

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

État de la situation du logement social et communautaire en Mauricie

Cahier de recherche

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 santé publique et responsabilité populationnelle Contribution à la collecte et 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 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 : 978-2-924046-74-6 (version PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024

Pour citer ce document :

Milot, Stéphanie, Lise St-Germain et la collaboration de Lucie Lafrance. 2024. *État de situation du logement social et communautaire*. Dans le cadre de la recherche intitulée L'Habitation et le logement social et communautaire en Mauricie : Portrait de la situation et mobilisation des connaissances, Rapport déposé aux partenaires du projet coordonné par le Consortium en développement social de la Mauricie, Centre de recherche sociale appliquée (CRSA), 69 p.

Les cahiers thématiques de recherche sont disponibles sur les sites suivants :

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

Table des matières

LISTE DES TABLEAUX.....	4
LISTE DES FIGURES.....	4
ORIGINE ET ORIENTATIONS DE L'ÉTUDE	5
Émergence du projet de recherche	5
Intention de recherche	5
Approche et orientations.....	6
Méthodologie de recherche	7
Les trois volets de l'étude et questions de recherche	8
Les enjeux, limites et points forts de la méthode	10
Les cahiers thématiques des résultats de recherche.....	10
MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTAT DE SITUATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE	11
Objectif de l'état de situation.....	11
La crise du logement en Mauricie	12
Le logement social et communautaire : de quoi parle-t-on?	12
Vers un premier inventaire par territoire du LSC en Mauricie.....	18
Sources de données principales de l'inventaire.....	18
Les territoires à l'étude.....	19
Forces et limites des données	19
ÉTAT DE SITUATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE.....	21
Le logement social et communautaire en Mauricie en bref.....	21
Les logements sociaux de type HLM	22
La distribution des logements subventionnés de type HLM par territoire	22
Les populations rejointes par le logement social de type HLM	24
Un mot sur la réorganisation des offices d'habitation.....	25
La conservation du patrimoine bâti et des logements HLM	26
Les programmes de logement abordable et les projets réalisés AccèsLogis Québec.....	27
Les programmes de logement abordable en mouvement.....	27
Les projets AccèsLogis livrés au 31 mars 2021.....	27
Populations rejointes par les projets AccèsLogis	30
Les programmes Logement abordable Québec.....	31

Le Programme de supplément au loyer.....	31
La gestion et la distribution des logements subventionnés de type PSL.....	31
La place du logement subventionné de type PSL dans le marché locatif existant	33
La situation des ménages en attente d'un logement subventionné de type HLM et PSL	35
Le sommaire des ménages aidés tous programmes confondus de la SHQ.....	36
Faits saillants sur les interventions de la SHQ	37
Hébergement en milieu communautaire dans l'écosystème du LSC	38
DISCUSSION SUR LES RÉSULTATS ET RÉFLEXIONS POUR ÉCLAIRER LES PISTES D'ACTION.....	39
La crise du logement et de l'abordabilité : un effet entonnoir pour les groupes de populations vulnérables	40
Retour sur les stratégies ministérielles et les choix d'investissement	42
Une tendance vers l'aide à la personne plutôt que l'aide à la construction.....	42
Les choix d'investissements : AccèsLogis et le Programme de supplément au loyer	42
La contribution et le rôle des municipalités dans le développement du logement social, communautaire et abordable	45
Le logement communautaire et social : une richesse collective	47
EN CONCLUSION : LE LOGEMENT UN DROIT	49
QUELQUES PISTES POUR NOURRIR L'ACTION INTERSECTORIELLE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE	51
RÉFÉRENCES	53
Annexe 1	55
Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus	
Annexe 2.....	64
Inventaire des logements subventionnés HLM en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'organismes gestionnaires	
Annexe 3.....	66
Nombre d'interventions de la SHQ par région administrative et par programme	
Annexe 4.....	67
Liste des organismes communautaires en santé et services sociaux offrant de l'hébergement (répit, temporaire, urgence) par territoire de MRC/ville et champs d'intervention (incluant les services de santé et sociaux autochtones)	

LISTE DES TABLEAUX

- Tableau 1** Programmes et mesures du gouvernement du Québec en matière d'abordabilité et de logement social et communautaire (p. 14)
- Tableau 2** Distribution des unités HLM selon le type d'habitation en Mauricie et au Québec (2021) (p. 23)
- Tableau 3** Distribution des logements HLM (publics) par groupe de populations cibles et par OH de la Mauricie (2022) (p. 24)
- Tableau 4** Distribution des logements subventionnés de type HLM dans le secteur communautaire (OSBL et coopérative en habitation) par groupe de populations cibles en Mauricie (2022) (p. 25)
- Tableau 5** Distribution des projets AccèsLogis par unité, par municipalité et par volet en Mauricie (p. 28)
- Tableau 6** Nombre de logements subventionnés PSL en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'habitation sociale et communautaire (p. 32)
- Tableau 7** Comparaison du coût des loyers selon la taille pour la RMR Trois-Rivières (2022 et 2023) (p. 34)
- Tableau 8** Évolution des ménages aidés par les interventions de la SHQ et par programme entre 2009 et 2021 (p. 36)

LISTE DES FIGURES

- Figure 1** Répartition des 680 logements sociaux livrés par groupe de populations rejoint (p. 30)
- Figure 2** Coût des loyers médians fixé par la SCHL et la SHQ pour Shawinigan et La Tuque 2021 et 2022 (p. 33)
- Figure 3** Coût des loyers médians fixé par la SCHL et la SHQ pour Trois-Rivières 2021 et 2022 (p. 33)
- Figure 4** Coût des loyers médians fixé par la SCHL et la SHQ dans les territoires ruraux de la Mauricie 2021 et 2022 (p. 34)
- Figure 5** Variation du nombre d'interventions selon les programmes d'aide de la SHQ en Mauricie entre 2009 et 2021 (p. 37)



ORIGINE ET ORIENTATIONS DE L'ÉTUDE

Émergence du projet de recherche

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

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

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

Intention de recherche

Ultimement, ce projet a comme intention :

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

Approche et orientations

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

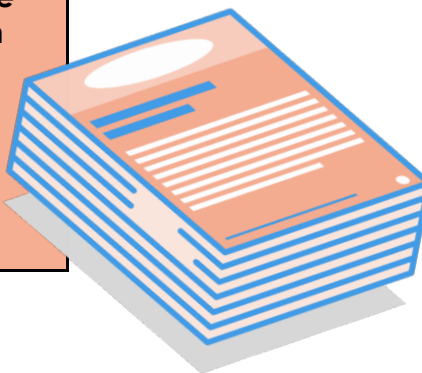
L'approche d'analyse différenciée selon les sexes intersectionnelle (ADS+) a été considérée dans cette étude. Lorsque les données ventilées selon les sexes étaient disponibles, nous avons mis en évidence des encadrés ADS+ pour faire ressortir, dans les résultats, les éléments spécifiques aux femmes et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

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

Source : boiteaoutilsmauricie.org



ADS+



Méthodologie de recherche

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

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

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

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

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



Les trois volets de l'étude et questions de recherche

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

Choix des groupes cibles de populations en situation de vulnérabilité sociale

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

Groupes de populations ciblées

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

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

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

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

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

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

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

Les enjeux, limites et points forts de la méthode

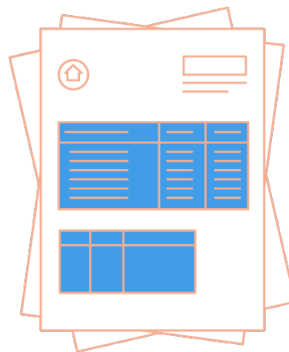
Cette étude s'est échelonnée sur une période de trois ans débutant à l'automne 2021 et se terminant à l'hiver 2023. Entre la première phase de collecte de données (tour d'horizon des politiques publiques, entrevues avec les groupes de populations (2021-2022), l'analyse des données sociodémographiques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

Les cahiers thématiques des résultats de recherche

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

Liste des cahiers thématiques :

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





MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTAT DE SITUATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Objectif de l'état de situation

Ce cahier de recherche a comme objectif de présenter un état de situation du logement social et communautaire en Mauricie avec une intention de comparaison depuis le dernier portrait de l'habitation et du logement social à l'échelle des villes et des municipalités régionales de comté (MRC) réalisé par le Consortium en développement social de la Mauricie en 2010.

La perspective du développement social amène à traiter le sujet de l'habitation sous l'angle des inégalités vécues par certains groupes de populations en matière d'accès au logement. Les données populationnelles présentées dans un des cahiers de recherche mettent en lumière les inégalités entre les groupes de populations. Nous avons mis en lien ces réalités vécues, les données populationnelles avec la situation du logement social et communautaire en Mauricie. Ces données révèlent que les ménages à faible et modeste revenu sont nombreux à consacrer une part trop importante de leur revenu pour se loger. Ils peinent à trouver un logement de qualité convenant à la taille, la condition physique et/ou la sécurité nécessaires aux personnes composant leur ménage.

Cet état de situation présente un premier inventaire des projets réalisés en logement social et communautaire en Mauricie. Il n'a pas la prétention d'être complet et il se veut évolutif. Cet inventaire se veut le point de départ d'une veille sur la situation du logement social et communautaire en Mauricie. Tout au long de la réalisation de l'état de situation, des informations spécifiques à chacun des territoires ont été relevées lorsque celles-ci étaient disponibles. L'inventaire complet du logement social et communautaire et abordable pour la Mauricie est présenté en annexe 1. Les données plus spécifiques aux territoires et par programmes sont insérées dans le texte. Cet inventaire permet d'avoir un aperçu du logement social et communautaire à l'échelle des territoires ainsi qu'une connaissance des projets réalisés et en cours.

