garant d'une réelle intégration d'un ménage dans sa communauté, et ce, en raison de problèmes de santé mentale, de l'absence de liens sociaux et de multiples facteurs qui sont à l'œuvre favorisant la marginalisation de certaines personnes. Afin d'agir sur ces facteurs, sur le plan tant individuel que collectif, le Québec s'est doté d'un *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire* (2022). Un financement régional est associé au déploiement de ce Cadre de référence sous l'égide du CIUSSS MCQ. Ici, la région réfère à la Mauricie et au Centre-du-Québec, soit la desserte de services du CIUSSS MCQ. À ce jour (été 2023), celui-ci n'avait toujours pas organisé

de rencontres avec les divers partenaires du milieu de l'habitation afin de statuer sur la façon dont le rehaussement budgétaire allait être distribué entre les deux régions administratives.

« En principe, on devrait faire 52/48 %, mais en 2004, ce n'était pas sur le même principe. À l'heure actuelle, aucun OH de la région n'a la possibilité d'avoir une ressource temps plein avec le budget alloué, même Drummondville. On est bien en deçà du 48 %. Le soutien communautaire ici est vraiment déficient par rapport aux territoires de la province. Avec le rehaussement, c'est l'opportunité de rééquilibrer le soutien communautaire ici. 176 000 pour la région, à l'heure actuelle Victoriaville a 33 000 et Drummondville 35 000, c'est tout. On a deux ressources temps partiel. » (Gestionnaire OH)

1.4 AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET HABITATION

L'habitat est indissociable du territoire et de tous les éléments qui le constituent et ceci est d'autant plus pertinent dans le contexte du dérèglement climatique. *La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire*: Mieux habiter et bâtir notre territoire, qui constitue la vision stratégique du gouvernement du Québec pour guider l'action collective dans ce domaine d'activités, affirme qu'« ... il est important que l'habitation soit intégrée à la planification du territoire en prenant pour assise non seulement les besoins des ménages qui y résident, mais également les besoins de celles et ceux qui y demeureront demain » (2022, p. 18). Il s'agit d'un fondement essentiel de l'aménagement du territoire dont nous avons tenu compte dans notre étude. Sa mise en œuvre exige une utilisation optimale du territoire, mais pour cela, il importe, notamment, comme l'a affirmé avec force l'un de nos interlocuteurs que les aménagistes de la

MRC participent « ... aux rencontres de développement social qu'il y soit question d'habitation tout autant que de transport ou de l'agriculture/développement des municipalités. » (Gestionnaire)

En ce qui concerne la planification territoriale de l'habitation, le rôle des MRC dans le contexte de la crise climatique est central; celui-ci a été renforcé par les mesures législatives et les orientations gouvernementales du MAMH visant à encadrer l'aménagement du territoire dans une perspective de développement durable. En cohérence avec ces orientations, plusieurs de nos interlocuteurs ont soulevé l'enjeu des limites du territoire, de la protection du territoire agricole et de la nécessaire densification.

L'habitation a de multiples retombées sur l'aménagement du territoire; la localisation du lieu d'habitation peut être éloignée par exemple du lieu de travail. Y a-t-il une proximité de services liés à la vie quotidienne? L'habitation contribue-t-elle à l'artificialisation des sols dans le cadre d'un processus d'étalement urbain? Le cadre de la vie se trouve-t-il dans des quartiers fortement minéralisés? L'habitation est-elle écoénergétique? Ces enjeux sont loin d'être banals dans le contexte de la crise climatique planétaire.

1.4.1 LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Depuis la décennie des années 1980, les températures ont augmenté de façon significative chaque décennie. Faut-il alors se surprendre que le mois de juillet 2023 soit le mois le plus chaud jamais enregistré? Les événements climatiques extrêmes de cet été ont fait dire à Antonio Guterres, secrétaire général de l'Organisation des Nations unies (ONU), que nous étions dans « l'ère de l'ébullition ». « L'air est irrespirable, la chaleur est insoutenable. Les réseaux de profit des énergies fossiles

et l'inaction climatique sont inacceptables. » Cette déclaration de Guterres appuie cette assertion de Trevor Hancock, une sommité mondiale dans le domaine de la santé publique: « Les déterminants écologiques sont les déterminants fondamentaux de la santé qui nous proviennent de la nature. Ils comprennent l'air, l'eau, la nourriture, les matériaux, les combustibles, la décomposition des déchets, le cycle des nutriments et un climat relativement stable et chaud (Hancock, 2017, p. 13). Selon l'Organisation météorologique mondiale, nous entrons en « territoire inconnu. » (Garric, 2023a)

Ces dérèglements climatiques se produisent en des lieux spécifiques où les dimensions d'appartenance, identitaires et territoriales constituent des dimensions clés liées au lieu. Georges Dor l'a bien exprimé pour son coin de pays dans le Centre-du-Québec: « Quand je parle de village, il ne faut pas vous méprendre; le village, pour moi, ce n'est pas seulement la rue principale, l'église, le magasin général, la coopérative; c'est aussi la plaine environnante, la rivière Noire, le chemin de Maska, les mon'oncle et les ma'tantes, les grands-parents, les amis d'enfance qui fréquentaient avec moi la petite école en bois près du magnifique couvent, école et couvent malheureusement démolis. » (Dor, 2002, p. 123)

Selon Albrecht, un philosophe australien, le nouveau terme de « solastalgie », qu'il a lui-même créé, traduit les émotions vécues chez une personne par la destruction d'un lieu. Il s'agit de « ... la douleur ou la détresse causée par une absence continue de consolation et par le sentiment de désolation provoqué par l'état actuel et de son environnement proche et de son territoire. Il s'agit de l'expérience essentielle et vécue d'un changement environnemental négatif, ressenti comme une agression contre notre sentiment d'appartenance à un lieu. Il s'agit typiquement d'un trouble chronique, lié à l'érosion graduelle de l'identité créée par le sentiment d'appartenance à un lieu aimé. » (2020, p. 76)

H. O. Pörtner et D. Roberts, les deux scientifiques coprésident du groupe de travail 2 du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) – celui chargé d'étudier la vulnérabilité des sociétés humaines et des écosystèmes et les moyens de s'adapter –, estiment qu'il importe de cesser de réagir à l'immédiat: « Pour nous adapter, nous appelons à protéger de 30 % à 50 % des écosystèmes et à développer des solutions axées sur eux. Nous devons aussi adapter les infrastructures urbaines aux sécheresses et aux inondations, repenser l'aménagement du territoire. Mais aussi fournir à tous un logement décent et un accès aux services de base. » (Garic, 2023b)

D'autant plus que tous ne sont pas égaux devant ces dérèglements climatiques; certaines populations y sont plus vulnérables et les inégalités sociales sont accentuées par ces phénomènes. Sous l'égide de l'Institut national de santé publique (INSPQ), le projet VRAC-PARC se déroule actuellement dans le Centre-du-Québec et il est sous la responsabilité de l'équipe de santé environnementale de la Direction de santé publique et responsabilité populationnelle du CIUSSS MCQ. Il s'agit d'évaluer la vulnérabilité régionale aux changements climatiques (VRAC) afin de mettre en œuvre un plan régional d'adaptation aux changements climatiques (PRAC). Ce projet constitue une opportunité de mobilisation pour la région quant à cet enjeu de société et concrétiser ce double défi: celui de répondre à la fois aux besoins et aux aspirations des ménages ainsi qu'aux exigences collectives en matière de développement durable et de lutte contre les changements climatiques.

1.4.2 LES MRC DANS LE CONTEXTE DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

L'adaptation aux changements climatiques doit constituer un élément stratégique de l'aménagement du territoire selon le *Plan de mise en œuvre de la Politique nationale sur l'architecture et l'aménagement du territoire* (MAMH, 2023b). Une étude – *Stratégies durables d'adaptation aux changements climatiques à l'échelle d'une MRC: quels processus de gouvernance? Quelles démarches résilientes?* – réalisée par le Consortium de recherche Ouranos (Walczak, Letourneau, Thomas, 2021) apporte un éclairage pertinent quant aux rôles des MRC dans ce domaine d'action. Elle a été réalisée dans le cadre d'une recherche-action dans la MRC Memphrémagog en Estrie: « Les MRC étant responsables de l'aménagement du territoire avec des expertises et des ressources, et des partenaires qui travaillent déjà en concertation [...], il est nécessaire qu'elles discutent de leurs enjeux et de leurs préoccupations afin de limiter l'ampleur des conséquences des changements climatiques sur leur territoire et de profiter, le cas échéant, d'opportunités créées. Ainsi, elles constituent un territoire d'expérimentation intéressant pour la mise en place d'une stratégie d'adaptation aux changements climatiques... » (Walczak, Letourneau, Thomas, 2021, p. 25) Les auteurs estiment que le rôle de leadership des MRC doit alors s'effectuer dans le cadre d'une gouvernance citoyenne intégrant « [...] autant que possible les acteurs de la société civile dans la préservation des ressources communes, ce qui implique des acteurs politiques responsables à cet égard, mais qui travaillent en collaboration étroite avec le milieu. » (Walczak, Letourneau, Thomas, 2021, p. 97) À cet égard, l'habitation, compte tenu de son importance dans l'artificialisation de sols, constitue une dimension incontournable de l'aménagement du territoire en contexte de changement climatique.

1.4.3 LA DENSIFICATION RÉSIDENIELLE

En 2013, la SHQ a publié une fiche d'information sur la densification résidentielle. Elle attire notre attention sur les limites du modèle de l'étalement urbain et constate que « la densification des milieux de vie apparaît incontournable compte tenu des enjeux de développement des territoires et de développement durable, auxquels tentent de répondre les objectifs de densification inscrits dans les différents plans et schémas d'aménagement territoriaux. » (SHQ, 2013)

Confrontées aux limites du territoire, les MRC et plusieurs municipalités constatent en effet que la densification, tant en milieu urbain que rural, constitue une réponse indispensable à l'étalement urbain se traduisant par l'artificialisation des sols. Toutefois, cela n'est pas sans soulever des enjeux d'acceptabilité sociale.

« Il y a beaucoup de nouveaux logements en périphérie, mais cela pose des enjeux en termes de mobilité. La ville est en transition; avant c'est la mentalité, on remplit où il y a de l'espace; il y a une prise de conscience qui se fait tranquillement qu'il faut diriger le développement afin qu'il y ait un effet structurant. » (Gestionnaire MRC)

« L'année passée on a réussi à faire dézoner une parcelle de terre agricole pour 15 terrains. Pour le CPTAQ, on a été obligé de garantir qu'il y aurait au moins deux 6 logements sur ces 15 terrains. C'était notre proposition après un premier refus. La densification, en plein ça. Il demandait de la densification sur deux terrains plus grands que les autres. Les 13 autres, bungalow ou bifamilial. » (Élu municipal)

« Oui on peut densifier et on sait où on peut le faire, mais ce n'est pas suffisant pour offrir aux nouveaux travailleurs de s'installer sur notre territoire. On veut

bien faire cette croissance, la densification ne peut être la seule réponse. On veut le faire à notre échelle, mais il va y avoir de l'unifamiliale, car c'est la demande. » (Directeur municipalité)

Cet enjeu de répondre à la demande comporte un sous-bassement financier étant donné que la valeur foncière fluctue selon la localisation du terrain. « La valeur du sol urbain dépend fortement de sa localisation, c'est-à-dire de la qualité de l'environnement local, et de l'accessibilité aux emplois et aux services [...] C'est pourquoi l'accession à la propriété par les ménages de la classe moyenne s'est traduite par un étalement des villes, afin de bénéficier, entre autres, de prix abordables. » (Gagné, 2023)

Le rapport mondial de McKinsey confirme cet élément: « Le coût du terrain est souvent le facteur le plus important pour diminuer les coûts de la construction de logements abordables ». (Whitzman, 2021: 33) Alors qu'il représente généralement entre 8 et 23 % du coût total, dans certains quartiers très recherchés des villes, le terrain peut représenter jusqu'à 80 % du coût de la propriété. (Whitzman, 2021, p. 33)

Même une municipalité dévitalisée en milieu rural, tout dépendant de sa localisation, peut être confrontée à cet enjeu de la valeur du sol :

« La valeur des propriétés autour du lac [...] plusieurs sont autour du million pour des maisons; ils appartiennent à des gens d'affaires. La valeur tombe beaucoup dans la zone agroforestière. On a une régie des trois monts (cinq municipalités) et on est la plus petite, mais on paye 32 % de la quote-part. Elle est basée sur le foncier. Cette valeur pénalise ceux qui vivent ici, mais dont leur maison n'est pas collée sur le lac. Les taxes augmentent et les revenus ne sont plus là pour certains retraités. » (Élu municipal)

Cet élément de complexité rend d'autant plus ardu, mais tout autant pertinent, le défi de concilier la réponse collective aux enjeux climatiques avec les attentes personnelles en habitation. Le rôle des MRC dans un contexte de changement climatique, de pénurie de main-d'œuvre et de crise du logement est crucial, d'autant plus que 96% des municipalités de la région abritent moins de 9999 habitants. Ces municipalités n'ont tout simplement pas les ressources pour affronter la complexité des enjeux auxquels elles doivent trouver des solutions. Selon une *Enquête sur l'utilisation des règlements d'urbanisme prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*: « Il est à noter que les commentaires formulés lors des entretiens téléphoniques tendent à démontrer l'influence non négligeable que peuvent exercer les outils de planification supralocaux (plan métropolitain d'aménagement et de développement, schéma d'aménagement et de développement) en matière de prise en compte de certains principes habituellement associés au développement urbain durable, dont la densification et la gestion durables des eaux de pluie. » (Rocheffort (dir.), 2019, p. 167)

Mais encore faut-il que les MRC, selon certains, sortent des sentiers battus: « Les déterminants sociaux, c'est nouveau pour eux. Les MRC ont tellement été longtemps dans le carcan de l'aménagement du territoire comme étant une carte que l'on schématise et qu'on divise en secteurs et qu'on associe un zonage à un secteur. De prendre de nouvelles considérations dans cet aménagement du territoire, ça c'est nouveau pour eux. » (Gestionnaire MRC)

Le Centre-du-Québec est l'un des greniers agricoles du Québec et nous avons pu constater lors des entrevues que le constat suivant du *Plan de mise en œuvre de la*

Politique nationale sur l'architecture et l'aménagement du territoire avait une forte résonance chez de nombreuses personnes interviewées: « Au fil des années, le développement s'est beaucoup réalisé en périphérie des centres-villes et des noyaux villageois dans plusieurs régions du Québec. Ce faisant, la proximité des services accessibles par divers modes de déplacement n'a pas été pleinement considérée. En outre, d'autres territoires ont été aménagés sans suffisamment considérer les impacts et les risques que posent certaines activités anthropiques [...] Le Québec s'est doté de mécanismes robustes pour protéger le territoire et les activités agricoles. Toutefois, l'urbanisation en périphérie des quartiers et des noyaux villageois existants ainsi que l'implantation diffuse d'usages non agricoles en zone agricole nuisent au maintien et au développement de l'agriculture. Ainsi, des pertes substantielles au profit de l'urbanisation ont été enregistrées dans des secteurs de la zone agricole comportant des sols de bonne qualité et situés à proximité des grands bassins de population. » (MAMH, 2023b, p. 24)

Dans le contexte des enjeux d'étalement urbain et de densification, l'une des données cruciales permettant de connaître si effectivement l'étalement urbain diminue provient de décisions de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (CPTAQ) en regard des demandes d'exclusion déposées par les municipalités centricisées. À l'annexe I, nous présentons le résultat de demandes présentées à la CPTAQ, 2017-juin 2023, et qui ont obtenu une réponse positive en tout ou en partie. L'analyse de ces données ne pouvant être faite dans le cadre de cette étude, nous avons estimé pertinent à tout le moins de les diffuser.



CHAPITRE 2.

CADRE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIE

Dans la perspective de bien appréhender la multidimensionnalité de l'habitation, trois approches théoriques ont été mises à contribution dans cette étude: le logement comme déterminant social de la santé, l'approche comparative entre les sexes (ADS+) et l'approche territoriale. Nous en présenterons les grandes lignes avant de présenter les aspects méthodologiques de cette étude.

2.1 LE LOGEMENT COMME DÉTERMINANT SOCIAL DE LA SANTÉ

« La vie est courte, là où sa qualité est pauvre » (Wilkinson et Marmot, 2003, p. 5). À cet égard, les données sont probantes, les déterminants structurels (santé, travail, éducation) et les conditions de vie façonnent la distribution des risques en société. Les problèmes des inégalités de santé sont en effet complexes, multicausals,

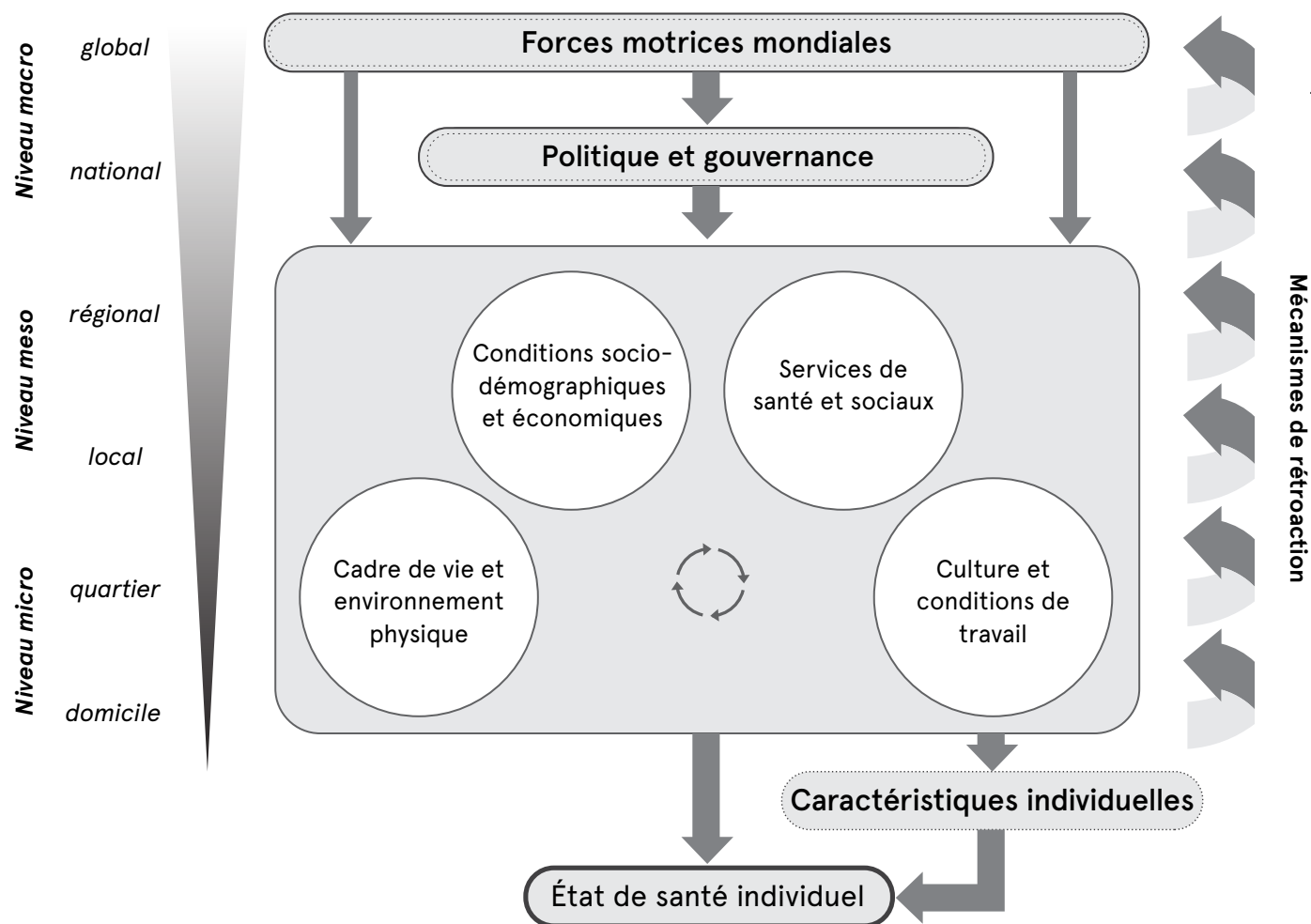
intersectoriels et multidimensionnels, comme l'a établi la Commission sur les déterminants sociaux de la santé de l'Organisation mondiale de la santé (OMS, 2008). Un secteur d'intervention – comme celui de la santé – ne peut donc être le seul déterminant, bien au contraire, de l'amélioration de la qualité de vie, c'est-à-dire les 75% de déterminants autres que l'organisation des services de santé contributifs à cette amélioration (Mulligan, 2022). Ces inégalités de santé se vivent dans des territoires et des milieux de vie bien spécifiques. De plus, la crise sanitaire liée à la COVID-19 a exacerbé les inégalités sociales de santé qui, de plus, ont tendance à se concentrer dans certains territoires.

Autrement dit, il y a bien une répartition différentielle dans l'espace de la pauvreté et des facteurs de risque. Une culture de l'échec et une fracture socioterritoriale ont alors tendance à s'installer dans ces communautés, ce à quoi peut s'ajouter le sentiment d'impuissance des divers secteurs d'activités, comme l'emploi, l'habitation, vis-à-vis ces situations.

Très souvent sans emploi et isolés, ces habitants sont desservis par maints programmes, en santé mentale ou en périnatalité par exemple, mais sans coordination véritable entre eux. Sur certains territoires et même microterritoires, nous pouvons donc trouver un nombre impressionnant d'intervenants, de disciplines, de programmes et sous-programmes divers, mais fonctionnant selon leur corridor de services respectif.

Malgré ces liens entre les déterminants sociaux de la santé et la dimension spatiale, ce n'est que très récemment que des chercheurs ont, pour première fois, conceptualisé ces liens dans un cadre théorique. Augustin et al. (2023) ont ainsi distingué six échelles spatiales : globale, nationale, régionale, locale, le quartier et le domicile.

Figure 2. Les aspects spatiaux de la santé – développement d'un cadre conceptuel.



Le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec reconnaît explicitement que « la santé des personnes est influencée par les relations sociales qu'elles entretiennent sur le plan individuel et par les liens sociaux qui se tissent à l'intérieur d'une nation tout entière ou à l'échelle des collectivités immédiates auxquelles elles appartiennent, appelées communautés » (MSSS, 2005, p. 94).

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, dans le cadre du *Plan de mise en œuvre de la Politique nationale sur l'architecture et l'aménagement du territoire*, a un objectif s'inscrivant dans cette voie. Son objectif trois vise en effet l'aménagement de « [...] milieux de vie complets favorisant la mobilité durable et la santé de la population. » Ceci signifie notamment que « des milieux de vie de qualité permettent à la population d'avoir accès à son lieu de travail et à l'école, d'accéder aux services, de faire ses courses et de se divertir à proximité de sa résidence. En plus d'assurer un accès à une diversité d'usages, ils favorisent une cohabitation harmonieuse entre les usages prenant en compte les contraintes anthropiques, de manière à soutenir la résilience des communautés [...] L'aménagement de milieux de vie complets favorise également l'accès à des logements abordables, aux services et aux espaces publics et contribue à la santé et à la sécurité de tous, quelles que soient leurs capacités ou leurs conditions sociales. Il s'agit donc d'un facteur déterminant de la santé des collectivités et d'un levier pour contrer les inégalités sociales. » (2023, p. 20)

Déjà en 1986, la Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) avait identifié le logement comme l'un des déterminants de la santé et du bien-être. L'accès à un logement adéquat et abordable établit les circonstances et/ou les opportunités d'accessibilité à d'autres réseaux formels et informels. Il constitue le « [...] point d'insertion dans un ensemble plus vaste: le logement situe les individus

dans un environnement, souvent un quartier avec ses services, ses écoles, les possibilités qu'il offre d'accéder au travail, à une vie sociale élargie » (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, 2002, p. 23).

Une récente publication de Statistique Canada, « Les femmes vivant dans un logement subventionné au Canada », exprime aussi clairement ce fait: « L'accès à un logement stable, sécuritaire, de grande qualité et abordable représente l'un des déterminants sociaux de la santé les plus fondamentaux et puissants, car celui-ci peut avoir une incidence sur la qualité de vie dans son ensemble, de même que sur le sentiment de vie privée et de sécurité. » (Khanam, 2023, p. 22) Martel (2016) a élaboré, à cet égard, une pyramide d'impacts populationnels des interventions en matière de logement. Le Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé de l'Institut national de santé publique s'insère tout à fait dans cette thématique du logement comme déterminant social de la santé (<https://www.inspq.qc.ca/crebs>).

2.2 L'ANALYSE DIFFÉRENCIÉE SELON LES SEXES

L'analyse différenciée selon les sexes est un « processus qui vise à prendre constamment en compte, lors de la mise en place d'une initiative, des réalités différentes sur divers ensembles d'individus – femmes, hommes et personnes de la diversité sexuelle et de genre. La place dans la société (et l'identité individuelle) sont influencées par une multitude de facteurs sociaux en plus du sexe/genre, par exemple la race, l'origine ethnique, la religion, l'âge ou le fait de vivre avec un handicap de nature physique ou intellectuelle. » Au Québec, dès 1974, l'écrivaine Michèle Lalonde, dans *Anatomie du féminisme*, avait constaté que « [...] cette exigence de qualité dans la

multiplication et l'aménagement de l'existence humaine est une préoccupation omniprésente dans l'esprit des femmes... » (1979, p. 212)

Selon le MSSS cette approche a « [...] la particularité est de prendre constamment en compte les réalités différentes des femmes et des hommes en fonction de leurs expériences respectives et de l'influence des rôles sociaux. » Elle permet également « [...] de rechercher ou d'élaborer des stratégies qui tiennent compte de ces différences et qui visent à atténuer les écarts entre les femmes et les hommes; elle permet également d'évaluer ces stratégies. » (MSSS, 2004, p. 15)

Dans le domaine des services de santé mentale, par exemple, ceci exige de « promouvoir l'émergence ou l'adaptation des services répondant aux besoins spécifiques des femmes et des hommes utilisateurs de services en santé mentale, c'est-à-dire que l'intervenante et l'intervenant sont capables notamment :

- de connaître les besoins spéciaux spécifiques des hommes et des femmes;
- de contribuer à libérer de leurs caractéristiques sexistes les lieux de services, de rencontres et de loisirs mis à la disposition des personnes utilisatrices de services;
- d'encourager la mise sur pied de programmes ou de services adaptés aux besoins spécifiques des femmes et des hommes. » (MSSS, 2004, p. 17)

En ce qui a trait à l'habitation, l'intérêt est grandissant dans ce domaine comme en fait foi par exemple le colloque tenu à Montréal en mai 2018 où, durant deux journées, les participants ont échangé sur des thématiques diverses comme « L'articulation de l'analyse féministe dans les luttes relatives au logement au Québec: une mise en perspective historique », « Insalubrité et logement: l'expérience de l'exclusion sociale à partir de chez-soi de femmes locataires à Saint-Laurent », « L'itinérance et les violences entre

partenaires intimes dans les parcours de vie des femmes allochtones: des liens à explorer ». Selon Reiser (2018), l'approche intersectionnelle, comme avancée conceptuelle, « [...] permet de théoriser les interactions qui existent entre les différents déterminants sociaux, parmi lesquels le sexe, le genre, la classe et la race, et met l'accent sur le rôle de l'espace dans la formation de ces sujets complexes. » (p. 380)

2.3 L'APPROCHE TERRITORIALE

La vision du Cadre de référence du MSSS *Améliorer l'accès, la qualité et la continuité des services de proximité* (2023) réfère à un réseau de la santé et des services sociaux « [...] qui offre des services de proximité intégrés, territorialisés, visibles et coordonnés, en travaillant de concert avec les différents partenaires publics, privés et communautaires intrasectoriels et intersectoriels, en vue d'agir sur les déterminants de la santé dans un objectif d'amélioration de l'expérience de l'utilisateur par sa participation, par celle des membres de son entourage et par celle de la communauté. » (p. 2) Son principe directeur est l'adaptation des soins et services aux caractéristiques territoriales et populationnelles.

Le champ de la territorialité renvoie tant aux dynamiques communautaires (entraide, construction des réseaux, participation sociale, cohésion interculturelle) à l'intérieur des communautés locales qu'à la rencontre entre ces dynamiques et les politiques, programmes ou services mis en œuvre par les institutions intervenant d'une manière ou d'une autre sur ces territoires. Le degré de cohésion sociale dans une communauté est un élément de son capital social tout comme celui-ci constitue une source de coordination et de coopération entre les diverses parties prenantes (MSSS, 2010).

La concertation et le partenariat intersectoriel en sont un élément clé selon *ce Cadre de référence* du MSSS; il s'agit de « l'engagement réciproque des partenaires à mieux comprendre leurs réalités respectives et à concilier leurs diverses préoccupations, leurs connaissances, leur expertise et leurs façons d'intervenir qui rendent possible une réelle dynamique de collaboration. Plus précisément, la collaboration intersectorielle se présente comme "un processus qui réunit des acteurs aux logiques différentes [qui met] en commun leurs ressources en vue d'agir dans une situation complexe qu'ils ne peuvent maîtriser seuls. Cela suppose que les organisations acceptent de [s'influencer l'une l'autre] et d'apporter leurs propres contributions à une démarche commune." » (Tremblay, J., 2015, cité dans MSSS 2023, p. 24)

Ce Cadre de référence est donc tout à fait compatible avec l'approche du développement social qui « [...] permet à une communauté de croître, de s'épanouir, de développer des connaissances. Il passe notamment par la mise en place d'équipements relatifs à l'éducation, la santé, l'hébergement social, les sports et loisirs, l'accueil et l'inclusion des immigrants, l'habilitation sociale, etc. » (Comité régional en développement social, 2021, p. 14)

Il s'insère également tout à fait dans la volonté de décentralisation annoncée par le gouvernement québécois. Il est pertinent de rappeler à cet égard que les membres de la Table des MRC demandaient en 2022 la tenue d'un sommet régional sur la santé afin d'améliorer les soins de proximité et d'identifier les services à décentraliser. Ils demandaient également la création d'un comité de travail permanent, formé d'élus locaux et régionaux, de citoyens ainsi que des autorités du ministère de la Santé et des Services sociaux, dont le mandat serait de donner suite au sommet et de bâtir un plan d'action régional innovant axé sur les services de proximité qui ciblerait notamment les aînés et les personnes vulnérables.

Les propos suivants illustrent cet enjeu :

« [...] quand on était dans le CSSS, comme territoires éloignés on parlait de Saint-Félix-de-Kingsley, Saint-Guillaume et de Durham-Sud, et ces territoires avaient des points de chute du CLSC, aujourd'hui on va parler de La Tuque, Grand-Mère. On a délaissé les points de services de ces trois milieux, car ils ne répondent plus à la définition de territoires éloignés. Pour le territoire de la MRC de Drummond, ce sont des territoires éloignés et en enlevant ces services, on les dévitalise. On a créé de la pression sur la ville-centre. Cela prend une demi-journée à un intervenant pour venir à Durham-Sud. » (Élu municipal)

2.4 MÉTHODOLOGIE

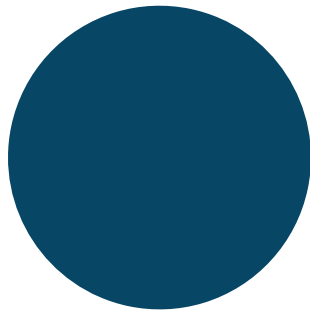
Un devis mixte a été utilisé pour la réalisation de cette recherche. En ce qui a trait à la dimension quantitative de l'étude, nous avons utilisé les données du recensement 2021 de Statistique Canada, des données de la SCHL et de l'Institut de la statistique du Québec. Il importe de préciser ici que les données du Recensement de la population de 2021 ont été diffusées selon le genre des personnes plutôt que selon leur sexe. Les catégories Hommes+ et Femmes+ signifient que les personnes non binaires, soit celles qui ne s'identifient pas exclusivement comme un homme ou une femme, ont été réparties entre les hommes et les femmes.

L'aspect qualitatif de l'étude a consisté à réaliser des entrevues semi-dirigées avec les diverses parties prenantes concernées par l'habitation dans le Centre-du-Québec (municipalités, organismes communautaires, organismes en habitation, MRC). Outre les entrevues dans les MRC, nous avons aussi réalisé des entrevues avec des acteurs régionaux comme la

Direction régionale du MAMH du Centre-du-Québec ou l'Association des locataires (voir annexe I). Au total, nous avons réalisé soixante et une entrevues. Deux entrevues de groupe ont aussi été réalisées avec la Table de concertation en habitation de Drummondville et le Comité d'habitation de la MRC d'Arthabaska. Au bout du compte, c'est près de quatre-vingt-dix institutions et organismes qui ont participé à la cueillette de données de l'étude (voir annexe 1). Sauf exception, les entrevues ont

été enregistrées et transcrites dans leur intégralité; nous avons réalisé une analyse thématique de leur contenu. Le nombre de personnes interviewées et la convergence de leurs observations et réflexions indiquent que nous avons rejoint suffisamment de personnes pour être en mesure de porter un diagnostic fidèle de la situation. La collecte de données est également complétée par une recension des écrits scientifiques et de la littérature grise pertinente.





CHAPITRE 3. LE PROFIL DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE DU CENTRE-DU-QUÉBEC

Ce chapitre a pour objectif de présenter diverses données sur la région du Centre-du-Québec en mettant l'accent sur l'habitation. Pour ce faire, nous présenterons, dans un premier temps, le profil démographique et socio-économique du Centre-du-Québec.

3.1 LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La région du Centre-du-Québec s'étend sur 6 921 km² terrestres. Elle compte cinq municipalités régionales de comté (MRC) : Drummond, Arthabaska, Bécancour, Nicolet-Yamaska et L'Érable. Le Centre-du-Québec est composé de 79 municipalités et 2 communautés autochtones (Wôlinak et Odanak). La région est située sur la rive sud du Saint-Laurent, face à Trois-Rivières.

3.2 FAITS SAILLANTS DU PROFIL DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

3.2.1 LA POPULATION DU CENTRE-DU-QUÉBEC

En 2022, les Centricois (259 033 habitants) représentent 2,98 % de la population du Québec. La région se situe ainsi au 12^e rang parmi les 17 régions du Québec. Ce territoire comporte une densité de 37,4 habitants au km².

MRC	POPULATION EN 2022	RANG
Drummond	111 693	18 ^e
Arthabaska	75 997	23 ^e
Bécancour	22 300	68 ^e
Nicolet-Yamaska	24 372	64 ^e
L'Érable	24 671	62 ^e

Sources : Institut de la statistique du Québec

Drummond est la municipalité régionale de comté qui compte le plus grand nombre d'habitants (111 693). La MRC d'Arthabaska suit avec 75 997 habitants. Ces deux MRC ont, respectivement, les villes de Drummondville et de Victoriaville, qui, à elles seules, rassemblent plus de la moitié de la population du Centre-du-Québec.

Selon les données du recensement de la population réalisé par Statistique Canada (2021), le Centre-du-Québec compte davantage d'hommes que de femmes (125 725 hommes/124 720 femmes). La moyenne d'âge des habitants de la région est de 44,1 ans, plus élevée que la moyenne de l'ensemble de la population québécoise (42,8 ans). Le recensement de 2021 indique que 194 personnes habitent dans la communauté autochtone de Wôlinak et que la communauté autochtone de Wôlinak Odanak compte 481 habitants⁴³.

STATISTIQUES DES MRC DE LA RÉGION, CENTRE-DU-QUÉBEC ET ENSEMBLE DU QUÉBEC 1996-2021

	Population totale au 1 ^{er} juillet 1996 ¹	Population totale au 1 ^{er} juillet 2021	Nombre total de femmes 2021	Nombre total d'hommes 2021
Arthabaska	62 915	74 345	37 555	36 990
Bécancour	19 685	20 750	10 090	10 660
Drummond	84 250	107 965	53 755	54 210
L'Érable	24 685	23 535	11 475	12 060
Nicolet-Yamaska	23 675	23 845	12 045	11 805
Ensemble de la région	215 210	250 445	124 720	125 725
Ensemble du Québec	7 138 795	8 501 835	4 299 870	4 201 960

1. Source: Statistique Canada, Recensement de la population de 1996, produit numéro 95F0189XDB96001 au catalogue de Statistique Canada

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

43 Sources : Institut de la statistique du Québec, Panorama des régions du Québec Édition 2022.

3.2.1.1 L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION

Le Centre-du-Québec a connu un taux d'accroissement notable en 2020-2021. En effet, parmi toutes les régions administratives du Québec, le Centre-du-Québec est au 4^e rang avec un taux d'accroissement annuel (TAA) de 15,1 pour mille. De 2021 à 2026, la population centricoise devrait s'accroître de 2,9 % tandis que pour l'ensemble du Québec, une estimation de 4,2 % est avancée.

SOLDE MIGRATOIRE ET TAUX D'ACCROISSEMENT ANNUEL 2020-2021

	Solde migratoire 2020-2021	Taux d'accroissement annuel au Centre-du-Québec 2020-2021 pour 1000
Arthabaska	460	10,4
Bécancour	477	22,7
Drummond	1273	16,2
L'Érable	190	16,1
Nicolet-Yamaska	391	16,9
Ensemble de la région	2791	15,1
Ensemble du Québec	82 924	3,0

1. Institut de la statistique du Québec, 2020

Source : Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions intraprovinciales, janvier 2022). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

D'ici 2031, la population du Centre-du-Québec connaîtra principalement un essor démographique dans les MRC de Drummond (20,5 %) et d'Arthabaska (12,8 %). De son côté, la MRC de Bécancour verra sa population s'accroître de 8,1% (inférieur à la région) tandis que Nicolet-Yamaska et L'Érable seront en décroissance.

**ÉVOLUTION PROJÉTÉE DE LA POPULATION PAR TERRITOIRE DE MRC
DU CENTRE-DU-QUÉBEC ET L'ENSEMBLE DU QUÉBEC 2006-2031**

	Population totale 2006	Estimation de la population totale 2031	Variation (%) de la population totale 2006-2031
Arthabaska	66 774	75 297	12,8
Bécancour	18 907	20 431	8,1
Drummond	93 880	113 099	20,5
L'Érable	23 256	21 772	-6,4
Nicolet-Yamaska	23 109	23 019	-0,4
Ensemble du Québec	7 631 552	8 838 257	15,8

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031.

En 2006, la région comptait 94 000 ménages privés tandis qu'en 2021, le Centre-du-Québec compte 112 220 ménages privés. D'ici 2031, les ménages privés du Centre-du-Québec devraient s'accroître de 23,1%. Drummond est la MRC avec la plus grande augmentation de ménages privés passant de 39 510 ménages privés en 2006 à 48 420 ménages en 2021. En 2006, le Centre-du-Québec comptait 2,4 personnes par ménages et en 2021, il y avait, en moyenne, 2,2 personnes par ménage.

