

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

Sommaire exécutif

Février 2024

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

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

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

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

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

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

ÉQUIPE DE RECHERCHE

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

MEMBRES DU COMITÉ DE SUIVI ET EXPERTS CONSULTÉS

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

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

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

Claude Jalette, coordonnatrice, InfoLogis Mauricie.

Collaboration au portrait statistique :

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

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

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

DROIT DE REPRODUCTION

©CRSA, 2024

ISBN 978-2-924046-77-7 (version numérique PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024

Pour citer ce document :

St-Germain, Lise (direction), Lucie Lafrance, Marie-Pier St-Louis, Stéphanie Milot, Laura-Kim Dumesnil et la collaboration de Caroline Marcoux et Maude-Amie Tremblay. 2024. *L'habitation et le logement social et communautaire en Mauricie : Portrait de la situation et mobilisation des connaissances. Sommaire exécutif*. Rapport de recherche déposé à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et au Consortium en développement social de la Mauricie (CDSM). Centre de recherche sociale appliquée (CRSA), 4 p.

Les cahiers thématiques de recherche sont disponibles sur les sites suivants : lecrsa.ca | consortium-mauricie.org | tcmfm.ca

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Objectif et approche méthodologique

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

Perspective d'analyse sur les inégalités et intersectionnelle

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

Principaux constats de l'état de situation sur le LSC

La crise du logement

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

L'enjeu d'abordabilité

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

Quelques données sociodémographiques à retenir pour éclairer la situation mauricienne

- Le **revenu médian** des particuliers est **plus bas en Mauricie** (37 200 \$) qu'au Québec (40 800 \$) et **davantage pour les femmes** (32 800 \$; 37 200 \$ au Québec).
- En Mauricie, **20 % des ménages locataires (16 000) consacrent 30 % et plus de leur revenu au logement**, mettant ainsi en péril la réponse à leurs autres besoins essentiels. C'est en Mauricie que le **revenu médian des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement est le plus bas**, soit 12 800 \$. **3 875 ménages sont confrontés à des besoins impérieux**.

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

Effet entonnoir pour les groupes de populations les plus vulnérables

Ce sont ces **populations plus vulnérables qui subissent les plus grands contrecoups de la pénurie de logements abordables** et des impacts majeurs de la transformation du parc locatif. Cette crise se manifeste pour ces groupes de populations par un **manque de logement adéquat** (taille et qualité) **et respectueux de leur capacité de payer** (seuil du 30 % et moins du revenu), les plaçant pour plusieurs en situation **d'instabilité résidentielle**.

Lors des groupes de discussion, **toutes les personnes ont signifié faire des compromis pour se loger, soit : payer plus cher que leur capacité** au détriment de leur sécurité, de leur santé et bien-être mental; **accepter de vivre dans un logement insalubre; accepter de vivre en chambre ou prendre un logement trop petit pour la taille du noyau familial;** accepter de **vivre dans un endroit qui compromet son rétablissement ou sa sécurité** et celle de leurs enfants. Les **personnes âgées en situation de faible revenu ont de moins en moins d'options dans le choix de résidences abordables.** Elles demeurent à leur domicile malgré la perte d'autonomie. Plus les **personnes sont vieillissantes, plus leur taux d'effort au logement est élevé** (davantage pour les femmes que les hommes).

Bien que la lutte des places pour l'obtention d'un logement touche de plus en plus de ménages à revenus modestes, certains **groupes à la croisée des facteurs de vulnérabilité** sont susceptibles de vivre des préjugés tenaces, du racisme et des discriminations. Face aux obstacles majeurs, les personnes ont besoin d'intermédiaire, d'accompagnement et d'aide des ressources du milieu pour obtenir un logement.

Politiques publiques - logement et groupes vulnérables

La tendance des dernières années a été marquée par un transfert des responsabilités du gouvernement fédéral vers les provinces, qui elles-mêmes interpellent les municipalités. Ces dernières n'ont pas de nouveaux moyens financiers, mais elles disposent de leviers (règlements, outils de financement et de maîtrise foncière, développement de politiques) et de pouvoirs pour soutenir le développement de logement social, communautaire et abordable. Ces pouvoirs sont renforcés depuis juin 2022 par les modifications de la Loi sur les cités et les villes, le Code municipal du Québec et la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

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

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

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

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

Le logement social, communautaire et abordable en Mauricie

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

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

Le logement est un déterminant de la santé et l'investissement dans le logement social et communautaire est un indicateur d'une société qui protège les populations des inégalités sociales. Au Québec, le parc de logement social et communautaire (OSBL, coopérative, OH) représente à peine 10 % du parc immobilier (2023). Ailleurs, le parc de logement communautaire est beaucoup plus élevé; Allemagne et les Pays-Bas (30 %), Autriche (60 %). **Au Québec, l'absence d'une politique globale en habitation limite la capacité d'adopter une véritable stratégie de développement du logement social, communautaire et abordable** avec des orientations et des cibles claires.

Pistes d'action pour améliorer la situation

Les pistes se déclinent en deux grands axes :

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