La crise du logement en Mauricie

Au cours de cette publication, la crise du logement accentuée par la pandémie COVID-19 connaît une intensité sans précédent. Les taux d'inoccupation sont à des seuils critiques partout dans la région (moins de 1 % selon les données de la SHQ en 2023)¹. L'accessibilité économique au logement et à la propriété est plus difficile pour les ménages à revenu modeste en raison de la crise de l'habitation qui génère une crise générale de l'abordabilité. En Mauricie, de 2021 à juin 2023, et précisément à Trois-Rivières et Shawinigan, les hausses cumulées des coûts des loyers toutes tailles confondues atteignent respectivement 63 % et 42 % (RCLALQ, 2023). Ce contexte accélère les inégalités entre les groupes de populations tels que nous l'avons démontré dans les autres volets de cette étude. La situation s'aggrave pour les personnes seules, les femmes et les personnes âgées, entre autres.

Déjà en 2018, à la suite de l'analyse des données du recensement de 2016, le FRAPRU signalait l'existence d'une crise du logement vécue par les groupes de populations plus vulnérables lors de sa campagne de mobilisation « Pour du logement social maintenant ! ». En Mauricie, la crise du logement a d'abord été relevée à Trois-Rivières avec des taux d'inoccupation à la baisse constante (2018 : 3,9 %; 2019 : 2,3 %; 2020 : 1,3 %; 2021 : 0,9 %). Par contre, les données probantes quant au seuil critique d'inoccupation ont été diffusées en 2020 pendant que la pandémie mobilisait l'attention. La baisse du taux d'inoccupation est arrivée de façon drastique à Shawinigan (2020 : 5,8 %; 2021 : 2,6 %)².

Selon le FRAPRU, la crise du logement est la plus importante crise vécue depuis dix-neuf ans entre autres à cause du nouveau phénomène de rénoviction (transformation immobilière de luxe). Les revenus des locataires à faible revenu n'augmentent pas suffisamment pour faire face à l'inflation (épicerie), aux imprévus (bris) ou à une séparation. Les locataires à faible revenu risquent de perdre leur logement après la transformation immobilière luxueuse ou la hausse fulgurante du coût de loyer.

Le logement social et communautaire : de quoi parle-t-on?

Le **logement social** désigne plus spécifiquement le logement public, c'est-à-dire subventionné par l'État. Les logements subventionnés sont destinés aux ménages à faible revenu et leur permettent d'accéder à un logement adéquat (Thésaurus de l'activité gouvernementale, gouvernement du Québec, 2024)

Les habitations à loyer modique (HLM), qui sont gérées en majorité par les offices d'habitation (OH) où les locataires admissibles paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu, sont du logement social.

¹ SHQ. 2023. Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec à son plus bas en 18 ans. Récupéré à <https://www.quebechabitation.ca/actualites/le-taux-dinoccupation-des-logements-locatifs-au-quebec-a-son-plus-bas-en-18-ans/>

² Crise du logement, crise de l'abordabilité, de quoi parle-t-on? Conférence de Véronique Laflamme du FRAPRU et Eric Cimon de l'AGRTQ lors d'un atelier dans le cadre de la journée sur le développement de l'habitation, Drummondville, 14 sept. 2023.

Les offices d'habitation (OH) relèvent de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (SHQ). Ils ont le rôle « d'offrir principalement des logements d'habitation aux personnes ou familles à faible revenu, à revenu modique, à revenu modeste ou ayant des besoins spéciaux en matière de logement ». Ils peuvent entre autres : acquérir, construire, rénover des immeubles d'habitation; administrer des programmes dont la gestion leur est confiée par la SHQ; administrer des immeubles; ou mettre en œuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle.

Le **logement communautaire** désigne une formule de logements dont la propriété est collective, de type coopératif ou associatif. Ces deux types se caractérisent par un mode de gestion démocratique de l'habitation. Ce sont des propriétés publiques tant que la convention d'aide avec la SHQ et/ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est en vigueur. Après, ils deviennent des propriétés de l'OBNL ou la coopérative.

Le secteur du logement communautaire (coopératives et organismes à but non lucratif en habitation) compte également des unités de type Programme de supplément au loyer (PSL) pour lesquelles les locataires paient un loyer similaire à celui d'un HLM.

Le **logement social et communautaire (LSC)** représente une alternative de logement adéquat en matière de qualité, de prix pour des ménages à revenu faible ou modeste et de besoins spécifiques aux personnes vulnérables.

Tel que nommé dans le Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire « *Le logement social et communautaire permet à des ménages de trouver un logement à loyer modique, de qualité et de taille adéquate. Ce type de logement correspond à une formule de propriété poursuivant une finalité sociale plutôt qu'une finalité de profit. Le gouvernement du Québec, seul ou avec le gouvernement fédéral à la suite d'ententes, encourage ce type de tenures grâce à différents programmes de subventions* » (Gouvernement du Québec, 2022, p. 6).

À propos de la notion d'abordabilité

Le développement du logement social et communautaire a pour but de rendre abordable le logement pour les ménages à faible revenu. Cependant, la notion d'abordabilité est difficile à définir. L'expression « logement abordable » a longtemps référé au logement accessible en fonction de la capacité de payer des ménages en fixant un pourcentage maximal, par exemple 25 % de son revenu consacré au logement. Les nouveaux programmes qui visent l'abordabilité du logement élargissent la notion d'abordabilité. Un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer représente 30 % du revenu consacré au loyer ou au maximum 90 % de la médiane du marché. Ce prix médian varie selon les régions et est calculé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (Louis Gaudreau cité dans la revue Les Affaires, 2022). Il faut distinguer les paramètres de l'abordabilité dans un programme, de la notion d'abordabilité. Comme il existe plusieurs programmes et mesures qui réfèrent à ce terme, sans toujours en fournir une définition, il peut y avoir confusion. L'une des distinctions réfère aux caractéristiques du ménage (faible revenu, modeste revenu, besoins particuliers) et les types de mandataires autorisés (coopérative, OSBL, OH, propriétaire privé).

Le tableau 1 présente un tour d'horizon des programmes et mesures publiques en matière de logement social, communautaire et abordable offerts par le gouvernement du Québec. Ceux-ci peuvent être des programmes d'aide à la pierre (construction, rénovation) ou d'aide à la personne (subvention à la personne). L'information sur les programmes est issue de sources publiques consultées sur les sites respectifs des instances concernées en juin 2023.

Tableau 1 Programmes et mesures du gouvernement du Québec en matière d'abordabilité et de logement social et communautaire		
Programmes et mesures subventionnés	Éléments distinctifs	Critères d'admissibilité (2021) ³
<p>Programme HLM - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</p> <p>Créé et favorisé en 1969-1994</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aide aux locataires à modeste ou faible revenu qui habitent un immeuble à but non lucratif ou un office d'habitation. • Coût du loyer est de 25 % du revenu avant impôt. • Toutes et tous les occupants de l'immeuble ont accès au logement subventionné. • Plus souvent géré par un office d'habitation (91,5 % dans le cas de la Mauricie). 	<ul style="list-style-type: none"> • Être citoyen.ne canadien ou résident.e permanent. • Résider depuis 12 mois dans la municipalité ou la MRC (critère variable selon l'OH)⁴. • Le demandeur doit pouvoir assurer de manière autonome ou avec l'aide d'un soutien ou un proche aidant la satisfaction de ses besoins essentiels et ses déplacements (peut varier selon les régions). • Posséder des biens et placements de 100 000 \$ et moins⁵. • Avoir un revenu inférieur ou égal à⁶ : 24 000 \$ (personne seule et couple); 30 000 \$ (deux à trois personnes); 33 000 \$ (quatre à cinq personnes); 40 000 \$ (six à sept personnes).

³ Les critères d'admissibilité sont fixés par le gouvernement et peuvent changer sans préavis.

⁴ Pour Trois-Rivières, le critère est 12 mois dans les 24 derniers mois. Il ne s'applique pas pour les femmes en situation de violence conjugale référées par des intervenantes et pour les personnes en situation de handicap circulant en fauteuil roulant. Pour Saint-Boniface et les autres municipalités, ce critère est ouvert.

⁵ Pour Trois-Rivières, le montant total des biens possédés par le ménage (moins les dettes) ne doit pas dépasser 30 000 \$ pour une personne seule ou 40 000 \$ pour un ménage de deux personnes ou plus. Ces biens peuvent être : un montant d'argent placé dans une caisse populaire, une banque, un trust ou des obligations d'épargne. Il peut s'agir également d'une propriété, d'un chalet, d'une automobile, etc. Ce critère ne s'applique pas pour Saint-Étienne-des-Grès et Saint-Boniface. Donc variable selon les municipalités ou OH.