ÉVOLUTION DES MÉNAGES ET DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGE DU CENTRE-DU-QUÉBEC 2006 À 2021

	Nombre de ménages 2006	Nombre de ménages 2021	Nombre moyen de personnes par ménage 2006	Taille moyenne des ménages privés 2021
Arthabaska	27 580	33 165	2,3	2,2
Bécancour	7 840	9 390	2,3	2,2
Drummond	39 510	48 420	2,3	2,2
L'Érable	9 605	10 695	2,3	2,2
Nicolet-Yamaska	9 440	10 550	2,3	2,2
Ensemble de la région	94 000	112 220	2,4	2,2

Source : Statistique Canada, recensement 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-1049), tableaux no 1 et no 35; tableaux normalisés no 97-554-XCB-20066036 et no 97-551-XWF2006002; calculs de la SHQ.

Note : les données excluent les logements de bande.

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021

Entre 2020 et 2021, le solde migratoire est de 2 791 personnes. Un exemple de ce dynamisme: à l'été 2023, Statistique Canada a accordé à Drummondville et aux municipalités avoisinantes le statut de région métropolitaine de recensement (RMR), c'est-à-dire une région de plus de 100 000 habitants. Il s'agit du premier ajout au Québec depuis 1986.

3.2.1.2 LA POPULATION DES 65 ANS ET PLUS DANS LES MÉNAGES PRIVÉS

En 2021, 23,3% de la population du Centre-du-Québec était âgée de 65 ans et plus. D'ailleurs, comparativement au reste de la population du Québec de la même tranche d'âge, les personnes de 65 ans et plus des RLS de Bécancour-Nicolet-Yamaska (86,1%), de Drummond (86,5%) et d'Arthabaska et de L'Érable (86,4%) habitent moins en ménage privé. Au Québec, 89,5% de la population de 65 ans et plus habitent en ménage privé. (Statistique Canada, recensement de 2016.)

3.2.1.3 LA POPULATION VIVANT AVEC UNE INCAPACITÉ

Le taux d'incapacité des personnes de 15 ans et plus dans le Centre-du-Québec en 2017 est de 15,8% (30 360 personnes estimées); il s'agit d'un pourcentage légèrement moins élevé que la moyenne pour l'ensemble du Québec (16,1%). Selon le sexe, dans le Centre-du-Québec, les hommes ont un taux d'incapacité de 13% (12 100 personnes estimées) et les femmes de 18,3% (18 260 personnes estimées). Pour l'ensemble du Québec chez les hommes, il est de 14,4% et chez les femmes, de 17,8%. Finalement, selon l'âge, dans le Centre-du-Québec, le taux d'incapacité chez les 15 à 64 ans est de 15,3% (22 890 personnes estimées) et chez les 65 ans et plus, il est de 17,6% (7 460 personnes estimées). Pour l'ensemble du Québec, chez les 15-64 ans, le taux d'incapacité est de 14% et chez les 65 ans et plus de 7,4%. (Source : Office des personnes handicapées du Québec.)

3.2.1.4 L'IMMIGRATION DANS LA RÉGION

Parmi plus de 255 000 habitants, la région du Centre-du-Québec compte 6895 personnes immigrantes en 2021. Ceux-ci représentent donc 2,8 % de la population totale, une augmentation de 0,4 % depuis 2016.

PART DES PERSONNES IMMIGRANTES AU CENTRE-DU-QUÉBEC EN 2021

	Population totale (n)	Nombre d'immigrants (n)	Part des personnes (%)
Arthabaska	74 348	1985	2,8
Bécancour	21 579	335	1,7
Drummond	110 035	3880	3,7
L'Érable	24 362	295	1,3
Nicolet-Yamaska	24 220	400	1,7
Ensemble de la région	255 476	6895	2,8

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

Les personnes immigrantes dans ce tableau sont celles qui ont le droit de demeurer de façon permanente au Canada. Selon les données du MIFI, il y avait, en date du 31 décembre 2021, en regard des admissions temporaires, 570 étudiants étrangers, 1450 personnes ayant un permis de travail du programme des travailleurs étrangers temporaires (PTET) et 385 personnes avec un permis de travail du programme de mobilité internationale (PMI).

3.2.2 LES INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES DU CENTRE-DU-QUÉBEC

3.2.2.1 LE MARCHÉ DU TRAVAIL

En 2021, le recensement de Statistique Canada indique que 127 155 personnes âgées de 15 ans et plus sont actives. « La population active comprend les personnes qui participent ou qui sont disponibles pour participer à

la production de biens et services qui se situent dans le domaine de la production du Système de comptabilité nationale »¹. Le taux de chômage de la région, pour 2021, se chiffre à 4,8 % alors qu'au Québec, il se situe à 7,6 %. En ce qui concerne le taux d'activité, il se fixe à 63,2 % au Centre-du-Québec et le taux d'emploi est à 60,2 %. Étant donné que près des trois quarts de la population se concentrent dans les MRC de Drummond et d'Arthabaska, celles-ci détiennent le plus de personnes actives. La MRC de Bécancour a le taux de chômage le plus élevé de la région (5,5 %). (Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.)

3.2.2.2 L'EMPLOI

Selon les données de Statistique Canada, adaptées par l'Institut de la statistique du Québec, 7631 postes sont vacants (4^e trimestre, 2021) au Centre-du-Québec. Les projections de 2022 à 2026 indiquent que plus de

29700 emplois seront à combler puisque des départs à la retraite et une croissance de l'emploi sont prévus. En outre, les projections démontrent qu'à court et moyen termes, 196 professions (p. ex., fabrication, santé, agriculture, informatique, enseignement, génie, transport) seront en déficit ou en léger déficit. Les secteurs de la fabrication, l'agriculture, la foresterie, la pêche et la chasse sont importants dans la région comparativement aux autres régions administratives du Québec (Services Québec, 2023). Parmi les grandes catégories de profession au Centre-du-Québec, les femmes sont plus présentes dans les secteurs de l'enseignement, du droit, et des services sociaux, communautaires ainsi que gouvernementales. De leur côté, les hommes pratiquent davantage des emplois de métiers (construction, mécanique, etc.), dans le transport et dans la machinerie (Statistique Canada, Recensement de la population de 2021 et Services Québec, portrait sommaire de la région du Centre-du-Québec 2023.).

3.2.2.3 LES PROGRAMMES D'ASSISTANCE SOCIALE

Au Québec, en mars 2023, 5,2% des adultes entre 18 et 64 ans sont prestataires des programmes d'assistance sociale. Au Centre-du-Québec, 8537 adultes (5,7% des 18-64 ans de la région) sont prestataires des programmes d'assistance sociale, une augmentation de 760 personnes par rapport à décembre 2022. Parmi ceux-ci, 4778 sont des hommes et 3759 femmes. En février 2023, ce sont 52,3% des adultes prestataires d'un programme d'assistance sociale qui n'ont pas de diplôme. Les jeunes de 25 ans et moins représentent 8,5% (729) des bénéficiaires des programmes d'assistance sociale et l'âge moyen est de 44,6 ans. Ceux-ci sont prestataires de l'assistance sociale pour une durée moyenne de 190 mois et 32,8% (2799) sont prestataires pour une durée consécutive de moins de deux ans. Les adultes nés hors du Canada représentent 10,2% (871) des prestataires.

De ce groupe, 27,8% (243) sont au Canada depuis cinq ans et plus.

Parmi les différents programmes d'assistance, 233 adultes font partie du programme objectif emploi, 4402 adultes sont bénéficiaires du programme d'aide sociale, 928 personnes ont recours au programme de solidarité sociale et 2974 adultes au programme de revenu de base. Dans la région, 5330 adultes sont au Programme d'aide sociale : 3043 personnes sont sans contrainte à l'emploi et 1359 personnes ont des contraintes temporaires. **(Rapport statistique sur la clientèle de programme d'assistance sociale, février 2023.)**

3.2.2.4 LE REVENU DES PERSONNES

En 2021, le revenu d'emploi médian des Centricois entre 25 et 64 ans demeure inférieur au revenu de l'ensemble de la population québécoise (45 624 \$ comparativement à 49 788 \$ pour l'ensemble du Québec). De 2020 à 2021, la croissance annuelle du revenu disponible par habitant, en dollars courants, est de 8,8% au Centre-du-Québec (9% pour l'ensemble du Québec). C'est dans la MRC de L'Érable que le revenu disponible est le plus bas (43 335 \$). Cependant, l'écart de revenu entre cette dernière et la MRC présente le revenu d'emploi médian le plus élevé (Drummond) n'est que de 2800 \$, ce que l'Institut de la statistique du Québec qualifie « d'homogène » (Institut de la statistique du Québec, exploitation des données fiscales des particuliers de Revenu Québec.).

En ce qui concerne le revenu total pour la population âgée de 15 ans et plus, les données de 2020 indiquent une moyenne de 38 000 \$ pour la région. Un écart de 8 800 \$ est constaté entre les hommes (42 800 \$) et les femmes (34 000 \$). C'est dans la MRC de Bécancour que le revenu total moyen des femmes est le plus élevé (34 800 \$) (Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.).

REVENU TOTAL MOYEN DES PERSONNES DE 15 ANS ET PLUS, MRC DU CENTRE-DU-QUÉBEC, 2020

	Hommes	Femmes	En moyenne	Écart entre les sexes
Arthabaska	42 400 \$	34 400 \$	38 800 \$	8 000 \$
Bécancour	44 000 \$	34 800 \$	39 200 \$	9 200 \$
Drummond	43 200 \$	34 400 \$	38 400 \$	8 800 \$
L'Érable	41 600 \$	32 400 \$	37 200 \$	9 200 \$
Nicolet-Yamaska	42 400 \$	33 600 \$	37 600 \$	8 800 \$
Ensemble de la région	42 800 \$	34 000 \$	38 000 \$	8 800 \$

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

En observant les données adaptées par l'ISQ en ce qui concerne l'enquête sur la population active en 2022, le salaire horaire moyen des Centricois est de 26,51 \$ (30,96 \$ pour l'ensemble du Québec). En ce qui a trait au salaire hebdomadaire, les personnes à l'emploi font en moyenne 942,62 \$ (1106,81 \$ pour l'ensemble du Québec) (Statistique Canada, *Enquête sur la population active*. Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.).

3.2.2.5 L'ÉDUCATION

Parmi la population de 25 à 64 ans de la région du Centre-du-Québec, 11,6 % n'ont aucun diplôme et 18,8 % ont un diplôme d'études secondaires. La proportion d'hommes sans diplôme est plus élevée (15,9 % comparativement à 6,7 % pour les femmes). Les adultes détenant un certificat ou un diplôme d'une école de métiers représentent 23,1%. Dans la région, le niveau de scolarité le plus atteint est le collège/cégep. En effet, 25,4 % des adultes ont un certificat ou un diplôme d'un collège ou d'un cégep. Finalement, 21,2 % des 25-64 ans possèdent un diplôme, certificat ou un grade universitaire. Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*, compilations de Statistique Canada et de l'Institut

de la statistique du Québec réalisées grâce à l'accès aux données du Centre interuniversitaire québécois de statistiques sociales, membre du Réseau canadien des Centres de données de recherche. Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

3.2.2.6 LE TRANSPORT

Les infrastructures de transport

En date du 19 janvier 2017, le ministère des Transports et de la Mobilité durable indique que la Direction de la Mauricie-Centre-du-Québec est responsable de 3011 km de routes, qui sont répartis de la manière suivante :

- 902 km d'autoroutes
- 612 km de routes nationales
- 499 km de routes régionales
- 865 km de routes collectrices
- 133 km de routes d'accès aux ressources

Parmi les principaux axes routiers et structures d'importance sont incluses les autoroutes 20, 30, 40, 55 et 955. D'ailleurs, l'activité économique s'articule autour des autoroutes 20 et 55 (Ministère des Transports et de la Mobilité durable, 2023.).

Les modes de transport pour se rendre au travail en 2021

Au Centre-du-Québec, les travailleurs se rendent principalement au travail en automobile, en camion ou en fourgonnette (91,7%). Environ 4,5% de ces personnes rapportent être passagers. Les personnes qui utilisent le transport en commun représentent 0,7% du total. Certaines personnes se rendent sur leur lieu de travail à bicyclette (0,9%) ou à pied (5,1%) (Statistique Canada, Recensement de la population de 2021).

Exemples d'actions

La MRC de Drummond n'est pas la seule à avoir des enjeux sur le plan du transport, loin de là, mais étant donné qu'un récent état de situation a été réalisé et que les acteurs se mobilisent pour trouver une solution, nous avons pensé la présenter succinctement. Cet état de situation a constaté plusieurs enjeux quant au transport : « faible niveau de service en transport collectif sur la portion rurale du territoire, concentration des services dans la Ville de Drummondville, usage faible des aînées au service actuel de transport collectif rural, vieillissement de la population dans les zones rurales », etc. D'ailleurs, plusieurs déménagements sont expliqués par le manque de transports dans les zones rurales, ce qui contraint les personnes vulnérables à quitter leur lieu de résidence afin d'accéder aux divers services disponibles à Drummondville. De plus, les enjeux de transport collectif semblent affecter l'employabilité de la MRC de Drummond. D'un côté, les habitants des zones rurales peuvent ne pas avoir les ressources financières ou la motivation pour posséder un véhicule et ainsi se rendre vers leurs lieux de travail en milieu urbain. D'un autre côté, ceux qui habitent dans la ville de Drummondville

renoncent à des possibilités d'emploi à l'extérieur de la ville. Parmi ceux-ci se trouvent les personnes issues de l'immigration, qui s'établissent principalement dans la ville puisque le transport y est plus accessible.

Les problèmes de transport collectif vont même jusqu'à rendre contraignant l'accès à plusieurs logements subventionnés. Selon une intervenante de l'Office d'habitation de Drummond, de nombreux logements sont vacants dans les municipalités rurales de la MRC et le manque de transport est la raison principale. (Vecteur 5, 2023, p. 4)

La MRC de Drummond a lancé cette année un appel de propositions afin que cette situation problématique trouve une solution et un service de transport collectif et adapté débutera effectivement au début de 2024. Il s'agit d'un projet pilote d'une année offert dans l'ensemble des 18 municipalités du territoire.

La MRC d'Arthabaska travaille aussi activement sur le transport collectif et la mobilité durable. Un comité de pilotage en transport collectif et adapté a été mis sur pied et les membres travaillent activement à l'optimisation des services afin de servir l'ensemble du territoire adéquatement. Sur le plan de la mobilité durable, il s'agit d'un des deux chantiers de la Signature innovation de la MRC, *Les pratiques écoresponsables*, et le chantier est en cours et contient plusieurs sous-projets.

De son côté, la MRC de Nicolet-Yamaska a repris la compétence en transport adapté et collectif au début de l'année 2023. De nouvelles lignes de transport sont développées en analysant le déplacement des personnes pour le travail et les études depuis et vers les grands centres comme Drummondville et même hors région (Trois-Rivières, Sorel).

Finalement, nous avons eu connaissance de l'implication d'une municipalité rurale dans ce domaine concernant la réfection des routes et où notre interlocuteur élargissait

le propos au développement de sa communauté: « C'est important des chemins en bon état. Les chemins avaient été laissés à l'abandon; depuis 2019 on a fait notre plan de match. On veut développer notre communauté, mais si on n'a pas de chemins pour s'y rendre, on fait quoi? On a une rue principale flambant neuve et le tout financé en grande partie par le Ministère. Cela attire du monde; y a du monde qui sont venus s'installer ici parce qu'il y avait des chemins qui avaient de l'allure. » (Un élu)

3.2.2.7 LA MOBILITÉ : POPULATION SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE 5 ANS AUPARAVANT

Tout comme l'ensemble des Québécois, les Centricois sont peu mobiles sur une période de cinq ans. En 2021, 64,5% de la population du Centre-du-Québec n'a pas déménagé (61% pour l'ensemble du Québec). Dans la région, parmi les personnes ayant déménagé (35,5%), plusieurs sont restées dans la même municipalité (14,3%) alors que les autres ont principalement déménagé ailleurs au Québec (19,5%). En ce qui concerne les différents territoires du Centre-du-Québec, les citoyens de la MRC de L'Érable (69,6%) sont les moins mobiles comparativement à ceux de la MRC de Drummond qui ont été plus nombreux que les autres à déménager (38,8%).

POPULATION DE 5 ANS ET PLUS SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE DE 5 ANS AUPARAVANT (%) - 2021

	Arthabaska	Bécancour	Drummond	L'Érable	Nicolet-Yamaska	Ensemble de la région	Ensemble du Québec
Population de 5 ans et plus selon le lieu de résidence 5 ans auparavant	100	100	100	100	100	100	100
Personnes n'ayant pas déménagé	65,7	67,8	61,2	69,6	67,8	89,0	61,0
Personnes ayant déménagé	34,3	32,2	38,8	30,4	32,2	11,0	39,0
Même municipalité	14,2	9,0	17,8	8,5	8,7	14,3	16,6
Ailleurs au Québec	18,7	22,3	18,8	19,6	23,0	19,5	17,2
Ailleurs au Canada	0,3	0,3	0,4	0,3	0,2	0,3	1,1
À l'étranger	1,1	0,6	1,8	2,0	0,4	1,4	4,1

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

3.2.2.8 LA SANTÉ ET LES SERVICES SOCIAUX

La région administrative du Centre-du-Québec est incluse dans la région sociosanitaire de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec que le CIUSSS MCQ dessert depuis le 1^{er} avril 2015 et dont le siège social est à Trois-Rivières. Une telle desserte territoriale soulève de nombreux enjeux pour le Centre-du-Québec et de nombreuses représentations ont été formulées depuis 2015, tant à l'endroit du MSSS qu'au CIUSSS MCQ afin de corriger les situations d'iniquité. Par exemple, à la suite de modifications de l'offre de services, les gens de L'Érable doivent se déplacer davantage pour avoir accès au système de santé selon le plan de travail de l'Alliance centricoise pour la solidarité et l'inclusion sociale (2018). Cet aspect a également été abordé par nos interlocuteurs :

« J'en rêve que le développement des communautés puisse passer par une concertation beaucoup plus élargie. Le CIUSSS est peut-être trop gros pour être à l'écoute des territoires. Avec le CSSS, la proximité avec les communautés était beaucoup plus grande auparavant. » (Gestionnaire OH)

« Tout est proportionnel, quand on était dans le CSSS, comme territoires éloignés on parlait de Saint-Félix-de-Kingsley, Saint-Guillaume et de Durham-Sud, et ces territoires avaient des points de chute du CLSC, aujourd'hui on va parler de La Tuque, Grand-Mère. On a délaissé les points de services de ces trois milieux, car ils ne répondent plus à la définition de territoires éloignés. Pour le territoire de la MRC de Drummond, ce sont des territoires éloignés et en enlevant ces services, on les dévitalise. On a créé de la pression sur la ville-centre. Cela prend une demi-journée à un intervenant pour venir à Durham-Sud. » (Élu municipal)

« La problématique d'accès aux services dans les collectivités comme la nôtre est vraiment un enjeu important pour les populations défavorisées ou

vieillissantes qui n'ont pas accès à du transport ou qui peuvent pas se déplacer en voiture. C'est un vrai réel enjeu que les services soient concentrés dans une ville-centre et n'y ait rien autour. On n'est pas à l'abri de l'itinérance, un feu de poubelles l'an passé a failli brûler l'hôtel de ville. Avant d'avoir un aménagiste dans une MRC qui va bénéficier à 90% à la ville-centre, ce serait préférable d'avoir une délocalisation du CIUSSS d'un ou deux TS. On a des bureaux pour de tels points de services. » (Élu municipal)

Comme dans l'ensemble de la région sociosanitaire, l'organisation et le type de services offerts diffèrent selon les territoires de MRC. Dans le « Plan régional de travail 2018-2023 de l'Alliance centricoise pour la solidarité et l'inclusion sociale », l'offre de services en santé et services sociaux ainsi que les problématiques de santé sont résumées comme suit :

« Les MRC Bécancour et Nicolet-Yamaska forment un premier bloc desservi par des cliniques, des CLSC et le centre multiservice Christ-Roi de Nicolet. La population de la bande riveraine du fleuve (des MRC Bécancour et Nicolet-Yamaska) utilise plusieurs services offerts sur la rive nord du fleuve, tantôt par choix, tantôt parce que les services ne sont pas accessibles localement.

Les MRC L'Érable et d'Arthabaska présentent une autre réalité. Desservi par l'Hôtel-Dieu d'Arthabaska, des cliniques et diverses institutions offrent les soins courants de première ligne et l'hôpital procure plusieurs soins spécialisés. Pour les autres services, les citoyens et les citoyennes vont à Trois-Rivières, Québec, et Montréal

La MRC de Drummond connaît une forte croissance de sa population, ce qui provoque une pression importante sur le système de santé. On y retrouve un centre hospitalier, l'hôpital Sainte-Croix, et l'accès à un ensemble de services de première ligne. Certaines spécialités y sont présentes (chirurgie bariatrique, hémodialyse par exemple) alors que pour d'autres, la population doit se diriger vers Trois-Rivières, Sherbrooke ou Montréal (chirurgie thoracique oncologique par exemple). (p. 10-11) »

La Direction de la santé publique du CIUSSS-MCQ a diffusé en décembre 2021 « Le Portrait de santé 2021 de la Mauricie et du Centre-du-Québec » de même que le portrait de santé pour les trois réseaux locaux de services (RLS) du Centre-du-Québec, soit Nicolet/Yamaska-Bécancour, d'Arthabaska-de-L'Érable, Drummond.

Dans le RLS d'Arthabaska-de-L'Érable, sur le plan des facteurs de risque, nous relevons que « ... 56% de la population de 18 ans et plus présente un surpoids (19% sont obèses). Chez les 20 ans et plus, plus d'une personne sur quatre est hypertendue (25,2%) et 9,9% sont diabétiques. » (p. 4) En ce qui a trait au taux de mortalité, ce RLS signale « ... par un taux ajusté de mortalité par traumatismes non intentionnels et un taux pour maladies du système nerveux supérieurs à ceux du Québec... les chutes et les accidents de transport vont chercher la majorité des décès pour traumatismes non intentionnels. Les 65 ans et plus comptent pour l'essentiel des décès par chute. La surmortalité par traumatismes et empoisonnements du RLS comparativement au Québec découle d'une mortalité plus importante par accidents de transport (notamment par traumatisme routier) que l'on observe plus fréquemment dans les territoires ruraux et d'une surmortalité par chute. » (p. 5)

En ce qui a trait à l'état de santé psychosociale ou mentale, « environ 16% des élèves du secondaire du RLS rapportent avoir reçu un diagnostic d'anxiété, de trouble alimentaire ou de dépression... La prévalence annuelle des troubles mentaux s'élève à 11,2% de la population d'un an et plus (10,5% au Québec). Parmi ces troubles, la prévalence des troubles anxiodépressifs est de 5,8% et celles des troubles schizophréniques de 0,2%. Ces valeurs sont inférieures à celles du Québec. » (p. 5)

Dans le RLS de Nicolet-Yamaska-Bécancour, « ... 58% de la population de 18 ans et plus présente un surpoids et la proportion d'obèses s'élève à 22%. Chez les 20 ans et plus, près d'une personne sur quatre est hypertendue (24,8%) ... On estime que 8,7% de la population de 65 ans et plus est atteinte de la maladie d'Alzheimer ou d'autres troubles neurocognitifs majeurs (soit une prévalence supérieure à celle du Québec. » (p. 4) En ce qui concerne le taux de mortalité, nous avons retenu que « ... la population du RLS décède en plus grand nombre par accident de transport qu'au Québec (du fait des traumatismes routiers notamment), ce qui contribue à la surmortalité notée chez les 15-44 ans du RLS. » (p.5) En ce qui a trait à l'état de santé psychosociale ou mentale, « environ 19% des élèves du RLS mentionnent avoir reçu un diagnostic d'anxiété, de dépression ou de trouble alimentaire... La prévalence annuelle des troubles mentaux de la population d'un an et plus est moindre qu'au Québec (9,0% c. 10,5%), cet écart se constate pour la prévalence annuelle des troubles anxiodépressifs (4,8% c. 6,2%) et pour les troubles schizophréniques. » (p. 5)

Dans le RLS de Drummond, « ... 57% de la population de 18 ans et plus présente un surpoids (23% d'obèses). Chez les 20 ans et plus, près d'une personne sur quatre (23,8%) est hypertendue... » (p.4) Pour ce qui est du taux de mortalité, nous avons retenu que « vieillissement aidant, les troubles mentaux et du comportement s'installent au 4^e rang devant les maladies du système nerveux (qui comprennent majoritairement les maladies d'Alzheimer et de Parkinson) et les traumatismes non intentionnels. » En ce qui a trait à l'état de santé psychosociale ou mentale, « plus d'un élève sur cinq (22%) a reçu un diagnostic d'anxiété, de dépression

ou de trouble alimentaire... La prévalence annuelle des troubles mentaux de la population d'un an et plus est supérieure à celle du Québec (14,0 % c. 10,5 %), cet écart se constante notamment pour la prévalence annuelle des troubles anxiodépressifs (7,2 % c. 6,2%). » (p. 5)

Les inégalités de santé se vivent donc dans des territoires et des milieux de vie bien spécifiques. Autrement dit, il y a bien une répartition différentielle dans l'espace de la pauvreté et des facteurs de risque. Une culture de l'échec et une fracture socioterritoriale, ont alors tendance à s'installer dans ces communautés et à cela peut s'ajouter le sentiment d'impuissance des divers secteurs d'activités, comme l'emploi et l'habitation, vis-à-vis de ces situations. Depuis plusieurs années, ce cycle négatif de changement social au sein d'une communauté locale a été documenté (RQRI, 2015 ; Frolich et *al.*, 2001). Y sévit notamment un processus de déliaison sociale entre les individus, d'où « la pertinence d'envisager les problèmes à partir du territoire » (Bouchard, 1987).

Dans ce sens, l'utilisation dans le cadre de l'Alliance centricoise pour la solidarité et l'inclusion sociale (ACSIS) de l'indice de défavorisation matérielle et sociale (IDMS) ainsi que des indices de l'Atlas sur les inégalités réalisés par le CIUSSS-MCQ constitue un exemple d'une approche territoriale pour s'attaquer à des problématiques sociales. Ces indicateurs ont guidé le choix de la répartition des sommes, mais également des priorités établies par chacun des territoires de MRC et de la région. Cette tâche relève des comités territoriaux et du Comité régional en développement social du Centre-du-Québec.⁴⁴

44 Plan de travail 2018-2023, Alliance centricoise pour la solidarité et l'inclusion sociale.



CHAPITRE 4.

L'HABITATION DANS LE CENTRE-DU-QUÉBEC

Ce chapitre présente diverses données sur l'habitation dans la région du Centre-du-Québec. Ces données, tant quantitatives que qualitatives, seront détaillées et analysées en regard de l'ensemble du Québec. Ensuite, prenant appui sur les données recueillies lors des entrevues, l'étude présente certaines spécificités liées à des groupes de la population. Des données sont également présentées en regard du logement social et communautaire de même que des données issues du dénombrement réalisé au sujet du nombre de personnes

en situation d'itinérance dans la région sociosanitaire Mauricie-Centre-du-Québec. Finalement, une fiche synthèse résume l'état de situation et énumère les pistes d'action.

4.1 RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT, 2011-2021

TAUX DE PROPRIÉTÉ

Territoire	2016	2021
Arthabaska	68,9%	66,6%
Bécancour	76,9%	77,6%
Drummond	61,2%	59,9%
L'Érable	73,7%	72,2%
Nicolet-Yamaska	74,6%	72,1%
Centre-du-Québec	67,3%	65,7%
Québec	61,2%	59,9%

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016 et 2021

Le taux de propriété des ménages centricois (65,7%) est ainsi supérieur à celui de la province (59,9%). Tout comme pour le Québec, il est toutefois en baisse. Les deux MRC les plus peuplées ont le plus bas taux de propriétaires (Drummond : 59,9% et Arthabaska : 66,6%).

4.2 RÉPARTITION DES LOCATAIRES SELON LE TYPE DE MÉNAGES EN 2021

RÉPARTITION DES LOCATAIRES SELON LE TYPE DE MÉNAGES EN 2021

Territoire	Total	Couple sans enfants		Couple avec enfants		Familles monoparentales		Ménages colocataires ⁴⁵	
	Locataires	N	%	N	%	N	%	N	%
Arthabaska	10 415	1 770	17,0	765	7,3	750	7,2	7 130	68,5
Bécancour	1 925	310	16,1	120	6,2	185	9,6	1 310	68,1
Drummond	17 290	3 155	17,0	1 525	8,0	1 455	8,0	11 840	67,0
L'Érable	2 775	480	17,3	220	7,9	205	7,4	1 870	64,4
Nicolet-Yamaska	2 590	470	18,2	140	5,4	240	9,3	1 740	67,1
Centre-du-Québec ⁴⁶	34 995	N. D	N. D	N. D	N. D	N. D	N. D	N. D	N. D

Source : Indice du logement locatif canadien selon le recensement de 2021.

La MRC de Bécancour a le plus haut pourcentage de familles monoparentales et elle est également la MRC qui a le plus grand nombre de municipalités dévitalisées. Selon l'indice de vitalité économique (ISQ, 2018), la MRC de Bécancour compte neuf municipalités sur treize ayant un indice de quatre ou cinq, donc considérées comme dévitalisées. Six municipalités se répartissent quatre-vingt-une unités HLM, destinées en grande partie aux personnes âgées de 55 ans et plus.

45 Ici, un ménage colocataire est un ménage non familial. Ce type de ménage peut être composé d'une ou plusieurs personnes vivant dans un logement privé et qui ne sont pas des personnes « apparentées ».

46 Les données pour le Centre-du-Québec sont non disponibles sur le site internet de l'Indice du logement locatif canadien.

4.3 RÉPARTITION DES MÉNAGES PRIVÉS CONSACRANT 30 % ET PLUS À L'HABITATION SELON LE MODE D'OCCUPATION EN 2021⁴⁷

MÉNAGES PRIVÉS CONSACRANT 30 % ET PLUS À L'HABITATION EN 2021

TERRITOIRE	Ménages propriétaires 30 % et plus ⁴⁸		Ménages locataires 30 % et plus ⁴⁹		Total ménages 30 % et plus	
	N	%	N	%	N	%
Arthabaska	1475	6,8 %	2366	21,5 %	3830	11,7 %
Bécancour	476	6,8 %	242	11,9 %	715	7,9 %
Drummond	2172	7,6 %	4027	20,8 %	6170	12,9 %
L'Érable	417	5,6 %	418	14,4 %	835	8,1 %
Nicolet-Yamaska	429	6 %	462	16,3 %	895	9 %
Centre-du-Québec	4959	6,9 %	7513	19,7 %	12 435	11,3 %
Québec	222 747	10 %	376 365	25,2 %	595 690	16,1 %

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021

Il y a trois fois plus de ménages locataires (19,7 %) que de ménages propriétaires (6,9 %) qui défraient 30 % et plus de leur revenu pour se loger.

47 Les chiffres concernant les ménages propriétaires et locataires ont été calculés manuellement grâce aux pourcentages rendus disponibles par Statistique Canada. Cependant, quelques enjeux de concordance sont présents lorsque le total est effectué.

48 Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

49 Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

4.4 PAIEMENT MENSUEL MOYEN POUR LE LOGEMENT, 2016 À 2021

PAIEMENT MENSUEL MOYEN POUR LE LOGEMENT, 2016 À 2021

Territoire	Logements loués			Logements occupés par proprio		
	2016	2021	VARIATION	2016	2021	VARIATION
Arthabaska	608 \$	660 \$	8,5 %	842 \$	895 \$	6,3 %
Bécancour	607 \$	591 \$	- 2,6 %	788 \$	863 \$	9,5 %
Drummond	621 \$	699 \$	12,6 %	889 \$	955 \$	7,4 %
L'Érable	559 \$	557 \$	- 0,4 %	722 \$	775 \$	7,3 %
Nicolet-Yamaska	563 \$	614 \$	9,0 %	744 \$	793 \$	6,6 %
Centre-du-Québec	608 \$	665 \$	9,4 %	833 \$	893 \$	7,2 %
Québec	775 \$	886 \$	14,3 %	1085 \$	1195 \$	10,1 %

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2016 et 2021

Il est intéressant de constater que le coût moyen du logement locatif a connu une légère baisse dans deux MRC (de Bécancour, de L'Érable). La situation semble toutefois avoir considérablement depuis ce temps selon les données recueillies lors des entrevues.

4.5 RÉPARTITION DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION, 2021

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION, 2021

Territoire	Maisons individuelles		Appartements, immeubles	
	NON-ATTENANTES	JUMELÉES, EN RANGÉE	DUPLEX	MOINS DE 5 ÉTAGES
Arthabaska	59,9 %	8,9 %	4,7 %	25,7 %
Bécancour	75,9 %	5 %	2,9 %	15,3 %
Drummond	54,9 %	6,7 %	7,6 %	28,4 %

L'Érable	70,9 %	4,2 %	5,2 %	18,1 %
Nicolet-Yamaska	73,3 %	4,5 %	4,3	16 %
Centre-du-Québec	61,4 %	6,8 %	5,8 %	24,3 %
Québec	44,6 %	7,9 %	7,2 %	33,2 %

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021

La région centricoise se distingue, en ce qui concerne la moyenne provinciale, par la prédominance significative de maisons individuelles non attenantes. Elle atteint même 75 % dans la MRC de Bécancour et 73 % dans la MRC de Nicolet-Yamaska.

4.6 RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LE TERRITOIRE EN 2021

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LE TERRITOIRE EN 2021

Territoire	Total logements⁵⁰	%	Logements 1960 ou avant	%	Logements 1961-2000	%	Logements 2001-2021	%
Arthabaska	33 170	100 %	6 880	20,7 %	18 040	54,4 %	8 240	24,9 %
Bécancour	9 390	100 %	2 885	30,7 %	4 245	45,3 %	2 260	24,1 %
Drummond	48 415	100 %	9 655	19,9 %	25 700	53,1 %	13 065	27 %
L'Érable	10 695	100 %	3 365	31,5 %	5 575	52,2 %	1 745	16,2 %
Nicolet-Yamaska	10 555	100 %	3 295	31,2 %	5 465	51,8 %	1 795	17,1 %
Centre-du-Québec	112 220	100 %	26 080	23,2 %	59 030	52,7 %	27 110	24,1 %
Québec	3 749 035	100 %	879 375	23,5 %	2 009 125	53,6 %	860 530	23 %

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021

Trois MRC (Bécancour, L'Érable, Nicolet-Yamaska) ont près du tiers de leurs logements construits en 1960 ou avant. C'est près de 10 % de plus que la région et le Québec.

50 Total – Logements privés occupés selon la période de constructions – Données échantillons (25 %).

4.7 ÉVOLUTION DES TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS, SELON LES MUNICIPALITÉS DE 10 000 HABITANTS ET PLUS, 2011 À 2021

ÉVOLUTION DES TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS, SELON LES MUNICIPALITÉS DE 10 000 HABITANTS ET PLUS, 2011 À 2021

Territoire	Population 2011	Population 2021	Variation de la population 2011 à 2021	2011	Taux (%) d'inoccupation 2016	2021
Drummondville	71 852	79 258	10,3 %	4,2 %	2,8 %	0,2 %
Victoriaville	43 462	47 760	9,9 %	6,0 %	3,9 %	0,8 %

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population 2011 et 2021 et Institut de la statistique du Québec.

Ces données indiquent clairement la dégradation de la situation en regard du taux d'inoccupation du logement locatif dans ces deux territoires. En 2002, le taux d'inoccupation était de 0,4 % pour Victoriaville et de 1,7 % pour Drummondville. Il faut être attentif au fait que cette donnée statistique ne nous informe pas sur le taux réel de logements abordables aux revenus modestes. La section suivante en fera la démonstration en s'appuyant sur les entrevues réalisées au cours de l'été 2023.

4.8 LE POINT SUR L'ABORDABILITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ DANS LE CENTRE-DU-QUÉBEC

Cette section de l'étude apporte des précisions sur les difficultés à obtenir un logement abordable dans la région. Tout en mettant à profit de nouvelles études, celle-ci s'appuie essentiellement sur les entrevues réalisées dans la région. L'augmentation des coûts des loyers, la perte de logements abordables et la pression

démographique sont tous des facteurs contribuant à la crise du logement.

4.8.1 LE CENTRE-DU-QUÉBEC EN REGARD DU CONTEXTE PROVINCIAL

Au Québec, le taux provincial des logements vacants se situe en 2022 à 1,7 %, en baisse par rapport à celui de 2021, qui était de 2,5 %. Le Québec est ainsi confronté au plus bas taux d'inoccupation enregistré en plus de vingt ans. Un marché est considéré comme en équilibre quand le taux d'inoccupation se situe autour de 3 à 4 %. Sous ce seuil, l'avantage est aux propriétaires; ces derniers peuvent plus facilement augmenter les loyers que dans un marché équilibré. Les récentes données de l'ISQ sur le taux d'inoccupation des logements selon les municipalités de 10 000 habitants de 2010 à 2022 illustrent l'évolution négative du taux d'inoccupation pour cette période.

**TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS,
SELON LES MUNICIPALITÉS DE 10 000 HABITANTS DE 2010 À 2022**

	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	21	21	22
Drummondville	2,7	2,6	3	3,1	3,7	4,3	4,4	3,4	2,3	1,8	2,4	2,5	1,7
Victoriaville	4,2	4,2	4,3	5	3,5	3,6	2,8	2,3	1,7	1,1	1,7	0,2	0,4
Moyenne provinciale	2,7	2,6	3	3,1	3,7	4,3	4,4	3,4	2,3	1,8	2,4	2,5	1,7

Source : Institut de la statistique du Québec.

À compter de 2017, la moyenne provinciale débute sa descente en dessous de la barre des 3% pour atteindre un creux en 2022 avec 1,7% de taux d'inoccupation. Cette situation est similaire pour Drummondville et Victoriaville, mais avec une situation plus négative pour Victoriaville qui est sous la barre du 2% depuis 2018 et même du 0,5% depuis 2021.

Pour l'ensemble du Québec, 45 municipalités ont 10 000 habitants et plus, y compris les RMR. À compter de 2016, le nombre de celles-ci ayant un taux d'occupation de 3% et plus diminue constamment :

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
34	25	18	7	7	3	1

Cette donnée démontre que la crise du logement touche véritablement l'ensemble des régions du Québec. Ainsi, depuis 5 ans, le loyer moyen au Québec pour un logement de 2 chambres à coucher a augmenté de 200 \$ par mois, passant de 775 \$ à l'automne 2018 à 973 \$ l'automne 2022, soit une hausse de 25% et en hausse de 5,4% en un an.

Le marché locatif dans les grandes villes du Québec

	Taux d'innoculation 2022	Loyer moyen ¹	Var. 1 an ²
Saguenay (RMR)	0,9%	712 \$	3,8 %
Montréal (RMR)	2,0 %	1 022 \$	5,4 %
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	0,8 %	1 269 \$	9,1 %
Québec (RMR)	1,5 %	976 \$	3,3 %
Sherbrooke (RMR)	0,9 %	809 \$	9,6 %
Trois-Rivières (RMR)	0,9 %	717 \$	5,7 %
Drummondville (AR)	0,4 %	752 \$	-
Granby (AR)	0,4 %	852 \$	8,1 %
Rimouski (AR)	0,4 %	740 \$	2,2 %
Saint-Hyacinthe (AR)	2,0 %	940 \$	6,3 %

1. Pour un appartement de deux chambres, en octobre 2022

2. Sur le prix du loyer moyen pour le même type d'appartement

Les sigles RMR et AR signifient respectivement Région métropolitaine de recensement et Agglomération de recensement.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)



Selon les données (2021) de Statistique Canada, 20,8 % des ménages locataires et 7,6 % des propriétaires de la RMR de Drummondville consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement. À l'échelle de la province, ce sont 18,5 % des ménages qui sont dans cette difficile situation.

