

LA CRISE DU LOGEMENT DANS LE CENTRE-DU-QUÉBEC

Paul Morin, Ph.D

École de travail social

30 janvier 2024

- Contexte
- Méthodologie
- Cadre théorique
- Résultats de l'étude
- Enjeux régionaux
- Recommandations

- Projet réalisé avec le 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.
- Cette présentation cible uniquement la dimension régionale de l'étude.

- 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 montrée 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.

- Le Comité logement animée par le Comité régional de développement social (CRDS) et la Table des MRC du Centre-du-Québec ont donc jugé prioritaire que soit réalisé rapidement un nouvel état de situation sur l'habitation.
- Quelle est la situation de l'habitation dans la région, ce dans la perspective d'identifier des voies de solution?
- 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 s'appuie sur les données les plus récentes de Statistiques Canada et de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ).
- Soixante et une entrevues ont été réalisées dans les cinq territoires de MRC et également auprès d'acteurs régionaux.

- Compte tenu que l'accès à un logement n'est pas uniquement de l'ordre de la réponse à un besoin essentiel des ménages mais réfère également à leur ancrage dans leur territoire d'appartenance, l'habitation est prise en compte de manière multidimensionnelle dans cet état de situation.
- Habitation et aménagement du territoire sont en effet indissociables.

- La SCHL, en regard de cet angle d'analyse, 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 :29)

- Chaque territoire de MRC a 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.

- Il est prévu que la croissance de la population d'ici 2031 augmente de 15% mais avec des variations significatives par MRC.
- Près des trois quarts de la population sont concentrés dans deux MRC.
- Pour l'ensemble du Centre-du-Québec, 44% de la population habitent dans des municipalités moins de 9 999 habitants (96% des municipalités du Centre-du-Québec).
- Deux MRC (Érable et Nicolet/Yamaska) ont même 100% de leur population habitant dans des municipalités de moins de 9 999 habitants.

- Le revenu d'emploi médian des travailleurs est inférieur au revenu de l'ensemble de la population (4 000 \$ de moins).
- Compte tenu de l'augmentation des loyers, cette situation a un impact sur les conditions de vie des ménages.
- Il y a un écart de 8 800\$ 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.

- 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-attendantes. 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.

- Il y a trois fois plus de ménages locataires (19.7%) que de ménages propriétaires (6.9%) qui défraient 30% et plus de leurs revenus pour se loger.
- Le stock de logement abordable 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 sont des conséquences de la crise du logement.

- « 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)

- 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. [...]

- Cette pression inflationniste sur le coût des loyers se répercute sur les organismes de sécurité alimentaire tel que constaté par 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. » (intervenante 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. » (intervenante organisme communautaire)

- La population du Centre-du-Québec est plus âgée que l'ensemble du Québec et cette tendance se poursuivra. L'âge moyen (44.3) est également plus élevé.
- Les personnes âgées avec des revenus modestes peinent à conserver ou à trouver du logement abordable.
- L'offre de logements spécifique à cette population est inabordable pour nombre de celles-ci.
- Les personnes âgées souhaitent demeurer à domicile. L'offre de soutien à domicile sera-t-elle suffisante?

- Il y a une faible proportion de personnes avec le statut d'immigrant mais de grandes familles, particulièrement pour celles avec le statut de ménages réfugiés, ont de la difficulté à se loger. Un défi majeur est l'accès à de grands logements pour des familles nombreuses.
- Compte tenu du manque de main d'œuvre, la région a une présence significative de personnes avec un permis temporaire de travail.
- La présence de personnes avec un permis temporaire de travail est indispensable; toutefois elle contribue à la tension immobilière.

- Les personnes en situation d'itinérance: La Mauricie/Centre-du-Québec a connu une hausse de 21%, soit de 297 à 454 personnes entre 2018 et 2022.
- « 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. » (MSSS, 2023 : 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, est donc significative.

- Selon les données de l'ISQ, il y a 2 846 ménages privés dans le Centre-du-Québec habitant un logement social ou communautaire en 2022, soit 7.5 % des 37 995 ménages d'un logement locatif de la région. Les variations entre les territoires de MRC sont les suivantes, par ordre décroissant:
- Bécancour : 18% des 2 015 ménages
- Nicolet-Yamaska : 11% des 2 825 ménages
- Érable : 8.2% des 2 885 ménages
- Drummond : 6.2% des 19 290 ménages
- Arthabaska : 4.4% des 16 980 ménages

- Les données de l'ISQ 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; celles-ci sont nettement en dessous de la moyenne pour l'ensemble du Québec.

- 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;
- L'acceptabilité sociale de la densification ne va pas de soi;

- 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;
- L'impact de la filière batterie;
- Les demandes d'exclusion à la CPTAQ;
- La participation citoyenne en aménagement du territoire et en habitation.

Exercer un leadership régional

Moyens

Actions/outils

Formuler une vision régionale favorisant l'accessibilité, l'abordabilité et le maintien à domicile.

Élaborer une stratégie régionale concertée de sensibilisation et de représentation.

Établir un plan d'action sous la responsabilité de la Table des MRC, du CRDS et du CIUSSS-MCQ.

Analyse des demandes d'exclusion déposées à la CPTAQ.

Mise sur pied d'un Comité de travail.
(Table des MRC, municipalités, IIPA)

Formation continue

Moyens

Actions/outils

Connaissance des formations et outils disponibles en regard de la précarité de l'instabilité résidentielle.

Entente de collaboration avec le CIUSSS-MCQ.

Adaptation au contexte centricois.

Mise sur pied d'un comité de pratiques sur la précarité et l'instabilité résidentielle où serait notamment discutée les aspects reliés 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.

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 au niveau régional.

Miser sur une approche centrée sur le lieu

Moyens

Mise sur pied d'un comité de travail (CIUSSS MCQ (santé publique/organisation communautaire), les MRC, le CRDS et les CDC).

Actions/outils

Identification des milieux de vie où la mise en œuvre d'une telle approche serait bénéfique.

PAUL.MORIN@USHERBROOKE.CA

USherbrooke.ca/recherche