⁶ Les seuils de revenu peuvent changer selon le territoire de ville et MRC et l'année en cours.

http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/offices_dhabitation/tous_les_programmes/programmes/hlm_public/exploitation_dun_projet/plafonds_de_revenu_prbi_loyers_medians_et_grilles_de_ponderation.html

Programmes et mesures subventionnés	Éléments distinctifs	Critères d'admissibilité (2021) ³
<p>Programme de supplément au loyer (PSL) - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</p> <p>Créé à la fin des années 1970</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aide aux locataires à modeste ou faible revenu qui habitent un immeuble à but non lucratif, une coopérative ou un loyer privé. • Coût du loyer est de 25 % du revenu avant impôt. • Gestion confiée à un OH (78,5 %) ou une des formules de propriété collective : OBNL ou coop (21,5 %). 	<p>Mêmes critères que la mesure HLM.</p>
<p>AccèsLogis Québec - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</p> <p>AccèsLogis existera jusqu'à épuisement des fonds engagés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aide à la construction de logements sociaux et communautaires par trois volets : Volet 1 : projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste. Volet 2 : projets de logements permanents avec services pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Volet 3 : projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation avec soutien communautaire. • L'aide financière prend la forme d'une subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant à la moitié des coûts admissibles. La contribution minimale exigée du milieu varie de 5 à 15 %. De plus, la SHQ garantit le prêt hypothécaire que l'organisme promoteur contracte auprès d'une 	<p>Les critères d'admissibilité de base à l'obtention de logement subventionné sont les mêmes que HLM et PSL.</p> <p>Le programme AccèsLogis prévoit qu'une certaine part des unités créées devront être admissibles au Programme de supplément au loyer (PSL). Classé « aide à la personne ».</p>

Programmes et mesures subventionnés	Éléments distinctifs	Critères d'admissibilité (2021) ³
	<p>institution financière agréée pour compléter le financement; il s'agit d'un emprunt sur 35 ans.</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestion confiée à un OH ou une des formules de propriété collective (OBNL ou coop). 	
<p>Programme d'habitation abordable Québec - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</p> <p>Le cadre normatif a été mis à jour le 21 juin 2023.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) appuie financièrement des projets de construction de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. <ul style="list-style-type: none"> Volet 1 – appel de projets Projets pour ménages à revenu faible ou modeste (personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, familles, personnes seules). Volet 2 - entrée continue Projets pour personnes ayant des besoins particuliers en habitation (itinérance, santé mentale, déficience, limitation fonctionnelle, violence conjugale). Gestion confiée au secteur locatif privé, à une institution, à un OH ou une des formules de propriété collective (coopérative, OSBL). La subvention maximale varie selon le type de demandeur et elle ne peut pas dépasser, sauf exception, un taux maximal 	<p>Besoins régionaux (gouv.qc.ca)</p> <p>Logements autres que RPA Petits logements (88 %). Moyens logements de 2 ou 3 chambres (11 %). Grands logements de 4 chambres et + (non admissibles).</p> <p>RPA Petits logements 2 %. Logements de 2 chambres à coucher ou plus non admissibles.</p> <p>Coût des loyers Les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le loyer fixé à la première année d'exploitation sera le loyer de référence. Chaque année, et ce, pour les quatre années suivantes, le loyer pourra être ajusté au taux d'augmentation suggéré des loyers du Tribunal administratif du logement, tant que le loyer maximal est respecté. Après les cinq premières années, le loyer pourra être ajusté selon les règles de fixation de loyer. <p>Voir liste des coûts maximaux par municipalités (chambre, studio, 1 à 7 chambres).</p>

Programmes et mesures subventionnés	Éléments distinctifs	Critères d'admissibilité (2021) ³
	<p>de 80 % du coût total du projet.</p> <p>Pour une coopérative, un organisme à but non lucratif, un office d'habitation ou une société acheteuse à but non lucratif, le maximum est de 80 %.</p> <p>Pour une personne, une fiducie, une société de personnes ou un groupement de personnes légalement constitués, immatriculés au Registre des entreprises du Québec, le maximum est de 60 %.</p>	<p>Programme d'habitation abordable Québec – Loyers maximaux (gouv.qc.ca)</p>
<p>Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) - Société d'habitation du Québec (gouv.qc.ca)</p> <p>Créé en 2020</p> <p>Phase 3 Créée en 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien la création de nouveaux logements abordables permanents. • Finance la construction de nouveaux logements locatifs, l'acquisition de terrains et la conversion ou la remise en état d'immeubles existants pour y aménager des logements abordables. • Vise à ce que tous les fonds soient engagés dans les meilleurs délais afin que les logements soient disponibles le plus rapidement possible. • Le financement de l'ICRL est réparti en deux volets distincts, soit le volet des villes et le volet des projets. Au Québec, le budget de l'ICRL est attribué par l'entremise d'ententes entre la SHQ et la SCHL. 	<p>Ce programme concerne prioritairement les clientèles cibles suivantes : femmes et enfants victimes de violence, jeunes adultes, autochtones, 60 ans et plus, personnes handicapées, santé mentale et dépendances, immigration.</p>

Programmes et mesures subventionnés	Éléments distinctifs	Critères d'admissibilité (2021) ³
	Phase 3: Ce financement est axé sur les besoins immédiats en matière de logement. L'objectif est de créer de nouveaux logements abordables permanents pour les personnes vulnérables.	

Il est démontré par quelques études, dont celle sur les retombées du programme AccèsLogis (Forest et collab., 2016) et une récente étude portant sur les effets des logements HLM (Houle et collab., 2023), que le logement social et communautaire présente une solution concrète et durable permettant de pallier le manque de ressources financières des ménages, de prévenir les risques d'instabilité résidentielle pouvant conduire à l'itinérance, tout en contribuant à la vitalité économique des territoires.

Par ailleurs, de nombreuses modifications sont survenues dans les programmes publics relatifs au développement du logement social et communautaire lesquelles sont explicites dans le volet politique publique de cette étude. Notons plus précisément la fin annoncée du programme AccèsLogis qui a contribué à la création de nouveaux logements sociaux et communautaires. Par ailleurs, on observe que la place du logement social et communautaire est demeurée marginale par rapport au marché dominant (le LSC occupant seulement 10 % du marché locatif). Sans investissement majeur, la prise en compte des besoins de certains groupes plus exposés aux inégalités et aux discriminations demeure une faiblesse importante des politiques publiques. Le contexte actuel de la crise de l'habitation (surenchère, augmentation du coût des logements, manque de logements) crée un climat défavorable aux populations les plus vulnérables.

Vers un premier inventaire par territoire du LSC en Mauricie

Sources de données principales de l'inventaire

Pour réaliser le portrait, nous avons consulté quelques sources de données publiques et la majorité provient de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et du recensement 2021. Nous avons aussi consulté le portrait de l'habitation publié en 2010 par le Consortium (Torres, 2010).

Des informations spécifiques à la région ont été fournies par la Société d'habitation du Québec (SHQ) par demande d'accès à l'information des données publiques et de la protection des renseignements personnels. Le répertoire de la SHQ diffusé sur leur site Internet a aussi été consulté. D'autres informations sur les projets à venir ont été tirées sur la toile médiatique du cabinet de la ministre des Affaires municipales.

Les documents et sites Internet des principales organisations mauriciennes et nationales impliquées dans le développement du logement social et communautaire ont été consultés⁷. La mobilisation des connaissances de partenaires de la région a également contribué à la production de données empiriques, c'est-à-dire les données produites et compilées par les organismes eux-mêmes. Par ailleurs, une enquête terrain a été menée par le Consortium pour réaliser l'inventaire du logement social et communautaire en Mauricie à partir des données produites par les différentes organisations concernées dans les territoires. Cette enquête prend en compte les données compilées au 1^{er} juillet 2023.

Les territoires à l'étude

Les découpages territoriaux auxquels nous référons dans ce document varient selon que la division soit de circonscription fédérale, provinciale ou par territoire des offices d'habitation. Ils ont des zones de chevauchement qui varient.

Pour le palier fédéral, le découpage est celui des circonscriptions électorales (Maskinongé, Trois-Rivières, Champlain, Laviolette, Saint-Maurice). Pour le palier provincial, on parle généralement de région administrative (04-Mauricie), de MRC, de villes ou d'agglomérations urbaines. Au niveau municipal, ce sont les MRC et les municipalités qui découpent le territoire. Les données sont rarement publiées à l'échelle des plus petites municipalités. Le territoire des offices d'habitation (OH) est celui qui se rapproche le plus de la représentation des territoires de villes et MRC plus souvent utilisée pour parler du développement local et régional.

Dans cette étude, nous cherchons à rendre compte de la réalité de la région administrative de la Mauricie composée des 6 territoires suivants : agglomération de La Tuque, ville de Shawinigan, ville de Trois-Rivières, MRC des Chenaux, MRC de Maskinongé et MRC de Mékinac. Lorsque nous utilisons les expressions suivantes « territoires locaux » et « territoires de ville/MRC », nous parlons de l'ensemble des villes et MRC de la région.

La recherche prend en compte la réalité des populations autochtones qui vivent hors des communautés. La démarche réalisée n'a pas permis d'aborder la question de l'habitation pour les communautés, mais a donné la parole à des autochtones vivant à La Tuque ou en d'autres milieux urbains, dont Trois-Rivières.

Forces et limites des données

Les données reflètent **l'état de situation dans un temps donné, au moment de la rédaction du portrait**. Une veille est nécessaire pour maintenir à jour ce portrait.

L'effort de **comparaison des données entre le portrait de 2010 et celui-ci s'est avéré complexe**. Certains indicateurs n'ont plus exactement la même définition et d'autres n'ont pas été traités en 2010 en ce qui a trait plus spécifiquement au logement social et communautaire. Toutefois,

⁷ CIUSSS MCQ, FÉCHMACQ, FROHMCQ, Groupe Facile d'Accès Inc., Groupe LogiLoge, Habitations populaires du Québec, OMH de Trois-Rivières, Pôle en économie sociale de la Mauricie, SCHL, SHQ, Ville de La Tuque, Ville de Shawinigan.

la comparaison permet de constater les changements, l'évolution et le statu quo de certaines situations.