En incluant les logements nouvellement construits, le loyer médian au Québec a augmenté de 8,6 % entre 2021 et 2022. À Gatineau, le bond a été de 22 %, à Sherbrooke de 13,2 %, à Trois-Rivières de 7,2 % et à Montréal (RMR) de 9,3 %.

Selon le « Portrait régional de l'habitation » réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, en 2019, à Drummondville, le coût d'un studio était de 442 \$, de 534 \$ pour une chambre à coucher (c.c.), de 638 \$ pour deux c.c. et de 749 \$ pour trois c.c. et + ; ces montants étant toujours inférieurs à la moyenne provinciale. À Victoriaville, le coût d'un studio était de 377 \$, de 487 \$ pour une chambre à coucher (c.c.), de 579 \$ pour deux c.c. et de 659 \$ pour trois c.c. et +. Finalement, à Bécancour (ville), le coût d'un studio n'était pas disponible, le coût pour une chambre à coucher (c.c.) était de 410 \$, de 619 \$ pour deux c.c. et de 618 \$ pour trois c.c. et +.

Toutefois, le logement abordable, de fait, est noyé dans ces statistiques. Actuellement, les logements disponibles sont souvent, en effet, des logements à 1000 \$ et plus par mois. « Trouver un logement abordable est plus difficile pour les locataires à faible revenu que pour ceux ayant un revenu plus élevé. En effet, un très petit nombre de logements dans le parc locatif est abordable pour les ménages à faible revenu. » (SCHL, 2023: 16) Effet de la rareté, les prix des loyers ne cessent de gonfler. Le quotidien *Le Devoir* a scruté les prix moyens des loyers en 2022 et 2023 et a créé une carte interactive qui montre cette escalade. À Rimouski, où le taux d'inoccupation est à 0,2% – en deçà de 3%, on juge qu'il y a un point de rupture –, le prix moyen des loyers a augmenté de 36% entre les printemps 2022 et 2023, alors qu'il a augmenté de 53% à Shawinigan et de 63% à Bécancour.

Ces données confirment *la tendance déjà évoquée par le Regroupement des Comités logement et associations de locataires du Québec* (2022). Pour la réalisation de cette enquête, le RCLALQ a récolté 51135 annonces de logement à louer sur le site Kijiji entre le 4 février 2022 et le 31 mai 2022. Des hausses importantes de l'augmentation annuelle de prix du marché de la location résidentielle sont notamment relevées à Drummondville (23,8%/958 \$) et à Victoriaville (27,2%/838 \$).

Le quotidien *Le Devoir* a réalisé un exercice similaire au printemps 2023 et « a compilé et analysé 34 920 annonces d'appartements à louer au Québec publiées sur le site Kijiji du 1^{er} avril au 1^{er} juin pour les années 2022 et 2023. Seules les annonces faisant partie de la catégorie “long terme” et dont le prix est compris entre 300 \$ et 4000 \$ ont été prises en compte. Les doublons et les annonces comprenant le mot “coloc” ont été retirés. Les municipalités qui comprennent moins de 10 annonces ne font pas partie de cet article... À Shawinigan, le loyer moyen est de 932 \$ une augmentation de 52%... » (Croteau, 2023).

Les loyers ont augmenté de 5% à Drummondville, de 20% à Victoriaville et de 63% à Bécancour. Le prix moyen dans cette dernière municipalité est donc 10% plus élevé que celui de la région du Centre-du-Québec où les appartements étaient affichés à 1066 \$ en moyenne au printemps 2023. Nous ne sommes plus du tout dans la situation constatée lors de l'étude de 2010 sur l'habitation dans le Centre-du-Québec: « ... le coût mensuel moyen des logements loués et possédés au Centre-du-Québec demeure nettement inférieur à celle du Québec » (CRDS, 2010, p. 105).

L'ISQ calcule que la quasi-totalité des municipalités de 10 000 habitants et plus souffrent de taux d'inoccupation historiquement bas. Par exemple, les taux d'inoccupation étaient de seulement 1% pour les appartements considérés comme abordables pour les 40% des ménages locataires les moins fortunés (revenu de moins de 43 000 \$). Quant aux appartements qui étaient abordables pour les ménages gagnants entre 63 000 et 97 000 \$ par année, leur taux d'inoccupation était plutôt de 5,4%. En date du 1^{er} août 2023, un mois après la période des déménagements, la région administrative du Centre-du-Québec avait plus de 160 ménages locataires sans bail, dont 55 à Drummondville alors qu'à Montréal, le nombre était de 115. Toutes ces personnes ont accès à un Service d'aide à la recherche de logement.

Les ménages locataires dans l'obligation de déménager sont encore plus durement affectés par la situation actuelle du marché locatif au Québec. Le rapport précédemment cité de la SCHL donne, pour une première fois, un aperçu de la hausse du loyer moyen des logements ayant changé d'occupants en 2022, en se basant sur les logements de deux chambres à coucher. À l'échelle provinciale, le loyer moyen de ces logements a augmenté de 13,2%, comparativement à 3,6% pour celui des logements dont les occupants sont demeurés les mêmes. Depuis une décennie, le prix moyen d'un

logement a grimpé de 44 %, soit nettement plus que les 10 % recommandés par le TAL.

De plus, « la pandémie a entraîné une explosion des coûts de construction et la rareté de la main-d'œuvre. On ne reviendra jamais en arrière. Les taux sont revenus à une normalité; le problème c'est que l'immobilier a explosé avec les bas taux d'intérêt. Les gens qui achètent du multi logements y vont sur une rentabilité et avec de tels taux, cela donnait une plus grosse rentabilité à l'immeuble et cela se vendait plus cher. Là on ramasse les contre-coups d'un taux d'intérêt normal et l'explosion des coûts de construction. Cela créé un

déséquilibre qui mathématiquement... J'étais justement avec un autre promoteur ce matin qui me disait à 175 mille la porte, je disais que cela pouvait se faire et lui disait que non; à coût zéro, c'est 1000 \$ par mois. Il faut oublier la construction de logements abordables mis à part dans le cadre de programmes ou des organismes qui acceptent d'injecter une mise de fonds. On tombe dans une période comme celle-là. » (Un promoteur)

Les statistiques du Service d'aide au logement (SARL) de l'Office d'habitation Drummond sont éloquentes à cet égard :

PERSONNES DEMANDANT DE L'AIDE AU SARL

	2021	2022	2023 (juillet)
Soutien individuel :	760	1072	n/d
Utilisateurs de services :	760	1072	969
Moyenne d'âge :	50	46	n/d
Revenus moyens :	23 272 \$	23 319 \$	n/d
Ménages à la rue :	34	36	n/d
Considération psychosociale présente :	43 %	58,9 %	n/d
Taux d'inoccupation :	0,2 %	0,2 %	0,4 %
Type de ménage-famille/personne seule	39/696	199/756	n/d

Source : Office d'habitation Drummond

Autre cas de figure: un propriétaire, localisé dans une petite municipalité, veut construire un immeuble multilogement et décide de prendre la licence émise par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ pour) gérer le projet. En tant que constructeur propriétaire, il va pouvoir gérer et chercher les sous-contractants « [...] sinon c'est 1 million et plus, 170 000 \$ la porte. Je serais obligé de louer à 1100 \$ et personne ne pourrait louer ici à ce prix-là. Je voudrais louer entre 800 \$ et 850 \$ par

mois pour des quatre et demi. Une personne seule est capable de payer ce prix. » (Élu municipal et propriétaire)

L'Association de défense des droits des locataires le constate: « Ce que l'on a vu de janvier à mars 2023; nous, c'est vraiment l'augmentation de loyers pour lequel on est sollicité. Les augmentations étaient fortes et il y avait une petite pression que je n'avais pas vu l'année passée de signer. "Ne prend pas le temps de

regarder cela, je te demande 180 \$ de plus parce que mon hypothèque est bien plus chère. Si tu ne signes pas, le mois prochain, t'es sorti. [...]” C’est vraiment une problématique que l’on a eu, des gens qui ont signé des documents qu’ils n’auraient pas dû signer. Les gens ont peur, certains sont peu scolarisés, mais la majorité c’est vraiment la crainte de se faire mettre dehors. On a vu des gens bien allumés signer de tels documents. Ce ne sont pas des propriétaires depuis 20 ans qui font cela, mais de nouveaux gestionnaires. Les gens ne connaissent pas leurs droits. »

De septembre 2022 à mai 2023, cette Association de défense des droits des locataires a réalisé 952 interventions, auprès de 684 femmes et de 268 hommes; 53% de ces personnes avaient 50 ans et plus. Les sujets récurrents sont les suivants :

- hausse de loyer : 206 nouvelles demandes (crainte d’avoir une forte hausse, méconnaissance du droit de refus);
- vente de l’immeuble-nouveau propriétaire (crainte de reprise de logement et d’éviction : 36 nouvelles demandes, majoritairement provenant de femmes);
- réparations à faire;
- trouble de voisinage (bruit, animaux).

Outre l’augmentation des coûts du logement, la diminution de l’offre de logements abordables représente une problématique très significative. Les exemples sont multiples, comme nous le verrons plus loin, dans l’ensemble des MRC selon les divers interlocuteurs interviewés. Cette situation touche autant les personnes en situation de pauvreté que les ménages aux revenus modestes : la capacité financière des ménages ne suit pas le prix des logements. L’étude sur la précarité et l’instabilité résidentielle dans le Centre-du-Québec, basée sur trente entrevues avec des personnes vivant de telles situations, confirme cet état de fait (Morin, 2023).

Ces ménages proviennent des différentes MRC de la région; elles vivent seules et la majorité d’entre elles habitent en milieu rural. Les données recueillies ont été présentées et analysées dans cette étude selon les thématiques suivantes : être victime de violence, la sécurité du chez-soi, être en situation de précarité financière, parcours résidentiel et contexte familial, avoir des problèmes de consommation, le vivre-ensemble. Dix-huit femmes et douze hommes ont fait l’objet d’entrevues. Dix-sept des trente personnes interviewées (57%) ont 60 ans et plus, soit sept hommes et dix femmes. Quatre des douze hommes (33%) ont eu des problèmes significatifs de dépendance ayant influé sur leur parcours résidentiel et certains ont même fait un séjour en prison. Sept des dix-huit femmes interviewées (39%) ont des problèmes de santé mentale et trois de ces femmes ont subi des agressions sexuelles. Ces personnes proviennent des différentes MRC de la région; elles vivent seules et la majorité d’entre elles habitent en milieu rural. Les données recueillies ont été présentées et analysées selon les thématiques suivantes : être victime de violence, la sécurité du chez-soi, être en situation de précarité financière, parcours résidentiel et contexte familial, avoir des problèmes de consommation, le vivre-ensemble. L’analyse a mis en relief plusieurs aspects :

- La voix et le savoir de ces personnes témoigne de la crise du logement dans le Centre-du-Québec;
- Leur parcours résidentiel se caractérise par l’absence de choix et souvent d’opportunités dans la vie;
- L’augmentation des coûts du logement fragilise la situation financière des personnes;
- Le cumul de vulnérabilités induit une instabilité résidentielle;
- Les conflits au sein d’un ménage précarisent la situation des femmes;
- La violence faite aux femmes précarise leur parcours résidentiel;

- Les problèmes de consommation chez les hommes précarisent leur parcours résidentiel;
- L'accès à un logement à loyer modique n'est une garantie de stabilité résidentielle.

En synthèse, les « épreuves de l'habiter » et la dimension genrée du parcours résidentiel constituent des éléments clés reliant le parcours de vie de ces personnes aux logements occupés.

4.8.2 LES PERSONNES EN SITUATION D'ITINÉRANCE

Le MSSS a diffusé en septembre 2023 un rapport ayant trait au dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec; il s'agit de l'exercice réalisé le 11 octobre 2022. Un total de 10 000 personnes sans abri a ainsi été recensé, dont 2 900 femmes. Le dernier exercice réalisé en 2018 avait dénombré 5 789 personnes en situation d'itinérance.

Selon plusieurs intervenants, ce chiffre sous-estimerait l'ampleur de la réalité actuelle. D'ailleurs, à la demande de

plusieurs municipalités, le MSSS a accepté de réaliser en 2024 un nouveau dénombrement. À l'échelle provinciale, les jeunes issus de la Direction de la protection de la jeunesse (DPJ), les Autochtones et les membres de la communauté LGBTQ+ sont surreprésentés au sein des personnes sans abri. Ainsi, près du tiers des personnes sondées ont, par le passé, été placées par la DPJ.

Le rapport communique également des informations quant aux circonstances liées à la situation d'itinérance. Selon les dires des personnes recensés, la première cause a trait à l'expulsion d'un logement (23%) – loyer impayé, plaintes, rénovictions – suivie des troubles liés à la consommation de substances psychoactives (21%). Lors du dénombrement de 2018, la première cause évoquée par les répondants était plutôt celle de la dépendance/toxicomanie (33%). Comme ce dénombrement a été réalisé sous l'égide du MSSS, la région de dénombrement est la région sociosanitaire de la Mauricie-Centre-du-Québec. Il n'est donc pas possible de connaître les chiffres spécifiques à chacune des deux régions administratives. La Mauricie-Centre-du-Québec a connu une hausse de 21%, soit de 297 à 454 personnes entre 2018 et 2022.

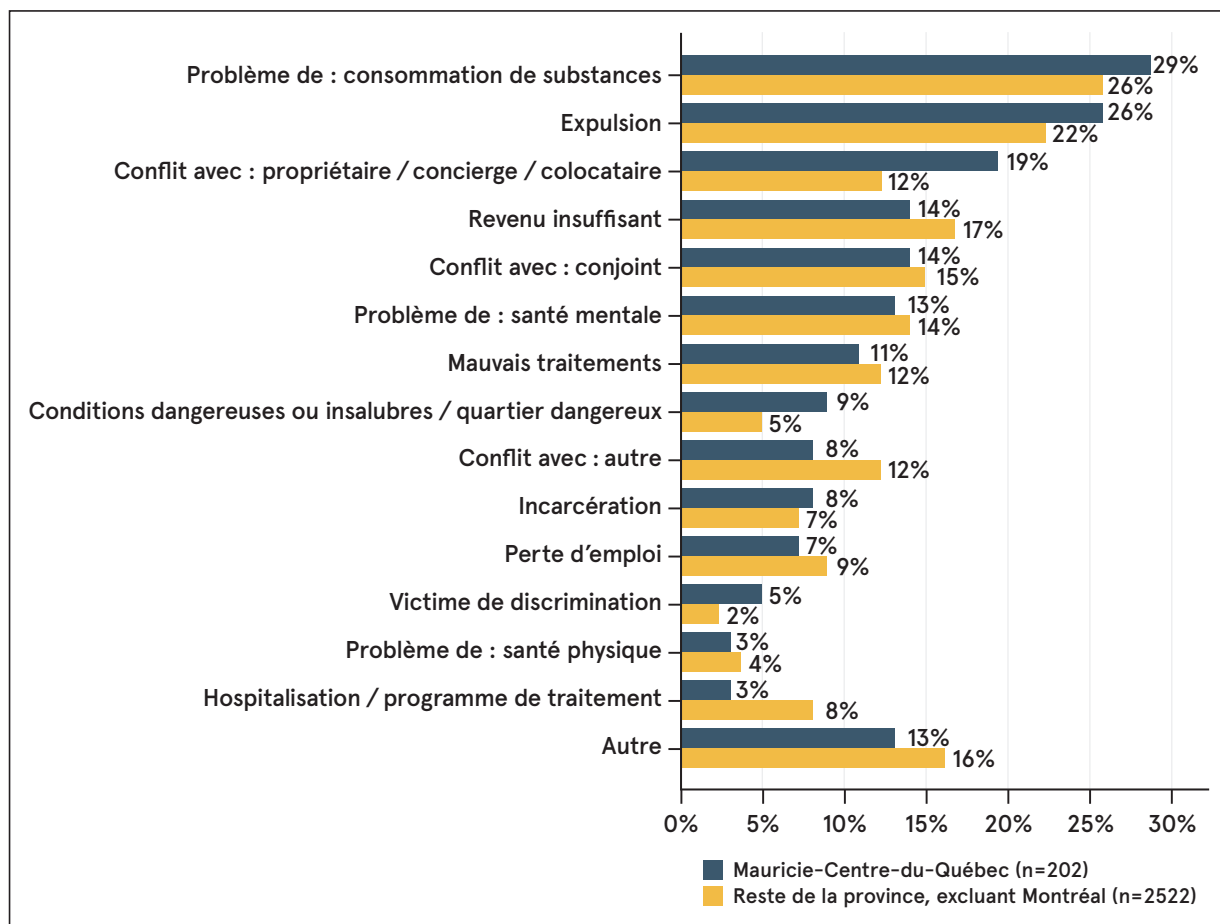


**COMPARAISON DES ESTIMATIONS DU NOMBRE DE PERSONNES EN SITUATION D'ITINÉRANCE VISIBLE,
EN 2022 ET EN 2018, SELON LA RÉGION**

Régions	2022	2018
Montréal	4 690	3 149
Capitale-Nationale	927	545
Montérégie	787	284
Outaouais	706	146
Estrie	664	423
Laurentides	464	190
MAURICIE-CENTRE-DU-QUÉBEC	454	297
Lanaudière	314	209
Chaudière-Appalaches	293	243
Saguenay-Lac-Saint-Jean	231	134
Laval	219	169
Abitibi-Témiscamingue	157	n/d
Côte-Nord	94	n/d
TOTAL	10 000	5789

Source : Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2023). Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec. Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022. Québec, ministère de la Santé et des Services sociaux.

Raisons ayant entraîné la perte du dernier logement en comparant les personnes interrogées en Mauricie–Centre-du-Québec avec celles des autres régions ayant participé à l’exercice, excluant Montréal.



« Les raisons le plus fréquemment rapportées sont le problème de consommation de substances et l’expulsion (en raison d’un loyer non payé, d’un bâtiment vendu ou rénové, d’une plainte, d’une ou d’un propriétaire ayant emménagé ou d’un autre motif). Même si ces raisons sont parmi celles le plus fréquemment rapportées dans les autres régions du Québec (26% et 22%), la proportion des personnes de la Mauricie–Centre-du-Québec les ayant nommées est supérieure (29% et 26%). » (MSSS, 2023, p. 174)

La Mauricie–Centre-du-Québec, comme toutes les autres régions, avaient la latitude d’inclure dans le questionnaire de dénombrement une question spécifique. Elle était formulée comme suit :

« Parmi la liste des services – services de santé physique (ex.: maladie, handicap); services de santé mentale (ex.: soutien ou traitement psychologique); services en dépendances ou toxicomanie; services pour des difficultés d’apprentissage; aide pour trouver un emploi;

aide pour trouver et garder un logement; aide juridique (ex.: problèmes légaux, amendes impayées, dossier criminel, litiges en cour, etc.); lieux de socialisation (pour discuter et rencontrer des gens); autre – quels sont ceux que vous n'utilisez pas, mais dont vous avez besoin concernant une situation que vous vivez actuellement? »

« Plus de la moitié (62%) des personnes en situation d'itinérance souhaitent de l'aide pour trouver et garder un logement. On trouve ensuite les lieux de socialisation pour discuter et rencontrer des gens (53%), les services d'aide juridique (43%) et d'aide pour trouver un emploi (41%) comme services souhaités. Il est à noter que 9% des 200 répondantes et répondants ont déclaré ne souhaiter aucun service (données non présentées). » (MSSS, 2023, p. 178)

Lors du dénombrement de 2018, 41% des répondants avaient souhaité de l'aide pour trouver et garder un logement. La différence (21%) entre les deux dénombrements, quant à cette question, se révèle donc significative. Étant donné qu'il s'agit d'une thématique abordée à maintes reprises lors de nos entrevues, nous reviendrons sur cet aspect lors des portraits des cinq MRC.

4.8.3 LES FEMMES VICTIMES DE VIOLENCE CONJUGALE

Outre les personnes en situation d'itinérance, d'autres groupes de la population centricoise pâtissent du manque de logement abordable, ce qui entraîne des conséquences sur les femmes hébergées dans des maisons pour femmes victimes de violence :

« Quand l'OH est plein, ça refoule dans les Maisons d'hébergement et les femmes qui souhaitent avoir

des appartements dans l'OH ne peuvent en avoir. La fluidité n'est plus là et les femmes demeurent plus longtemps en hébergement même si elles sont prêtes à partir et certaines ne cotent pas non plus pour aller en OH. C'est un effet de domino jusqu'à nos ressources communautaires. » (Élue municipale)

« Je travaille au service d'aide au logement; j'ai remarqué cette année qu'il y a plus de violence conjugale. Elles se ramassent avec les enfants et peu de moyens à essayer de trouver un logement. Elles vont dans un organisme communautaire parce qu'elles ne sont pas capables de se loger, des fois même à l'extérieur de la ville. » (Intervenante)

« Depuis la pandémie, il y a une augmentation du nombre d'hébergements et si on n'est pas en mesure de les relocaliser dans de nouveaux logements, l'on devient engorgé et je dois refuser des gens. C'est très difficile pour nous de trouver des logements; souvent il y a eu de la violence économique et madame a des dettes. Un enjeu: de jeunes enfants. C'est parfois refusé par des propriétaires. Les villages autour, c'est aussi cher et les femmes n'ont pas nécessairement du transport. Les grands logements sont difficiles à trouver pour la clientèle immigrante. » (Intervenante)

« Depuis 18 mois, il nous est arrivé de prolonger les temps de résidence qui n'arrivaient pas à se trouver un logement. Les plafonds de revenus dans notre contexte, l'année de référencement c'est l'année précédente. Madame peut avoir gagné 40 000 et il y a peu de marge de manœuvre pour négocier. Une candidate avait 800 \$ de plus que le maximum; la SHQ a autorisé alors. Pour la MRC de Drummond, une personne qui a deux enfants, le plafond maximum est de 33 500 \$ C'est très peu, très peu. » (Intervenante)



Ces observations de nos interlocuteurs sont tout à fait conformes à notre étude réalisée dans la MRC des Maskoutains en regard des impacts de la crise du logement sur les femmes victimes de violence conjugale. Là aussi, les intervenantes en Maison d'hébergement déploreraient l'absence de logements abordables pour les femmes hébergées, ce qui avait pour conséquence d'allonger leur séjour (Morin, 2022).

4.8.4 LES ÉTUDIANTS ET LES JEUNES

La situation problématique du logement a des conséquences également pour les étudiants. Les résidences des cégeps doivent refuser un nombre d'étudiants cette année en raison de la crise du logement. Selon *Le Devoir*, « la crise du logement fait en sorte que les étudiants restent en résidence plus longtemps, selon le directeur du cégep de Victoriaville [...] en juin, 139 étudiants figurent sur la liste d'attente. Pour réduire la pression, le cégep a lancé en avril une plate-forme invitant la population à offrir des chambres. Mais il ne voit pas comment il pourra accommoder tout le monde d'ici la rentrée en août. » (Porter & Provost)

À cet égard, la Fédération des cégeps a dévoilé à l'été 2023 qu'elle effectuera dans les prochains mois un état des lieux afin d'être en mesure de circonscrire les besoins, car l'égalité des chances passe aussi par l'accès au logement. L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), une entreprise d'économie sociale, s'est d'ailleurs spécialisée dans ce créneau d'activités, c'est dire l'ampleur du défi d'accéder à un logement abordable lorsque l'on est étudiant.

De manière plus générale, la nouvelle génération est confrontée à une situation difficile quant à l'abordabilité du logement. Ainsi, en mai 2023, le Mouvement Desjardins a publié un rapport dans lequel on peut lire que les logements sont beaucoup moins abordables

pour les jeunes d'aujourd'hui que pour ceux et celles des générations précédentes. Ce rapport souligne aussi que ce problème d'abordabilité a une influence sur les choix des jeunes. Ceux qui doivent consacrer plus de 30 % de leur budget pour se loger ont des enfants à un âge plus avancé, par exemple. D'ailleurs, une étude constate que « bien que les ménages de jeunes travailleurs aient augmenté leur revenu d'emploi, les niveaux constamment élevés des taux d'intérêt et de l'inflation ont continué de limiter leur capacité à joindre les deux bouts, car ces ménages ont tendance à détenir des soldes de cartes de crédit et des hypothèques plus élevés par rapport aux groupes d'âge plus âgés. Le ratio de la dette au revenu des ménages les plus jeunes a atteint 207,5 % au premier trimestre 2023, en hausse de 13,4 points de pourcentage par rapport au premier trimestre de 2022. » (Statistique Canada, 2023b, p. 4)

4.8.5 LES PERSONNES ÂÎNÉES

Selon l'Institut de la statistique du Québec, les personnes de 65 ans et plus représentaient, en 2021, 20 % de la population du Québec. Entre 2021 et 2041, la population de personnes âgées devrait augmenter de 38,6 % dans le Centre-du-Québec; elle constituerait alors 28,9 % de la population de la région.

En 2021, une proportion de 16 % des personnes âgées du Québec occupaient un logement non abordable, ce qui représente environ 256 000 personnes de 65 ans et plus. Fait notable, cette proportion surpasse celle de tous les groupes plus jeunes. En comparaison, elle varie entre 9 % et 11 % chez les groupes âgés de moins de 65 ans. La proportion de personnes faisant partie d'un ménage qui occupe un logement non abordable est plus élevée chez les groupes d'aînés d'âge avancé que chez les plus jeunes: elle est de 14 % chez les 65-74 ans, de 19 % chez les 75-84 ans et de 26 % chez les personnes de 85 ans et plus. En 2021, chez les personnes âgées, les femmes

étaient plus susceptibles que les hommes de faire partie d'un ménage dont le logement était inabordable (19 % c. 13 %). L'écart entre les genres est de 4 points de pourcentage chez les 65-74 ans (16 % c. 12 %), de 8 points de pourcentage chez les 74-84 ans (22 % c. 14 %) et de 11 points de pourcentage chez les 85 ans et plus (30 % c. 19 %).

Le quotidien *La Presse* a titré comme suit un article le 19 juin dernier : « Poussée à la rue à 67 ans ». Cette femme avait quitté la Mauricie et était présentement hébergée par un organisme : « Nicole n'avait jamais connu la rue avant de se retrouver sans-abri, à 67 ans. Les refuges pour femmes en situation d'itinérance viennent en aide à de plus en plus d'âînées, victimes de la crise du logement qui sévit désormais toute l'année [...] ». Cette triste anecdote illustre la pertinence des données présentées ci-dessus.

Sur une note positive, afin de faciliter l'implication des municipalités et des MRC dans le domaine de l'habitation des personnes âînées, Espace Muni a lancé en septembre 2023 une plateforme en habitation pour personnes âînées : <https://munitoit.org/>

4.8.6 LES PERSONNES IMMIGRANTES

Selon les données recueillies par le MIFI auprès des cinq organismes de la région ayant un mandat dans ce domaine, entre le 1^{er} juillet 2022 et le 31 mars 2023, 208 des 938 personnes immigrantes uniques ayant reçu un service ont demandé de l'aide afin de trouver un logement.

4.8.7 UNE SITUATION CRITIQUE POUR LES REVENUS MODESTES

Déjà en 2012, la Table de concertation du mouvement des femmes Centre-du-Québec, dans son Avis *Les femmes et la pauvreté au Centre-du-Québec*, soulevait l'enjeu de la pénurie de logements abordables et dénonçait le manque de logements sociaux tout comme d'ailleurs le deuxième rapport du CRDS (2012) issu de l'approfondissement des données et informations obtenues lors de la première phase d'enquête.

Les services d'aide au logement à Victoriaville et Drummondville, dans le contexte actuel, comme déjà mentionné, sont très sollicités. Dans la MRC de Drummond, il est offert à tous les citoyens de la MRC, mais « [...] quatorze des dix-neuf municipalités n'y ont pas adhéré pour des raisons monétaires ou de reconnaissance de leur responsabilité en regard notamment de l'aide d'urgence. Si la personne vient de ceux-là, on ne peut l'envoyer à l'hôtel et entreposer ses biens. » (Gestionnaire OH)

Cette pression inflationniste sur le coût des loyers se répercute sur les organismes de sécurité alimentaire comme l'ont constaté les intervenants sur le terrain :

« On a de plus en de familles et aussi de ménages qui ont des revenus modestes. On a moins de nourriture qu'auparavant et il faut maintenant en acheter. » (Intervenant organisme communautaire)

« Il y a une augmentation marquée dans les banques alimentaires, même des gens en emploi. Les deux banques alimentaires ont noté une augmentation des ménages en emploi, mais leur éligibilité n'est pas évidente compte tenu des barèmes au niveau de Moisson. C'est très inquiétant; cela joue sur tout comme la réussite éducative, la vie citoyenne. » (Intervenant organisme communautaire)

4.9 PRÉSENCE DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

RÉPARTITION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE PAR MRC (2006/2022)

MRC	2006					2022				
	HLM	PSL	LAQ	ACL	TOTAL	HLM	PSL	LAQ	ACL	TOTAL
Bécancour	325			7	332	329			7	336
Drummond	923	82		17	1010	923	311		112	1220
Érable	138	21		18	177	138	76		55	236
Arthabaska	495	159	18	79	695	463	213		137	745
Nicolet-Yamaska	295	5			300	295			12	309

HLM : Habitation à loyer modique ; PSL : Programme de supplément au loyer ; LAQ : Logement abordable Québec ; ACL : AccèsLogis Québec

Il y a ainsi 2846 ménages privés dans le Centre-du-Québec habitant un logement social ou communautaire, soit 7,5% des 37995 ménages d'un logement locatif de la région. Les variations entre les territoires de MRC sont les suivantes par ordre décroissant :

- Bécancour : 18% des 2015 ménages
- Nicolet-Yamaska : 11% des 2825 ménages
- Drummond : 6,2% des 19 290 ménages
- Érable : 8,2% des 2885 ménages
- Arthabaska : 4,4% des 16 980 ménages

Ces données permettent de constater que les deux MRC ayant le moins de ménages en logement locatif sont celles ayant le plus grand nombre de logements sociaux et communautaires. Bécancour (18%) a

ainsi le double de la moyenne québécoise (9,1%). La situation est particulièrement critique dans les MRC les plus peuplées, Drummond et Victoriaville, qui sont nettement en dessous de la moyenne pour l'ensemble du Québec.

Quant au nombre de PSL dans la région, il est passé de 267 en 2006 à 600 en 2022, soit une augmentation de 45%. Ces PSL peuvent être autant dans le secteur privé à but non lucratif que dans le secteur marchand.

En ce qui a trait aux logements communautaires subventionnés dans le cadre du programme AccèsLogis, le nombre d'unités est passé de 121 à 323, soit une augmentation de 37%. Il est donc loisible de constater que le marché de l'habitation au Centre-du-Québec est soumis à de multiples pressions et qu'il est illusoire

de penser que la loi de l'offre et de la demande va, du moins à court et moyen terme, arriver à un équilibre. C'est dans ce contexte que le gouvernement fédéral a présenté en septembre 2023 un projet de loi afin de retirer la TPS des coûts de construction pendant sept années afin de relancer le marché du logement locatif, dit abordable. Les avis sont toutefois partagés quant à l'effet réel de cette mesure pour les ménages avec des revenus modestes.

4.10 FICHES SYNTHÈSE

Cette section résume les éléments clés des sections précédentes ayant trait à l'habitation au Centre-du-Québec. Les constats principaux et leurs impacts sont ainsi présentés de même que des questionnements. Finalement, les enjeux sont circonscrits et des recommandations sont proposées :

PROFIL DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

Constats	Impacts, questionnements
LA POPULATION	
<p>Il est prévu que la croissance de la population d'ici 2031 augmente de 15 %, mais avec des variations significatives par MRC.</p> <p>Près des trois quarts de la population sont concentrés dans deux MRC.</p>	<p>La filière batterie aura-t-elle un impact sur la croissance de la population ?</p> <p>Y aura-t-il une certaine déconcentration de la population dans les prochaines années ?</p>
LES PERSONNES ÂÎNÉES	
<p>La population est plus âgée que pour l'ensemble du Québec et cette tendance se poursuivra. L'âge moyen (44,3) est également plus élevé.</p> <p>Les personnes âgées avec des revenus modestes peinent à conserver ou à trouver du logement abordable.</p>	<p>Les personnes âgées souhaitent demeurer à domicile. L'offre de soutien à domicile sera-t-il suffisant ?</p> <p>L'offre de logements spécifique à cette population est inabordable pour nombre de celles-ci.</p>
LES PERSONNES IMMIGRANTES ET LES AUTRES PERSONNES EN PROVENANCE DE L'EXTÉRIEUR DU CANADA	
<p>Il y a une faible proportion de personnes avec le statut d'immigrant, mais de grandes familles, particulièrement celles avec le statut de ménages réfugiés, ont de la difficulté à se loger.</p> <p>Compte tenu du manque de main-d'œuvre, la région a une présence significative de personnes avec un permis temporaire de travail.</p>	<p>Un défi majeur d'accès à de grands logements pour des familles nombreuses.</p> <p>La présence de personnes avec un permis temporaire de travail est indispensable; toutefois, elle contribue à la tension immobilière.</p>

ASPECTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Constats	Impacts, questionnements
L'EMPLOI	
Le taux d'emploi en 2022 est de 61,6 % alors qu'il était de 54,9 % en 2012. La moyenne provinciale est de 61,5 %	Cette augmentation est significative et témoigne du dynamisme de la région.
LES REVENUS	
Le revenu d'emploi médian des travailleurs est inférieur au revenu de l'ensemble de la population (4000 \$ de moins).	Compte tenu de l'augmentation des loyers, cette situation a un impact sur les conditions de vie des ménages.
LES FEMMES ET LEURS REVENUS	
Il y a un écart de 8800 \$ de revenus entre les hommes et les femmes.	Compte tenu de l'augmentation des loyers, cette situation a un impact sur les conditions de vie des femmes.

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Constats	Impacts, questionnements
L'HABITATION	
Les MRC ont tendance à ne pas prendre en compte l'habitation dans son aspect multidimensionnel en regard de l'aménagement du territoire.	Les nouvelles orientations du MAMH en aménagement du territoire devraient faciliter cette prise en compte.
Le dérèglement climatique est une donnée qui ne doit pas être sous-estimée.	Les travaux de la Direction de la santé publique devraient contribuer à l'intégration de cette donnée dans l'aménagement du territoire.
Les demandes d'exclusion à la CPTAQ ne sont pas un phénomène isolé.	N'y a-t-il pas lieu de s'interroger sur le nombre de demandes d'exclusion ?
L'acceptabilité sociale de la densification ne va pas de soi.	Comment faciliter l'acceptabilité sociale de la densification ?
Les demandes d'exclusion déposées à la CPTAQ varient grandement selon les MRC.	La protection du territoire agricole ne devrait-elle pas être un dossier régional ?

LES MÉNAGES ET LES MODES D'OCCUPATION

Constats

Impacts, questionnements

LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES

Le taux de propriété des ménages (65,7%) est supérieur à celui de la province (59,9%). Tout comme pour le Québec, il est toutefois en baisse.

Les deux MRC les plus peuplées ont le plus bas taux de propriétaires (Drummond : 59,9% et Arthabaska : 66,6%).

La région centricoise se distingue, en regard de la moyenne provinciale, par la prédominance significative de maisons individuelles non attenantes. Elle atteint même 75% dans la MRC de Bécancour et 73% dans la MRC de Nicolet-Yamaska.

L'accès à la propriété devient de plus en plus aléatoire pour des ménages à revenus modestes.

La concentration de locataires dans deux MRC constitue-t-elle un facteur défavorable à la mobilisation régionale en regard d'une offre abordable de logements locatifs?

LES MÉNAGES LOCATAIRES

Il y a trois fois plus de ménages locataires (19,7%) que de ménages propriétaires (6,9%) qui défraient 30% et plus de leur revenu pour se loger.

Le stock de logements abordables a diminué fortement ces dernières années.

Le coût des loyers a explosé ces dernières années et les loyers ne sont plus nettement inférieurs comme en 2010 par rapport à l'ensemble du Québec.

Compte tenu de l'augmentation des loyers, cette situation a un impact sur les conditions de vie des ménages.

L'augmentation de la précarité et de l'instabilité résidentielle résulte de la crise du logement.

LES FEMMES

Les femmes hébergées en maison pour femmes victimes de violence font de plus longs séjours faute de logements abordables dans la communauté.

Cet état de fait est très préoccupant et constitue un impact significatif de la crise du logement.

LE CADRE BÂTI

Trois MRC (Bécancour, L'Érable, Nicolet-Yamaska) ont près du tiers de leurs logements construits en 1960 ou avant. C'est près de 10% de plus que la région et le Québec.

Cet état de fait est préoccupant et soulève un questionnement quant à la qualité de ces bâtiments.

4.11 CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

Enjeux régionaux :

- L'émergence d'un leadership régional dans le domaine de l'habitation ;
- Le développement d'une expertise multidimensionnelle en habitation dans une perspective de territorialisation d'une politique du logement afin notamment d'accroître le nombre de logements hors du marché ;

- Le soutien aux intervenants et intervenantes qui accompagnent des personnes en précarité ou instabilité résidentielle ;
- Le maintien à domicile des personnes âgées dans la perspective de la mise en œuvre de l'approche centrée sur le lieu ;
- L'équilibre entre l'apport de personnes en provenance de l'extérieur du Canada et l'offre de logements locatifs abordables ;
- La participation citoyenne en aménagement du territoire et en habitation.

RECOMMANDATIONS :

Volet I : L'habitation comme priorité régionale

Exercer un leadership régional	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
<p>Formuler une vision régionale favorisant l'accessibilité, l'abordabilité et le maintien à domicile.</p> <p>Élaborer une stratégie régionale concertée de sensibilisation et de représentation.</p>	<p>Établir un plan d'action sous la responsabilité de la Table des MRC, du CRDS et du CIUSSS-MCQ.</p>
<p>Analyse des demandes d'exclusion déposées à la CPTAQ.</p>	<p>Mise sur pied d'un Comité de travail. (Table des MRC, municipalités, UPA).</p>
Formation continue	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
<p>Connaissance des formations et outils disponibles en regard de la précarité de l'instabilité résidentielle.</p> <p>Adaptation au contexte centricois.</p>	<p>Entente de collaboration avec le CIUSSS-MCQ.</p>

Mise sur pied d'un comité de pratiques sur la précarité et l'instabilité résidentielle où seraient notamment discutés les aspects liés au genre et à la dépendance.	Établir un plan d'action sous la responsabilité de la Table des MRC, du CIUSSS MCQ et du CRDS.
Mise sur pied d'un comité de pratiques sur l'aspect multidimensionnel de l'habitation en regard de l'aménagement du territoire.	Établir un plan d'action sous la responsabilité de la Table des MRC et du CRDS.

Volet II : Le développement social

Favoriser la participation citoyenne en aménagement du territoire/habitation	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Mise sur pied d'un comité de travail (CIUSSS MCQ (santé publique/organisation communautaire), les MRC, le CRDS et les CDC).	Élaboration d'un plan d'action à l'échelle régionale.

Volet III : Une approche territoriale

Miser sur une approche centrée sur le lieu	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Mise sur pied d'un comité de travail (CIUSSS MCQ (santé publique/organisation communautaire), les MRC, le CRDS et les CDC).	Identification des milieux de vie où la mise en œuvre d'une telle approche serait bénéfique.

CHAPITRE 5.

L'HABITATION DANS LES CINQ MRC DU CENTRE-DU-QUÉBEC

Dans ce chapitre, nous présentons des données statistiques dans le domaine de l'habitation pour chacune des cinq MRC de la région. Nous complétons cet état de situation par l'apport des entrevues réalisées dans les MRC autant sur le plan des enjeux que des initiatives. Il s'agit de mettre en évidence ce que les gens nous ont dit et de les mettre en lien avec les données quantitatives dans notre synthèse, car, selon nos répondants, la situation a évolué rapidement et négativement depuis 2020, c'est-à-dire le moment où Statistique Canada a réalisé son dernier recensement.

Le stock de logements abordables, soumis aux règles du marché, tend dangereusement en effet à s'effriter et cette situation a été bien mise en évidence par divers interlocuteurs dans chacune des MRC. Compte tenu des limites des programmes de subvention, tant fédéral que provincial, quant à la construction de nouveaux logements sociaux, communautaires ou abordables ainsi que de leurs coûts et du temps requis pour accueillir ces nouveaux ménages, il est de première importance d'agir

rapidement pour sauvegarder les logements abordables présentement sur le marché.

L'augmentation de l'itinérance en constitue un élément clé puisqu'elle est une conséquence directe de la rareté du logement abordable. Elle semble en constante augmentation depuis la pandémie. Ce constat provient de toutes les MRC, à des degrés divers évidemment, mais il s'agit là de l'une des principales manifestations de la crise.

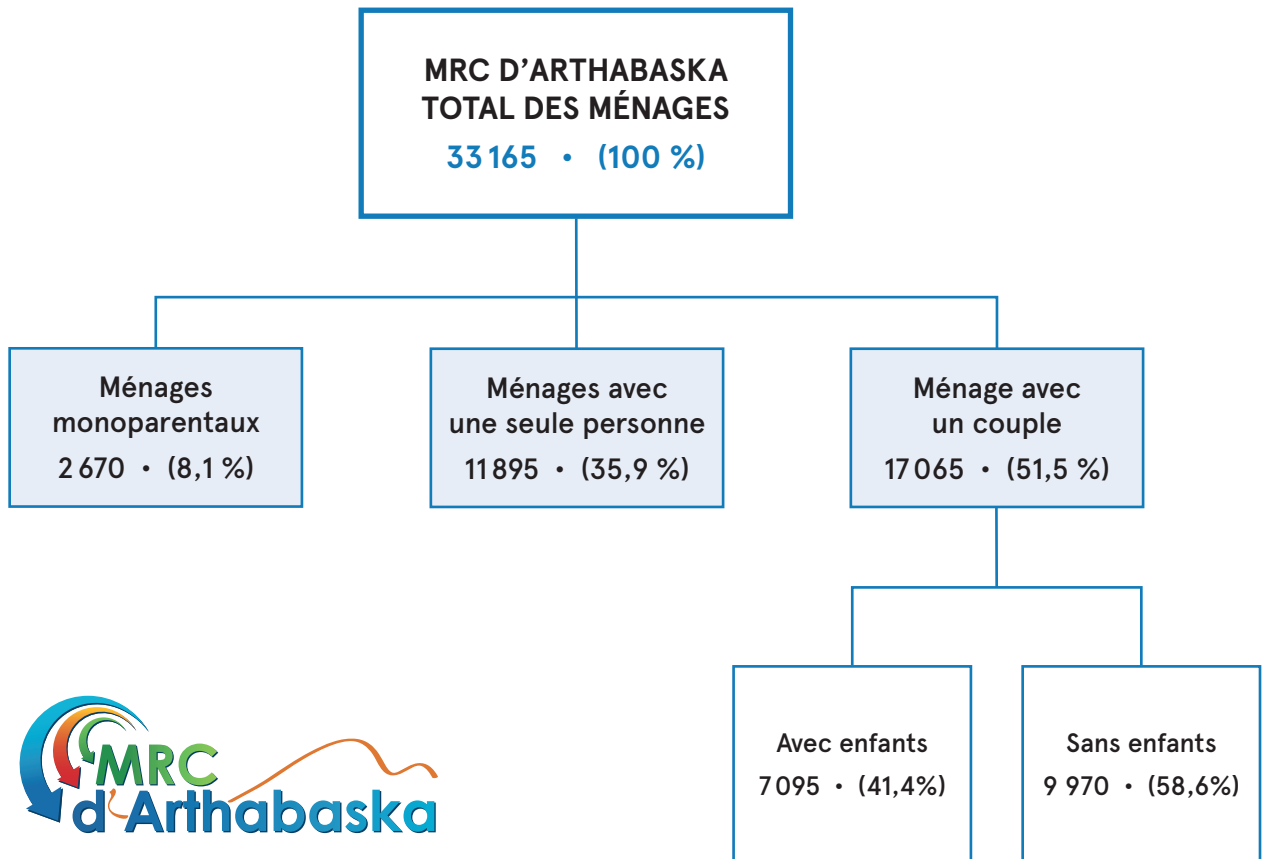
La situation de crise ne sera jamais corrigée si l'on continue de constater qu'il se perd plus de logements abordables qu'il ne s'en construit. Nous présentons ainsi deux initiatives de sauvegarde du logement abordable : celle de Drummondville et de Victoriaville. Ces deux MRC ont d'ailleurs des instances de concertation dans le domaine de l'habitation. Une fiche synthèse par MRC termine l'état de situation, autant en regard des constats que des enjeux et des pistes d'action. Chacun des portraits de MRC est donc autonome et peut se lire séparément.

5.1 L'HABITATION DANS LA MRC D'ARTHABASKA

5.1.1 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS DANS LA MRC D'ARTHABASKA

5.1.1.1 TYPE DE MÉNAGES

En ce qui concerne le nombre de ménages privés, les projections démographiques de l'ISQ énoncent que la MRC d'Arthabaska connaîtra une augmentation de 8,05 % d'ici 2041⁵¹. En 2021, le territoire compte 33 165 ménages privés dont la majorité sont des ménages familiaux composés d'un couple, avec ou sans enfants⁵².



51 Contenus tirés de l'Institut de la statistique du Québec, projections de ménages – MRC 2021-2041.

52 Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population 2021.

5.1.1.2 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

La MRC d'Arthabaska cumule 33 170 logements privés occupés, une variation de 5,2% par rapport à 2016⁵³. Le tiers des ménages sont propriétaires (66,6%) et les autres sont locataires (33,4%). Parmi les ménages propriétaires, 57,9% ont une hypothèque⁵⁴.

MRC D'ARTHABASKA

Tous les types de logements - 48 415 • (100 %)

Maison individuelle non
attenante
19 860 • (59,9 %)



Immeuble moins de cinq
étages
8 520 • (25,7 %)



Maison jumelée
2 670 • (8 %)



Appartement ou plain-pied
dans un duplex
1 560 • (4,7 %)



Maison en rangée
310 • (0,9 %)



53 Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population en 2016 et 2021.

54 Ibid., 2.

Toutes les images sont tirées de Statistique Canada, Guide de référence sur le type de construction résidentielle et les logements collectifs (voir commentaire source).

5.1.1.3 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION⁵⁵

Parmi les 33 170 logements, 50,9 % ont une période de construction datant de plus de 40 ans. Dans les dix dernières années, ce sont 12,4 % des immeubles ou logements qui ont été construits. Le dernier recensement énonce que plus de 95 % des constructions ne nécessitent pas de réparations majeures.

LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION À LA MRC D'ARTHABASKA	
Avant 1960	6 880
1961 à 1980	10 020
1981 à 1990	4 340
1991 à 2000	3 680
2001 à 2005	1 855
2006 à 2010	2 275
2011 à 2015	2 180
2016 à 2021	1 930
TOTAL	33 170
Réparations majeures requises	1 350
Réparations mineures	31 185

5.1.1.4 RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU⁵⁶


Selon le recensement de Statistique Canada en 2021, 16,2 % des ménages doivent consacrer 30 % et plus de leur revenu sur le loyer, estiment occuper un logement de taille insuffisante ou rapportent que leur logement nécessite des réparations majeures. Cependant, le recensement indique que 83,8 % des locataires considèrent leur logement comme acceptable; 705 ménages mentionnent avoir des besoins impérieux⁵⁷ en matière de logement.

55 Ibid., 2.

56 Ibid., 2.

57 Besoins impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).

Logements privés occupés*

 33 165	Ménages qui consacrent 30 % et plus du revenu sur le loyer ou dont le logement est de taille insuffisante ou nécessite des réparations majeures	5 730
---	---	-------


*Exclut les logements agricoles et hors réserve

5.1.1.5 MÉNAGES DANS LES LOGEMENTS PRIVÉS NON AGRICOLES⁵⁸

Sur 21 685 ménages propriétaires, plus de la moitié ont une hypothèque et consacrent, en moyenne, 895 \$ aux frais de logements par mois. Parmi ces propriétaires, 1 745 ménages consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement. La valeur moyenne des propriétés dans la MRC d'Arthabaska est de 228 800 \$.


En ce qui a trait aux 11 005 ménages locataires, ceux-ci consacrent en moyenne 660 \$ par mois pour leurs frais de logement. 2 366 ménages locataires consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logements et le territoire compte 770 ménages dont le logement est subventionné.

Ménages propriétaires*

 21 685	Ménages propriétaires avec hypothèque	57,9 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	6,8 %
	Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire	895 \$
	Valeur moyenne des logements	228 800 \$

*Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

Ménages locataires*

 11 005	Dans un logement subventionné	7,0 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	21,5 %
	Frais de logement mensuels moyens	660 \$

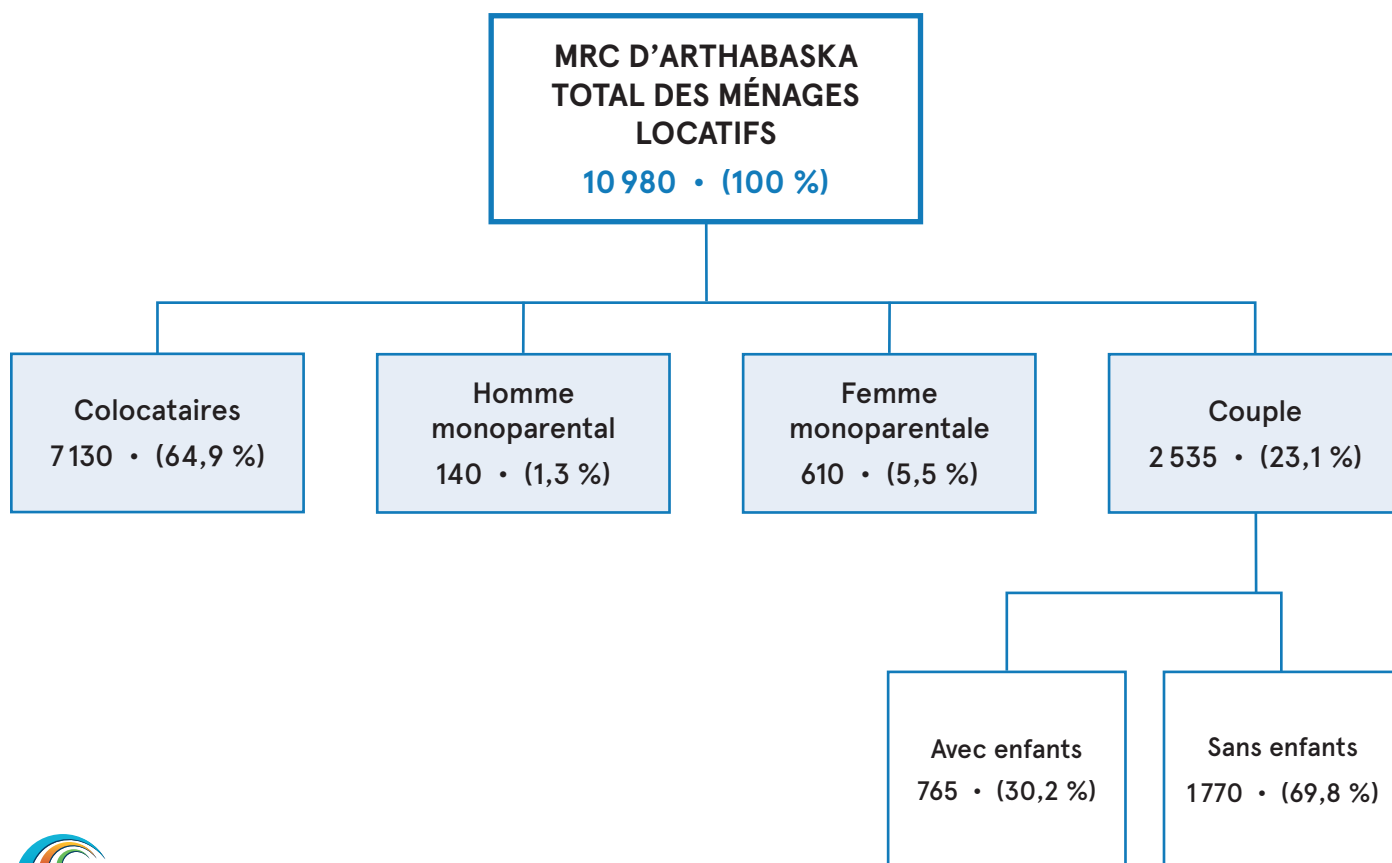
*Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

58 Ibid., 2.

5.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES LOCATIFS SELON L'INDICE DU LOGEMENT LOCATIF CANADIEN

5.1.2.1 TYPE ET NOMBRE DE MÉNAGES LOCATIFS⁵⁹

En 2021, la MRC d'Arthabaska recense 10 980 ménages locataires. Parmi ceux-ci, les ménages colocataires⁶⁰ sont les plus nombreux. L'Indice du logement locatif canadien (ILL) dénombre davantage de ménages locatifs femmes⁺⁶¹ (5 175) que d'hommes⁺⁶² (5 270). En ce qui concerne le profil d'âge, les ménages composés de personnes âgées de 65 ans et plus sont les plus nombreux à résider dans ces ménages.



59 Contenus tirés du site internet de l'Indice du logement locatif canadien.

60 Ici, un ménage colocataire est un ménage non familial. Ce type de ménage peut être composé d'une ou plusieurs personnes vivant dans un logement privé et qui ne sont pas des personnes « apparentées ».

61 Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est féminin. Elle inclut les femmes cisgenres (cis) et les femmes transgenres (trans).

62 Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est masculin. Elle inclut les hommes cisgenres (cis) et les hommes transgenres (trans).

5.1.2.2 REVENU MOYEN, NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER ET LOYER MENSUEL⁶³

En moyenne, les ménages locataires ont un revenu annuel de 48 800 \$. Le loyer mensuel moyen de ces ménages est de 660 \$.

Des 10 980 ménages locatifs recensés, 44,5 % sont des logements de deux chambres à coucher et presque la moitié de ceux-ci sont occupés par des ménages dont le revenu annuel moyen est de 23 800 \$. D'ailleurs, ces ménages occupent 46,2 % des ménages locataires dans la MRC d'Arthabaska.

En 2021, les ménages locataires femmes+ ont un revenu annuel de 46 800 \$ et les hommes+ de 51 160 \$. En ce qui concerne les frais de logement mensuel, les femmes+ dépensent davantage (680 \$) que les hommes+ (640 \$). Sans distinguer les hommes des femmes, les personnes de 65 ans et plus ont le revenu moyen le plus bas, mais dépensent le plus en frais de logement (729 \$).

5.1.2.3 MÉNAGES VIVANT DANS DES CONDITIONS DE SURPEUPLEMENT⁶⁴

Ce sont 2 % des ménages locataires qui vivent dans des conditions de surpeuplement. Parmi ces ménages, 4 % nécessitent des réparations majeures. Les ménages ayant un revenu entre 21 600 \$ et 40 400 \$ représentent 33 % (75 ménages sur 230) des ménages dits surpeuplés.

Le recensement n'indique pas de différence en ce qui concerne les statistiques sur les femmes+ et les hommes+. En effet, 2 % des deux genres vivent dans des conditions de surpeuplement.

Lorsque l'attention est portée sur les différentes tranches d'âge, ce sont les ménages composés de personnes entre 30 et 44 ans qui prévalent. En effet, parmi ceux-ci, 5 % vivent dans des conditions de surpeuplement.

Du côté des types de ménages, 11 % des femmes monoparentales vivent dans des conditions de surpeuplement. Les couples avec enfants suivent (8 %).

5.1.2.4 LES DÉPENSES EXCESSIVES DES MÉNAGES LOCATIFS⁶⁵

D'une part, le recensement de 2021 énonce que 22 % des ménages locatifs à Arthabaska dépensent 30 % et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics. D'autre part, ce sont 5 % des ménages locatifs qui dépensent 50 % et plus de leur revenu pour les mêmes raisons.

Parmi les ménages locatifs qui dépensent 30 % et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics, on compte 26 % des femmes+ et 17 % des hommes. De plus, les ménages composés de personnes âgées de 65 ans et plus (33 %) représentent la tranche d'âge qui consacre davantage de leur revenu, soit 30 % et plus au loyer et aux services publics. La MRC d'Arthabaska recense que 30 % des ménages colocalitaires dépensent 30 % et plus de leur revenu pour leur loyer.

Bien que le nombre de ménages locatifs (585) qui dépensent plus de la moitié de leur revenu pour leur loyer est plutôt bas, il est important de noter que 97,4 % de ces ménages ont un revenu moyen de 23 800 \$.

63 Ibid., 8.

64 Ibid., 8.

65 Ibid., 8.

5.1.3 CE QUE LES GENS NOUS ONT DIT À L'ÉTÉ 2023

Nous avons réalisé huit entrevues dans la MRC d'Arthabaska (élus municipaux, milieu communautaire, MRC, directeur municipalité) dans trois municipalités. Dix personnes étaient également présentes lors d'une réunion organisée par la Table habitation de la MRC d'Arthabaska. Créée en juin 2022, cette concertation est actuellement la seule en habitation à l'échelle du territoire d'une MRC. Son mandat est de favoriser la concertation et d'informer les acteurs du milieu.

Lors de la rencontre avec les membres de la Table régionale en mai 2023 et pendant les entrevues individuelles, les principaux enjeux suivants ont été abordés par les participants à l'étude :

■ *Le marché immobilier à Victoriaville*

« Depuis 6 ans environ, le marché haut de gamme a pris son envol; le travailleur moyen ne peut se loger dans ces immeubles. » (Gestionnaire OH)

« Il se construit environ 300 unités locatives par année à Victoriaville, mais cela vise des cibles comme les 55 ans et plus (une clientèle en or). Pourquoi je construirais du logement abordable tant qu'il n'y a pas saturation de ce marché? » (Élu municipal)

■ *Une perte considérable de logements abordables*

« Il n'y a non seulement pas de construction de logements abordables, mais une grande perte de logements abordables sur le territoire. Avant on avait un parc immobilier important qui était détenu par des propriétaires de longue date; il y avait encore des 4 et demi à 450 \$ il y a deux ans. Ils ont vendu et les nouveaux acheteurs veulent optimiser à la valeur du marché; je suis capable de le louer à 950 \$. Il y a deux, trois personnes costaudes qui vont débarquer chez vous pour signer des papiers; v'là un chèque de x mille dollars et tu peux

le casher tout de suite. J'estime qu'entre 100 et 200 logements abordables se sont perdus les deux dernières années suite à l'optimisation. Grande, grande perte de logements ici à Victoriaville pour des trois et demi et quatre et demi. Beaucoup de personnes se retrouvent dans une situation précaire de ce côté-là. Plusieurs acceptent des augmentations; j'ai vu des ententes (bail) du type on t'augmente de 100 \$ par année pendant quatre ans comme parfois dans les constructions neuves. Plusieurs vont devoir quitter parce qu'ils n'arriveront pas. On est au début d'un pic. » (Gestionnaire OH)

« ... le plus impacté ce sont les personnes seules. J'étais en rencontre ce matin avec un promoteur immobilier qui met en location des trois et demi rénové à 875 \$. C'est abordable pour qui? Il y a quatre ans, ce n'était pas rare de voir de tels logements à 350 \$, mais l'aide sociale a pas doublé ou le salaire minimum. Il reste plus grand-chose pour ces ménages. » (Gestionnaire OH)

■ *Une augmentation des personnes en situation d'itinérance*

« Une unité temporaire de débordement a été créée puis une unité permanente; 52 personnes ont été accueillies depuis l'automne, dont une seule femme. Plus de mille nuitées offertes. Actuellement l'on refuse du monde; il y a beaucoup de santé mentale avec une moyenne d'âge plus élevé 45/50 au lieu de 35/40. On a présentement quasi l'équivalence en termes de nuitée que Drummondville alors que l'on est moins nombreux. C'est inquiétant. Avant, l'itinérance s'en allait à Drummondville. C'est en grande majorité des gens d'ici (60% de Victoriaville). » (Intervenante milieu communautaire)

« La ville-centre attire à cause de ses services comme pour l'itinérance. On migre vers la ville-centre. Il y a ici une plus forte concentration de personnes fragiles. » (Gestionnaire OH)

■ **La situation des travailleurs étrangers temporaires et saisonniers logés par l'employeur**

« Certains propriétaires d'entreprises ont fait bâtir des immeubles pour leurs travailleurs et le ménage est fait à chaque fin de semaine afin de s'assurer que tout demeure en état. On crie au manque de logements abordables, on a raison de crier, mais les propriétaires souvent ils ne savent pas dans quoi ils s'embarquent quand il n'y a pas de suivi. » (Gestionnaire, milieu communautaire)

« Cela peut créer des ghettos où peut se développer des animosités entre des travailleurs issus de nationalités diverses. » (Employé, milieu communautaire)

« Quand le travailleur est congédié, on leur demande de quitter le loyer. Ils ont très peu de marge de manœuvre. Perte d'emploi et perte de logement : ils sont donc dans des situations de vulnérabilité, surtout avec un permis de travail fermé et donc ne peuvent chercher un emploi dans une autre entreprise. Il faut alors entreprendre des démarches auprès de l'immigration pour changer leur document. » (Employé, milieu communautaire)

■ **L'offre de logements pour la population immigrante**

« Il y a ici des grandes familles de réfugiés ; en moyenne l'on parle de huit à douze personnes par famille. Les ménages défraient aisément 30 % et même 50 % de leur revenu pour se loger. À leur arrivée, ils n'ont pas un gros budget et avec tout ce qu'ils doivent se procurer à l'arrivée. Cela rend d'autant plus compliqué l'accès à un logement. » (Intervenant en milieu communautaire)

« On est conscient que quelquefois le logement trouvé ne correspond pas aux besoins de la famille. Ils sont parfois déstabilisés par une telle situation. On les voit parfois se promener d'un appartement à l'autre dans l'espoir de trouver mieux à chaque fois. » (Intervenant en milieu communautaire)

■ **L'offre de logements pour les étudiants**

« Nous avons 107 chambres, mais seulement une quarantaine sont disponibles pour 225/230 demandes pour une résidence. À long terme, cela nous prend un bâtiment. » (Gestionnaire)

■ **Le vieillissement de la population**

« Juste la construction de résidences pour les aînés, de logement tout court, elle va être principalement à Victoriaville. Pourtant il y a des municipalités qui n'ont pas aucun locatif comme à Saint-Louis de Blandford, que des maisons, pas de multilogements. Le message : « Je dois quitter ma municipalité si je ne peux m'occuper de ma maison ». À Daveluyville, il y a eu une consultation publique récemment ; les personnes voulaient une RPA pour que les aînés demeurent là. « Victoriaville nous vole nos aînés. » (Élu municipal)

■ **Les coûts de construction**

« [...] il faut comprendre que les coûts de construction en ce moment, un contracteur, le plus cheap possible au coût le plus bas possible, cela revient à 180 000 la porte. On a besoin d'un financement pour du logement abordable, car en 2023 l'équation ne fonctionne pas ; tu n'as pas ton break even. » (Gestionnaire OH)

■ **L'acceptabilité sociale de la densification**

« On a une problématique de disponibilité de terrains. Il y a des zones que l'on peut densifier ou des immeubles en fin de vie. La ville va en ce sens ; des zones ont été ciblées. Sinon il faudrait dézoner du territoire agricole. » (Élu municipal)

■ **L'allongement de la durée de séjour en ressource d'hébergement**

« Je travaille dans une maison de transition de santé mentale avec neuf lits et la durée de séjour s'allonge, car il n'y a pas de logements. C'est toujours complet [...] En fait, tout ce qui est hébergement sur le territoire est accoté. » (Intervenant)



« On n'a pas de réserves et on est victime de la pénurie de la main-d'œuvre; tous les hébergements 24/7, ce sont eux qui sont les plus victimes de cette pénurie malgré qu'ils ont de grands besoins. Tu gères les feux, tu n'es pas en mode développement et en plus tu n'as pas l'expertise, tu sais pas à quelle porte frapper. On se concentre sur le présent. » (Gestionnaire communautaire)

■ *L'appauvrissement de la population*

« Beaucoup de travailleurs vont au restaurant populaire; de plus de ménages de travailleurs sont en insécurité alimentaire. On est plus dans la pauvreté, mais dans l'appauvrissement de la population. En termes de salaires, on a une moyenne très basse dans le Centre-du-Québec. Le visage de la pauvreté change et on le voit dans toutes les organisations. Beaucoup de monde vont aussi à l'ACEF. Des gens qui n'osent pas se séparer, même lors de violence conjugale parce qu'ils vont se retrouver à la rue. On a un bon indice de vitalité économique toutefois. » (Gestionnaire milieu communautaire)

■ *La collaboration avec les propriétaires*

« En ce moment, je suis en grande campagne de séduction pour rencontrer les propriétaires. Quelles sont les problématiques. Comment peut-on les aider? J'ai engagé une ressource tp pour ne pas perdre du terrain. On est là; suite à la pandémie, j'ai perdu 25% de mes unités PSL et si je ne faisais rien, j'anticipais que dans les 18 mois, je perdrais un autre 25%. Ma campagne va bien; j'ai récupéré les 26 unités perdues. » (Gestionnaire OH)

« Une chance qu'on les ait; ils sont conscients de la réalité de ces familles et de ce que cela peut impliquer. Parfois on nous appelle pour un logement libre. C'est ce qui nous permet de bien fonctionner; cette confiance entre nous est essentielle. Ce sont des gens de la place qui nous donnent un coup de main. » (Intervenant en milieu communautaire)

■ *Une offre abordable de logements locatifs en milieu rural*

« La Ville voulait qu'il y ait un pourcentage de logements abordables, mais les promoteurs ont refusé et auraient annulé le projet. Pourtant on avait du mordant, c'était notre terrain. On savait qu'on pouvait exiger, mais il y a ici des personnes plus âgées qui veulent vendre leur terrain et rester ici. On tenait à les garder. » (Directeur municipalité)

■ *Les réponses et initiatives*

L'une des orientations du Plan stratégique 2022-2027 de la Ville de Victoriaville vise à répondre aux besoins en logement abordable. Le Plan d'action dispose de deux moyens pour y arriver : créer des mesures incitatives pour la construction de logements abordables et l'élaboration d'une stratégie du logement, ce qui a mené à la création d'Innov Habitat Victo, un organisme à but non lucratif.

Issu en mars 2023 d'un partenariat entre la Ville de Victoriaville, l'OH Victoriaville Warwick (OHVW) et la Caisse Desjardins des Bois-Francs, Innov Habitat Victo a comme mandat d'acquiescer, de convertir et de construire des logements abordables.

Sur le plan opérationnel, Innov Habitat Victo est soutenu par l'OHVW et son conseil d'administration est composé de représentants au profil communautaire (OHVW, Corporation de développement économique de Victoriaville et sa région, Ville de Victoriaville) et de professionnels du milieu.

Globalement, la Ville de Victoriaville a maintenant une vision durable urbanistique dans la perspective de mettre ensemble l'environnemental, l'économique, le social et la culture. Un bureau du développement durable a créé à cet effet afin de planifier les étapes et les retombées concrètes. La cartographie des terrains selon la topographie de la Ville constitue un outil de densification qui semble bien intéressant. Afin

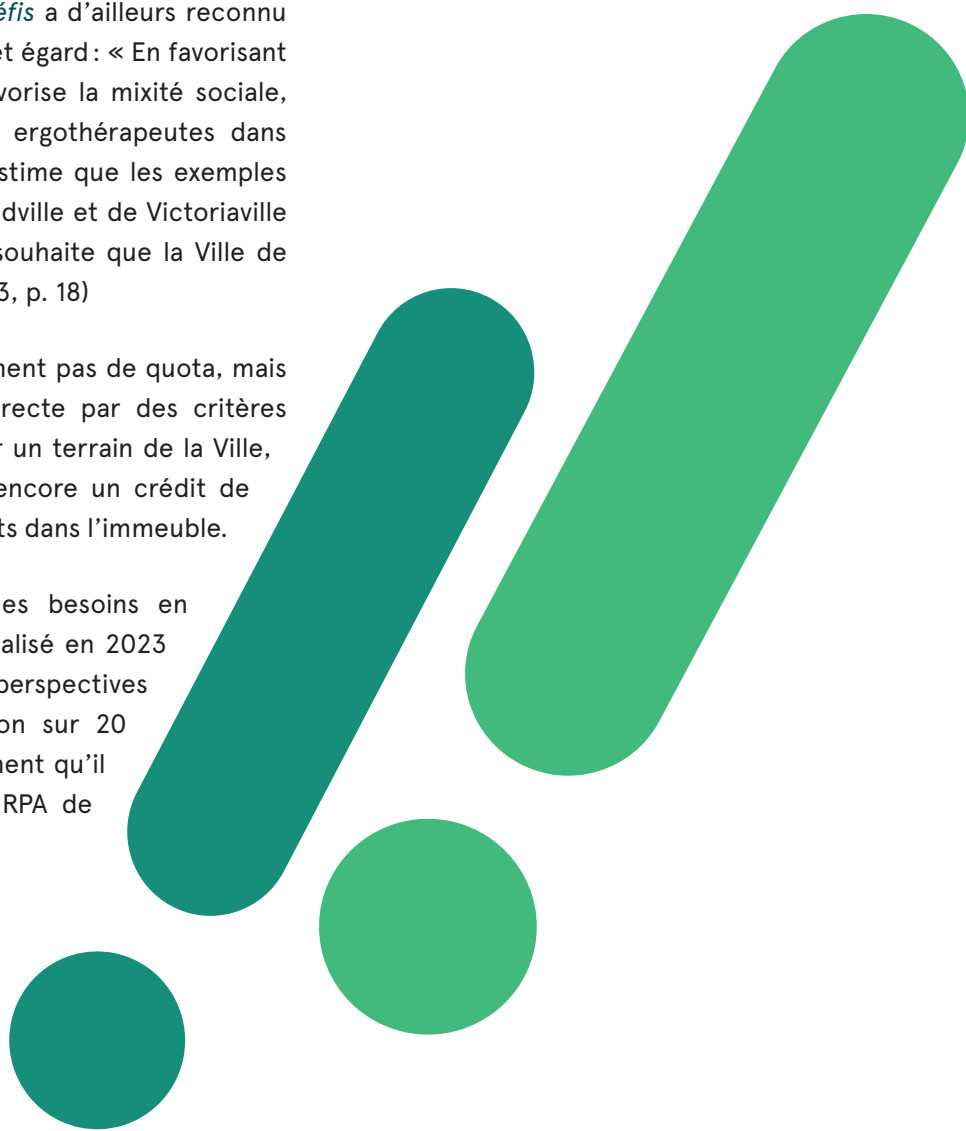
de favoriser l'acceptabilité sociale de la densification, un guide de densification facilite le processus dont le changement de zonage. Un règlement sur les habitations accessoires a aussi été adopté. La municipalité s'est également prévalu de son droit de préemption afin notamment de faciliter l'achat d'immeubles par Innov Habitat Victo.

En matière d'accessibilité universelle, la Ville a imposé des largeurs de porte afin de faciliter celle-ci, et ce, malgré l'opposition des promoteurs et la crainte de certains élus d'un ralentissement de la construction. À Sherbrooke, la Commission ad hoc sur le logement *Se loger à Sherbrooke : enjeux et défis* a d'ailleurs reconnu le leadership de Victoriaville à cet égard : « En favorisant l'accessibilité universelle, on favorise la mixité sociale, comme l'ont rappelé les deux ergothérapeutes dans leur mémoire. La commission estime que les exemples des villes de Laval, de Drummondville et de Victoriaville sont à cet égard inspirants et souhaite que la Ville de Sherbrooke s'y intéresse. » (2023, p. 18)

Victoriaville n'impose présentement pas de quota, mais pense à le faire de façon indirecte par des critères dans l'appel de propositions sur un terrain de la Ville, comme l'a fait Shawinigan ou encore un crédit de taxe lorsqu'il y a de tels logements dans l'immeuble.

En matière de planification des besoins en habitation, le Groupe Altus a réalisé en 2023 pour la Ville une étude sur les perspectives quant aux besoins en habitation sur 20 ans. L'étude mentionne notamment qu'il y aurait nécessité d'avoir une RPA de

100 unités, mais selon une étude réalisée il y a quelques années quant aux souhaits des personnes âgées, ce type de résidence était très peu valorisé par celles-ci. Quant à la situation de crise, la Ville a mis en place en avril 2023 un comité de crise afin d'être en mesure de répondre aux situations d'urgence. L'office d'habitation a ainsi une personne responsable de recevoir toute personne en situation de crise (entreposage, camions, hôtels, motels).



5.1.4 FICHE SYNTHÈSE DE LA MRC ARTHABASKA

Profil démographique

Constats	Impacts, questionnements
LA POPULATION	
<p>Il est prévu que la population d'ici 2031 soit de 75 297, soit une augmentation de 12,8 % par rapport à 2006.</p> <p>Deux tiers de la population habitent Victoriaville (64,2 %).</p>	<p>L'apport démographique de la main-d'œuvre étrangère n'est pas comptabilisé dans cette prévision de croissance.</p> <p>L'équilibre entre l'offre et la demande de logement apparaît illusoire sans action des autorités.</p>
LES PERSONNES ÂÎNÉES	
<p>L'âge moyen des citoyens de la MRC est supérieur à celui du Québec : 44,6 ans comparativement à 42,8 ans.</p> <p>Quatorze des vingt-deux municipalités de la MRC ont plus de citoyens de 65 ans et plus que les moins de 15 ans.</p>	<p>Les personnes âgées souhaitent demeurer à domicile. L'offre de soutien à domicile sera-t-il suffisant ?</p> <p>L'offre de logements spécifique à cette population est inabordable pour nombre de celles-ci.</p>

L'habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
CONTRAINTES ET OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT	
<p>La crise du logement a surpris les décideurs. Les divers acteurs sont en mode réaction.</p>	<p>Besoin de s'appuyer sur les forces de la communauté et d'agir par étapes.</p>
<p>Le Groupe de recherche technique est à Drummondville et n'a pas de projets dans la MRC.</p>	<p>Innov Habitat Victo a ce potentiel.</p>
<p>Le milieu communautaire, dont celui de l'hébergement, par manque de financement et d'expertise, ne peut être un vecteur significatif de développement, et ce, alors que le besoin de logement, notamment de transition, est documenté.</p>	<p>Besoin de développer un accompagnement auprès des organismes communautaires.</p>

Les compétences de la MRC et celles des municipalités ne sont pas toujours bien arrimées.	La nouvelle Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et le Plan de mise en œuvre de la Politique nationale sur l'architecture et l'aménagement du territoire constituent de grandes opportunités de mise en commun des expertises réciproques.
La mise en œuvre du nouveau Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire tarde à se concrétiser.	Priorisation de ce dossier par le CIUSS-MCQ.
Le marché immobilier est sous tension; l'offre de logements abordables ne répond plus à la demande et l'accès à la propriété est devenu illusoire pour nombre de ménages.	Besoin de considérer l'habitation non seulement comme un vecteur de développement économique, mais aussi social.
Les locataires ont des droits, mais plusieurs ont de la difficulté à les faire valoir.	Besoin de mieux faire connaître l'Association de défenses des droits des locataires.
L'absence de ressources dans les municipalités rurales nuit à la mise en œuvre de solutions.	Besoin d'un leadership de la MRC.
FACTEURS FACILITANTS ET PISTES DE DÉVELOPPEMENT	
La ville-centre fait preuve de dynamisme en habitation non seulement par le développement d'outils (ex. : cartographie des terrains), mais aussi par la mise en œuvre de mesures (imposer des largeurs de porte afin de faciliter l'accessibilité universelle, critères dans l'appel de propositions sur un terrain de la ville).	Analyse par la MRC de la transférabilité/adaptabilité de ces moyens.
Instance de concertation en habitation active (milieu institutionnel, communautaire, municipal, MRC)	Renforcer la concertation par une plus grande participation des municipalités et organismes à l'extérieur de la ville-centre.
Innov Habitat Victo comme organisme de protection et de développement du logement abordable.	Miser sur les opportunités de partenariat et de développement.
Le service d'aide au logement joue un rôle essentiel d'accompagnement auprès de certaines populations.	Maintenir le service et analyser les besoins.

Réseau de propriétaires privées (programme de supplément au loyer, accueil de familles réfugiées)	Importance de valoriser cette contribution
Mise à jour du schéma d'aménagement	Reconnaissance du caractère multidimensionnel de l'habitation
En vertu de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les projets d'habitation destinés à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement visant ces clientèles peuvent être soustraits de l'approbation référendaire.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.
En vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec, la MRC et les municipalités peuvent constituer un fonds de développement du logement social.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.
La CDC, comme organisme de développement de l'économie sociale, est présente dans le dossier de l'habitation.	Importance de soutenir et de valoriser cette contribution.

ENJEUX :

- Le développement d'une expertise multidimensionnelle en habitation ;
- La ghettoïsation des travailleurs étrangers temporaires et saisonniers logés par l'employeur ;
- L'inégalité en matière de logement abordable et de qualité ; la MRC a le plus haut de locataires défrayant 30 % et plus de leur revenu pour se loger ;
- Les services de l'association des locataires du Centre-du-Québec sont parfois méconnus de la population ;
- Les problèmes liés à l'entretien des logements (ex. : présence d'insectes) ;
- Le vivre ensemble dans les multilogements ;
- La collaboration avec les propriétaires ;
- Le vieillissement de la population ;
- Une offre abordable de logements locatifs en milieu rural ;
- L'acceptabilité sociale de la densification ;
- L'offre de logements pour les étudiants.