Certaines données sont plus fluctuantes surtout lorsque liées aux politiques publiques. La crise de l'habitation actuelle fait en sorte que l'état de situation peut changer rapidement et ainsi les chiffres présentés dans le présent rapport ont pu évoluer depuis. **Toutefois, l'information sur le parc locatif demeure essentielle et permet d'éclairer la prise de décision relative aux besoins du territoire et d'orienter l'action et la recherche de solutions collectives en matière de logement social et communautaire.**

Analyse ADS : les données sur le logement social et communautaire auxquelles nous avons eu accès sont rarement différenciées selon le sexe. Nous avons aussi peu de données qui permettent de tenir compte d'autres facteurs identitaires tels que le statut (immigrant ou autochtone, l'orientation sexuelle et de l'identité de genre, l'âge, etc.). Chaque fois qu'il était possible de prendre en compte ces spécificités, nous l'avons fait. Nous n'avons pas de données spécifiant le sexe du principal soutien du ménage comme nous l'avons pour l'ensemble des locataires par les données de Statistique Canada présentées dans le cahier sur les données populationnelles. Nous en ferons mention lorsque c'est possible de fournir des données ventilées selon le sexe.

Un travail de dénombrement des habitations sociales et communautaires a été effectué, et ce, par territoire. C'est la grande particularité de cet état de situation. La réalisation des inventaires fut un travail fastidieux qui a posé plusieurs défis. Les limites ou les enjeux reliés aux données sont expliqués tout au long du document dans la présentation des données.





ÉTAT DE SITUATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE

Cette section est le cœur du document. Elle vise à présenter l'état de situation du logement social et communautaire en Mauricie. Le logement social et communautaire en bref débute la section et donne un aperçu du parc locatif. Ensuite, nous déclinons par programme la distribution du logement social et communautaire en Mauricie : le programme HLM, le programme AccèsLogis Québec, les programmes de logement abordable et le Programme de supplément au loyer (PSL). Puis nous présentons l'état de situation des ménages aidés par les différentes interventions (programmes) de la SHQ et leur évolution entre 2009 et 2021. Nous terminons l'état de situation en mettant en lumière l'hébergement temporaire et d'urgence pris en charge par les organismes communautaires.

Le logement social et communautaire en Mauricie en bref

Avec la présente recherche, un premier inventaire du logement social et communautaire a été produit afin de soutenir l'analyse de l'offre existante, les besoins actuels et nourrir les pistes d'action et de développement. Une liste de projets a été dressée à partir de la liste de projets financés par AccèsLogis Québec au 30 avril 2021, d'une liste disponible des OBNL et coopératives datant de 2015, du répertoire des OH disponible sur le site de la SHQ (novembre 2021), des fiches de circonscription (Fédération régionale des OSBL d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec, 2019) et du site Internet de la Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (janvier 2022).

Nous avons observé au cours de la recension que le nom des projets a pu changer depuis leur constitution nécessitant une validation au Registre des entreprises du Québec. Certains projets sont maintenant reliés à des gestionnaires immobiliers sociaux, communautaires et privés. L'information sur les projets n'est pas toujours diffusée en ligne. L'analyse approfondie de l'offre par territoire, par population rejointe, par unité distincte des projets est plus difficile lorsque les informations diffusées sont regroupées sous un même gestionnaire. Par conséquent, ce premier inventaire non définitif contient des unités non comptabilisées, car l'information n'était pas accessible au moment de la lecture des données. Il s'agit tout de même d'un inventaire exhaustif, tous programmes confondus, des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021, et ce, par territoire. L'inventaire précise l'année de création,

le statut juridique, le nombre d'unités de logement et les populations rejointes (Annexe 1 : Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie).

En Mauricie, en 2021, selon les données de la SHQ, plus de 333 ensembles de propriétés publiques (HLM) et collectives (Coop et OBNL) sont présents. Le parc de logements sociaux, communautaires et abordables financés par la SHQ est composé de 2 960 habitations à loyer modique (HLM), 680 habitations communautaires (AccèsLogis), 727 logements ayant le Programme de supplément au loyer (PSL) ainsi que 299 logements abordables privés (Logement abordable Québec) pour un total de 4 666 unités ayant obtenu un soutien de la SHQ pour la construction et/ou une subvention de logements sociaux, communautaires et abordables. Il est toutefois possible que la SHQ intervienne de plus d'une façon (construction, rénovation et/ou subvention au logement). C'est notamment le cas dans les interventions associées au programme AccèsLogis Québec. D'après l'enquête terrain réalisée par le Consortium, il existe des projets qui ont été réalisés sans soutien de la SHQ grâce à d'autres programmes et/ou leviers financiers. En ce qui concerne les logements abordables privés, nous ne sommes pas en mesure de préciser que ces logements sont toujours abordables selon le critère du 30 % des revenus consacrés au logement.

4 666 unités soutenues par la SHQ en Mauricie (décembre 2021)

2 960 habitations à loyer modique (HLM)

680 habitations communautaires (AccèsLogis) regroupées dans **333 ensembles de propriétés publiques (HLM) et collectives** (Coop et OBNL)

727 logements recevant le Programme de supplément au loyer (PSL)

299 logements abordables privés

Les logements sociaux de type HLM

En Mauricie, le nombre d'unités de logement subventionné de type HLM s'élève à 2 960 dont 2 709 sont gérées par les OH. Toutefois, le financement dédié à la construction de HLM a cessé en 1994. Le nombre d'habitations à loyer modique (HLM) n'a donc pas augmenté depuis la fin du financement de leur construction en 1994. On constate même une très faible baisse de 5 unités de logements qui pourrait s'expliquer par un déménagement, des travaux de rénovation ou autres.

La majorité des HLM sont des propriétés publiques gérées par l'Office régional d'habitation (ORH) ou les offices municipaux d'habitation (OMH). La SHQ dénombre 253 logements subventionnés de type HLM gérés par des organismes en logement communautaire et hébergement d'urgence.

La distribution des logements subventionnés de type HLM par territoire

La plus forte concentration de HLM est située à Trois-Rivières et Shawinigan. Pour les autres territoires de la région, c'est dans la MRC de Maskinongé qu'un plus grand nombre se retrouve. C'est d'ailleurs dans les territoires urbanisés de Shawinigan, Trois-Rivières et La Tuque que l'on

retrouve la plus forte concentration de personnes en situation de faible revenu selon la Mesure du panier de consommation.

Un plus petit nombre d'unités d'habitation à loyer modique (HLM) est attribué aux organismes à but non lucratif (OBNL et coopérative en habitation). Cent unités sont réservées aux Autochtones hors communauté dont la gestion est confiée à l'organisme Habitat Métis du Nord. L'information disponible sur les logements subventionnés de type HLM autochtone se réfère au logement hors réserve. Nous n'avons pas les données à l'intérieur des communautés autochtones étant donné que la responsabilité du logement relève d'ententes avec le gouvernement fédéral.

Le tableau 2 présente la distribution des HLM selon le type d'habitation en Mauricie et en comparaison avec le Québec.

Tableau 2						
Distribution des unités HLM selon le type d'habitation en Mauricie et au Québec (2021)						
Territoires	Office régional d'habitation	Office municipal d'habitation	Organisme sans but lucratif	Coopérative d'habitation	Autochtone	Total général
Des Chenaux	135		45			180
Maskinongé		273		12	16	301
Mékinac		128				128
La Tuque		132	6		41	179
Shawinigan		421	6	16	3	446
Trois-Rivières		1 620	66		40	1 726
Mauricie	135	2 574	123	28	100	2 960
Province de Québec	2 591	63 732	4 485	1 351	1 906	74 399

Source : Compilation par le Consortium des données regroupées issues de la SHQ (données décembre 2021), des données regroupées et compilées par territoire de ville/MRC par le Consortium.

Pour plus de détails, consultez l'annexe 2 : Inventaire des logements subventionnés HLM en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'organismes gestionnaires.

Les populations rejointes par le logement social de type HLM

Notre étude s'intéresse plus précisément aux groupes de populations en situation de vulnérabilité. Les prochaines données informent sur les populations rejointes par le logement social et communautaire. Les sources d'information croisent les données publiques disponibles via le site Internet de la SHQ (site Internet et demande d'accès à l'information) et l'enquête terrain du Consortium pour la présente recherche.

À la base, les OH rejoignent les populations à faible revenu et les ensembles immobiliers sont destinés aux familles, aux personnes âgées et/ou aux personnes seules. À partir de la classification de la SHQ, on observe qu'une majorité (68,4 %) des logements subventionnés de type HLM est offerte aux personnes âgées.

Le tableau 3 présente la distribution des logements HLM au sein des OH par groupe de populations cibles. Les immeubles représentent l'édifice dans lequel se trouvent les logements alors que les bâtiments incluent les autres infrastructures (exemple : garage).

	Famille	Personne âgée	Personne âgée en perte d'autonomie	Personne seule	Nombre total de logements	Nombre de logements adaptés	Nombre d'immeubles	Nombre de bâtiments
ORH des Chenaux	13	122			135	2	9	9
OMH Anna-Milot	10	46			56		5	5
OMH Lac Saint-Pierre	32	162			194		11	15
OMH Mékinac	28	100			128		22	36
OMH La Tuque	64	68			132	2	22	58
OMH Shawinigan	38	383			421	13	23	42
OMH Trois-Rivières	652	973		18	1 643	26	130	351
Mauricie	837	1 854	0	18	2 709	43	222	516

Sources : Compilation par le Consortium des données regroupées provenant de la SHQ, Direction générale de l'habitation sociale. Banque de référence en habitation sociale - Programme de logement à but non lucratif : Liste des projets OH par nombre de logements et clientèle (2022-11-01) et des données des territoires de la Mauricie recensées par le Consortium.

Pour savoir quelles populations bénéficient des unités HLM hors OH, le Consortium a consulté, une première fois en novembre 2022, le répertoire des organismes d'habitation communautaire de la SHQ⁸, puis a fait la recension des organismes qui offrent des logements subventionnés de type HLM. Le tableau 4 présente cette distribution en précisant les populations rejointes.

⁸ <http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html>



Tableau 4
Distribution des logements subventionnés de type HLM dans le secteur communautaire (OSBL et coopérative en habitation) par groupe de populations cibles en Mauricie (2022)

Organismes	Famille	Personne âgée	Personne seule	Nb total d'unités HLM
Centre le Havre de Trois-Rivières			19	19
Hauts Boisés de Grand-Mère	6			6
Place Trois-Rivières	12			12
Résidences populaires des Chenaux	24	12		36
Coopérative d'habitation Royale de Shawinigan	16			16
Coopérative d'habitation Intermède de Louiseville	12			12
Habitat Métis du Nord	100			100
Autres	ND	ND	ND	52
Total dans les organismes de la Mauricie	170	12	19	253

Source : SHQ. Répertoire des organismes privés au 1^{er} novembre 2022

Les tableaux 3 et 4 démontrent qu'en général les logements HLM sont rarement occupés par des personnes seules et des personnes handicapées. Les logements sociaux et communautaires de type OBNL et coopératif rejoignent davantage les familles.

Un mot sur la réorganisation des offices d'habitation

Depuis le portrait de 2010 réalisé par le Consortium (Torres, 2010), il y a eu une réorganisation importante dans le secteur des offices d'habitation (OH). La SHQ a souhaité le regroupement des petits offices de 100 unités de logement et moins. L'un des principaux avantages de la fusion a été de bénéficier d'une ressource humaine compétente à temps plein pour chaque office d'habitation.

Le recensement réalisé par la SHQ en 2018 démontre que les fusions par territoire de villes et MRC ont été choisies par les élu.e.s de la Mauricie. La MRC de Maskinongé a opté pour une configuration un peu différente des autres MRC. Le regroupement s'est fait entre deux secteurs sous l'OMH Anna-Milot qui englobe Charette, Saint-Alexis-des-Monts, Saint-Barnabé et Saint-Paulin et l'OMH du Lac Saint-Pierre qui englobe Louiseville, Saint-Léon-le-Grand et Yamachiche. On sait que Saint-Boniface et Saint-Étienne sont avec Trois-Rivières. Mais il y a plusieurs autres municipalités dans la MRC Maskinongé. Depuis 2017, les municipalités de Saint-Boniface et de Saint-Étienne-des-Grès sont intégrées à l'OMH de Trois-Rivières qui assume la gestion immobilière et, une nouvelle entente de gestion a été conclue avec l'Office régional d'habitation des Chenaux.

L'OMH de Trois-Rivières s'est vu confier la responsabilité d'un centre de service régional. À ce titre, il fait le suivi du bilan de santé des immeubles (état de vétusté, notamment); soutient les organismes pour l'élaboration d'un plan pluriannuel d'intervention, la demande de budget s'y rattachant et pour la réalisation des travaux (SHQ, répertoire des organismes).

La conservation du patrimoine bâti et des logements HLM

Le centre de service régional de la Mauricie, sous la responsabilité de l'OMH-TR, assure le suivi du bilan de santé des immeubles (BSI)⁹ et soutient les diverses organisations concernées pour la conservation de ce patrimoine bâti.

Les cotes d'état sont sur une échelle d'évaluation : A (très bon), B (bon), C (satisfaisant), D (mauvais) et E (très mauvais). Les cotes D et E ne signifient pas que les locataires sont à risques ou dans des conditions délétères de logement risquant de nuire à leur santé. Par contre, les infrastructures ou certains équipements ont atteint leur fin de vie et requièrent des travaux importants pour conserver la valeur des immeubles.

Plus la cote indique un niveau élevé de dégradation et de défectuosité, plus la probabilité que les travaux à réaliser soient coûteux augmente aussi. On peut aussi penser que plus les travaux sont retardés par manque de financement, plus l'état de l'immeuble peut se dégrader et plus les sommes à y consacrer seront importantes (vu l'augmentation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre spécialisée, notamment).

En Mauricie, l'état des HLM varie¹⁰ d'un territoire local à l'autre. Selon les données reçues de la SHQ (2022) sur le bilan de santé des immeubles, nous faisons les observations suivantes quant à l'indice de vétusté physique des immeubles de la région.

- À La Tuque, la situation semble meilleure que dans le reste de la Mauricie. Presque tous les bâtiments ont un indice A, B ou C. Un seul a un indice moins favorable et c'est pour un seul logement.
- Mékinac est un territoire où la grande majorité des logements présentent un indice important de détérioration ou de défectuosité (cotes D et E : 17 immeubles pour un total de 81 logements). Cela traduit une planification de travaux d'entretien, de remplacement et/ou de rénovation nécessaires d'ici 5 ans. Par ailleurs, il y a 4 immeubles de 37 logements avec la cote C; 1 immeuble de 10 logements cote B; aucun immeuble avec la cote A.
- Shawinigan compte 205 logements cotés D et 197 logements avec une cote A ou B. Aucun bâtiment coté E, donc l'ensemble du bâti ne semble pas en difficulté majeure.

⁹ SHQ, *Supplément 1 – Indicateurs de l'état des immeubles, Guide des immeubles – section 2*
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/guide-immeuble-supplement1-section02.pdf>

¹⁰ SHQ, Liste des habitations à loyer modique (HLM) au Québec selon leurs caractéristiques générales provenant de la banque des immeubles (BIM) de la SHQ, incluant l'indice de vétusté physique (IVP), l'indice d'état gouvernemental (IEG) et la date de fin d'entente, octobre 2022

Cependant, ce n'est pas l'ensemble du parc de HLM qui a bénéficié jusqu'à présent des travaux de rénovation requis pour leur entretien.

- Maskinongé, Trois-Rivières et Des Chenaux présentent une majorité de leurs logements avec des indices A, B ou C. Cela ne signifie pas pour autant que les immeubles ne nécessitent pas des travaux d'entretien ou de réparation, mais possiblement que les immeubles sont plus récents ou ont fait l'objet de travaux d'entretien.

Les programmes de logement abordable et les projets réalisés AccèsLogis Québec

Les programmes de logement abordable en mouvement

Selon la classification de la SHQ, il existe ou a existé trois types de programmes de financement en logement abordable afin d'offrir un logement de qualité aux ménages à modeste ou faible revenu : Logement abordable Québec (LAQ : derniers projets livrés 2008-2009), AccèsLogis Québec (ACL) (abolition : derniers projets en cours jusqu'à épuisement des sommes engagées) et le nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

Dans le cadre des programmes de logement abordable, un logement est considéré comme abordable s'il atteint un maximum de 90 % du coût de loyer médian du marché. Les projets financés doivent respecter les seuils maximaux de loyer établis par la SCHL et la SHQ. Le calcul du coût de projet prévoit des prix de loyer similaires entre les programmes ACL (valeur égale ou inférieure à 95 % du marché médian) et PHAQ (valeur égale ou inférieure aux loyers cibles) comme indiqué dans le tableau 1 en référence aux critères des différents programmes.

Les projets AccèsLogis livrés au 31 mars 2021

Au cours des dix dernières années à l'étude, AccèsLogis Québec a été le principal programme ayant contribué à la construction de logement social et communautaire. En Mauricie, 680 logements de type AccèsLogis ont été construits au 31 décembre 2021. Plus précisément entre 2009 et 2021, il y a eu 113 unités de logement livrées et 284 en cours d'analyse à la SHQ.

Le tableau 5 présente la liste des projets AccèsLogis Québec par unité, par municipalité et par population cible selon ce qui a été réalisé au 31 décembre 2021.