RECOMMANDATIONS :

Volet I : La gestion du développement social et abordable

Consolider les promoteurs de logement social et abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Regroupement de l'ORH de L'Érable avec l'OH Victoriaville/Warwick.	Établir un plan d'action dans le cadre défini par la SHQ en regard de la phase 2 du regroupement des offices d'habitation.
Promotion d'Innov Habitat Victo.	Soutien de la MRC.
Développer l'expertise en habitation à la MRC	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Embauche d'une ressource humaine à la MRC.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Formation continue	Suivi dans le cadre de l'Entente. Accompagnement du milieu universitaire.
Mise sur pied d'une communauté de pratique.	Suivi dans le cadre de l'Entente. Accompagnement du milieu universitaire.

Volet II : Le développement du développement social et abordable

Protéger le logement abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Acheter des immeubles ayant du logement abordable (Innov Habitat Victo).	Promotion de cette avenue au MAMH.
Développer le logement social et communautaire	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Élaborer un plan d'action, prenant notamment en considération le fait qu'en milieu rural, l'habitation est indissociable de la vitalité du cœur villageois.	Suivi auprès de la Table de concertation.
Élaborer une stratégie concertée de sensibilisation et de représentation.	Suivi dans le cadre de l'Entente.

Prise de position des municipalités quant à l'approbation référendaire (article 123.1 de la LAU).	Élaboration d'un guide facilitant la prise de décision (projet inter-MRC)
Prise de position de la MRC et des municipalités quant à la constitution d'un Fonds de développement du logement social.	La MRC est le porteur de ce dossier.

Volet III : Le développement social

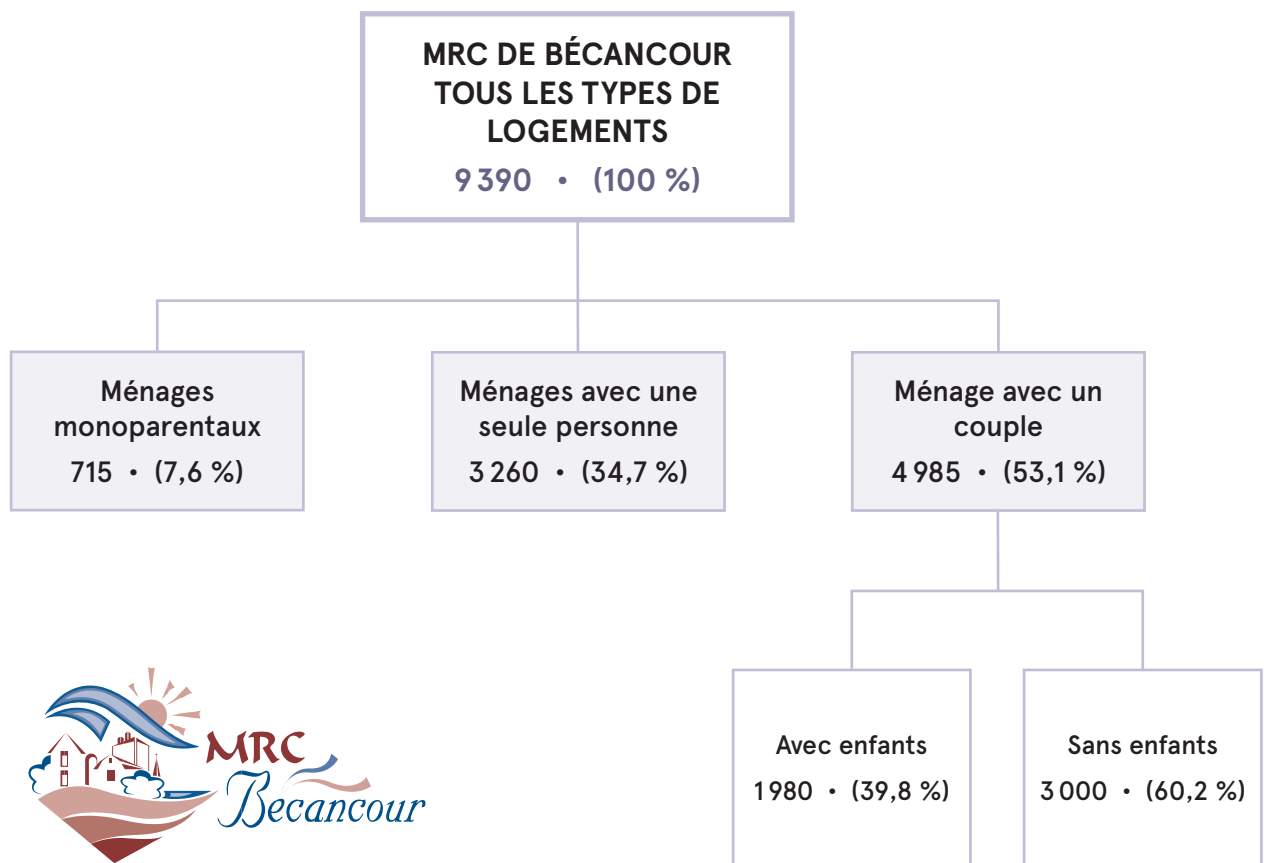
Favoriser la participation citoyenne en aménagement du territoire/habitation	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Mise sur pied d'un comité de travail (CIUSSS MCQ (santé publique/organisation communautaire), la MRC, le CRDS et la CDEC).	Élaboration d'un plan d'action.

5.2 L'HABITATION DANS LA MRC DE BÉCANCOUR

5.2.1 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS DANS LA MRC DE BÉCANCOUR

5.2.1.1 TYPES DE MÉNAGES

Les projections démographiques de l'ISQ indiquent une augmentation des ménages privés de 8,31% d'ici 2041.⁶⁶ En 2021, le territoire compte 9395 ménages privés dont la majorité sont des ménages composés d'un couple, avec ou sans enfants.⁶⁷ Les ménages avec une seule personne sont aussi nombreux.



⁶⁶ Contenus tirés de l'Institut de la statistique du Québec, projections de ménages – MRC 2021-2041.

⁶⁷ Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population 2021.

5.2.1.2 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

La MRC cumule 9390 logements privés occupés en 2021, une variation de 3,67 % par rapport à 2016.⁶⁸ Plus des trois quarts des ménages sont propriétaires (77,6 %) et 22,3 % sont locataires. Parmi les ménages propriétaires, 58 % ont une hypothèque.⁶⁹

MRC DE BÉCANCOUR

Tous les types de logements – 9 390 • (100 %)

Maison individuelle non
attenante
7130 • (75,9 %)



Immeuble moins de cinq
étages
1440 • (15,3 %)



Maison jumelée
290 • (3,1 %)



Appartement ou plain-pied
dans un duplex
240 • (2,6 %)



Maison en rangée
175 • (1,9 %)



68 Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population en 2016 et 2021.

69 Ibid., 2.

Toutes les images sont tirées de Statistique Canada, Guide de référence sur le type de construction résidentielle et les logements collectifs.

5.2.1.3 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION⁷⁰

Des 9390 logements privés recensés en 2021, 56,9 % ont une période de construction datant de plus 40 ans. Dans les dix dernières années, ce sont 12,5 % des immeubles ou logements qui ont été construits. Le dernier recensement énonce que 93,2 % des constructions ne nécessitent pas de réparations majeures.

LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION À LA MRC DE BÉCANCOUR	
Avant 1960	2885
1961 à 1980	2460
1981 à 1990	1010
1991 à 2000	775
2001 à 2005	365
2006 à 2010	725
2011 à 2015	600
2016 à 2021	570
TOTAL	9390
Réparations majeures requises	640
Réparations mineures	8755

5.2.1.4 RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU⁷¹


En 2021, Statistique Canada rapporte que 14,7 % des ménages consacrent 30 % et plus de leur revenu pour le loyer, estiment occuper un logement de taille insuffisante ou rapportent que leur logement nécessite des réparations majeures. Le recensement indique que 85,3 % des locataires considèrent leur logement comme acceptable; 140 ménages propriétaires et locataires mentionnent avoir des besoins impérieux⁷² en matière de logement.

70 Ibid., 2.

71 Ibid., 2.

72 Besoins impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).

Logements privés occupés*

 9390	30 % et plus du revenu ou dont le logement est de taille insuffisante ou nécessite des réparations majeures	1380
--	---	-------------


*Exclut les logements agricoles et hors réserve

5.2.1.5 MÉNAGES DANS LES LOGEMENTS PRIVÉS NON AGRICOLES⁷³

En 2021, la MRC de Bécancour compte 7005 ménages propriétaires dont près de trois ménages sur cinq ont une hypothèque. Les ménages propriétaires consacrent, en moyenne, 863 \$ aux frais de logements par mois. Ce sont 476 ménages qui consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement. La valeur moyenne des propriétés dans la MRC d'Arthabaska est de 206 600 \$.


En ce qui a trait aux 2030 ménages locataires, ceux-ci consacrent en moyenne 591 \$ par mois pour leur frais de logement. 241 ménages locataires consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logements et le territoire compte 255 ménages dont le logement est subventionné.

Ménages propriétaires*

 7005	Ménages propriétaires avec hypothèque	58 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	6,8 %
	Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire	863 \$
	Valeur moyenne des logements	206 600 \$

*Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

Ménages locataires*

 2030	Dans un logement subventionné	12,6 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	11,9 %
	Frais de logement mensuels moyens	591 \$

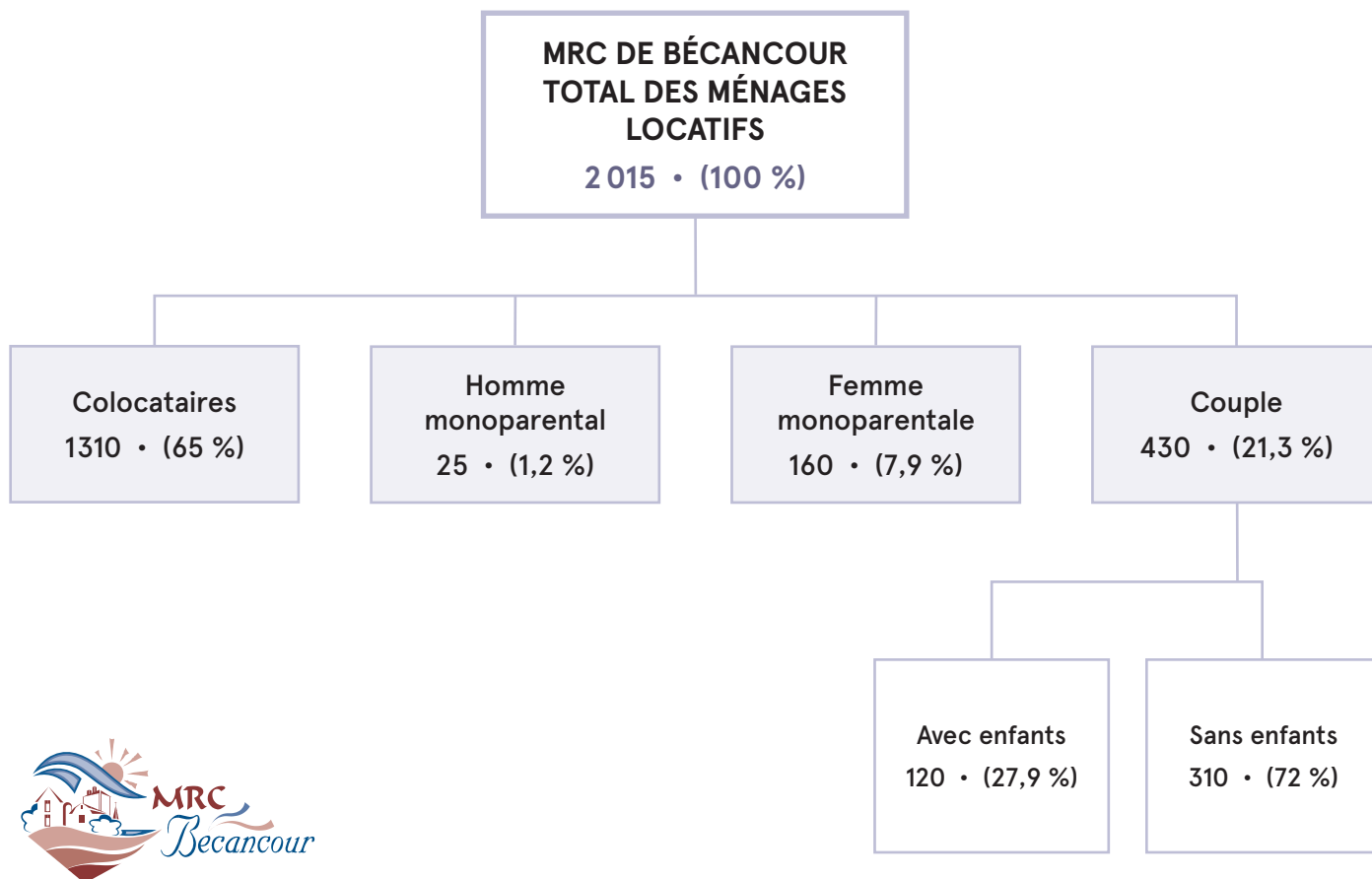
*Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

73 Ibid., 2.

5.2.2 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES LOCATIFS SELON L'INDICE DU LOGEMENT LOCATIF CANADIEN

5.2.2.1 TYPE ET NOMBRE DE MÉNAGES LOCATIFS⁷⁴

En 2021, la MRC de Bécancour recense 2015 ménages locataires. Parmi ceux-ci, les ménages en colocation⁷⁵ sont les plus nombreux. L'Indice du logement locatif canadien (IIL) dénombre davantage de ménages locatifs femmes⁷⁶ (1050) que d'hommes⁷⁷ (975). Ce sont les ménages composés de personnes âgées de 65 ans et plus qui résident le plus dans ces ménages.



⁷⁴ Contenus tirés du site internet de l'Indice du logement locatif canadien.

⁷⁵ Ici, un ménage colocataire est un ménage non familial. Ce type de ménage peut être composé d'une ou plusieurs personnes vivant dans un logement privé et qui ne sont pas des personnes « apparentées ».

⁷⁶ Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est féminin. Elle inclut les femmes cisgenres (cis) et les femmes transgenres (trans).

⁷⁷ Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est masculin. Elle inclut les hommes cisgenres (cis) et les hommes transgenres (trans).

5.2.2.2 REVENU MOYEN, NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER ET LOYER MENSUEL⁷⁸

En moyenne, les ménages locataires ont un revenu annuel de 52 450 \$. Le loyer mensuel moyen de ces ménages est de 591 \$.

Des 2015 ménages locatifs recensés, 48,9 % sont des logements avec deux chambres à coucher et presque la moitié de ceux-ci sont occupés par des ménages dont le revenu annuel moyen est de 23 800 \$. Ils occupent 48,6 % des ménages locatifs à Bécancour.

En 2021, les ménages locataires femmes+ ont un revenu annuel de 50 700 \$ et les hommes+ de 54 400 \$. En ce qui concerne les frais de logement mensuel, les femmes+ dépensent davantage (620 \$) que les hommes+ (559 \$). Ce sont les ménages composés de personnes dont l'âge varie entre 15 et 29 ans qui, mensuellement, dépensent le plus pour leur loyer.

5.2.2.3 MÉNAGES VIVANT DANS DES CONDITIONS DU SURPEUPLEMENT⁷⁹

2 % des ménages locatif (35 ménages) vivent dans des conditions de surpeuplement. Le recensement de 2021 indique que 3 % des ménages locataires femmes+ vivent dans cette situation. Lorsque l'attention est portée sur les différentes tranches d'âge, des informations sont disponibles seulement sur les 30-44 ans. Parmi ceux-ci, 3 % vivent dans des conditions de surpeuplement. Du côté des types de ménages, ce sont 9 % des femmes monoparentales avec enfants qui résident dans un contexte de logement surpeuplé. Finalement, parmi ces ménages vivant dans des conditions de surpeuplement, 6 % nécessitent des réparations majeures.

5.2.2.4 LES DÉPENSES EXCESSIVES DES MÉNAGES LOCATIFS⁸⁰

D'une part, le recensement de 2021 énonce que 12 % des ménages locatifs à Bécancour dépensent 30 % et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics. D'autre part, ce sont 3 % des ménages locatifs qui dépensent 50 % et plus de leur revenu pour les mêmes raisons.

Parmi les ménages locatifs qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur le loyer et les services publics, on compte 13 % de femmes+ et 11 % d'hommes+. De plus, les personnes âgées entre 45 et 64 ans et plus représentent la tranche d'âge qui consacre davantage de son revenu, soit 30 % au loyer et aux services publics. Les données sur le profil des familles et les dépenses excessives sont minimales et indisponibles, mais l'ILL indique que 16 % des ménages colodataires dépensent 30 % et plus de leur revenu sur le loyer.

Le nombre de ménages locatifs (55) qui dépensent plus de la moitié de leur revenu pour leur loyer est bas, mais il est important de noter que ces ménages ont tous un revenu moyen de 23 800 \$. La MRC de Bécancour a le plus haut de familles monoparentales et elle est également la MRC qui abrite le plus grand nombre de municipalités dévitalisées.

5.2.3 CE QUE LES GENS NOUS ONT DIT À L'ÉTÉ 2023

Nous avons réalisé sept entrevues dans la MRC de Bécancour (élus municipaux, milieu communautaire, MRC, directeur municipalité, Société parc industriel et portuaire de Bécancour) auprès de trois municipalités. Compte tenu du contexte spécifique du développement

78 Ibid., 8.

79 Ibid.

80 Ibid.

de la filière batterie à Bécancour, une section est consacrée à cet aspect. D'abord, les principaux enjeux suivants ont été abordés lors des entrevues individuelles par les participants à l'étude :

■ **Le coût des loyers**

« Le coût des loyers augmente et les revenus modestes sont impactés et ne peuvent avoir accès à ces logements. » (OH Bécancour)

« Cette année, on a parlé aux propriétaires et été sur les sites web, 800 \$ pour deux et demi pas chauffé ou encore 50 \$ par jour pour une chambre. Il y a très peu de chambres disponibles et ils sont pour des travailleurs. » (Intervenante milieu communautaire)

■ **L'immigration et le logement**

« ... beaucoup de gens sont arrivés d'un peu partout durant la pandémie même si on est un tout petit village. Il y a beaucoup de familles immigrantes qui déménagent ici. Il y a un organisme qui s'occupe des immigrants; il est maintenant à Deschailons. Plusieurs familles se sont installées ici par rapport à cela. Plusieurs travaillent dans des fermes agricoles et aussi on a une industrie de métal et de soudure dans le village. Le propriétaire de l'usine a acheté plusieurs maisons dans le village ces dernières années et il loue à ses employés. » (Directeur municipalité)

■ **La densification**

« On pourrait densifier notre territoire si on avait une croissance normale, mais actuellement on a une croissance exceptionnelle. Oui, on peut densifier et on sait où on peut le faire, mais ce n'est pas suffisant pour offrir aux nouveaux travailleurs de s'installer sur notre territoire. On veut bien faire cette croissance, la densification ne peut être la seule réponse. On veut le faire à notre échelle, mais il va y avoir de l'unifamiliale, car c'est la demande. » (Directeur municipalité)

« On a de la difficulté avec les villages à penser densification; les gens qui viennent en campagne ne veulent pas être dans des 8/10 logements. La Ville de Bécancour densifie beaucoup, mais ailleurs! Il y a une municipalité qui n'a pas d'aqueduc et d'égouts dans son village. On ne peut parler de densification alors. » (Cadre MRC)

■ **La dévitalisation**

« Ste-Sophie de Lévrard, Blandford, Manseau sont dévitalisées comme bien d'autres de notre territoire. On est bien situé, mais une population très vieillissante; à Saint-Pierre-les-Bécquets, la moyenne d'âge est de 55 ans. On a des municipalités où il y a plus de personnes âgées que de familles sur le territoire, conséquences moins d'écoles, de garderies. » (Cadre MRC)

■ **Le milieu HLM**

« Nous constatons qu'il y a de plus en plus de troubles dans les maisons en rangée; les enfants sont souvent laissés à eux-mêmes. Il y a des enjeux de vandalisme, de propreté, de drogue, de santé mentale. Il y a de moins en moins de personnes qui travaillent et de plus en plus de personnes sur l'aide sociale. » (Gestionnaire OH)

5.2.4 LES INITIATIVES EN HABITATION ET LES IMPACTS DE LA FILIÈRE BATTERIE

Le développement de la filière batterie dans le parc industriel et portuaire de Bécancour constitue un projet structurant non seulement pour la MRC de Bécancour, mais aussi pour l'ensemble du Centre-du-Québec. Plusieurs de nos interlocuteurs s'interrogent quant à la capacité d'accueil de la région, a fortiori dans le présent contexte de crise du logement qui ne semble pas prêt de se résoudre ainsi que des enjeux d'aménagement du territoire précédemment évoqué.

La Ville de Bécancour est issue de la fusion de onze municipalités rurales en 1965. Aujourd'hui, elle se compose de six milieux urbanisés différents présentant chacun des caractéristiques spécifiques :

- Bécancour est identifié à titre de secteur administratif et industriel;
- Gentilly est reconnu comme un secteur commercial, industriel et de services desservant les secteurs et municipalités à l'est;
- Précieux-Sang est identifié comme secteur résidentiel et offrant des services pour l'hébergement de personnes âgées;
- Saint-Grégoire est reconnu à titre de pôle résidentiel, commercial, industriel et culturel;
- Sainte-Angèle-de-Laval est identifié comme résidentiel et récréotouristique;
- Sainte-Gertrude est reconnu à titre de secteur commercial, industriel et de services pour la population du sud de la MRC.

Près de 15 000 habitants habitent la ville de Bécancour, pôle central de la MRC de Bécancour; elle est répartie sur un territoire immense de 434,29 km² (38 % du territoire de la MRC) qui révèle une densité de 24,1 habitants par km². Le parc industriel et portuaire de Bécancour couvre une superficie de 60 km².

Plusieurs demandes d'exclusion de la zone agricole, travaillées de concert avec la MRC et l'UPA, ont été acceptées depuis 2019 à la Commission de protection du territoire agricole depuis 2019 afin « que la Ville assure une gestion de l'urbanisation sur son territoire par le biais de l'établissement de périmètres urbains permettant de répondre à la demande de la population en matière de développement et d'assurer le maintien des activités économiques. Ainsi, il est nécessaire que la Ville se positionne à long terme pour un développement cohérent et sain. » (CPTAQ dossier 411256)

Le parc industriel et portuaire est sous juridiction gouvernementale et fait partie du ministère de l'Économie et de l'innovation. La Ville de Bécancour est un important partenaire, mais son développement est de sa juridiction. Par exemple, le parc industriel et portuaire dispose de son propre réseau d'égouts et assure son déneigement.

Dû notamment au caractère unique de la ville de Bécancour, le développement de la filière batterie dans le parc industriel et portuaire pose donc des enjeux spécifiques quant à l'aménagement du territoire et de l'habitation dans une perspective de développement durable et de milieux de vie complets.

Nous n'avons pas obtenu de données précises, mais d'après des sources concordantes, il semblerait que la majorité des 2500 employés présentement à l'embauche des 31 entreprises implantées dans le parc industriel et portuaire habite majoritairement sur la rive-nord. Trois-Rivières, ville universitaire et l'une des neuf villes centres du Québec, bénéficie d'un rayonnement indéniable des deux côtés du fleuve. De fait, pour la population des MRC de Bécancour et de Nicolet-Yamaska, les corridors naturels de consommation et de services de santé sont à Trois-Rivières. On peut ainsi faire l'hypothèse qu'il y a trois grands pôles de développement dans le Centre-du-Québec: Drummondville, Victoriaville et les MRC de Bécancour et de Nicolet-Yamaska.

La Ville de Bécancour a identifié un potentiel de 6 000 unités de logements son territoire dans la fin de la décennie, que ce soit de l'unifamiliale, du jumelé ou du locatif. Elle met présentement en place une panoplie de mesures comme l'intergénérationnel afin que des personnes puissent vendre leur maison tout en demeurant dans leur milieu.

« On veut bien faire cette croissance, la densification ne peut être la seule réponse. On veut le faire à notre échelle, mais il va y avoir de l'unifamiliale, car c'est la demande...

La filière batterie va être un échec si Bécancour est une ville de passage. On sait où sont les travailleurs et on s'est donné des objectifs pour atteindre un équilibre. Mais on a besoin d'être plus agile. » (Directeur municipalité)

L'agilité dont on parle ici concerne l'enjeu de la coordination interministérielle ainsi qu'entre les différentes parties prenantes des différents niveaux de développement du projet. Ils sont multiples: le niveau local – la Société du parc industriel et portuaire de Bécancour, la Ville de Bécancour; supra local – la MRC de Bécancour et les autres MRC centricaises; régionale – la Conférence administrative régionale, la Table des MRC; interrégional – la Vallée de la transition énergétique; et provinciale – les ministères et organismes nationaux impliqués dans le projet. Bien que le chercheur n'ait pu vérifier et mesurer cette agilité, il n'en demeure pas moins que ce commentaire soulève l'importance d'une communication constante et transparente entre les acteurs. (Aubry et al, 2022/2023)

Selon nos interlocuteurs, bien des informations demeurent inconnues encore quant au rythme de croissance de la filière batterie dans les cinq prochaines années, car les données peuvent changer très rapidement. Il devrait y avoir entre 1500 et 2000 personnes employées en 2030, mais d'ici 2025/2026, sur la base des entreprises présentement en construction, il est prévu que 200 employés seront alors à pied d'œuvre. C'est donc dire que le rythme devra s'accélérer dans la deuxième moitié de la décennie afin d'atteindre le chiffre de 1500 à 2000 d'ici la fin de la décennie.

Toutefois, sur la base des informations recueillies, il est possible, dès maintenant, de considérer l'enjeu de la langue comme un facteur clé en regard du choix d'un lieu d'habitation. Les Coréens Sud qui viendront s'établir temporairement pour le démarrage d'une entreprise au Québec avec leurs familles parlent anglais. Seule Trois-Rivières possède un réseau scolaire anglophone. La question scolaire pourrait aussi être un enjeu pour

les autres ménages avec enfants. L'école secondaire desservant le secteur de la ville de Bécancour est située à Saint-Pierre-les-Becquets. En fait, la proximité des lieux scolaires pose toute la question des services de proximité, tant gouvernementaux que commerciaux.

Les services gouvernementaux suivent la croissance de la population d'un territoire alors que les services commerciaux s'insèrent dans une démarche privée mettant en jeu moins de facteurs décisionnels.

Il pourrait être tentant de comparer ce qui se déroule à Bécancour avec l'implantation à Douvrin dans le département du Pas-de-Calais en France d'une méga usine qui fabriquera à grande échelle des cellules et des modules de batteries au lithium-ion avancées. 2000 employés devraient y travailler d'ici 2030. Douvrin est une commune de moins de 6000 habitants, mais sa commune d'agglomération abrite plus de 250 000 habitants et est localisée dans la région des Hauts-de-France avec une population de six millions d'habitants. On n'est donc pas absolument pas au même niveau en matière de populations, d'infrastructures et de distance à parcourir.

Il y a plusieurs facteurs qui jouent dans la décision d'un ménage de s'établir dans un lieu spécifique et la distance constitue un facteur clé. Les besoins d'un ménage sont toutefois dépendant de sa marge de manœuvre financière et comme nous l'avons vu précédemment, ceci peut contribuer à l'étalement urbain, même en l'absence de services de proximité. De plus l'enjeu de la sécurité constitue un élément d'appréciation, et ce, à tous les niveaux de la qualité de vie, d'où l'importance d'une planification territoriale mettant à contribution l'ensemble des parties prenantes dans l'évaluation des besoins en habitation.

5.2.5 FICHE SYNTHÈSE DE LA MRC BÉCANCOUR

Profil démographique

Constats	Impacts, questionnements
LA POPULATION	
Il est prévu que la population d'ici 2031 soit de 20 431, soit une augmentation de 8,1% par rapport à 2006.	La croissance de la population devrait être plus importante, compte tenu du développement de la filière batterie.
LES PERSONNES ÂÎNÉES	
La MRC fait partie des territoires où le vieillissement de la population est le plus accentué : 16 % de la population était âgée de 65 ans et plus en 2006, proportion qui devrait atteindre 32 % en 2031.	<p>Les personnes âgées souhaitent demeurer à domicile. L'offre de soutien à domicile sera-t-elle suffisante ?</p> <p>Un nombre significatif de ces personnes demeurent dans l'est du territoire ; un milieu de vie en grande partie dévitalisé.</p>

Habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
CONTRAINTES ET OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT	
Le marché immobilier est sous tension ; l'offre de logements abordables ne répond plus à la demande et l'accès à la propriété est devenu illusoire pour nombre de ménages.	Besoin de considérer l'habitation non seulement comme un vecteur de développement économique, mais aussi social.
L'OH de Bécancour, compte tenu de son nombre d'unités, n'est pas en mesure d'être un vecteur de développement du logement abordable.	Besoin de sensibilisation des élus à cette situation.
L'absence d'une Table de concertation à l'échelle de la MRC nuit à la mise en commun des expertises.	Besoin que la MRC et le CIUSSS-MCQ travaillent ensemble afin d'entreprendre la création d'une Table de concertation.
La très forte proportion de propriétaires (plus de 75 %) ne favorise pas d'emblée l'intérêt des municipalités envers le logement locatif abordable.	Besoin de sensibilisation des élus aux enjeux liés à l'abordabilité, afin de contrer l'invisibilisation des locataires, compte tenu du grand nombre de propriétaires.

Désengagement du CIUSSS MCQ quant aux problématiques vécues dans les HLM.	Besoin d'une action concertée afin d'agir sur cette situation.
Les projets en habitation sont ralentis par l'étude des dossiers dans les différents ministères.	Besoin d'une action concertée des ministères afin d'agir sur cette situation.
Le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) limite grandement l'accessibilité au logement HLM; en milieu rural, des logements sont ainsi vacants.	Besoin de sensibilisation de cette situation auprès de la SHQ.
Les municipalités, malgré une nouvelle réalité – limite du territoire et changement climatique, changements législatifs –, ont de la difficulté à la prendre en compte.	Besoin d'un leadership de la MRC quant aux aspects multidimensionnels de l'habitation.
Le Programme habitation abordable Québec ne prend pas en considération l'indice de dévitalisation des municipalités quant à la contribution potentielle du milieu.	Besoin de sensibilisation de cette situation auprès du MAMH et de la SHQ.
FACTEURS FACILITANTS ET PISTES DE DÉVELOPPEMENT	
Le développement résidentiel découlant de la filière batterie peut constituer une opportunité de développement du logement abordable.	Explorer l'ouverture des promoteurs au logement abordable dans une perspective de mixité sociale.
Mise à jour du schéma d'aménagement.	Reconnaissance du caractère multidimensionnel de l'habitation.
En vertu de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les projets d'habitation destinés à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement visant ces clientèles peuvent être soustraits de l'approbation référendaire.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.
En vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec, la MRC et les municipalités peuvent constituer un fonds de développement du logement social.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.
18 % des ménages en logement locatif peuvent avoir accès à un logement subventionné.	Comme il s'agit essentiellement de logements HLM, il importe de faire des représentations auprès de la SHQ afin que l'OH bénéficie d'une plus grande latitude en regard de l'admissibilité des ménages.

ENJEUX :

- Le développement d'une expertise multidimensionnelle en habitation ;
- L'inégalité en matière de logement abordable et de qualité ; plus spécifiquement pour les travailleurs à revenus modestes et les personnes en situation de pauvreté ;
- Une offre de logement abordable dans le contexte actuel du développement résidentiel ;
- L'acceptabilité sociale de la densification ;
- L'absence d'une expertise en développement du logement abordable ;
- Une offre abordable de logements locatifs en milieu rural.

RECOMMANDATIONS :

Volet I : La gestion du développement social et abordable

Consolider les promoteurs de logement social et abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Regroupement de l'OH de Bécancour avec l'OH Nicolet-Yamaska, Cœur-du-Québec, Saint-Léonard d'Aston, Baie du Febvre et Sainte-Perpétue de Nicolet.	Établir un plan d'action dans le cadre défini par la SHQ en regard de la phase 2 du regroupement des offices d'habitation.
Développer l'expertise en habitation à la MRC	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Embauche d'une ressource humaine à la MRC.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Formation continue.	Suivi dans le cadre de l'Entente. Accompagnement du milieu universitaire.
Mise sur pied d'une communauté de pratique.	Suivi dans le cadre de l'Entente. Accompagnement du milieu universitaire.



Volet II : Le développement du développement social et abordable

Protéger le logement abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Acheter des immeubles ayant du logement abordable.	Finalisation du processus de regroupement de l'OH de Bécancour avec l'OH Nicolet-Yamaska, Cœur-du-Québec, Saint-Léonard d'Aston, Baie du Febvre et Sainte-Perpétue de Nicolet.
Développer le logement social et communautaire	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Élaborer un plan d'action au niveau régional prenant notamment compte du fait qu'en milieu rural, l'habitation est indissociable de la vitalité du cœur villageois.	Mise sur pied de la Table de concertation.
Élaborer une stratégie régionale concertée de sensibilisation et de représentation.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Prise de position des municipalités quant à l'approbation référendaire (article 123.1 de la LAU).	Élaboration d'un guide facilitant la prise de décision (projet inter-MRC)
Prise de position de la MRC et des municipalités quant à la constitution d'un Fonds de développement du logement social.	La MRC est le porteur de ce dossier.

Volet III : Le développement social

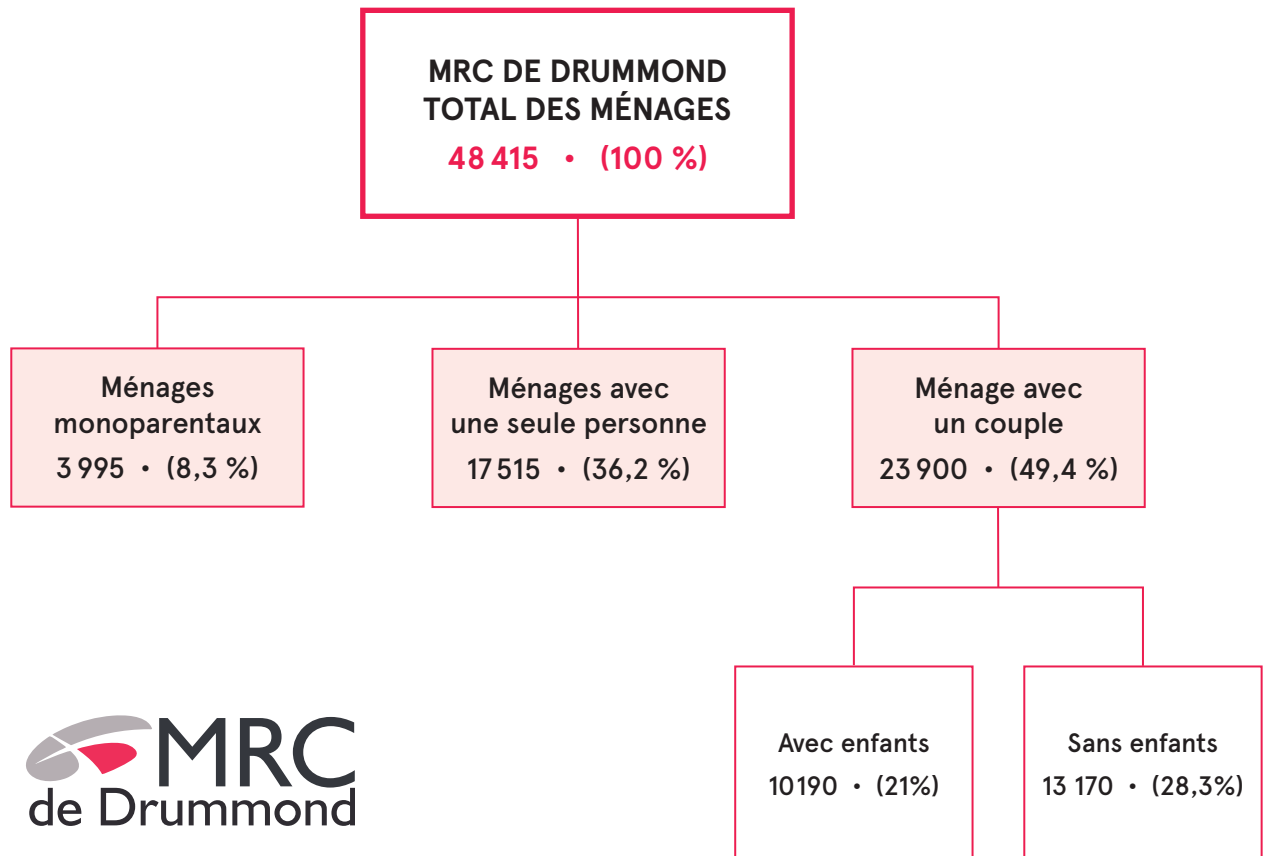
Favoriser la participation citoyenne en aménagement du territoire/habitation	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Mise sur pied d'un comité de travail (CIUSSS MCQ (santé publique/organisation communautaire), la MRC, le CRDS et la CDEC).	Élaboration d'un plan d'action.

5.3 L'HABITATION DANS LA MRC DE DRUMMOND

5.3.1 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS

5.3.1.1 TYPES DE MÉNAGES

Les projections démographiques de l'ISQ indiquent une augmentation des ménages privés de 14 % d'ici 2041⁸¹, la plus élevée dans le Centre-du-Québec. En 2021, la MRC de Drummond compte 48 415 ménages privés dont près de la majorité sont des ménages composés d'un couple, avec ou sans enfants.⁸²



81 Contenus tirés de l'Institut de la statistique du Québec, projections de ménages – MRC 2021-2041.

82 Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population 2021.

5.3.1.2 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Le dernier recensement canadien indique que 48 415 logements privés se trouvent dans la MRC de Drummond, une variation de 6,36 % par rapport à 2016.⁸³ La région compte 59,9 % de ménages propriétaires dont 62,6 % ont une hypothèque. Ce sont donc 40,1 % des ménages qui sont locataires.⁸⁴

MRC DE DRUMMOND

Tous les types de logements – 48 415 • (100 %)

Maison individuelle non
attéante

29 560 • (54,9 %)



Immeuble moins de cinq
étages

13 730 • (28,4 %)



Maison jumelée

2 430 • (5 %)



Appartement ou plain-pied
dans un duplex

3 660 • (7,6 %)



Maison en rangée

825 • (1,7 %)



83 Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population en 2016 et 2021.

84 Ibid., 2.

Toutes les images sont tirées de Statistique Canada, Guide de référence sur le type de construction résidentielle et les logements collectifs.

5.3.1.3 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION⁸⁵

La MRC de Drummond connaît un essor de construction dans les années 1960-1980. En effet, 47,2 % des logements privés occupés datent de plus de 40 ans. Dans les dix dernières années, ce sont 13,5 % des immeubles ou logements qui ont été construits. Le dernier recensement énonce que 95,4 % des constructions ne nécessitent pas de réparations majeures.

LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION À LA MRC DE DRUMMOND	
Avant 1960	9655
1961 à 1980	13 195
1981 à 1990	6055
1991 à 2000	6450
2001 à 2005	3250
2006 à 2010	3240
2011 à 2015	3045
2016 à 2021	3530
TOTAL	48 415
Réparations majeures requises	2210
Réparations mineures	46 210

5.3.1.4 RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU⁸⁶


Selon le recensement de Statistique Canada en 2021, 18 % des ménages doivent consacrer 30 % et plus de leur revenu sur le loyer, estiment occuper un logement de taille insuffisante ou rapportent que leur logement nécessite des réparations majeures. Néanmoins, le recensement indique que 82 % des locataires considèrent leur logement acceptable ; 1705 ménages mentionnent avoir des besoins impérieux⁸⁷ en matière de logement.

85 Ibid., 2.

86 Ibid., 2.

87 Besoins impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).

Pour les logements privés occupés*

 48 415	30 % et plus du revenu ou dont le logement est de taille insuffisante ou nécessite des réparations majeures	8710
--	---	-------------


* Exclut les logements agricoles et hors réserve

5.3.1.5 MÉNAGES DANS LES LOGEMENTS PRIVÉS NON AGRICOLES⁸⁸

Sur 28 585 ménages propriétaires, 62,6 % ont une hypothèque et consacrent, en moyenne, 955 \$ aux frais de logements par mois. Parmi ces propriétaires, 2172, consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement. La valeur moyenne des propriétés est de 260 800 \$.


En ce qui a trait des 19 360 ménages locataires, ceux-ci consacrent en moyenne 699 \$ par mois pour leurs frais de logement. 4026 ménages locataires consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logements et le territoire compte 1529 ménages dont le logement est subventionné.

Ménages propriétaires*

 28 585	Ménages propriétaires avec hypothèque	62,6 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	7,6 %
	Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire	955 \$
	Valeur moyenne des logements	260 800

*Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

Ménages locataires*

 19 360	Dans un logement subventionné	7,9 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	20,8 %
	Frais de logement mensuels moyens	699 \$

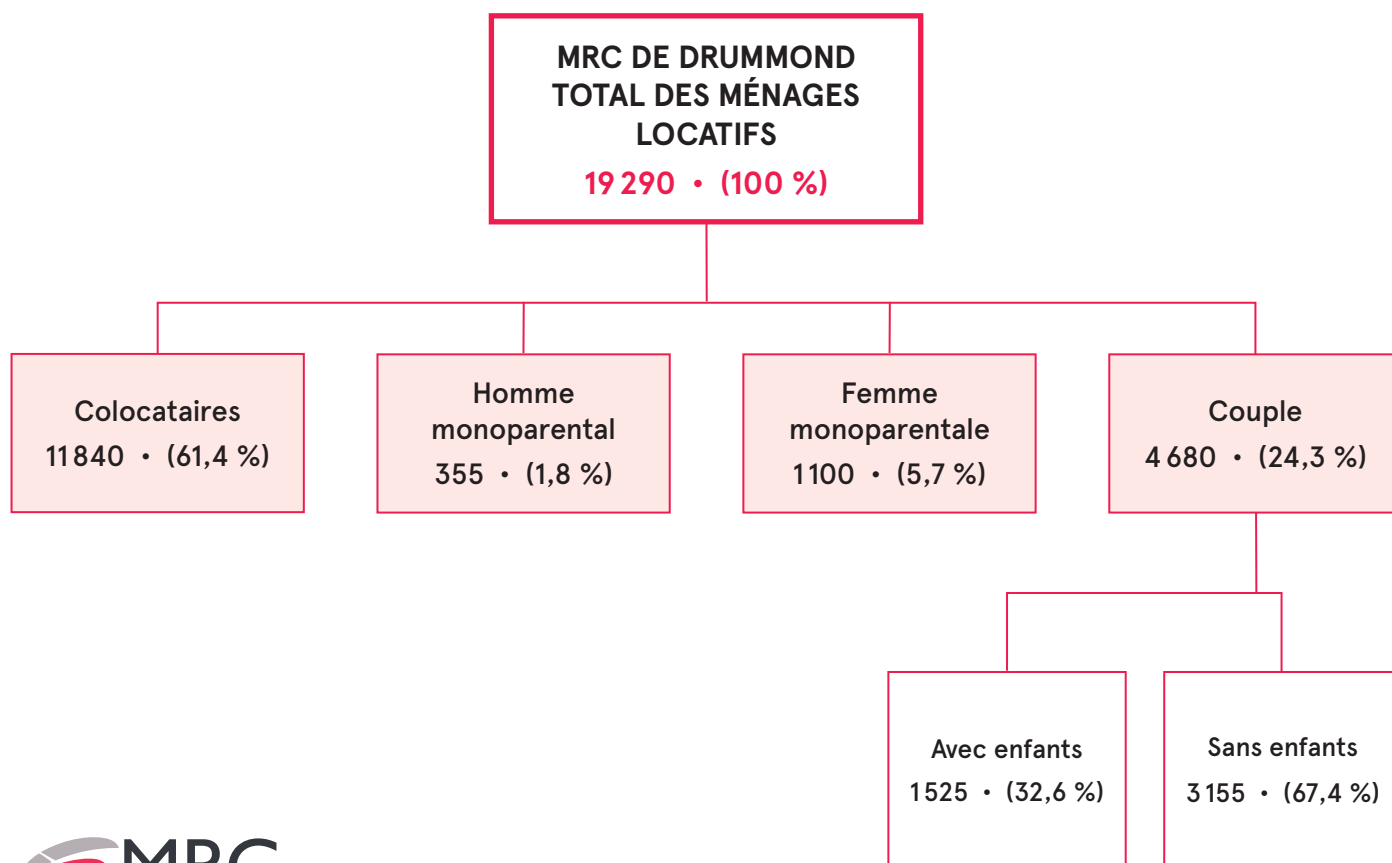
*Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

88 Ibid., 2.

5.3.2 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES LOCATIFS SELON L'INDICE DU LOGEMENT LOCATIF (ILL) CANADIEN

5.3.2.1 TYPE ET NOMBRE DE MÉNAGES LOCATIFS⁸⁹

En 2021, Drummond cumule 19 290 ménages locataires selon l'Indice du logement locatif canadien. À nouveau dans une MRC du Centre-du-Québec, ce sont les ménages colodataires⁹⁰ qui sont les plus nombreux. L'Indice du logement locatif canadien (ILL) dénombre davantage de ménages locatifs femmes⁹¹ (10 030) que d'hommes⁹² (9260).



89 Contenus tirés du site internet de l'Indice du logement locatif canadien.

90 Ici, un ménage colodataire est un ménage non familial. Ce type de ménage peut être composé d'une ou plusieurs personnes vivant dans un logement privé et qui ne sont pas des personnes « apparentées ».

91 Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est féminin. Elle inclut les femmes cisgenres (cis) et les femmes transgenres (trans).

92 Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est masculin. Elle inclut les hommes cisgenres (cis) et les hommes transgenres (trans).

5.3.2.2 REVENU MOYEN, NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER ET LOYER MENSUEL⁹³

En moyenne, les ménages locataires ont un revenu annuel de 51160 \$. Le loyer mensuel moyen de ces ménages est de 699 \$, le plus haut de toute la région du Centre-du-Québec.

Des 19 290 ménages locatifs recensés 38,2% sont des logements de deux chambres à coucher. Les ménages dont le revenu moyen est de 23 800 \$ occupent presque la moitié des ménages de deux chambres à coucher. De surcroît, ces ménages occupent 43% des ménages locataires à Drummond.

En 2021, les ménages locataires femmes+ ont un revenu annuel de 49 640 \$ et les hommes+ de 52 750 \$. En ce qui concerne les frais de logement mensuel, les femmes+ dépensent davantage (717 \$) que les hommes+ (679 \$). Sans distinguer les hommes des femmes, les ménages entre 30 et 44 ans ont le revenu moyen le plus élevé et ils dépensent davantage que les autres tranches d'âge pour leur frais de loyer.

5.3.2.3 MÉNAGES VIVANT DANS DES CONDITIONS DU SURPEUPLEMENT⁹⁴

Ce sont 3% des ménages locataires qui vivent dans des conditions de surpeuplement. Parmi ces ménages, 5% nécessitent des réparations majeures. Les ménages ayant un revenu entre 41 800 et 66 500 \$ représentent 36% (200 ménages sur 555) des ménages dits surpeuplés. La MRC compte 3% des femmes+ et 3% des hommes+ dans cette situation.

L'IIL indique que 6% des ménages composés des personnes entre 30 et 44 vivent dans des conditions de

surpeuplement. Du côté des types de ménages, 10% des hommes monoparentaux avec enfants vivent dans des conditions de surpeuplement, tout comme les couples avec enfants.

Au Québec, environ quatre personnes âgées sur cinq vivaient dans un logement acceptable en 2021. Toutefois, ce n'était pas le cas pour 21% d'entre elles. En proportion, les personnes âgées étaient moins nombreuses que les 25-45 ans (24%) et les 35-44 ans (22%) à être dans cette situation. En revanche, elles étaient plus susceptibles d'occuper un logement non acceptable que les 45-54 ans et les 55-64 ans (20% et 18% respectivement). Passé 65 ans, plus une personne est âgée, plus elle est susceptible de vivre dans un logement non acceptable. C'est le cas de 19% des personnes de 65 à 74 ans, de 23% de celles de 75 à 84 ans et de 31% de celles de 85 ans et plus.

En 2021, les femmes âgées étaient plus susceptibles que les hommes d'occuper un logement ne respectant pas au moins l'une des trois normes d'acceptabilité (24% c. 18%). Chez les 65-74 ans, 3,7 points de pourcentage séparent les proportions de femmes et d'hommes vivant dans un logement non acceptable (21% c. 17%). Cet écart est de 8 points de pourcentage chez les 75-84 ans (27% c. 18%). Chez les 85 ans et plus, 35% des femmes occupaient un logement non acceptable contre 24% des hommes, soit un écart de 11 points.

93 Ibid., 8.

94 Ibid., 8.

5.3.2.4 LES DÉPENSES EXCESSIVES DES MÉNAGES LOCATIFS⁹⁵

Parmi les 19 290 ménages à Drummond, 21% dépensent 30% et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics. Les femmes+ y sont légèrement plus nombreuses (24%) que les hommes+ (18%).

Des 4005 ménages qui dépensent 30% et plus de leur revenu sur le loyer, les personnes de 65 ans et plus représentent la tranche d'âge la plus touchée (31% d'entre eux). Dans la MRC de Drummond, un peu plus de 3 ménages locataires sur 5 sont colocalitaires. Ces derniers sont les plus nombreux à dépenser 30% et plus de leur revenu sur le loyer (29% d'entre eux).

Les ménages locataires qui dépensent 50% et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics représentent 5%. Ce sont donc 940 ménages qui se retrouvent dans cette situation, dont près de 97,3% vivent avec un revenu annuel moyen de 23 800 \$.

5.3.3 CE QUE LES GENS NOUS ONT DIT À L'ÉTÉ 2023

Nous avons réalisé onze entrevues dans la MRC de Drummond (élus municipaux, milieu communautaire, MRC, directeur municipalité, office d'habitation) dans six municipalités. Quatorze personnes étaient également présentes lors d'une réunion organisée par la Table d'habitation de Drummondville. Créée en juin 2022, celle-ci a pour mandat de favoriser la concertation et d'informer les acteurs du milieu.

Lors de la rencontre avec les membres de la Table de concertation en juin 2023 et lors des entrevues

individuelles, les principaux enjeux suivants ont été abordés par les participants à l'étude :

■ **Perte de logements abordables**

« Il y a peu d'appartements pour des personnes seules et nous avons constaté une diminution des maisons de chambres. Plusieurs propriétaires ont vendu; il y avait quelques portes d'accessibles, mais il y a et des *rénos*; c'est plus compliqué maintenant. Des appartements faciles, il y en a de moins en moins à Drummondville. » (Office d'habitation)

« Ici aussi on sort le monde avec des rénovictions; Cela fond comme neige au soleil (démolition, reconstruction, remise à meuf, vente des propriétaires à des investisseurs qui veulent maximaliser leur revenu). C'est marqué, on le voit à Drummondville. » (Intervenant organisme communautaire)

« Depuis la pandémie, j'ai beaucoup de personnes âgées qui vont accepter des choses inacceptables en logement. Ils ont peur de ne plus avoir de logements ou que ce ne soit plus adéquat pour leur situation. Plusieurs ne veulent plus aller à l'hôpital; suite aux nouvelles dans les médias, cela créé beaucoup de peur et d'anxiété. Les prix ne sont pas abordables et j'ai vu beaucoup de gens victimes de rénovictions. C'est triste et choquant, des gens qui habitent là depuis longtemps. Un nouveau propriétaire augmente deux fois plus et la personne n'est pas en mesure de faire des démarches pour aller ailleurs. Ils savent qu'ils ont le droit de refuser et ils restent là quand même. Au TAQ, c'est long et cela demande de l'énergie pour des personnes souvent en perte d'autonomie. Cela complique de beaucoup les choses. » (Intervenant organisme communautaire)

95 Ibid., 8.

■ *Augmentation du coût des loyers*

« Le coût des loyers a vraiment explosé; à St-Joseph les loyers sont vraiment médiocres; mais on ne trouvera rien en bas de 700. \$ ici. Tu n'as pas grand-chose pour un quatre et demi; les murs sont en carton. » (Intervenant organisme communautaire)

« Les loyers ont beaucoup augmenté, c'est de plus en plus difficile de bien se loger, de s'alimenter et de répondre à tous nos besoins. C'est plus juste les démunis, les personnes âgées, mais des ménages qui travaillent. » (Intervenant organisme communautaire)

« Les gens que l'on soutenait vers les appartements pour qu'ils aient une sécurité autour de leur tête; il y en a de moins en moins. » (Intervenant organisme communautaire)

« Les loyers ici sont excessivement chers; il y a deux, trois ans, on trouvait des deux et demi à 400/425 \$ maintenant ils sont à 725/750 \$ quand il y en a de disponibles. On dit aux personnes de garder leur logement; lorsqu'ils les perdent, ils ont beaucoup de difficultés à se reloger. Les propriétaires sont très sélectifs; on encourage maintenant les personnes faire leurs démarches seules, car on leur nuit si on les accompagne. Le montant d'un loyer peut dépasser leur chèque d'aide sociale. » (Intervenant organisme communautaire)

■ *Des enjeux d'insalubrité*

« Actuellement on déplace une personne d'un logement avec punaises à un autre logement et il y a tout un protocole à suivre. Au niveau du centre-ville, il y a un problème d'insalubrité important. On travaille maintenant avec Innov Action qui a acheté des blocs, car les anciens propriétaires les ont négligés. C'est maintenant entre de bonnes mains. Au refuge, en plein été, il est plein même les lits de crise sont remplis. En temps normal, on réussit à en placer entre deux et quatre, mais il en rentre plus qu'il en sort compte tenu de l'accessibilité. Avant on

avait beaucoup de places, mais pas de PSL, maintenant on a des PSL, mais pas de places. On diminue quand même la pauvreté de certaines personnes qui sont en logement. C'est de la prévention de l'itinérance. Je ne vois pas le bout de ça. On est dans l'urgence de ne pas laisser le monde dans la rue. » (Intervenant organisme communautaire)

■ *Une itinérance visible*

« On a toujours eu de l'itinérance, mais cachée. Elle est maintenant visible et apparente (bancs de parcs, auto); des personnes qui dorment dans les vestibules d'entrée, là on a géré cela depuis la pandémie, c'est courant. Pourquoi? Il semble avoir explosé depuis la pandémie. » (Élu municipal)

« Je suis ici depuis 20 ans, j'ai connu des propriétaires prêts à louer à des gens qui fument, qui ont des chiens. Ils se départissent maintenant de leurs blocs et les nouveaux propriétaires n'ont pas toujours ces mêmes ouvertures envers les chiens par exemple. Trouver un logement, c'est très, très ardu. Les punaises, les coquerelles touchent maintenant – et c'est nouveau – une majorité des blocs de notre monde. On ne vivait pas cela avant et la stabilisation au loyer est plus difficile. On place maintenant des gens dans des loyers où l'on sait qu'il y a des punaises parce qu'il n'y a rien d'autre. Des loyers à 400, 500 \$ par mois on ne voit plus cela; on loue des logements à 650 \$ pour des personnes sur l'aide sociale. Sans le soutien SRA ou PSL, c'est difficile d'imaginer que la personne va se maintenir en loyer. » (Intervenant organisme communautaire)

■ *La densification en milieu rural*

« L'an passé on a réussi à faire dézoner une parcelle de terre agricole pour 15 terrains. Pour le CPTAQ on a été obligé de garantir qu'il y aurait au moins deux 6 logements sur ces 15 terrains. C'était notre proposition après un premier refus. La densification, en plein ça! Il demandait de la densification sur deux terrains plus grands que les

autres. Les 13 autres, bungalow ou bi familial. On doit passer maintenant chez le notaire et après on cherche un promoteur. » (Élu municipal)

« On vise une plus grande densification qu'actuellement. On y va graduellement; les maisons autour de veulent pas de quatre étages. On peut diminuer la grosseur du terrain, des duplex, des jumelés, donc de manière légère. » (Directeur municipal)

■ *La densification à Drummondville*

« Notre plan de densification est beaucoup axé sur le transport en commun, ce que l'on ne retrouve pas dans d'autres municipalités. On est vraiment très urbain, les deux municipalités les plus proches de nous ont 5000 habitants. Il y aussi tout ce qui a trait à l'aspect accessoire, ici pour 120 mètres carrés et plus, il peut y avoir une habitation additionnelle. Cela aussi est exportable. Également le bigénérationnel avec certaines normes est permis maintenant. » (Directeur municipal)

■ *Les initiatives en habitation*

La municipalité de Drummondville a adopté une Politique en habitation en septembre 2021. Un montant de 5,75 M\$, annoncé en mars 2022, est investi par celle-ci pour contrer la pénurie de logements sociaux et abordables. Ce soutien financier est accordé à Innov Habitat Drummond (IHD) et à l'Office d'habitation Drummond (OHD) pour la mise en action du Plan de développement du logement social et communautaire 2022-2030, qui permettra, à terme, la création de 850 logements abordables et subventionnés.

Dans un premier temps, l'axe logement social vise à répondre aux besoins des citoyens à faible revenu. Pour répondre à ce besoin, on vise à construire 400 nouveaux logements sociaux d'ici 2027. Deuxièmement, l'axe logement abordable s'attarde à combler les besoins des ménages à revenus modestes. Pour ce volet, le prix du loyer correspond à 90% du loyer moyen. Ce

plan ambitieux prévoit l'acquisition et la rénovation, s'il y a lieu, de 450 logements d'ici 2030, dont 200 d'ici 2026, sur le territoire de la ville de Drummondville. Ces derniers seront convertis en logements abordables en contrôlant le coût des loyers. La Ville de Drummondville subventionnera les mises de fonds des 150 premiers logements acquis par l'OHD et IHD à la hauteur de 3,75 M\$, soit 25 000 \$ par unité, afin de donner les premiers élan au projet. Le mouvement Desjardins et la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) sont impliqués dans ce volet.

À ce jour (août 2023) quatre-vingt-neuf logements issus du marché locatif ont été acquis par l'OHD. De plus, ce nombre a été considérablement augmenté en mars 2023 par la Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES), basée sur la Rive-Sud de Montréal. Dans le cadre d'une transaction de 42,5 millions de dollars, cet organisme sans but lucratif dont le mandat est de fournir du logement abordable à ses locataires a acquis 363 logements et 41 locaux commerciaux. Ces centaines de logements sont actuellement offerts à des loyers abordables variant en général entre 600 \$ et 750 \$ par mois pour un appartement de type 4 et demi. « Afin de réaliser cette transaction d'envergure, SOLIDES n'a d'ailleurs eu recours à aucune subvention gouvernementale. L'organisme a plutôt misé sur des prêts assurés par la SCHL et des partenaires privés, comme la Caisse d'économie solidaire Desjardins et la Fondation Lucie et André Chagnon. » (Goudreault, 2023)

Le Plan d'action en habitation 2023-2026 vise d'ailleurs à élaborer en 2023 « une stratégie foncière en habitation permettant d'encadrer l'acquisition et la revente d'immeubles destinés à la réalisation de de logements abordables, sociaux et communautaires ». (Ville de Drummondville, 2023, p. 7)

5.3.4 FICHE SYNTHÈSE DE LA MRC DRUMMOND

Profil démographique

Constats	Impacts, questionnements
LA POPULATION	
<p>Il est prévu que la population d'ici 2031 soit de 113 099, soit une augmentation de 20,5 % par rapport à 2006.</p> <p>Ceci témoigne de la consolidation socio-économique de ce territoire.</p>	<p>Cette croissance démographique exerce d'autant plus une pression sur le marché résidentiel et doit inciter l'ensemble des acteurs à agir afin que le coût du logement ne soit pas déconnecté du revenu.</p>

Habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
CONTRAINTES ET OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT	
<p>Les compétences de la MRC et celles des municipalités ne sont pas toujours bien arrimées.</p>	<p>La nouvelle Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et le Plan de mise en œuvre de la Politique nationale sur l'architecture et l'aménagement du territoire constituent de grandes opportunités de mise en commun des expertises réciproques.</p>
<p>La mise en œuvre du nouveau Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire tarde à se concrétiser.</p>	<p>Besoin de priorisation de ce dossier.</p>
<p>Le marché immobilier est sous tension; l'offre de logements abordables ne répond plus à la demande et l'accès à la propriété est devenu illusoire pour nombre de ménages.</p>	<p>Besoin de considérer l'habitation non seulement comme un vecteur de développement économique, mais aussi social.</p>
<p>L'absence de ressources dans les municipalités rurales nuit à la mise en œuvre de solutions, d'autant plus lorsque les municipalités questionnent leur implication dans le domaine du logement.</p>	<p>Besoin d'un leadership de la MRC.</p>
<p>Les municipalités, confrontées à une nouvelle réalité – limite du territoire et changement climatique, changements législatifs –, ont de la difficulté à la prendre en compte.</p>	<p>Besoin d'un leadership de la MRC quant aux aspects multidimensionnels de l'habitation.</p>

L'offre de logement abordable est en péril.	Poursuite des actions afin de soustraire au marché des immeubles de cette nature.
Les locataires ont des droits, mais plusieurs ont de la difficulté à les faire valoir.	Besoin de mieux faire connaître l'Association de défense des droits des locataires de Drummondville.
FACTEURS FACILITANTS ET PISTES DE DÉVELOPPEMENT	
Statistique Canada a alloué à Drummondville et aux municipalités avoisinantes le statut de région métropolitaine de recensement (RMR), c'est-à-dire une région de plus de 100 000 habitants.	Utilisation des nouvelles données disponibles à des fins de planification et d'aménagement du territoire.
La ville centre s'est dotée d'une Politique en habitation et d'un plan d'action.	Suivi continu des indicateurs de résultats.
Le milieu communautaire est bien présent et actif à Drummondville, notamment par le biais de plusieurs centres communautaires dans les quartiers.	Poursuite du travail de concertation.
Instance de concertation en habitation active à Drummondville (milieu institutionnel, communautaire, MRC, municipal)	Étendre la concertation à l'ensemble du territoire de la MRC
Le service d'aide au logement joue un rôle essentiel d'accompagnement auprès de certaines populations.	Maintenir le service et analyser les besoins.
L'OH de Drummondville est le vecteur du développement du logement abordable.	Miser sur les opportunités de partenariat et de développement.
Mise à jour du schéma d'aménagement	Reconnaissance du caractère multidimensionnel de l'habitation
En vertu de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les projets d'habitation destinés à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement visant ces clientèles peuvent être soustraits de l'approbation référendaire.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.
En vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec, la MRC et les municipalités peuvent constituer un fonds de développement du logement social.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.

ENJEUX :

- Le développement d'une expertise multidimensionnelle en habitation ;
- Le développement d'un partenariat avec le CIUSSS-MCQ dans la perspective d'une adaptation des services aux caractéristiques populationnelles et territoriales ;
- L'inégalité en matière de logement abordable et de qualité ; plus spécifiquement pour les travailleurs à revenus modestes et les personnes en situation de pauvreté ; la MRC a le deuxième plus haut de locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu pour se loger ;
- La pandémie a exacerbé les conditions de vie des personnes en situation d'itinérance ;
- L'acceptabilité sociale de la densification ;
- Une offre abordable de logements locatifs en milieu rural ;
- Une offre de logements abordables pour les étudiants.

RECOMMANDATIONS :

Volet I : La gestion du développement social et abordable

Consolider les promoteurs de logement social et abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Promotion des actions entreprises pour soustraire des immeubles au marché.	Rédaction et diffusion d'une documentation sur les effets d'un tel processus.
Augmentation des budgets pour le soutien communautaire au logement social et communautaire.	Sensibilisation auprès des décideurs.
Développer l'expertise en habitation à la MRC	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Embauche d'une ressource humaine à la MRC.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Formation continue.	Suivi dans le cadre de l'Entente. Accompagnement du milieu universitaire.
Mise sur pied d'une communauté de pratique.	Suivi dans le cadre de l'Entente. Accompagnement du milieu universitaire.



1205

Volet II : Le développement du développement social et abordable

Protéger le logement abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Acheter des immeubles ayant du logement abordable.	Promotion de cette avenue au MAMH.
Développer le logement social et communautaire	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Élaborer un plan d'action au niveau régional prenant notamment en compte le fait qu'en milieu rural, l'habitation est indissociable de la vitalité du cœur villageois.	Suivi auprès de la Table de concertation.
Élaborer une stratégie régionale concertée de sensibilisation et de représentation.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Prise de position des municipalités quant à l'approbation référendaire (article 123.1 de la LAU).	Élaboration d'un guide facilitant la prise de décision (projet inter-MRC)
Prise de position de la MRC et des municipalités quant à la constitution d'un Fonds de développement du logement social.	La MRC est le porteur de ce dossier.

Volet III : Le développement social

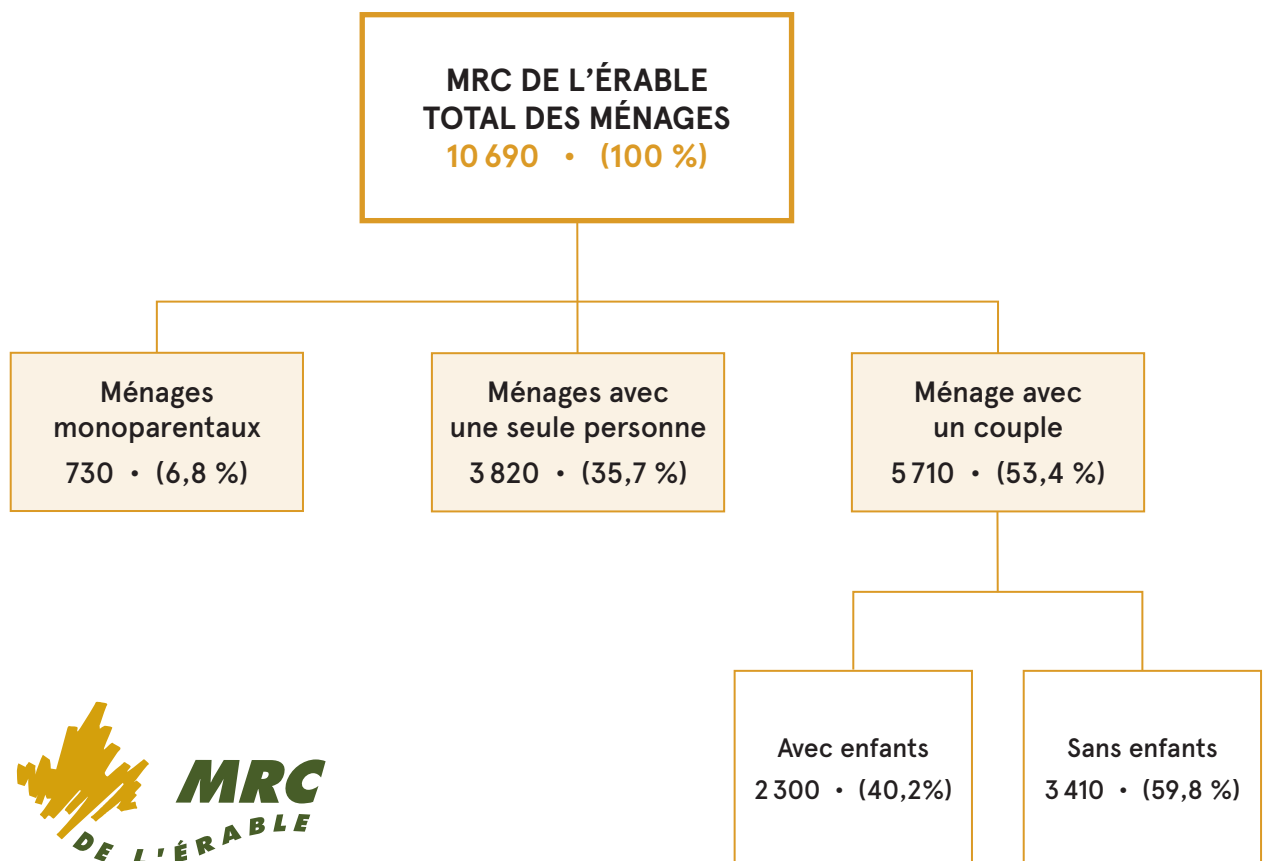
Favoriser la participation citoyenne en aménagement du territoire/habitation	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Mise sur pied d'un comité de travail (CIUSSS MCQ (santé publique/organisation communautaire), la MRC, le CRDS et la CDEC).	Élaboration d'un plan d'action.

5.4 L'HABITATION DANS LA MRC DE L'ÉRABLE

5.4.1 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS

5.4.1.1 TYPES DE MÉNAGES

Les projections démographiques de l'ISQ indiquent une variation des ménages privés de 4,14 % d'ici 2041⁹⁶ pour la MRC de L'Érable. En 2021, la MRC compte 10 690 ménages privés dont la majorité sont des ménages composés d'un couple, avec ou sans enfants.⁹⁷



⁹⁶ Contenus tirés de l'Institut de la statistique du Québec, projections de ménages – MRC 2021-2041.

⁹⁷ Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population 2021.

5.4.1.2 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Le dernier recensement canadien ne compte que 10 695 logements privés dans la MRC de L'Érable, une variation de 3,97% par rapport à 2016.⁹⁸ Le territoire compte 72,2% de ménages propriétaires dont 54,3% ont une hypothèque. Ce sont donc 27,7% des ménages qui sont locataires.⁹⁹

MRC DE DRUMMOND

Tous les types de logements – 10 695 (100 %)

Maison individuelle non
attenante
7 585 • (70,9 %)



Immeuble moins de cinq
étages
1 940 • (18,1 %)



Maison jumelée
420 • (3,9 %)



Appartement ou plain-pied
dans un duplex
560 • (5,2 %)



Maison en rangée
30 • (0,3 %)



98 Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population en 2016 et 2021.

99 Ibid., 2.

Toutes les images sont tirées de Statistique Canada, Guide de référence sur le type de construction résidentielle et les logements collectifs.

5.4.1.3 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION¹⁰⁰

Ce sont 65,3% des logements privés occupés de la MRC de L'Érable qui datent de 40 ans. Dans les dix dernières années, ce sont que 8,3% des immeubles ou logements qui ont été construits, le pourcentage le plus bas de toutes les MRC du Centre-du-Québec. Néanmoins, le dernier recensement énonce que 94,4% des constructions ne nécessitent pas de réparations majeures.

LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION À LA MRC DE L'ÉRABLE	
Avant 1960	3365
1961 à 1980	3610
1981 à 1990	1075
1991 à 2000	890
2001 à 2005	400
2006 à 2010	450
2011 à 2015	420
2016 à 2021	475
TOTAL	10 695
Réparations majeures requises	595
Réparations mineures	10 100

5.4.1.4 RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU POUR LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES¹⁰¹


Parmi les 10 695 logements privés, 13,9% des ménages doivent consacrer 30% et plus de leur revenu aux frais de logement, estiment occuper un logement de taille insuffisante ou rapportent que leur logement nécessite des réparations majeures. Le recensement de 2021 indique tout de même que 86,1% des locataires considèrent leur logement comme acceptable; 225 ménages mentionnent avoir des besoins impérieux¹⁰² en matière de logement.

100 Ibid., 2.

101 Ibid., 2.

102 Besoins impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30% ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).

Pour les logements privés occupés*

 10 695	30 % et plus du revenu ou dont le logement est de taille insuffisante ou nécessite des réparations majeures	1485
--	---	-------------


* Exclut les logements agricoles et hors réserve

5.4.1.5 MÉNAGES DANS LES LOGEMENTS PRIVÉS NON AGRICOLES¹⁰³

Sur 7445 ménages propriétaires, 54,3 % ont une hypothèque et consacrent, en moyenne, 775 \$ par mois aux frais de logement. Parmi ces propriétaires, 416 consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement. La valeur moyenne des propriétés est de 192 800 \$ (la plus basse du Centre-du-Québec).


En ce qui concerne les 2905 ménages locataires, ceux-ci consacrent en moyenne 557 \$ par mois pour leur frais de logement. La MRC compte 301 ménages locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu aux frais de logements. De plus, le recensement de 2021 indique que 244 ménages profitent d'un logement subventionné.

Ménages propriétaires*

 7 445	Ménages propriétaires avec hypothèque	54,3 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	5,6 %
	Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire	775 \$
	Valeur moyenne des logements	192 800 \$

*Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

Ménages locataires*

 2 905	Dans un logement subventionné	8,4 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	14,4 %
	Frais de logement mensuels moyens	557 \$

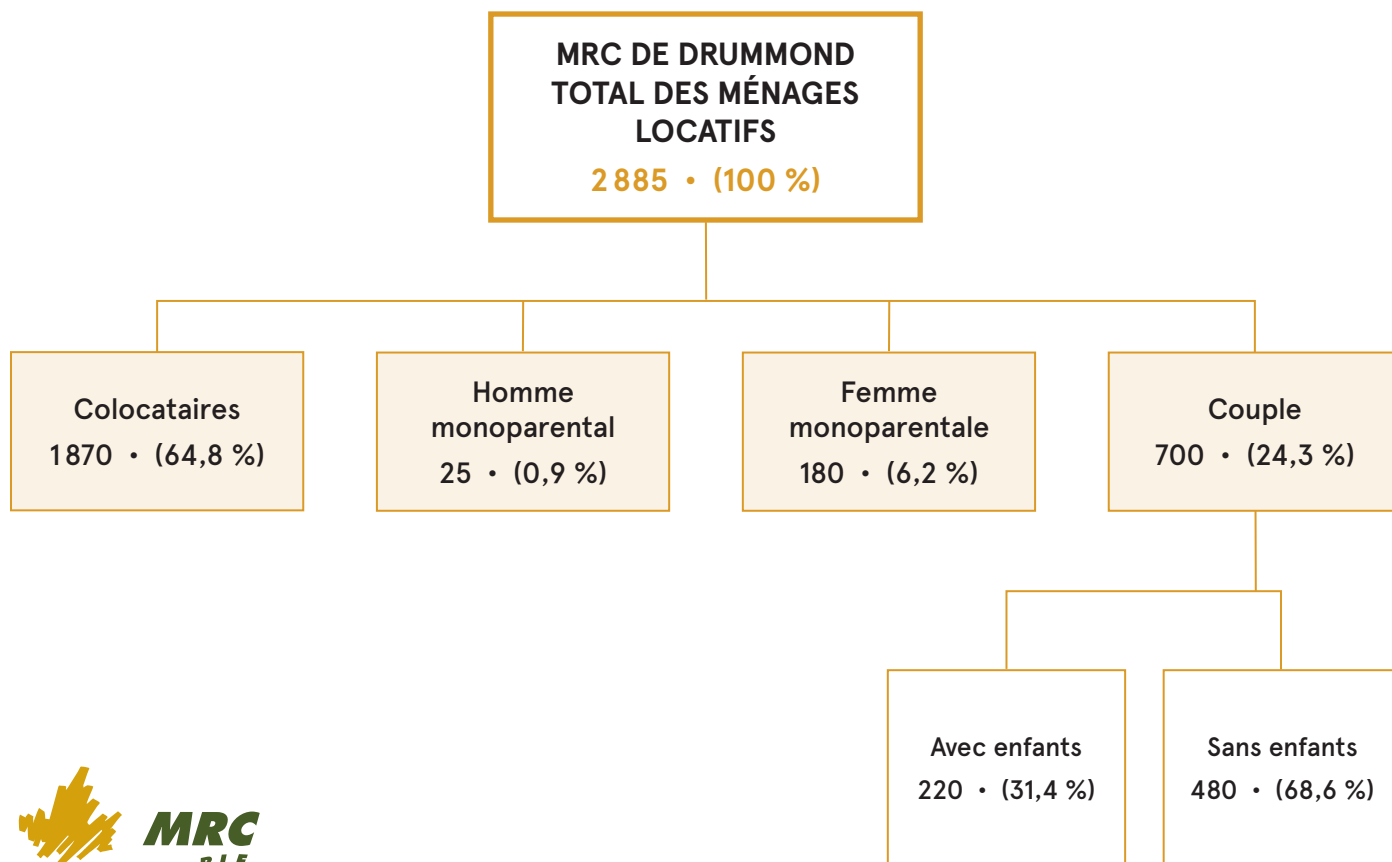
*Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

¹⁰³ Ibid., 2.

5.4.2 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES LOCATIFS SELON L'INDICE DU LOGEMENT LOCATIF CANADIEN

5.4.2.1 TYPE ET NOMBRE DE MÉNAGES LOCATIFS¹⁰⁴

En 2021, la MRC de L'Érable recense 2 885 ménages locataires. Les ménages colocataires¹⁰⁵ représentent plus de trois ménages locataires sur cinq sur ce territoire. Les données de l'Indice du logement locatif canadien (ILL) cumulent davantage de ménages locatifs hommes¹⁰⁶ (1515) que femmes¹⁰⁷ (1380). Les genres étant mis de côté, ce sont les ménages composés de personnes âgées entre 30 et 44 ans qui résident le plus dans ces ménages.



104 Contenus tirés du site internet de l'Indice du logement locatif canadien.

105 Ici, un ménage colocataire est un ménage non familial. Ce type de ménage peut être composé d'une ou plusieurs personnes vivant dans un logement privé et qui ne sont pas des personnes « apparentées ».

106 Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est masculin. Elle inclut les hommes cisgenres (cis) et les hommes transgenres (trans).

107 Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est féminin. Elle inclut les femmes cisgenres (cis) et les femmes transgenres (trans).

5.4.2.2 REVENU MOYEN, NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER ET LOYER MENSUEL¹⁰⁸

Des 2885 ménages locataires recensés, ce sont les logements avec deux chambres à coucher qui prévalent dans la MRC (48,7%). L'IIL rapporte que ce type de logement est davantage habité par les ménages dont le revenu varie entre 0 et 24 400 \$. Ceux-ci occupent 47,3% des logements locataires de L'Érable.

En moyenne, les ménages locataires ont un revenu annuel de 47 920 \$ et ils dépensent 557 \$ par mois pour leur loyer.