Tableau 5
Distribution des projets AccèsLogis par unité, par municipalité et par volet en Mauricie

Nom projet	Nom municipalité	Volet I : Famille, personne seule, personne âgée (nb. unités)	Volet II : Personne âgée en perte d'autonomie (nb. unités)	Volet III : Personne ayant des besoins particuliers (nb. unités)
Le Havre - Phase II	Trois-Rivières			8
Résidence Christ-Roi	Shawinigan		58	
Résidence Entre-Deux - Phase II	Trois-Rivières			12
Villa Tournesol	Shawinigan			10
R.H.C. St-Antoine	Trois-Rivières			14
Le Renaissance - Phase I	La Tuque		33	
Résidence Le Jardin	Trois-Rivières		52	
Charlevoix	Trois-Rivières	11		
Côte Richelieu, phase I	Trois-Rivières	32		
Résidence Le Rocher	Shawinigan		44	
Réseau d'Habitation Communautaire de la Mauricie	Saint-Stanislas			5
Résidence de Santé Les Grès	Saint-Étienne-des-Grès		22	
Côte Richelieu - Phase II	Trois-Rivières	32		
Côte Richelieu - Phase III	Trois-Rivières	32		
Les Berges du Saint-Laurent	Trois-Rivières		48	
Premier Envol inc.	Louiseville			8
Résidence Christ-Roi	Shawinigan		38	
OMH de Trois-Rivières (Karine O'Cain)	Trois-Rivières			12
Coopérative de solidarité Hébergement Saint-Rémi	Lac-aux-Sables		15	
Le Renaissance - Phase II	La Tuque		17	
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	4		
Le Petit Quartier	Trois-Rivières	36		
Maison Martin-Matte	Trois-Rivières			10



Nom projet	Nom municipalité	Volet I : Famille, personne seule, personne âgée (nb. unités)	Volet II : Personne âgée en perte d'autonomie (nb. unités)	Volet III : Personne ayant des besoins particuliers (nb. unités)
Coopérative de Solidarité en habitation	Saint-Stanislas		14	
Résidence Champlainoise	Champlain		12	
Le Renaissance - Phase III	La Tuque		12	
OMH sur Saint-Laurent (Trifluvia)	Trois-Rivières			27
Coopérative Solidarité en habitation de Saint-Jean-des-Piles	Shawinigan		15	
Coopération Solidarité Villa des Lacs –Phase I	Sainte-Thècle		15	
Coopérative Solidarité Villa des Lacs –Phase II	Sainte-Thècle		8	
Total des unités		171	403	106
Total des unités de logement				680

Source : SHQ. Liste des projets ACL. Lecture de données le 18 mai 2021.

On retrouve des projets ACL dans tous les territoires de ville/MRC de la Mauricie. Le volet II, personne âgée en perte d'autonomie, comporte le plus grand nombre de projets (15) et d'unités (403), suivi du volet I, famille, personne seule, personne aînée et autres (12 projets et 171 unités). Finalement, le volet III, personne ayant des besoins particuliers, compte un moins grand nombre de projets (9 projets et 106 unités).

De façon générale, le programme a permis d'accroître l'offre de logements pour les personnes âgées en perte d'autonomie. Contrairement à d'autres régions du Québec, les HLM n'offrent pas d'unités de logement pour les personnes aînées en perte d'autonomie. On les retrouve donc dans les projets ACL du secteur communautaire (OSBL et coopérative). On observe également que la formule de coopérative de solidarité en habitation s'est développée en milieu rural.

La réduction des investissements publics a mené à la révision du programme ACL et à l'abolition de l'aide aux régions (un montant supplémentaire par porte construite). Un délai de dix ans est observé entre le moment où le besoin de rehaussement du financement a été exprimé dans la région (portrait habitation en Mauricie 2010) et la majoration de la subvention ACL (2019). Les premières modifications au programme AccèsLogis Québec ont été annoncées en juillet 2019 afin d'accélérer la construction de 15 000 unités de logement abordable au Québec. L'aide financière a été augmentée de 25 % du coût total de réalisation des projets communautaires (ACL) pour une contribution maximale de la SHQ à 50 %. Selon l'AGRTQ, expert en accompagnement de projet, la subvention moyenne de SHQ est de 35 %¹¹.

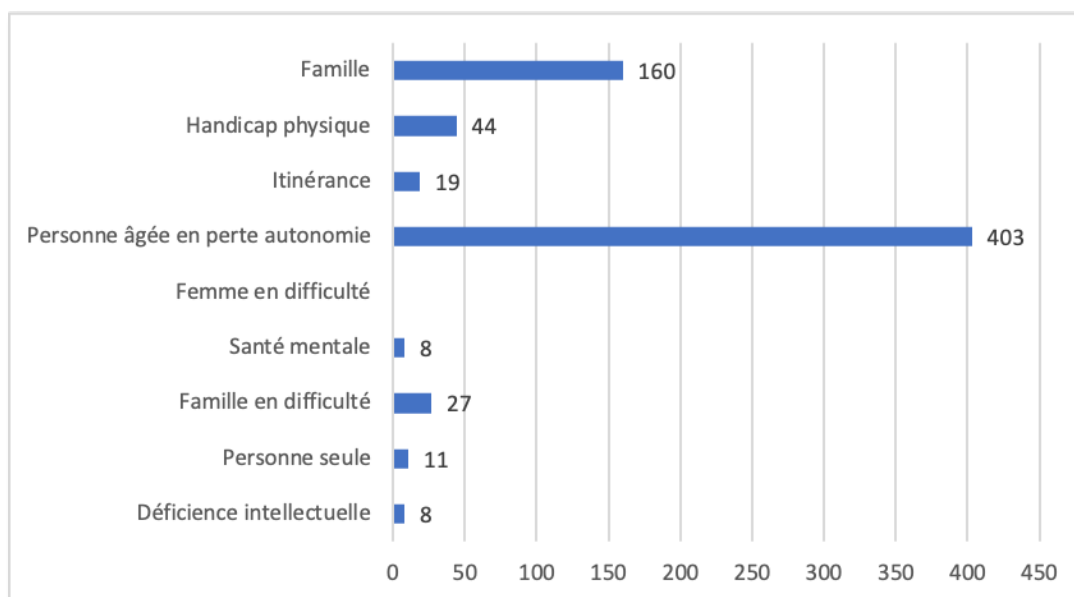
¹¹ Données relevées le 14 septembre 2023 lors de la journée sur le développement de l'habitation « Le choix d'un toit pour la vie ».

Si en 2018 le coût de construction était de 200 000 \$ par porte, le coût estimé par l'AGRTQ peut maintenant atteindre 400 000 \$ dans certains cas. Dans la région, le coût de réalisation des projets oscille plus souvent autour de 225 000 \$ par porte. Il y a souvent plusieurs partenaires financiers dans un dossier, ce qui complexifie les redditions de comptes.

Populations rejointes par les projets AccèsLogis

La figure 1 montre la répartition des 680 logements sociaux livrés par groupe de populations rejoint. Il apporte un éclairage sur des besoins particuliers auxquels répond le logement communautaire en Mauricie.

FIGURE 1 : RÉPARTITION DES 680 LOGEMENTS SOCIAUX LIVRÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021 PAR GROUPE DE POPULATIONS REJOINTS



Un grand nombre de projets en cours de réalisation s'inscrit dans le volet III ciblant les personnes ayant des besoins particuliers. L'arrivée du fonds Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) en soutien aux populations vulnérables permettra la réalisation des derniers projets financés par ACL. Les projets annoncés bénéficieront aux personnes âgées, autochtones, immigrantes et/ou racisées, femmes victimes de violence conjugale, marginalisées (santé mentale et/ou dépendances, déficiência intellectuelle et/ou autisme). Voici la liste des projets annoncés ¹² en 2022 :

- Hébergement adapté et supervisé des Chenaux
- Les Appartements Libère-Toit à La Tuque
- Maison Le Far à Trois-Rivières
- Place CARPE DIEM à Trois-Rivières
- ACL St-Philippe à Trois-Rivières

¹² À noter, qu'en cours de projet, le nombre d'unités de logement à construire peut changer.

- Waska Witchihitowin : milieu de vie communautaire-étudiant-autochtone à Trois-Rivières
- Milieu de vie communautaire du bas du Cap à Trois-Rivières
- Résidence Kermaria à Trois-Rivières
- Logis-vie à Trois-Rivières
- Maison De Connivence à Trois-Rivières (ICRL)
- MAMIK à la Tuque (ICRL)

Les programmes Logement abordable Québec

Selon les informations de la SHQ, il y a eu 299 unités de logement, construites ou rénovées, financées par le biais du programme Logement abordable Québec (LAQ : programme terminé) en Mauricie, et ce, dans les territoires de la MRC des Chenaux et Trois-Rivières. À la suite du 2^e appel de projets du nouveau programme PHAQ (2022), un premier projet a été retenu en soutien aux familles démunies, porté par l'OMH de Trois-Rivières.

Hors programme, il y a également à Trois-Rivières un projet en développement de logements abordables (L'UTILE) dédié aux étudiant.e.s soutenu par le réseau de l'économie sociale et de la finance solidaire.

Le Programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer (PSL) assure un plus grand accès à des unités de logement subventionnées dans un ensemble de marchés locatifs (privé, OSBL, communautaire) tout en consacrant 25 % de revenu pour se loger. Au même titre que les HLM, l'écart entre les frais de loyer payés par le locataire et le coût du logement est assumé par la SHQ à 90 % et la municipalité à 10 %.

La gestion et la distribution des logements subventionnés de type PSL

Selon les données fournies par la SHQ, le nombre total de logements sociaux financés par le **Programme de supplément au loyer (PSL) en Mauricie est de 727. Ce nombre représente presque le double d'unités par rapport au portrait de l'habitation 2010.** À ceux-ci s'ajoutent 82 unités PSL adaptées aux personnes ayant un handicap (données fournies par le CIUSSS MCQ).

Les unités PSL (subvention au loyer) sont souvent associées au programme AccèsLogis (construction/rénovation). Dès la conception du projet ACL, l'organisme doit fixer un nombre de logements subventionnés afin de permettre l'accès à un logement de qualité aux ménages à faible revenu. En 2019, le programme AccèsLogis Québec (ACL) a été modifié de façon à ce que 50 % à 80 % des ménages des unités de logement d'un projet ACL soient admissibles au logement subventionné de type PSL.