En 2021, les ménages locataires femmes+ ont un revenu annuel de 43 520 \$ et les hommes+ de 51 900 \$. En ce qui concerne les frais de logement mensuels, les femmes+ dépensent davantage (569 \$) que les hommes+ (546 \$). Sans différencier les hommes des femmes, les ménages composés de personnes entre 30 et 44 ans ont le revenu moyen le plus élevé et ils dépensent davantage que les autres tranches d'âge pour leurs frais de loyer. De plus, les ménages composés de personnes âgées de 65 ans et plus ont un revenu considérablement plus bas que la moyenne (35 600 \$) et leurs frais de loyer mensuel sont aussi plus bas (539 \$).

5.4.2.3 MÉNAGES VIVANT DANS DES CONDITIONS DU SURPEUPELEMENT¹⁰⁹

Ce sont 2% des ménages locataires qui vivent dans des conditions de surpeuplement. Les données de l'IIL signalent une différence entre les femmes+ et les hommes+. Ce sont 4% de ces derniers et 1% des femmes+ qui vivent dans des conditions de surpeuplement. La MRC compte 11% des ménages composés d'un couple

avec enfants et 7% des entre 30-44 ans dans cette situation. Ce sont les deux profils de famille les plus affectés. Finalement, parmi les ménages vivant dans des conditions de surpeuplement, la MRC compte 7% de ménages nécessitant des réparations majeures.

5.4.2.4 LES DÉPENSES EXCESSIVES DES MÉNAGES LOCATIFS¹¹⁰

La MRC de L'Érable recense 14% de ménages locataires qui dépensent 30% et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics. Parmi ceux-ci, l'IIL compte que 17% des femmes+ sont dans cette situation et 12% des hommes+ pareillement.

Des 415 ménages qui dépensent 30% et plus de leur revenu sur le loyer, ce sont les ménages composés de personnes de 65 ans et plus qui sont les plus affectés (22% d'entre eux). Le type de ménage que cette dépense excessive touche le plus est les colocataires.

Les ménages locataires qui dépensent 50% et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics représentent 2% de tous les ménages. Ce sont donc près de 70 ménages qui se retrouvent dans cette situation et ils ont presque tous un revenu moyen de 23 800 \$.

5.4.3 CE QUE LES GENS NOUS ONT DIT

Nous avons réalisé dix-huit entrevues dans la MRC de L'Érable (élu municipal, milieu communautaire, MRC) dans treize municipalités. Lors des entrevues individuelles, les principaux enjeux suivants ont été abordés par les participants à l'étude :

108 Ibid., 8.

109 Ibid., 8.

110 Ibid., 8.

■ *Le coût des loyers a explosé*

« On trouvait des trois et des quatre à 400/500 \$ il y a pas si longtemps. Oublie cela aujourd'hui. On joue un rôle de ville-centre dans la région de L'Érable. On a des poches de pauvreté et des gens en perte d'autonomie viennent ici. Il y actuellement une pression au niveau des coûts et des gens prêts à payer. Les condos sont en demande, après le bungalow, et ils sont érigés et coûtent 1000 \$ par mois même si on est à Plessisville. » (Intervenant milieu communautaire)

« Ici, un ancien foyer est maintenant un douze logements et c'est dans les 1000 \$. » (Directeur de la municipalité)

« Les coûts ont énormément augmenté. C'était assez accessible dans L'Érable alors que le logement médian est plutôt de l'ordre de 800/900 \$ maintenant alors que c'était 500/600 \$. Ici où est notre local, le bâtiment a été vendu en 2020 et une partie a été convertie en logement, des trois et demi à 950 \$. C'est énorme et cela se loue parce qu'il n'y a pas d'autres choses. C'est un grand bond alors qu'il n'y a pas des revenus très élevés dans L'Érable. Avant la pandémie, ce n'était déjà pas facile de loger des grandes familles. » (Intervenant milieu communautaire)

« Du logement? Ici il n'y a rien de disponible, tout est comblé. Aussitôt qu'il y a quelque chose à vendre, ça part. Quand tu as quelque chose, tu le gardes, sinon tu ne trouves rien. » (Directeur municipalité)

« Les coûts de construction sont tellement chers que le prix du logement sera trop élevé pour la place. Aucune personne ne voudra payer ces prix ici; on n'a pas les services de Princeville ou Plessisville où les coûts du logement sont plus compétitifs et tout à proximité. » (Élu municipal)

■ *L'itinérance est présente*

« On a aussi quelques personnes à la rue, il y en a quatre actuellement qui sont suivies par OPARÉ. Ici, on a surtout de l'itinérance cachée et on a quelques personnes qui vont à Victoriaville à l'urgence, mais il est plein. Il y a une personne complètement désorganisée qui dort en dessous du pont ou dans les parcs (tente et sac de couchage). Cela fait des semaines. C'est assez récent ce phénomène, deux, trois ans. Il y a aussi des personnes âgées décrochées du système. » (Intervenant milieu communautaire)

■ *L'accessibilité s'effrite*

« Les multilogements sont assez rares même dans le milieu urbain du village. Cela arrive qu'il y en ait de disponibles, mais c'est rare. Les propriétaires ne changent pas souvent; les ménages locaux n'ont donc pas de hausses de prix. » (Directeur municipalité)

« Il y a eu par exemple un incendie à Lyster; cinq familles cherchaient un logement d'urgence et nous n'en avons pas trouvé dans la région. Ils ont dû se relocaliser à Victoriaville ou Warwick. » (Élu municipal)

« Il y a une file d'attente incroyable pour visiter des loyers; c'est impressionnant compte tenu de notre contexte et les propriétaires sont sélectifs avec des critères de plus en plus élevés (pas de chiens, pas d'enfants). En contexte rural, un promoteur a encore plus de possibilités d'être sélectif compte tenu de l'offre qui est souvent très rare. » (Intervenant milieu communautaire)

■ *Le logement pour les travailleurs temporaires*

« On a un parc industriel avec des milliers d'employés, les entreprises achètent des maisons ou n'importe quoi. Ils sautent dessus et les aménagent pour leurs employés. On voit vraiment une boucle: le logement, forte hausse et déficience de l'offre et les entreprises ont des enjeux de

main-d'œuvre sur place. On craint que des entreprises ne grandissent pas ou se délocalisent parce que leurs employés ne trouvent pas de logement. » (Directeur municipalité)

■ **La dévitalisation en milieu rural**

« Le fait d'être aux extrémités de deux MRC, on a moins de services de loisirs, culturels; les familles vont s'installer près des grands centres; les maisons perdent de la valeur. On est considéré comme une municipalité pauvre. » (Directeur municipalité)

5.4.4 FICHE SYNTHÈSE DE LA MRC DE L'ÉRABLE

Profil démographique

Constats	Impacts, questionnements
LA POPULATION	
Il est prévu que la population d'ici 2031 soit de 21772, soit une diminution de 6,4% en regard de la population de 2006.	Il importe tenir compte de l'apport de la main-d'œuvre étrangère dans le bilan démographique de la MRC.

Habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
CONTRAINTES ET OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT	
Le marché immobilier est sous tension; l'offre de logements abordables ne répond plus à la demande et l'accès à la propriété est devenu illusoire pour nombre de ménages.	Besoin de considérer l'habitation non seulement comme un vecteur de développement économique, mais aussi social.
L'absence de ressources dans les municipalités rurales nuit à la mise en œuvre de solutions, d'autant plus lorsque les municipalités remettent en question leur implication dans le domaine du logement.	Besoin d'un leadership de la MRC.
Les municipalités, confrontées à une nouvelle réalité – limite du territoire et changement climatique, changements législatifs –, ont de la difficulté à la prendre en compte.	Besoin d'un leadership de la MRC quant aux aspects multidimensionnels de l'habitation.

L'ORH de L'Érable, compte tenu de son nombre d'unités, n'est pas en mesure d'être un vecteur de développement du logement abordable.	Besoin de sensibilisation des élus à cette situation.
L'ORH ne peut avoir un financement de la SHQ pour l'aide à la recherche de logement, car cela prend une MRC qui a au moins 25 000 habitants.	Besoin de sensibilisation des décideurs au fait que les travailleurs étrangers ne sont pas pris en compte dans le calcul de population.
L'absence d'une Table régionale de concertation nuit à la mise en commun des expertises.	Besoin que la MRC, le CIUSSS-MCQ et la CDC travaillent ensemble afin d'entreprendre la création d'une Table de concertation.
FACTEURS FACILITANTS ET PISTES DE DÉVELOPPEMENT	
La fusion de Plessisville ville et Plessisville paroisse est prévue pour le 1 ^{er} janvier 2024.	Cette consolidation de la ville-centre peut constituer une opportunité favorisant le développement du logement abordable.
La CDC, comme organisme de développement de l'économie sociale, est présente dans le dossier de l'habitation.	Importance de soutenir et de valoriser cette contribution.
Mise à jour du schéma d'aménagement.	Reconnaissance du caractère multidimensionnel de l'habitation.
Le service d'aide au logement joue un rôle essentiel d'accompagnement auprès de certaines populations.	Maintenir le service par un financement de la SHQ et analyser les besoins.
En vertu de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les projets d'habitation destinés à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement visant ces clientèles peuvent être soustraits de l'approbation référendaire.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.
En vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec, la MRC et les municipalités peuvent constituer un fonds de développement du logement social.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.

ENJEUX :

- Le développement d'une expertise multidimensionnelle en habitation ;
- L'inégalité en matière de logement abordable et de qualité ; plus spécifiquement pour les travailleurs à revenus modestes et les personnes en situation de pauvreté ;
- La pandémie a exacerbé les conditions de vie des personnes en situation de pauvreté ;
- La ghettoïsation des travailleurs étrangers temporaires et saisonniers logés par l'employeur ;
- L'acceptabilité sociale de la densification ;
- L'absence d'une expertise en développement du logement abordable ;
- Une offre abordable de logements locatifs en milieu rural ;

RECOMMANDATIONS :

Volet I : La gestion du développement social et abordable

Consolider les promoteurs de logement social et abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Regroupement de l'ORH de L'Érable avec l'OH Victoriaville/Warwick.	Établir un plan d'action dans le cadre défini par la SHQ en regard de la phase 2 du regroupement des offices d'habitation
Développer l'expertise en habitation à la MRC	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Embauche d'une ressource humaine à la MRC.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Formation continue.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Mise sur pied d'une communauté de pratique.	Suivi dans le cadre de l'Entente.



Volet II : Le développement du développement social et abordable

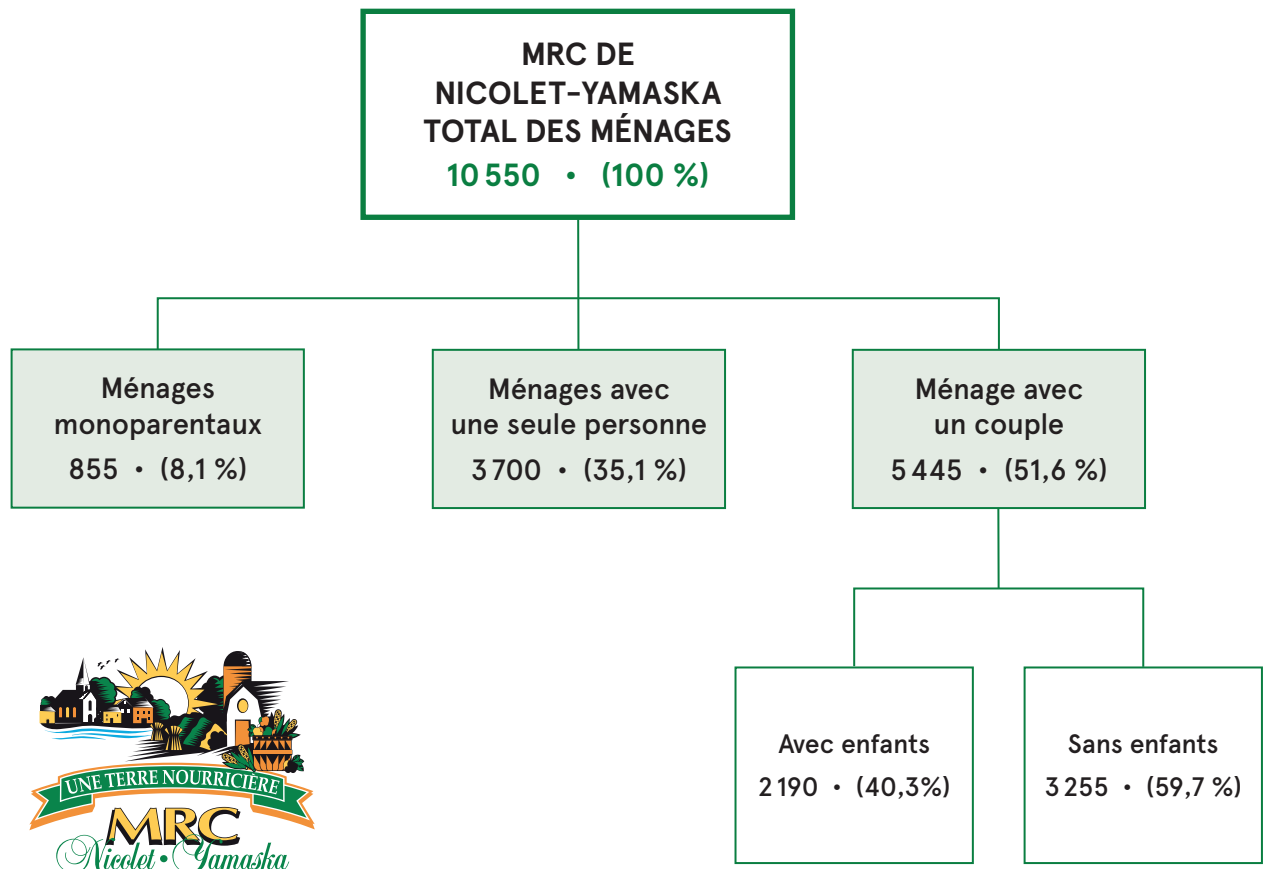
Protéger le logement abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Acheter des immeubles ayant du logement abordable.	Finalisation du processus de regroupement de l'OHH de L'Érable avec l'OH Victoriaville/Warwick.
Développer le logement social et communautaire	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Élaborer un plan d'action au niveau régional prenant notamment en compte le fait qu'en milieu rural, l'habitation est indissociable de la vitalité du cœur villageois.	Mise sur pied de la Table de concertation.
Élaborer une stratégie régionale concertée de sensibilisation et de représentation.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Prise de position des municipalités quant à l'approbation référendaire (article 123.1 de la LAU).	Élaboration d'un guide facilitant la prise de décision (projet inter-MRC)
Prise de position de la MRC et des municipalités quant à la constitution d'un Fonds de développement du logement social.	La MRC est le porteur de ce dossier.

5.5 L'HABITATION DANS LA MRC DE NICOLET-YAMASKA

5.5.1 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS

5.5.1.1 TYPES DE MÉNAGES

Les projections démographiques de l'ISQ indiquent une variation positive des ménages privés de 4,37 % d'ici 2041.¹¹¹ En 2021, la MRC compte 10 550 ménages privés dont la majorité sont des ménages composés d'un couple, avec ou sans enfants.¹¹²



111 Contenus tirés de l'Institut de la statistique du Québec, projections de ménages – MRC 2021-2041.

112 Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population 2021.

5.5.1.2 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Le dernier recensement canadien indique que 10 555 logements privés se trouvent dans la MRC de Nicolet-Yamaska, une variation de 0,44 % par rapport à 2016.¹¹³ Le territoire compte 72,1% de ménages propriétaires dont 54,4 % ont une hypothèque. Ce sont donc 27,7% des ménages qui sont locataires.¹¹⁴

MRC DE NICOLET-YAMASKA

Tous les types de logements – 10 555 (100 %)

Maison individuelle non
attendant
7 740 • (73,3 %)



Immeuble moins de cinq
étages
1 685 • (16 %)



Maison jumelée
400 • (3,8 %)



Appartement ou plain-pied
dans un duplex
455 • (4,3 %)



Maison en rangée
75 • (0,7 %)



113 Contenus tirés de Statistique Canada, Recensement de la population en 2016 et 2021.

114 Ibid., 2.

Toutes les images sont tirées de Statistique Canada, Guide de référence sur le type de construction résidentielle et les logements collectifs.

5.5.1.3 LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION¹¹⁵

Trois logements privés occupés sur cinq (61,7 %) de la MRC Nicolet-Yamaska datent de plus de 40 ans. Dans les dix dernières années, ce sont 10 % des immeubles ou logements qui ont été construits. Le dernier recensement énonce que 94,4 % des constructions ne nécessitent pas de réparations majeures.

LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION À LA MRC DE NICOLET-YAMASKA	
Avant 1960	3295
1961 à 1980	3220
1981 à 1990	1265
1991 à 2000	980
2001 à 2005	350
2006 à 2010	375
2011 à 2015	565
2016 à 2021	505
TOTAL	10 555
Réparations majeures requises	590
Réparations mineures	9960

5.5.1.4 RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU¹¹⁶


Des 10 550 logements privés occupés, 14,3 % doivent consacrer 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement, estiment occuper un logement de taille insuffisante ou rapportent que leur logement nécessite des réparations majeures. Or, le recensement indique que 85,7 % des locataires considèrent leur logement comme acceptable ; 225 ménages mentionnent avoir des besoins impérieux¹¹⁷ en matière de logement.

115 Ibid., 2.

116 Ibid., 2.

117 Besoins impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).

Pour les logements privés occupés*

 10 550	30 % et plus du revenu ou dont le logement est de taille insuffisante ou nécessite des réparations majeures	1505
--	---	-------------


* Exclut les logements agricoles et hors réserve

5.5.1.5 MÉNAGES DANS LES LOGEMENTS PRIVÉS NON AGRICOLES¹¹⁸

Sur 7155 ménages propriétaires, 54,4 % ont une hypothèque et consacrent, en moyenne, 793 \$ par mois aux frais de logements. Parmi ces propriétaires, 429 consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement. La valeur moyenne des propriétés est de 206 000 \$.


En ce qui a trait des 2835 ménages locataires, ceux-ci consacrent en moyenne 614 \$ par mois pour leurs frais de logement. 462 ménages locataires consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logements. Le territoire compte 243 ménages dont le logement est subventionné.

Ménages propriétaires*

 7155	Ménages propriétaires avec hypothèque	54,4 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	6 %
	Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire	793 \$
	Valeur moyenne des logements	206 000 \$

*Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

Ménages locataires*

 2 835	Dans un logement subventionné	8,6 %
	30 % et plus de leur revenu aux frais de logement	16,3 %
	Frais de logement mensuels moyens	614 \$

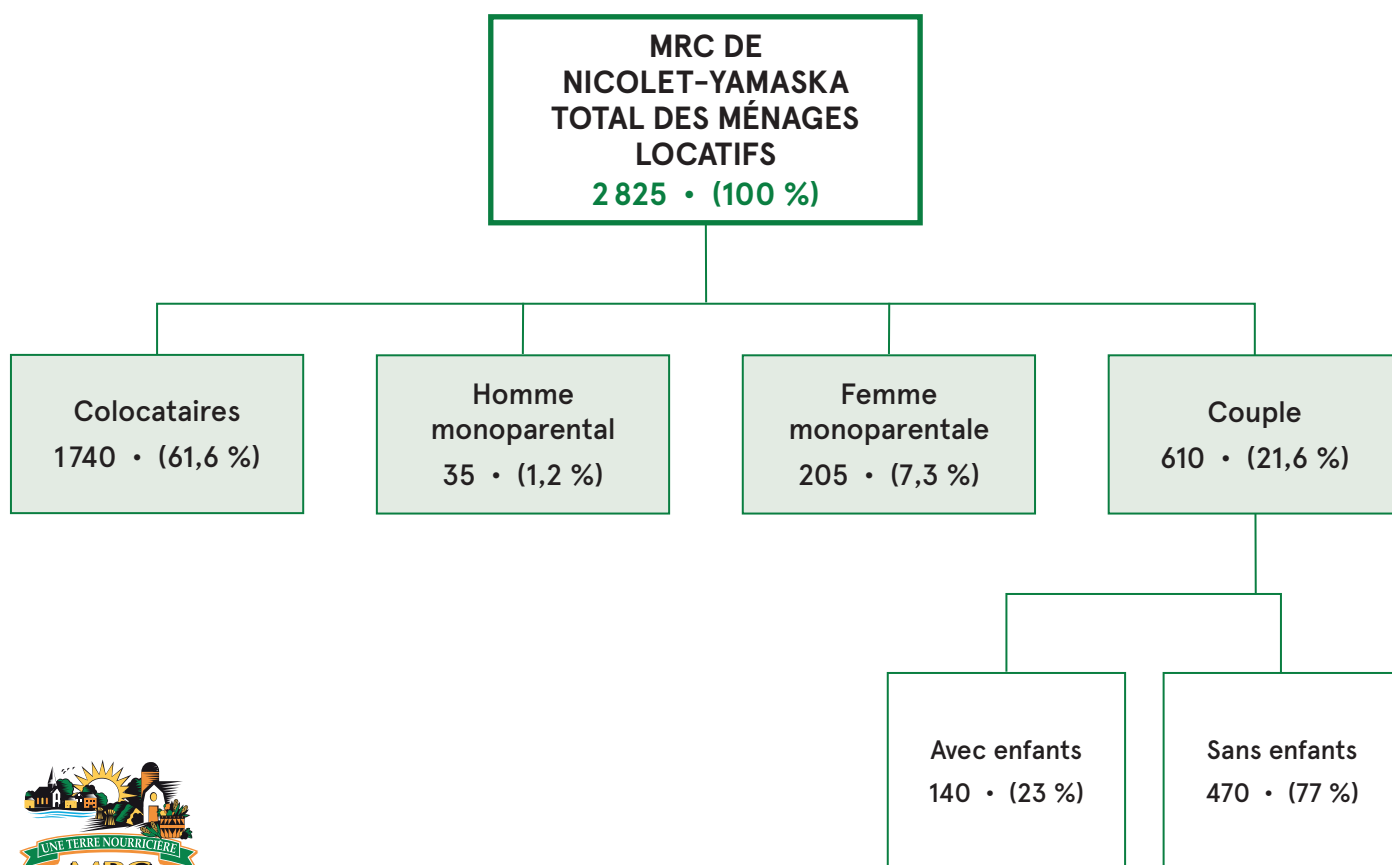
*Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve.

118 Ibid., 2.

5.5.2 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES LOCATIFS SELON L'INDICE DU LOGEMENT LOCATIF CANADIEN

5.5.2.1 TYPE ET NOMBRE DE MÉNAGES LOCATIFS¹¹⁹

En 2021, la MRC Nicolet-Yamaska recense 2825 ménages locataires. Les ménages colocataires¹²⁰ sont encore les plus nombreux. Les données de l'Indice du logement locatif canadien (IIL) indiquent davantage de ménages locatifs femmes¹²¹ (1450) que d'hommes¹²² (1375). Les genres étant mis de côté, ce sont les ménages composés de personnes âgées de 65 ans et plus qui y résident davantage.



119 Contenus tirés du site internet de l'Indice du logement locatif canadien.

120 Ici, un ménage colocataire est un ménage non familial. Ce type de ménage peut être composé d'une ou plusieurs personnes vivant dans un logement privé et qui ne sont pas des personnes « apparentées ».

121 Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est féminin. Elle comprend les femmes cisgenres (cis) et les femmes transgenres (trans).

122 Cette catégorie comprend les personnes dont le genre déclaré est masculin. Elle comprend les hommes cisgenres (cis) et les hommes transgenres (trans).

5.5.2.2 REVENU MOYEN, NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER ET LOYER MENSUEL¹²³

En moyenne, les ménages locataires ont un revenu annuel de 49 800 \$ et ils dépensent en moyenne 613 \$ par mois pour leur loyer. En 2021, les ménages locataires femmes+ ont un revenu annuel de 47 400 \$ et les hommes+ de 52 350 \$.

Des 2825 ménages locataires recensés, 47 % sont des logements de deux chambres à coucher. Les ménages dont le revenu moyen est de 23 800 \$ occupent presque la moitié des ménages locataires de deux chambres à coucher. De surcroît, ces ménages occupent 47,4 % des ménages locataires à Nicolet-Yamaska.

En ce qui concerne les frais de logement mensuel, les femmes+ dépensent davantage (620 \$) que les hommes+ (606 \$). Sans distinguer les hommes des femmes, les ménages composés de personnes ayant entre 15 et 29 ans ont le revenu moyen le plus élevé et ils dépensent davantage que les autres tranches d'âge pour leur frais de loyer. De plus, les ménages composés de personnes âgées de 65 ans et plus ont un revenu considérablement plus bas que la moyenne (41 200 \$) et leurs frais de loyer mensuel sont aussi, en moyenne, plus bas (576 \$).

5.5.2.3 MÉNAGES VIVANT DANS DES CONDITIONS DE SURPEUPEMENT¹²⁴

2 % des ménages locataires vivent dans des conditions de surpeuplement. Les données de l'IIL sont minimales à ce sujet, mais il est indiqué qu'autant d'hommes+ que de femmes+ vivent dans ces conditions (2 %). Puisque 4 % des ménages composés de personnes âgées entre 30 et 44 ans se trouvent dans cette situation, ils sont

considérés comme la tranche d'âge la plus touchée. Finalement, parmi les ménages vivant dans des conditions de surpeuplement, ce sont 6 % qui nécessitent des réparations majeures.

5.5.2.4 LES DÉPENSES EXCESSIVES DES MÉNAGES LOCATIFS¹²⁵

La MRC Nicolet-Yamaska dénombre que 16 % des ménages locataires dépensent 30 % et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics. Parmi les femmes+, 19 % dépensent 30 % et plus de leur revenu pour le loyer et 13 % pour les hommes+.

Des 460 ménages qui dépensent 30 % et plus de leur revenu sur le loyer, les ménages composés de personnes entre 30 et 44 ans représentent la tranche d'âge la plus touchée (20 % d'entre eux). Suivent de près les ménages composés de personnes de 65 ans et plus (17 %). Encore une fois dans une MRC du Centre-du-Québec, les ménages colodataires représentent le profil de personnes le plus affecté par les dépenses excessives au loyer.

Les ménages locataires qui dépensent 50 % et plus de leur revenu sur le loyer et les services publics représentent 4 % des ménages. Ce sont donc 120 ménages qui se retrouvent dans cette situation et presque tous ont un revenu annuel moyen de 23 800 \$. Parmi ces ménages, on compte 8 % des 45 et 64 ans et 6 % des ménages colodataires.

123 Ibid., 8.

124 Ibid., 8.

125 Ibid., 8.

5.5.3 CE QUE LES GENS NOUS ONT DIT À L'ÉTÉ 2023

Nous avons réalisé trois entrevues dans la MRC de Nicolet-Yamaska (élu municipal, milieu communautaire, MRC, office d'habitation). Lors des entrevues individuelles, les principaux enjeux suivants ont été abordés par les participants à l'étude :

■ **Une perte d'accessibilité**

« À Nicolet, les familles cherchent et ne trouvent pas de logements et partout ailleurs. La discrimination est très présente; les propriétaires ont le choix de prendre la petite personne tranquille de 50 ans et plus que la jeune famille qui va vivre au deuxième étage. Souvent ce sont des gens qui ont la capacité de payer. Il y a un genre d'anxiété généralisée que l'on voit partout sur le territoire: les gens craignent les augmentations, d'être évincés. » (Gestionnaire milieu communautaire)

« C'est presque impossible de trouver des loyers modiques salubres actuellement. Certaines familles vont rester dans des logements plus adaptés à leurs conditions faute d'alternatives. En santé mentale: beaucoup de migrations pour se loger dans les grands centres, mais à Trois-Rivières, tout a augmenté aussi. » (Intervenant communautaire)

« Avant, ce n'était pas un enjeu ici de trouver un logement; il y en avait de disponibles. Maintenant, il n'y a absolument rien. » (Office d'habitation)

■ **Le logement est inabordable**

« On a beaucoup de privé qui développe, mais à des prix non abordables. Chez nous, c'est plus d'une centaine de permis de construction qu'on émet chaque depuis plusieurs années. » (Élu municipal)

« Depuis que je suis mairesse (2016), c'est première fois qu'il y avait des gens (trois) qui n'étaient pas capables de se loger le 1^{er} juillet. » (Élue municipale)

■ **L'itinérance existe ici**

« Les personnes ici ont le revenu de base (753 \$). Ils vont demeurer à plusieurs dans un et demi, couchés dans leur voiture. On donne des sleepings bag. Certains vont à la Chrysalide à Bécancour. » (Intervenant communautaire)

■ **L'accès à la propriété est devenu difficile pour certains ménages**

« L'on voit au niveau des familles qu'ils demeurent plus longtemps même si les revenus ont augmenté; un cinq et demi quasiment à 1000 \$ par mois, cour clôturée, chauffé et éclairé. C'est moins cher que dans le secteur privé. Ils auraient quitté il y a quelques années avant que le 25% du revenu s'applique. Dès qu'il y avait une opportunité après le 3 ans, les gens cherchaient dans le privé, car les prix étaient beaucoup moins élevés actuellement. L'impact: les gens restent plus longtemps en HLM même si le montant du loyer est beaucoup plus élevé qu'à leur arrivée. Il y a quelques années, ces personnes auraient pu aussi devenir propriétaires. » (Office d'habitation)

Il importe aussi de mentionner qu'un projet de paniers solidaires dans la MRC permettait de rejoindre ces ménages aux revenus modestes, mais, faute de financement, il a dû cesser ses activités en 2023 après huit ans en fonction. *La carotte joyeuse*, projet d'anti-gaspillage alimentaire en partenariat avec les agriculteurs et les banques alimentaires, permettait à environ 250 ménages par semaine d'avoir accès à des repas sains.

5.5.4 FICHE SYNTHÈSE DE LA MRC NICOLET-YAMASKA

Profil démographique

Constats	Impacts, questionnements
LA POPULATION	
Il est prévu que la population d'ici 2031 soit de 23109, soit à toutes fins pratiques le même nombre qu'en 2006.	Des données récentes indiquent pourtant une croissance de la population. De plus, il faut tenir compte maintenant de l'impact de la filière batterie.

Habitation

Faits saillants	Besoins et interventions requises
CONTRAINTES ET OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT	
Le marché immobilier est sous tension; l'offre de logements abordables ne répond plus à la demande et l'accès à la propriété est devenu illusoire pour nombre de ménages.	Besoin de considérer l'habitation non seulement comme un vecteur de développement économique, mais aussi social.
L'OH de Nicolet-Yamaska, compte tenu de son nombre d'unités, n'est pas en mesure d'être un vecteur de développement du logement abordable.	Besoin de sensibilisation des élus à cette situation.
L'absence d'une Table de concertation à l'échelle de la MRC nuit à la mise en commun des expertises.	Besoin que la MRC, le CIUSSS-MCQ et la CDC travaillent ensemble afin d'entreprendre la création d'une Table de concertation.
La très forte proportion de propriétaires (près de 75 %) ne favorise pas d'emblée l'intérêt des municipalités envers le logement abordable.	Besoin de sensibilisation des élus aux enjeux liés à l'abordabilité, afin de contrer l'invisibilisation des locataires, compte tenu du grand nombre de propriétaires.
Perte du soutien du CIUSSS MCQ quant aux problématiques vécues en HLM.	Besoin d'une action concertée afin d'agir sur cette situation.
Les municipalités, confrontées à une nouvelle réalité – limite du territoire et changement climatique, changements législatifs –, ont de la difficulté à la prendre en compte.	Besoin d'un leadership de la MRC quant aux aspects multidimensionnels de l'habitation.

FACTEURS FACILITANTS ET PISTES DE DÉVELOPPEMENT

La CDC, comme organisme de développement de l'économie sociale, est présente dans le dossier de l'habitation.	Importance de soutenir et de valoriser cette contribution.
Mise à jour du schéma d'aménagement.	Reconnaissance du caractère multidimensionnel de l'habitation.
La ville-centre est sensibilisée quant à la crise du logement.	Cette sensibilisation constitue une opportunité favorisant le développement du logement abordable.
Le développement résidentiel découlant de la filière batterie peut constituer une opportunité de développement du logement abordable.	Explorer l'ouverture des promoteurs au logement abordable dans une perspective de mixité sociale.
En vertu de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les projets d'habitation destinés à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement visant ces clientèles peuvent être soustraits de l'approbation référendaire.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.
En vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec, la MRC et les municipalités peuvent constituer un fonds de développement du logement social.	Importance pour les municipalités de prendre position quant à cette possibilité.

ENJEUX :

- Le développement d'une expertise multidimensionnelle en habitation ;
- L'inégalité en matière de logement abordable et de qualité ; plus spécifiquement pour les travailleurs à revenus modestes et les personnes en situation de pauvreté ;
- La pandémie a exacerbé les conditions de vie des personnes en situation de pauvreté ;
- L'acceptabilité sociale de la densification ;
- L'absence d'une expertise en développement du logement abordable ;
- Une offre abordable de logements locatifs en milieu rural.

RECOMMANDATIONS :

Volet I : La gestion du développement social et abordable

Consolider les promoteurs de logement social et abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Regroupement de l'OH Nicolet-Yamaska avec l'OH de Bécancour et de Cœur-du-Québec.	Finalisation du processus de Regroupement de l'OH Nicolet-Yamaska avec l'OH de Bécancour et de Cœur-du-Québec.
Développer l'expertise en habitation à la MRC	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Embauche d'une ressource humaine à la MRC.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Formation continue.	Suivi dans le cadre de l'Entente. Accompagnement du milieu universitaire.
Mise sur pied d'une communauté de pratique.	Suivi dans le cadre de l'Entente. Accompagnement du milieu universitaire.

Volet II : Le développement du développement social et abordable

Protéger le logement abordable	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Acheter des immeubles ayant du logement abordable.	Finalisation du processus de Regroupement de l'OH Nicolet-Yamaska avec l'OH de Bécancour et de Cœur-du-Québec.
Développer le logement social et communautaire	
MOYENS	ACTIONS/OUTILS
Élaborer un plan d'action à l'échelle régionale prenant notamment en compte l'impact de la filière batterie.	Mise sur pied de la Table de concertation.
Élaborer une stratégie régionale concertée de sensibilisation et de représentation.	Suivi dans le cadre de l'Entente.
Prise de position des municipalités quant à l'approbation référendaire (article 123.1 de la LAU).	Élaboration d'un guide facilitant la prise de décision (projet inter-MRC)
Prise de position de la MRC et des municipalités quant à la constitution d'un Fonds de développement du logement social.	La MRC est le porteur de ce dossier.



RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Albrecht, A. (2020). *Les émotions de la terre*, Éditions Les liens qui libèrent.

Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, l'Institut pour l'IntelliProsperité, REALPAC, (2023). Accord sur le logement, un plan visant à mettre fin à la crise du logement locatif au Canada, <https://rqoh.com/accord-national-sur-le-logement-une-approche-multisectorielle-pour-remedier-a-la-crise/>

Alliance centricoise pour la solidarité et l'inclusion sociale (2018). *Plan régional de travail 2018-2023*

Antonetti, C., Brunet, C., Cabrespines, J.-L., Poulnot, J.-P., Vaissaire, Q. (2023). Le logement – une part structurante des dynamiques territoriales, 3-18 dans Les Études du CIRIEC France, Collection Économie collective & Territoires Thème 4-*Logement: les dynamiques à l'œuvre*

APCHQ (2023). *Mise à jour Prévisions provinciales 2023-2024 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec*, 12 p.

Aubry, N. Torre, A. Bioteau, E. Vigroux, P. Vérité, O. (2022/23). Les trajectoires de recherche renouvelé, *Géographie, économie, société*, 24(4), 239-260

Augustin, J., Valerie Andrees, David Walsh, Ralf Reintjes, and Daniela Koller (2023). Spatial Aspects of Health—Developing a Conceptual Framework, *Int. J. Environ. Res. Public Health*, 20, 1817. <https://doi.org/10.3390/ijerph20031817>

Bartlett, R. (2023). *Perspectives de l'immobilier résidentiel canadien: le marché de l'habitation rebondit: pour le meilleur et le pire*, Études économiques, 23 juin

Bérubé, G. (2023). Bilan (sombre de l'accessibilité immobilière). *Le Devoir*, 18 août

Bouchard, C. (1987). Intervenir à partir de l'approche écologique: au centre l'intervenante, *Service Social*, 36, (2-3), 454-477

Bureau du défenseur fédéral du logement (2023). *Rapport annuel 2022-2023*, 79 p.

Bureau du défenseur fédéral du logement (2022). *La financiarisation du logement au Canada*, Ottawa

Campagne 2000 : éliminons la pauvreté des enfants et des familles, *Rapport 2022 sur la pauvreté des enfants et des familles au Canada*

Caranci, B, Orlando, J., Sondhi, R. (2023). *Équilibrer la hausse de la population canadienne*, Banque TD, <https://economics.td.com/fr-balancing-canada-population>

CIUSSSMCQ (2022). *Portrait de santé des RLS*

CIUSSSMCQ (2022). *Plan d'action régional et communautaire intégré, Direction santé mentale et dépendance, 2021-2026*, 69 p.

CIUSSSMCQ (2022). *Cartographie du système d'hébergement et de logement pour les personnes en situation d'itinérance Région 04: Mauricie-Centre-du-Québec*, Direction santé mentale et dépendance, 40 p.

City of Kelowna (2018). *Healthy housing*, 53 p.

CMM (2009). CMM, *Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et communautaire, Répertoire de bonnes pratiques*, Montréal

Commission des droits de la personne (2002). *Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire, Mandat d'initiative sur le logement social et abordable*

Comité régional en développement social (2021). *Bilan pluriannuel Alliance centricoise pour la solidarité et l'inclusion sociale 2018-2021*

Comité régional en développement social Centre-du-Québec (2012). *Un état du logement au Centre-du-Québec, Phase II*, 84 p.

- Comité régional en développement social Centre-du-Québec (2010).** *Un état du logement au Centre-du-Québec, Phase I*, 150 p.
- Croteau, L. (2023).** Quel est le loyer moyen dans votre ville? *Le Devoir*, 28 juin
- Dahms, K. & Ducharme, A. (2023).** *L'abordabilité du logement : l'amélioration récente ne poursuivra pas au S2 2023*, Banque Nationale, Économie et stratégie, 8 août
- Daniels, J. & August, M. (2023).** *Acquisitions for affordable housing: creating non-market supply and pursuing affordability*. A report for the Housing Assessment Resource Tools (HART) Project, UBC
- Dor, G. (2002).** *Mémoires d'un homme de parole*, Fides
- Ducas, I. (2023).** Des projets en attente depuis 10 ans, *La Presse*, 2 octobre
- Fournier, F. (2022).** *La faim justifie des moyens. S'engager à réduire durablement et à prévenir l'insécurité alimentaire des ménages au Québec*, Montréal, Observatoire québécois des inégalités
- Fraser, E. et al. (2022).** *Acquisition and preservation of affordable housing in Canada*, University McGill & SCHL, 77 p.
- Gagné, C. (2023).** La lutte contre l'artificialisation des sols ne doit pas se traduire par une hausse du prix du logement, *Le Monde*, 3 août
- Garric, A. (2023a).** Climat: « Nous entrons en territoire inconnu », *Le Monde*, 23 juillet
- Garric, A. (2023b).** Climat: « Nous créons un avenir injuste ». Les présidents du groupe de travail 2 alertent sur l'impréparation aux effets du dérèglement climatique, *Le Monde*, 13 juin
- Gaudreault, A. (2020).** *État de situation de l'habitation à Drummondville, Document de consultation pour l'élaboration de la politique de l'habitation*
- Goudreault, Z. (2023).** Près de 400 logements sortis du marché spéculatif à Drummondville, *Le Devoir*, 1^{er} mars
- Gouvernement du Canada (2019).** *Loi sur la Stratégie nationale du logement*, Ottawa
- Gouvernement du Canada (2017).** *Stratégie nationale du logement*, Ottawa
- Gouvernement du Québec (2023).** *Document de consultation en vue de la publication des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire*, Québec, 123 p.