La gestion du PSL est généralement confiée aux offices d'habitation (OH) dont la majorité est gérée par l'OMH de Trois-Rivières qui en distribue un nombre important dans le secteur du

logement communautaire et privé. Pour leur part, les unités adaptées sont gérées par le CIUSSS MCQ et distribuées majoritairement dans le secteur locatif privé. La plus grande concentration des logements subventionnés PSL se trouve à Trois-Rivières et Shawinigan incluant les unités adaptées.

La vocation sociale des OH et du secteur du logement communautaire (OSBL et coopérative) facilite le développement d'ententes entre ces deux secteurs. Des gestionnaires immobiliers communautaires ayant participé à l'enquête du Consortium voient un potentiel de développement du PSL du fait que leurs logements ne soient pas subventionnés.

Le tableau 6 illustre la distribution des logements subventionnés par territoire, municipalité concernée et selon le type de gestionnaire des unités.

Une analyse des informations recueillies dans le répertoire des organismes de la SHQ¹³ nous permet de constater que **24 OSBL et coopératives offrent des logements subventionnés de type PSL**. Par ailleurs, nous n'avons pas recueilli l'information publique sur les unités attribuées au secteur locatif privé.

Ces données révèlent également que le PSL est surtout attribué aux personnes âgées et aux personnes seules, et ce, notamment au sein d'habitations communautaires répondant à des besoins particuliers tels qu'une situation de très faible revenu, de perte d'autonomie, de limitation physique ou intellectuelle, de santé mentale et autres.

Territoire d'OH	Municipalité	Coopérative d'habitation	Office municipal d'habitation	Office régional d'habitation	Organisme sans but lucratif	Total
Des Chenaux	Champlain			9	1	10
Des Chenaux	Saint-Stanislas			16		16
Haut-Saint-Maurice	La Tuque		27		34	61
Maskinongé	Louiseville		13			13
Mékinac	Lac-aux-Sables		15			15
Mékinac	Sainte-Thècle		13			13
Shawinigan	Shawinigan	4	70		35	109
Trois-Rivières	Trois-Rivières	21	411		58	490
Total général - Mauricie		25	549	25	128	727
Total général - Province de Québec		1 715	29 733	737	1 968	34 153

Source : Statistique Canada, données fournies au 31 décembre 2021 par la SHQ. Information reclassée par territoire ville/MRC par le Consortium en développement social de la Mauricie.

¹³ Répertoire des organismes, SHQ, récupéré à : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html>

La place du logement subventionné de type PSL dans le marché locatif existant

Comme la demande de logement est forte, le marché locatif privé à but lucratif a peu d'intérêts à s'entendre avec les OH pour offrir une part de PSL. Les propriétaires ont davantage tendance à choisir leur locataire et laisser les personnes ayant des besoins d'accompagnement au réseau public et communautaire. Par ailleurs, le faible taux d'inoccupation des loyers (0,9 %), l'augmentation des coûts du marché locatif, les seuils de référence du coût médian des loyers établis par la SHQ sont d'autres facteurs qui influencent l'utilisation du logement subventionné PSL dans le marché privé.

Chaque année, la SCHL réalise des enquêtes sur les coûts de loyer médian à partir de deux indicateurs, soit le nombre de chambres à coucher et le nombre d'habitants dans le territoire, qui servent de référence à la SHQ pour appliquer les coûts. L'admissibilité du PSL est attribuée au loyer qui se qualifie en fonction du coût médian.

Malgré l'augmentation du coût de loyer admissible, l'inclusion des personnes ayant des besoins particuliers dans le marché privé pose un défi dans le cas où les propriétaires ne sont pas outillés pour offrir un soutien sociocommunautaire à ces personnes. Par ailleurs, le PSL ne suit pas la personne dans ses trajectoires d'habitation. Le PSL est affecté à des unités de logement ce qui est un enjeu pour les personnes si elles doivent déménager.

Les figures 2 à 4 nous présentent les coûts de loyer médian établis par la SCHL et la SHQ pour les territoires de Shawinigan et La Tuque (figure 1), Trois-Rivières (figure 2) et les territoires ruraux (figure 3).

FIGURE 2 : COÛT DES LOYERS MÉDIANS FIXÉ PAR LA SCHL ET LA SHQ POUR SHAWINIGAN ET LA TUQUE 2021 ET 2022

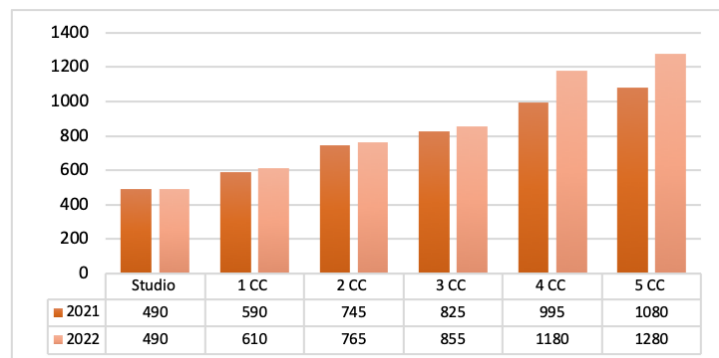


FIGURE 3 : COÛT DES LOYERS MÉDIANS FIXÉ PAR LA SCHL ET LA SHQ POUR TROIS-RIVIÈRES 2021 ET 2022

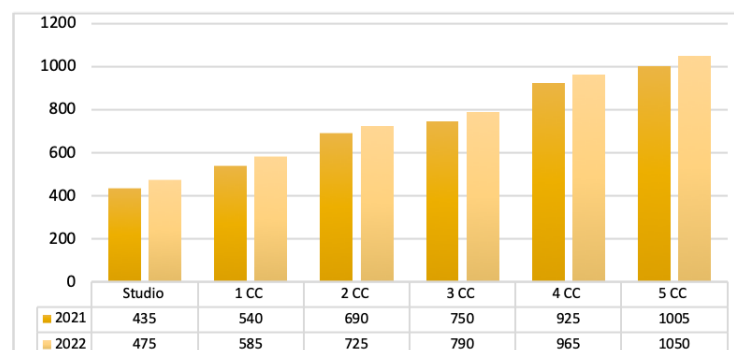
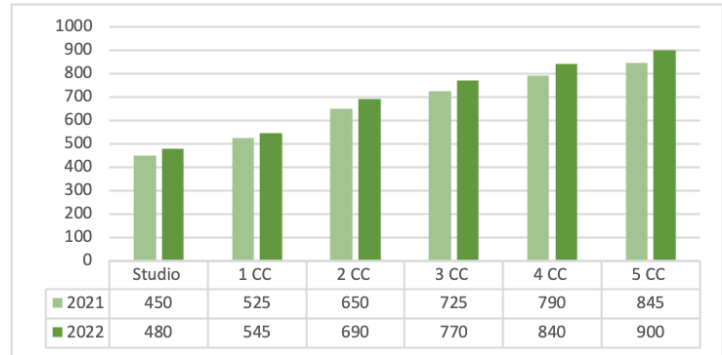


FIGURE 4 : COÛT DES LOYERS MÉDIANS FIXÉ PAR LA SCHL ET LA SHQ DANS LES TERRITOIRES RURAUX DE LA MAURICIE 2021 ET 2022

Source des figures : SHQ. Loyers médians du marché. Documents consultés 2021 et 2022



Le coût des loyers a tendance à augmenter plus rapidement que les revenus

Comme mentionné dans le cahier des données sociodémographiques, le coût des loyers a tendance à augmenter plus rapidement à cause de la crise de l'abordabilité qui sévit en habitation.

Selon le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ) qui a publié leur 4^e enquête sur le prix des loyers, les hausses de loyers sont fulgurantes. Ils ont analysé 49 000 annonces de logement à louer sur le réseau des sites Internet Kijiji entre février et mai 2023. Par exemple, entre 2022 et 2023, Trois-Rivières enregistre la hausse la plus importante des grandes villes (+ 24 %) et Shawinigan voit exploser le coût des loyers (+ 42 %). Le coût des loyers à louer pour Trois-Rivières a été diffusé lors du dévoilement des résultats de l'enquête et ceux-ci sont présentés dans le tableau 7.

Tableau 7 Comparaison du coût des loyers selon la taille pour la RMR Trois-Rivières 2022 et 2023				
Territoire et année	Studio	1 cc 3 1/2	2 cc 4 1/2	3 cc et plus 5 1/2 et plus
Coût des loyers à Trois-Rivières (RMR) en 2023	639 \$	772 \$	1 128 \$	1 356 \$
Écart par rapport à 2022 (%)	19 %	13 %	26 %	16 %
Coût des loyers au Québec en 2023	1 118 \$	1 243 \$	1 504 \$	1 908 \$
Écart par rapport à 2022 (%)	18.2 %	14.6 %	14.7 %	12.5 %

Source : RCLALQ. 4e enquête sur les prix des loyers, 2023

À plus petite échelle, le Consortium a analysé 380 offres de logement à louer, dont 145 dans les municipalités rurales, en mai 2023 à partir du site LogeMoi.com qui regroupe les offres des réseaux Kijiji et Marketplace (période d'avril et mai 2023). Les loyers médians en milieu rural pour un studio, un 3^{1/2} et un 4^{1/2} sont observés à 625 \$, 792 \$ et 1 075 \$, respectivement. Les différences entre les territoires urbains et ruraux sont de moins en moins grandes.