Gouvernement du Québec, Institut de la statistique du Québec (2023). *Portrait des personnes âgées au Québec*, 269 p.

Gouvernement du Québec (2022). *Mieux habiter et bâtir notre territoire*, Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire

Gouvernement du Québec (2022). *Décret concernant la mise en œuvre du programme Allocation-logement, Mémoire au Conseil des ministres*, le 28 juin, (quebec.ca)

Gouvernement du Québec (2022). *Politique gouvernementale de prévention en santé*

Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2021). *Portrait régional de l'habitation, 17 Région administrative du Centre-du-Québec*, 38 p.

Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2021). *Portrait régional de l'habitation, 17 Région administrative du Centre-du-Québec*, 38 p.

Gouvernement du Québec, ministère de l'Économie, de l'innovation et de l'énergie (2022). *Portrait économique des régions du Québec*, 120 p.

Gouvernement du Québec (2022). Décret concernant la mise en œuvre du programme

Hancock, T. (2020). *Économie écologique et santé publique: une entrevue avec le Dr Trevor Hancock*. Montréal, Québec: Centre de collaboration nationale sur les politiques publiques et la santé

Indice du logement locatif canadien (2021). <https://rentalhousingindex.ca/fr/#intro>

Institut de la Statistique du Québec (2023). *Portrait des personnes âgées au Québec*, [En ligne], Québec, L'Institut, 269 p. [statistique.quebec.ca/fr/fichier/portrait-personnes-ainees-quebec.pdf]

Institut national de la statistique du Québec (2021). <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte>

Khanam, F. (2023). *Les femmes vivant dans un logement subventionné au Canada*, Statistiques Canada, 16 p.

Lalonde, M. (1979). Anatomie du féminisme, 208-213 dans Lalonde, M., *Défense et illustration de la langue québécoise suivi de proses et poèmes*, Change, Seghers/Lafont

MAMH (2023a). *Plan de mise en œuvre de la Politique nationale sur l'architecture et l'aménagement du territoire*, Québec

MAMH (2023b). *Document de consultation en vue de la publication des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire*, Québec, 123 p.

Marin, S. (2023). *Une porte de sortie pour les victimes*, Le Devoir, 13 octobre

Martel, D. (2016). *Pyramide d'impacts populationnels des interventions en matière de logement*, Chantier sur les déterminants sociaux de la santé, Direction de la santé publique de la Montérégie, CIUISSS Montérégie-Centre

Morin, P. (2023). *Précarité et instabilité résidentielle : le savoir de femmes et d'hommes du Centre-du-Québec*. Table régionale de concertation des personnes âgées du Centre-du-Québec

MSSS (2023). Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec. Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022. Québec, ministère de la Santé et des Services sociaux

MSSS (2023). *Améliorer l'accès, la qualité et la continuité des services de proximité Québec*, 71 p.

MSSS (2019). *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance au Québec* le 24 avril 2018, 203 p.

MSSS (2010). *La santé et ses déterminants – Mieux comprendre pour mieux agir*

MSSS, (2005). *Rapport national sur l'état de santé de la population*, Québec, 110 p.

MSSS (2004). *Guide pour le développement des compétences en santé mentale*, Québec

Mulligan K. *Renforcer les liens communautaires : l'avenir de la santé publique se joue à l'échelle des quartiers* [En ligne]. Toronto (ON): Université de Toronto, Dalla Lana School of Public Health; 2022 [cité le jour, mois, année]. 35 p. Disponible : <https://ccnsp.ca/projects/reports-to-accompany-the-chief-public-health-officer-of-canadas-report-2021/strengthening-communityconnections-the-future-of-public-health>.

Organisation mondiale de la santé (2008). *Comblent le fossé en une génération, Commission sur les déterminants sociaux de la santé*, Genève

Porter, I. Provost, A-M (2023). Une place pour étudier, mais pas pour dormir, *Le Devoir*, 14 juin

Posca, J. Hébert, G. (2023). *Crise du logement. Un marché locatif en manque*

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (2023). *Crise du logement. On s'enfoncé encore plus*, Montréal, 29 p.

Regroupement des Comités logement et associations de locataires du Québec (2022). *Sans loi ni toit, Enquête sur le marché incontrôlé des loyers*, 40 p.

Reiser, C. (2018). *Le droit à la ville : les personnes immigrantes dans l'espace urbain*, Cahiers de géographie, Vol. 62(177), 377–391

Rocherfort, M. (dir) (2019). *Enquête sur l'utilisation des règlements d'urbanisme prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, MAMH & UQAM

SCHL (2023a). *Perspectives sur le marché de l'habitation*, printemps, 86 p.

SCHL (2023b). *Rapport sur le marché locatif*, janvier, 180 p.

Seery, A., Lemire, L., Charleston, L. (2022). *Le logement : un levier pour améliorer la p.*

Segaud, M., Brun, J., Driant, J-C. (dir.) (2002). *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin

Services Québec (2023). *Fiche Portrait régional*

SHQ (2023). *Optimiser le réseau des OH, pour le mieux-être des citoyens !* Rencontres régionales 2023, power point

SHQ (2023). *Programme de supplément au loyer Québec*, power point

SHQ (2002). *Mémoire de la Société d'habitation du Québec*, Commission de l'aménagement du territoire, Mandat d'initiative sur le logement social et abordable, 28 p.

SHQ (2013). *La densification*, Fiche synthèse

Statistiques Canada (2023). Recensement 2021, <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/index-fra.cfm>

Statistiques Canada (2023b). *Comptes économiques du secteur des ménages canadiens répartis selon le revenu, la consommation, l'épargne et le patrimoine*, 4 p.

Table de concertation sur l'immigration dans la MRC de Bécancour (2023). *État de situation sur la présence, la qualité et la disponibilité du logement dans la MRC de Bécancour*, 37 p. et annexes

Tremblay, J. (2015). Glossaire – Stratégie de soutien au développement des communautés, p.14. dans MSSS, *Améliorer l'accès, la qualité et la continuité des services de proximité* (2023), Québec, 71 p.

Uppal, S. (2023). *La hausse des prix et ses répercussions sur les plus vulnérables financièrement: un profil des personnes faisant partie du quintile inférieur de revenu familial*, Statistiques Canada, 29 p.

Vecteur5 (2021). *Démarche visant la mise en place d'un transport collectif et de transport sur la portion rurale de la MRC de Drummond*, Livrable 2: Rapport de la démarche de consultation et d'évaluation des besoins des citoyens du territoire. Version finale

Ville de Drummondville (2023). *Plan d'action en habitation–Priorités 2023–2026*, 11 p.

Ville de Drummondville (2021). *Politique de l'habitation*, 68 p.

Ville de Victoriaville (2023). *Plan d'action – Plan stratégique 2022–2027*, 20 p.

Ville de Victoriaville (2022). *Plan stratégique 2022–2027*, 24 p.

Walczak, L., Letourneau, A. et Thomas, I. (2021). *Stratégies durables d'adaptation aux changements climatiques à l'échelle d'une MRC: quels processus de gouvernance? Quelles démarches résilientes?* (Rapport de recherche). Montreal. Ouranos

Wilkinson, R. Marmot, M. (ed). (2003). *Social determinants of health, The solid facts*, WHO, https://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0005/98438/e81384.pdf

Whitzman, C., P. Gurstein, C. E. Jones, A. Flynn, M. Sawada, R. Stevers, M. Tinsley, *Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART). Prototype: ville de Kelowna et résultats d'un sondage national* (Vancouver: Housing Research Collaborative de l'Université de Colombie-Britannique, 2021)

Young, R. (2023). *L'abordabilité des logements au Canada mis à mal*, Banque Scotia, Études économiques

ANNEXE 1

LISTE DES ENTREVUES RÉALISÉES

MUNICIPALITÉS : (23)

- | | | |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| ■ Paroisse Plessisville | ■ Saint-Cyrille-de-Wendover | ■ Saint-Pierre-Baptiste |
| ■ Plessisville | ■ Saint-Germain de Grantham | ■ Laurierville |
| ■ Princeville | ■ Saint-Félix-de-Kingsey | ■ Notre-Dame-de-Lourdes |
| ■ Villeroy | ■ Sainte-Sophie d'Halifax | ■ Inverness |
| ■ Saints-Martyrs- Canadiens | ■ Lyster | ■ Fortierville |
| ■ Saint-Bonaventure | ■ Saint-Ferdinand d'Halifax | ■ Bécancour |
| ■ Sainte-Brigitte-des-Saults | ■ Victoriaville | ■ Nicolet |
| ■ Drummondville | ■ Warwick | |

ORGANISMES EN HABITATION : (6)

- | | | |
|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ■ OH Victoriaville | ■ OH Nicolet-Yamaska | ■ Maison Normand-Léveillé |
| ■ OH Drummondville | ■ OH Bécancour | ■ Maison Le Coudrier |
| ■ OH Cœur du Québec | | |

MRC : (4)

- | | |
|--------------|-------------|
| ■ Drummond | ■ Bécancour |
| ■ Arthabaska | ■ Érable |

ORGANISMES RÉGIONAUX : (10)

- Association des locataires du Centre-du-Québec
- Union des producteurs agricoles Centre-du-Québec
- CIUSSSMCQ Organismes communautaires
- CIUSSSMCQ Dossier itinérance
- CIUSSSMCQ Dossier changement climatique
- Conseil régional de l'environnement CQ
- Regroupement des personnes handicapées du Centre-du-Québec
- Fédération régionale des OSBL d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec
- Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec
- MAMH, Direction régionale

CONCERTATION HABITATION : (2)

- Arthabaska (N=12)
- Drummondville (N=19)

ORGANISMES COMMUNAUTAIRES : (9)

- La Piaule (Drummondville)
- LaRue (Bécancour)
- Point de rue (Nicolet)
- Organisme de récupération anti-pauvreté de L'Érable
- Comité d'accueil international des Bois-Francs
- Corporation de développement communautaire des Bois-Francs
- Corporation de développement communautaire Nicolet-Yamaska
- Corporation de développement communautaire de L'Érable
- Organisme de Récupération Alimentaire et de Services Saint-Eusèbe

AUTRES ORGANISMES À BUT NON LUCRATIF : (2)

- Centre de pédiatrie sociale Le Cercle (Saint-Léonard d'Aston)
- Centre de pédiatrie sociale Les petits bonheurs (Drummondville)

ORGANISME ÉCONOMIQUE : (3)

- Investissement Québec (2)
- Société du parc industriel et portuaire de Bécancour

ANNEXE 2

DEMANDES D'EXCLUSION DE LA ZONE AGRICOLE

Selon des données obtenues de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (CPTAQ), en vertu de la Loi d'accès à l'information, les municipalités de la région ont présenté de 2017-2023 (juin) à la CPTAQ trente-neuf demandes d'exclusion de la zone agricole afin d'agrandir leur périmètre d'urbanisation. Leurs raisons sont multiples: construire du logement, réaliser des travaux divers ou agrandir un parc industriel. Le nombre de demandes varient par MRC :

- MRC de Drummond: 15
- MRC de Bécancour: 8
- MRC de Nicolet-Yamaska: 7
- MRC d'Arthabaska: 5
- MRC de L'Érable: 4

Pour l'ensemble de la région, c'est au moins 217,57 hectares qui ont été soustraits du zonage agricole, dont 185,41 hectares (68 %) dans la MRC de Bécancour, 43,74 hectares dans la MRC de Drummond (20 %) et 11,68 hectares (4 %) dans la MRC de Nicolet-Yamaska.

LIEN INTÉRESSANT :

Trouver une décision | SOQUIJ

CPTAQ: Cartographie - Géomatique (gouv.qc.ca)

Décisions de la Commission de protection du territoire agricole 2017-2023 (juin) en matière de demande d'exclusion dans la MRC de L'Érable.

Municipalités	Acceptée	Rejetée	Superficie	Numéro de dossier
Saint-Pierre-Baptiste (2017)		x		
Saint-Pierre-Baptiste (2017)	x		9000 mètres carrés	
Laurierville 2018	x		2852 mètres carrés	418706
Saint-Ferdinand (2021)		x		427906
TOTAL	2	2	11852 mètres carrés	

Décisions de la Commission de protection du territoire agricole 2017-2023 (juin) en matière de demande d'exclusion dans la MRC de Bécancour

Municipalités	Acceptée	Rejetée	Superficie	Numéro de dossier
Bécancour (2018)	x		12,24 hectares	416843
Bécancour (2019)	x		14,46 hectares	411256
Bécancour (2019)	x		3560 mètres carrés +18,2 ha + 1,13 ha	411257
Bécancour (2019) (2020)	x		157,65 hectares, 11600 mètres carrés	411259
Bécancour (2019) (2020)	x		1,06 hectares, 1164 mètres carrés +5000 mètres carrés	411264
Bécancour (2019)		x		417759
Sainte-Françoise (2020)		x		414557
Saint-Pierre-les-Bécquets (2021)		x		431218
TOTAL	5	3	185,41 hectares, 16 324 mètres carrés	

Décisions de la Commission de protection du territoire agricole 2017-2023 (juin) en matière de demande d'exclusion dans la MRC d'Arthabaska

Municipalités	Acceptée	Rejetée	Superficie	Numéro de dossier
Sainte-Élizabeth-de-Warwick (2018)	x		963 mètres carrés	419432
Warwick (2020)	x		1,52 hectares, 3000 mètres carrés	425287
Kingsey Falls (2020)	x		8600 mètres carrés	428700
Victoriaville (2020)	x		5855 mètres carrés	425823
Plessisville (P) (2022)	x		940 mètres carrés	430354
TOTAL	5	0	1,52 hectares, 19 358 mètres carrés	

Décisions de la Commission de protection du territoire agricole 2017-2023 (juin) en matière de de demande d'exclusion dans la MRC de Nicolet-Yamaska

Municipalités	Acceptée	Rejetée	Superficie	Numéro de dossier
Sainte-Eulalie (2018)	x	x	5000 mètres carrés	412362
Saint-Léonard-d'Aston (2019)	x		2,79 ha	419841
Saint-Célestin (2019)	x		1,08 hectares 2,5 ha	422433
Ste-Perpétue (2019)	x		3,98 ha	423457
La-Visitation-de-Yamaska (2022)		x		432084
Sainte-Eulalie (2021)	x	x	3,1 hectares	432678
Saint-Zéphirin-de-Courval (2022)	x		12 340 mètres carrés	434769 - autorisation
TOTAL	6	1	7,5 hectares, 19 536 mètres carrés	

Décisions de la Commission de protection du territoire agricole 2017-2023 (juin) en matière de demande d'exclusion dans la MRC de Drummond

Municipalités	Acceptée	Rejetée	Superficie	Numéro de dossier
Sainte-Marjorie-de-Grantham (2018) et 2019	x		9000 mètres carrés et 9000 MC + 8,99 ha	418102 4181022
Saint-Germain-de-Grantham (2018)	x		963 mètres carrés 2196 MC	419755
Drummondville (2019)		x		416549
Wickham (2019)	x		7694 mètres carrés	419147 (autorisation)
Drummondville (2019)	x		2162 mètres carrés	422749 (autorisation)
Drummondville (2019)	x		1500 mètres carrés	422879
Saint-Félix-de-Kingsey (2019)	x		3,32 hectares	23116
Saint-Lucien (2019) et 2017	x		13,6 ha (autorisation) et 3,18 ha autorisation	423458 et 412360
Saint-Germain-de-Grantham (2020)		x		423945
Saint-Cyrille-de-Wendover (2020)	x		3400 mètres carrés	424056 (autorisation)
Saint-Edmond-de-Grantham (2020)		x		
Saint-Eugène (2021)	x		1088 mètres carrés	
Saint-Eugène (2021)		x		427335
Drummondville (2019) et 2022	x		13,3 hectares	430645
Saint-Bonaventure (2022)	x		2,54 hectares	432782
TOTAL	11	4	23,14 hectares, 20 807 mètres carrés	



ANNEXE 3

OUTILS D'ÉVALUATION DES BESOINS ET DES RESSOURCES EN LOGEMENT (HART)

Whitzman, C., P. Gurstein, C. E. Jones, A. Flynn, M. Sawada, R. Stevers, M. Tinsley, *Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART). Prototype: ville de Kelowna et résultats d'un sondage national* (Vancouver: Housing Research Collaborative de l'Université de Colombie-Britannique, 2021).

Un outil de planification

En 2021, le groupe de chercheurs du «Housing Research Collaborative» de l'Université de Colombie a publié ce rapport: *Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART). Prototype: ville de Kelowna et résultats d'un sondage national* (Whitzman et al.).

Le rapport présente un « ... outil d'évaluation des besoins en logement qui calcule ces besoins à l'aide de la formule simple suivante :

[Déficit = besoin de logement par catégorie de revenu, divisé par la taille du ménage] +

[Perte nette projetée de logements abordables au cours des 10 prochaines années, en utilisant les tendances décennales et en supposant le maintien des conditions politiques et économiques actuelles] +

[Augmentation de la population et évolution des besoins au cours des 10 prochaines années, sur la base des tendances décennales et dans l'hypothèse d'un scénario de maintien du statu quo] =

BESOINS EN LOGEMENT AU COURS DE LA PROCHAINE DÉCENNIE »

Les auteurs tiennent « en outre de détailler les besoins en matière de logement en ciblant 13 populations prioritaires: (1) les personnes survivantes, en particulier les femmes et les enfants, qui fuient la violence familiale; (2) les mères célibataires; (3) les personnes âgées de plus de 65 ans; (4) les jeunes adultes âgés de 18 à 25 ans; (5) les Autochtones; (6) les groupes racialisés; (7) les personnes nouvellement arrivées, y compris les réfugiées; (8) les personnes LGBTQ2S+; (9) les personnes ayant un handicap physique; (10) les personnes ayant

un handicap intellectuel; (11) les personnes ayant un handicap psychosocial (problèmes de santé mentale et de toxicomanie); (12) les anciens combattants; (13) les sans-abri. Malheureusement, notre dépendance à l'égard des données de recensement signifie que les besoins des LGBTQI2S+, des femmes et des enfants fuyant la violence familiale, des anciens combattants et des sans-abris ne sont actuellement pas pris en compte. » (Whitzman et al, 2021, p. 14)

Ce rapport présente également « un outil d'évaluation des terrains facile à utiliser, comparable, reproductible et axé sur l'équité. [...] L'outil d'évaluation des terrains :

- établit un "pointage" pour l'accès aux services de base tels que les garderies et les écoles publiques, les épiceries, les parcs, les transports en commun et les services médicaux et sociaux.
- examine la capacité des terrains bien situés, en particulier ceux du gouvernement et des organismes sans but lucratif, à répondre aux besoins en matière de logement. Il inclut les terrains publics sans vocation et inutilisés, ainsi que les droits d'utilisation en hauteur au-dessus d'un seul étage comme des parcs de stationnement, des bibliothèques et des centres de santé. » (Whitzman et al, 2021, p. 14)

La comparabilité, la facilité d'utilisation, la robustesse, la reproductibilité et l'équité sont des éléments pris en considération dans l'élaboration de l'outil d'évaluation des besoins en logement. Quant à l'évaluation des besoins en terrain, les chercheurs se sont inspirés d'une liste compilée par la SCHL d'un ensemble de dix services et équipements de proximité favorisant l'inclusion sociale. Un pointage de 20 points a été établi pour six de ceux-ci et pouvant être modifié en fonction des besoins locaux. Selon la population desservie, la distance maximale pour des services et des équipements bien situés diffère.

« **1. Transport en commun (2-4 points):** Une station ou un arrêt de transport en commun comprend à la fois un arrêt de transport en commun local (c'est-à-dire un service local généralement lent, mais fréquent) et une station de transport en commun rapide pour les trajets plus longs (c'est-à-dire un train léger, un bus express, un métro, un train de banlieue ou un traversier).

2. Services de soins de santé (2-4 points): des médecins généralistes, des centres sans rendez-vous qui ont souvent des heures d'ouverture prolongées, parfois appelés cliniques ou centres de santé communautaires; des hôpitaux avec services d'urgence ou services cliniques pour les patients hospitalisés; des pharmacies proposant des médicaments au détail et sur ordonnance.

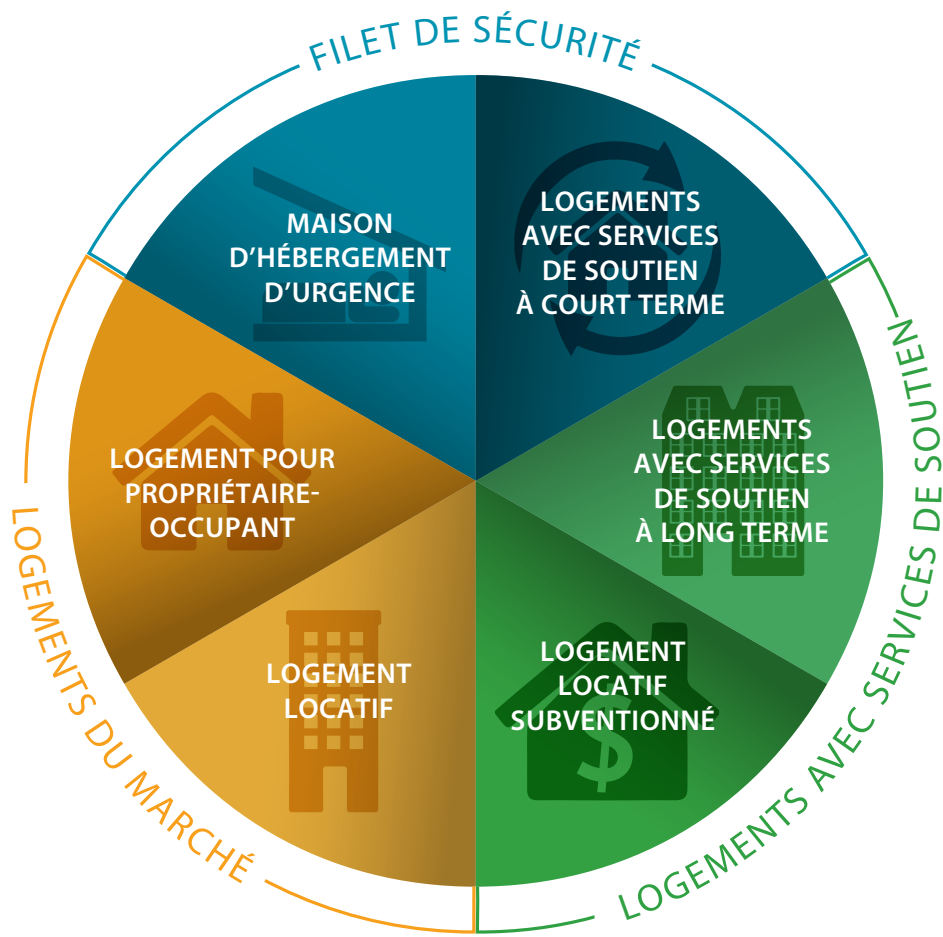
3. Garderies pour enfants/école (2-4 points): Une garderie pour enfants a pour principale activité de fournir des services de garde de jour et d'éducation pour les nourrissons ou les enfants. Ces établissements peuvent s'occuper d'enfants plus âgés lorsqu'ils ne sont pas à l'école. Une école publique est une école qui fait partie d'un système d'enseignement public gratuit. Bien qu'elles soient principalement au service des ménages avec enfants, les écoles peuvent inclure des cours d'éducation pour adultes.

4. Épicerie (ou supermarché) (3-4 points): établissement dont l'activité principale consiste à vendre au détail une gamme générale de produits alimentaires, tels que des aliments en conserve, secs et surgelés, des fruits et légumes frais, des viandes fraîches et préparées, du poisson, de la volaille, des produits laitiers, des produits de boulangerie et des collations. Cela n'inclut pas les dépanneurs ou les magasins de quartier qui offrent une gamme limitée d'articles et de produits alimentaires de base.

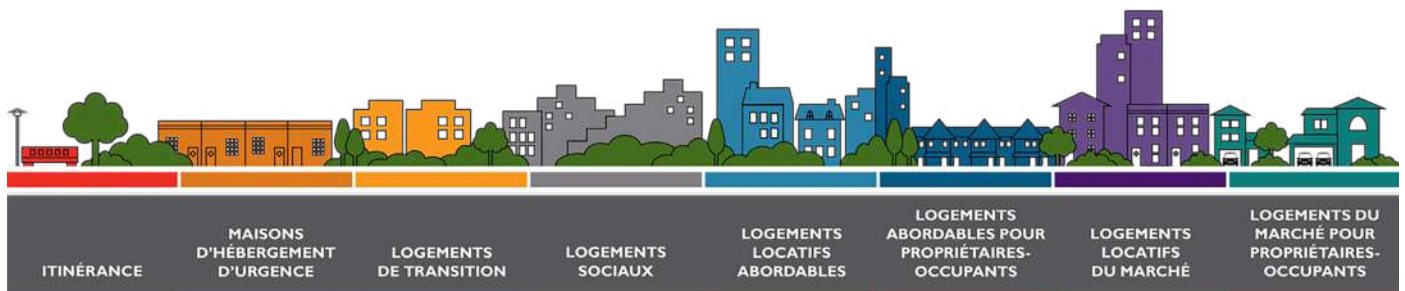
5. Centre communautaire/services sociaux/bibliothèques (3-4 points): Un centre communautaire permet à la population d'un quartier de se rencontrer pour des activités récréatives, des événements sociaux ou des cours d'éducation. Un organisme de services sociaux peut fournir une gamme de services, allant de l'aide à l'emploi et de la formation aux services juridiques et aux ressources alimentaires. Une bibliothèque est un établissement qui maintient des collections de documents (tels que des livres, des revues, des journaux et de la musique) et facilite l'utilisation de ces documents (indépendamment de leur forme physique et de leurs caractéristiques) afin de répondre aux besoins d'information, de recherche, d'éducation ou de loisirs de leurs utilisateurs. Une bibliothèque publique fournit des services de base sans frais au grand public (c'est-à-dire généralement aux populations voisines).

6. Parc de quartier/patinoire de hockey/piscine: (2-4 points) Un parc de quartier est un parc public qui répond aux besoins des résidents du quartier où il est situé. Les gens peuvent s'y détendre, jouer en plein air et interagir avec la nature. Les parcs peuvent également être des habitats pour les plantes et les animaux. En général, nous avons exclu de notre analyse les « petits parcs » de moins de 1,5 ha.; mais les installations récréatives telles que les terrains de sport, les patinoires de hockey et les piscines y sont incluses. » (Whitzman, et al, 2021)

Les deux outils ont été testé dans la ville de Kelowna, une municipalité de taille moyenne de 140 000 habitants reconnue pour son approche novatrice de l'évaluation des besoins en matière de logement. Le «BC Institute of Planners» et la SCHL considèrent comme une pratique exemplaire son rapport sur l'équité et l'inclusion dans l'évaluation des besoins en logement. « Son modèle des besoins en matière de logement, la roue du logement, reconnaît que les besoins des gens changent au cours de leur vie, plutôt que d'être une simple progression linéaire de l'itinérance à l'accession à la propriété. Le modèle, la roue du logement, accorde également plus d'importance au "filet de sécurité" et au "logement avec services de soutien" que le modèle traditionnel du continuum de logement. » (Whitzman et al., 2021 p. 15)



La roue du logement (Whitzman et al., 2021)

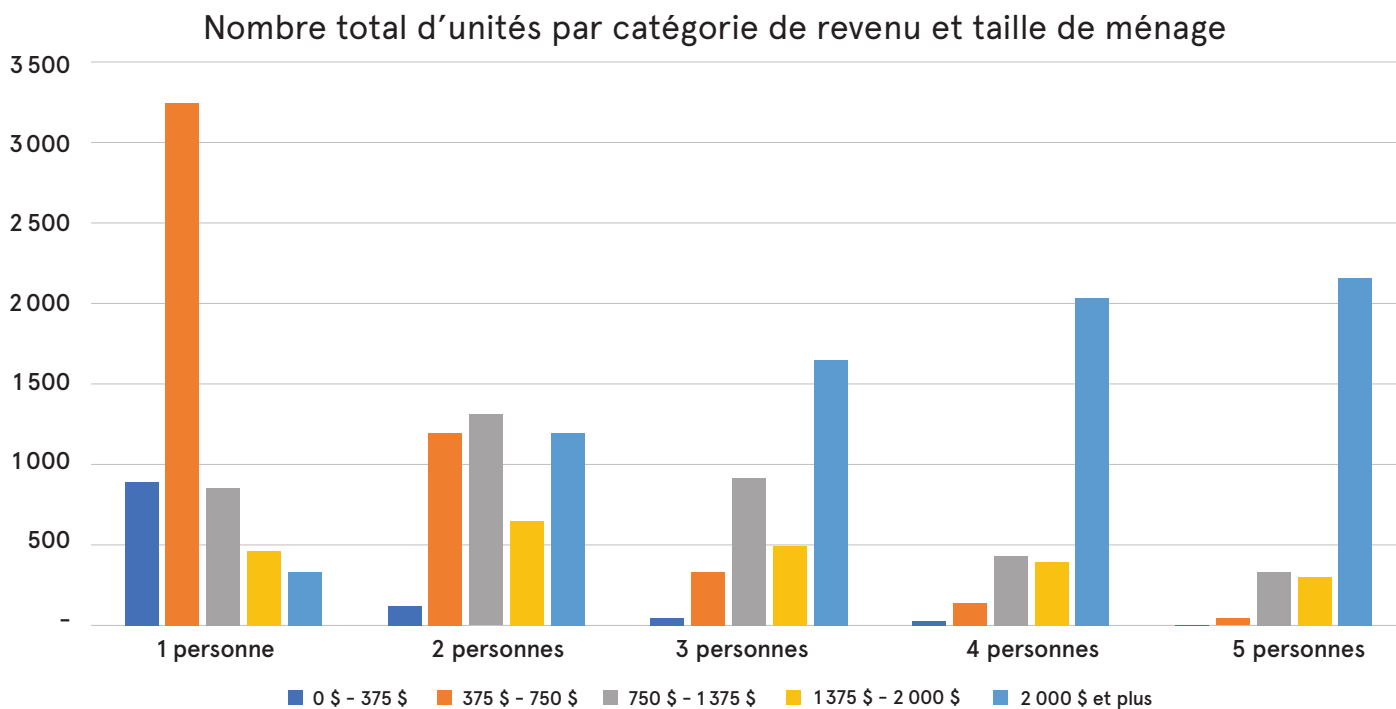


Le modèle traditionnel du continuum de logement (Whitzman et al., 2021)

Ce tableau présente les données quant aux besoins en logement par catégorie et grandeur de logement 2016-2026

	1 cc	2 cc	3 cc	4 cc et +	TOTAL
<375 \$	888	105	39	14	1047 (5,3 %)
375-750 \$	3239	1194	332	181	4945 (25,4 %)
751 \$ - 1375 \$	848	1312	912	774	3846 (19,7 %)
1376 \$ - 2000 \$	454	643	492	680	2268 (11,6 %)
>2000 \$	327	1189	1647	4204	7367 (37,8 %)
TOTAL	5756	4442	3422	5854	19 473

Ce tableau présente le nombre total d'unités par catégorie de revenu et taille de ménage 2016-2026



L'évaluation des terrains de Kelowna, en Colombie-Britannique, a été adaptée « au contexte de la ville de Kelowna (un poids légèrement plus important pour les services de santé, car il y a une importante population de personnes âgées, un score légèrement inférieur pour le transport en commun) et pour fonctionner avec les données d'archives existantes et celles retenues par le gouvernement de la Colombie-Britannique. »

Services et équipements	Distance de marche critique	Pointage
Garderies et écoles primaires	500 m	2
Centres de soins de santé/médecins généralistes/pharmacies	500 m	4
Parcs	500 m	3
Épiceries	1000 m	4
Arrêts de bus de transport public	500 m	3
Bibliothèques	1500 m	1
Centres de loisirs	1500 m	1

ANNEXE 4

FICHE SYNTHÈSE ÉTUDE SUR LA PRÉCARITÉ ET INSTABILITÉ RÉSIDENTIELLE

Précarité et instabilité résidentielle :

le savoir d'expérience de femmes et d'hommes du Centre-du-Québec. Table régionale de concertation des personnes âgées du Centre-du-Québec.

Recherche et rédaction :

Paul Morin, Ph.D, professeur à l'École de travail social de l'Université Sherbrooke. Octobre 2023.

Synthèse élaborée par :

Janick Tessier, directrice TRCA CDQ

INTRODUCTION

Dans le cadre du chantier logement du CRDS, l'étude a été demandée pour améliorer notre compréhension des éléments/facteurs qui amènent des citoyens du CDQ en précarité ou instabilité résidentielle.

Le comité cherche à identifier la meilleure façon de soutenir ces personnes et de développer les meilleurs moyens pour les outiller.

DÉFINITIONS

La précarité résidentielle

- peut être définie comme un **continuum de situations** rendant l'occupation du logement incertaine, inadéquate ou inabordable ; l'expulsion est sa forme la plus extrême. (Julien, 2019)

L'instabilité résidentielle

- est caractérisée par une **incapacité du locataire**, quel que soit son âge, à honorer les obligations définies par son bail ou à organiser son quotidien de manière autonome, dans une perspective de maintien durable en logement. (Lain, 2017)

L'ÉTUDE

Méthodologie :

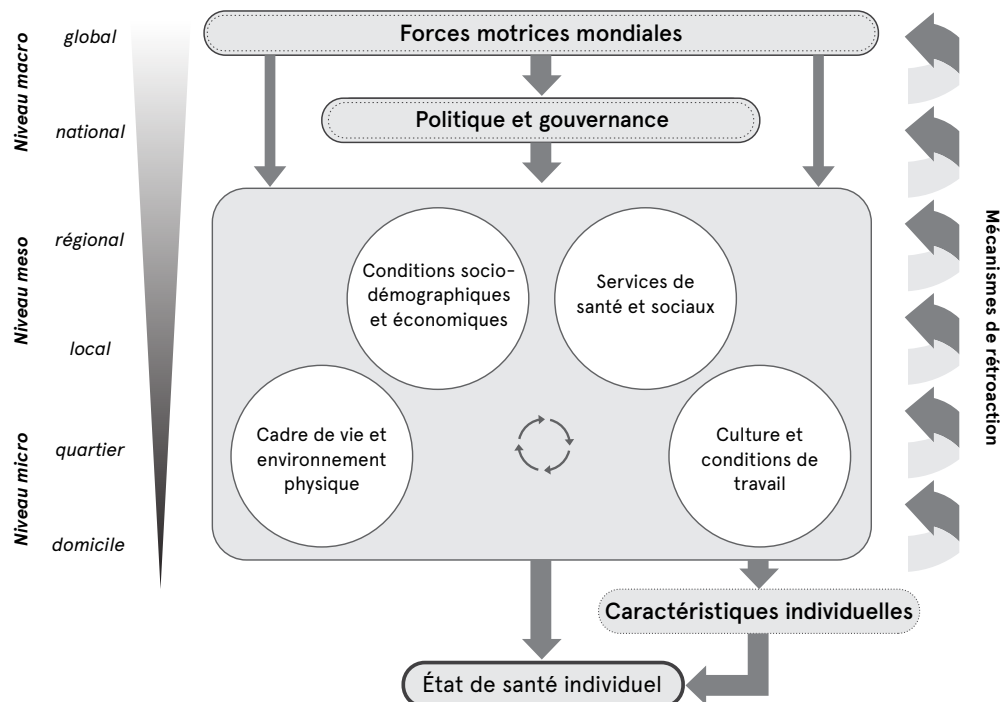
- Étude qualitative
- 30 participants
- Dix-huit femmes et douze hommes
- 57% personnes âgées
- Territoire Centre-du-Québec
- Des intervenants ont aussi été rencontrés

Problématique :

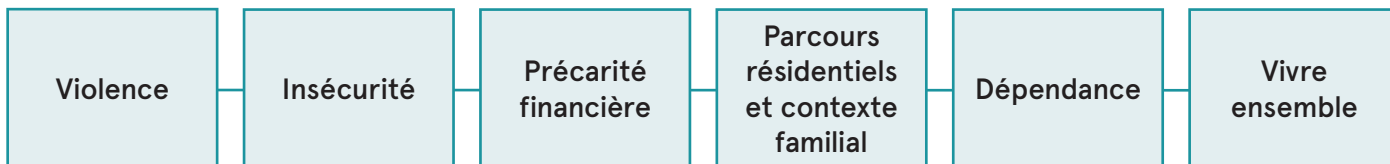
1. Politique publique versus droit au logement
2. L'univers du chez soi versus le concept de sécurité
3. Crise du logement versus abordabilité et service de proximité

CADRE CONCEPTUEL

« La santé des personnes est influencée par les relations sociales qu'elles entretiennent sur le plan individuel et par les liens sociaux qui se tissent à l'intérieur d'une nation tout entière ou à l'échelle des collectivités immédiates auxquelles elles appartiennent, appelées communautés » (MSSS, 2005, p. 94).



6 FACTEURS RESSORTIS



CONCLUSION

- Le savoir d'expérience de ces personnes témoigne de la crise du logement dans le Centre-du-Québec;
- Leur parcours résidentiel se caractérise par l'absence de choix et souvent d'opportunités dans la vie;
- L'augmentation des coûts du logement fragilise la situation financière des personnes seules dont celles des personnes âgées;
- Le cumul de vulnérabilités induit une instabilité résidentielle;
- Les conflits au sein d'un ménage précarisent la situation des femmes;
- La violence faite aux femmes précarise leur parcours résidentiel;
- Les problèmes de consommation chez les hommes précarisent leur parcours résidentiel;
- L'accès à un logement à loyer modique n'est pas une garantie de stabilité résidentielle.
- La précarité et l'instabilité résidentielle, au-delà de l'aspect financier, nécessite une attention particulière non seulement du milieu de l'habitation, mais aussi du domaine de la santé et des services sociaux, notamment quant à l'accompagnement de ces personnes.

RECOMMANDATIONS

- Promouvoir le *Cadre de référence sur le soutien communautaire eu logement et communautaire* du MSSS.
- Renforcer le savoir d'expérience des personnes, notamment par leur inclusion au sein du Chantier régional logement/habitation.
- Soutenir les intervenants et intervenantes par la mise sur pied d'un comité de pratiques où il serait notamment discuté des aspects reliés au genre et à la dépendance.
- Viser à ce que toute personne ayant droit à l'allocation-logement puisse l'obtenir.
- Favoriser le développement du logement social et communautaire.