On remarque également que le coût des loyers disponibles sur le marché est plus élevé que les seuils médians établis par la SCHL et la SHQ et que la majorité des offres n'incluent pas les frais de service (exemple : chauffage, électricité).

Comme les entrevues réalisées dans le cadre de cette étude ont signalé une méconnaissance des droits des locataires, on suppose que peu de personnes demandent les pièces justifiant la hausse de loyer (taxes municipales, assurances, intérêts, factures d'entretien et réparation) pour pouvoir la refuser.

La situation des ménages en attente d'un logement subventionné de type HLM et PSL

Selon les bilans produits par la SHQ, le nombre de ménages en attente en Mauricie avait diminué avant la pandémie (2010 : 643; 2018 : 318). Au cours des trois années suivantes (2019, 2020, 2021), les demandes ont augmenté progressivement de 335 en 2020 pour atteindre 353 en 2021.

À ces ménages s'ajoutent 27 personnes à mobilité réduite inscrites sur la liste de personnes requérantes du Programme de supplément au loyer (PSL) géré par le CIUSSS MCQ. Ces demandes en attente de logement adapté reçues au CIUSSS MCQ sont concentrées à Trois-Rivières et Shawinigan, plus près des services de santé et de transport adapté.

Un suivi téléphonique réalisé en mars 2023 auprès des offices d'habitation de la Mauricie révèle une croissance rapide des demandes pour obtenir un logement subventionné. Certaines demandes étaient en processus de validation quant à leur admissibilité. Toutes personnes ne seraient pas nécessairement admissibles. Selon les répondant.e.s, il y a eu 638 demandes en attente d'admissibilité réparties ainsi : Des Chenaux (17), Maskinongé (52), Mékinac (6), La Tuque (50), Shawinigan (53), Trois-Rivières (425). Alors que toutes ces demandes ne se traduiront pas nécessairement par l'obtention d'un logement subventionné, les données révèlent la précarité des ménages.

Selon les données les plus récentes de la SHQ (L'habitation en bref 2019, 2019), le délai moyen d'attente pour un HLM ou un Programme de supplément au loyer (PSL) était de 8,4 mois en Mauricie, soit le plus court du Québec (20,1 mois au Québec en excluant la région de Montréal). Cependant, selon les données du CIUSSS MCQ, le délai d'attente est beaucoup plus long pour les personnes à mobilité réduite (jusqu'à 36 mois).

Concernant le profil des ménages en attente, l'OMH de Trois-Rivières, où les demandes sont plus élevées, a observé une forte proportion de personnes seules (47 % d'homme et 31 % de femme) et de familles monoparentales (16 % de femme). Les demandes d'aide proviennent de ménages de tout âge entre 25 et 65 ans. Au 1^{er} juillet 2023, 59 ménages sans logement, avec ou sans solution temporaire et accompagnés par l'organisme, ont été recensés. Les profils peuvent être différents d'un territoire à l'autre, par exemple on sait qu'à Maskinongé les demandes provenaient des personnes âgées.

Le sommaire des ménages aidés tous programmes confondus de la SHQ

Comme nous l'avons vu précédemment, les plus grandes proportions de logements subventionnés (HML et PSL) sont situées à Trois-Rivières (60 %), à Shawinigan (15 %) et dans la MRC de Maskinongé (8,5 %) qui bénéficient de 83,5 % de tous les logements subventionnés.

C'est à Trois-Rivières et Shawinigan où l'on retrouve la plus grande proportion de ménages à faible revenu, de ménages locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu pour se loger et de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (incluant Maskinongé).

Le tableau 8 présente l'évolution des ménages aidés par les interventions de la SHQ selon différents programmes pour les années 2009 et 2021.

Pour sa part, la figure 5 présente la variation du nombre d'interventions selon les programmes d'aide de la SHQ en Mauricie pour les années 2009 et 2021.

Tableau 8
Évolution des ménages aidés par les interventions de la SHQ et par programme entre 2009 et 2021¹⁴

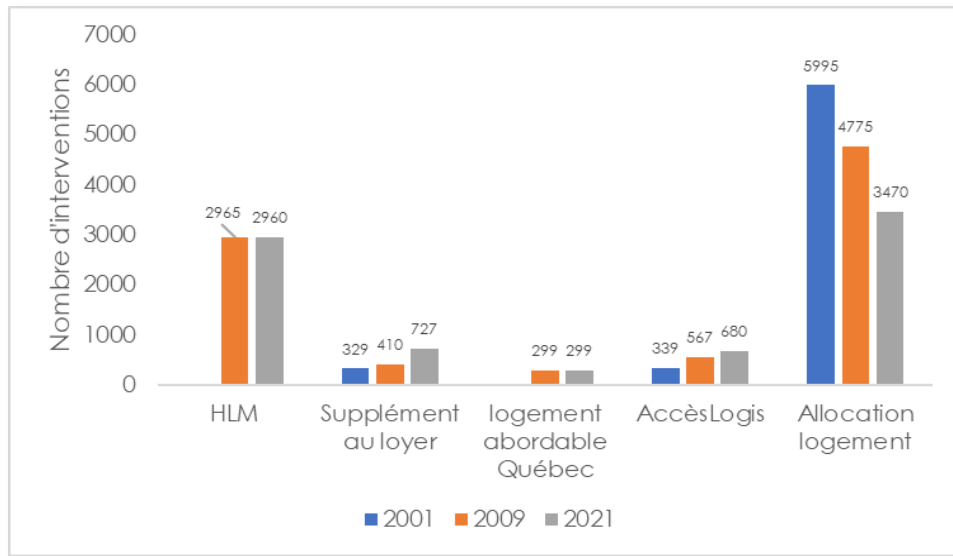
	Habitation à loyer modique (HLM) Aide à la personne et à la construction		Programme de supplément au loyer (PSL) Aide à la personne		AccèsLogis (achat-réno) OBNL-COOP Aide à la construction		Logement abordable Québec Aide à la construction		Allocation logement Aide à la personne*		Total des interventions de la SHQ (2021)	
	2009	2021	2009	2021	2009	2021	2009	2021	2009	2021	2009	2021
Des Chenaux	180	180	5	26	5	31	14	14	ND	ND	204	251
Maskinongé	301	301	16	13	30	30	0	0	ND	ND	347	344
Mékinac	129	128	8	28	15	38	75	75	ND	ND	227	269
La Tuque	179	179	61	61	50	62	0	0	ND	ND	290	302
Shawinigan	445	446	115	109	150	165	0	0	ND	ND	710	720
Trois-Rivières	1 731	1 726	205	490	317	354	210	210	ND	ND	2 463	2 780
Mauricie	2 965	2 960	410	727	567	680	299	299	4 775	3 470	9 016	8 136
Québec	73 378	74 328	20 614	34 709	17 098	34 920	5 100	8 563	110 600	71 506	116 190	152 520

* Ces données ne sont disponibles que pour l'ensemble du territoire.

Source : SQH. Bilan 2021 et compilation des données fournies par la SHQ en date du 31 décembre 2021 par le Consortium.

¹⁴ Notes : Il y a une très légère variation de + 4 unités entre les données fournies au 31 décembre 2021 et la publication de L'habitation en bref 2021; 2010 (données au 31 mars). Le nombre d'interventions totales de la SHQ selon les programmes ne représente pas exactement le nombre de ménages aidés. Par exemple des aides PSL peuvent être compris dans les AccèsLogis. Dans le tableau, elles sont comptabilisées distinctement.

FIGURE 5 : VARIATION DU NOMBRE D'INTERVENTIONS SELON LES PROGRAMMES D'AIDE DE LA SHQ EN MAURICIE ENTRE 2009 ET 2021



Source : Compilation réalisée par le Consortium des données tirées du Portrait de l'habitation en Mauricie de 2010 et des données fournies par la SHQ au 31 décembre 2021.

Faits saillants sur les interventions de la SHQ

Selon les données comparées 2009 et 2021, le nombre total d'interventions de la SHQ tous programmes confondus **a diminué de 880 ménages (- 9,8 %) en Mauricie, alors qu'il a augmenté dans la province (+ 31,3 %).**

Il n'y a pas eu de changement pour les programmes HLM et LAQ (fin des programmes). Le PSL a affiché une tendance à la hausse ainsi qu'AccèsLogis, alors que l'Allocation logement est en diminution.

On observe une augmentation significative de + 317 unités du Programme de supplément au loyer (PSL). À l'inverse, il a eu moins de construction de logements communautaires et abordables (+113 unités par rapport à 2009).

La diminution (-1 305) des ménages aidés ayant recours à l'Allocation logement depuis 2009 est désolante pour la région qui compte un taux de faible revenu important. Dans la province, la diminution a été de près de 35 % et de près de 27 % en Mauricie. Cette aide directe dédiée aux ménages de 50 ans + et aux familles avec enfant à très faible revenu est méconnue de la population et peu promue par les organisations qui les accompagnent.

Nous **observons un recul de position de la Mauricie** par rapport aux données présentées dans le portrait de l'habitation réalisé par le Consortium en développement social en 2010. Tous programmes confondus, la région se positionne au 8^e rang par rapport au nombre total d'interventions de la SHQ pour aider les ménages à modeste et faible revenu : 10^e rang de logement subventionné (HLM et PSL) et 12^e de logement abordable (AccèsLogis, LAQ et PHAQ). (Voir annexe 3 : nombre d'interventions de la SHQ par région administrative et par programme).

Hébergement en milieu communautaire dans l'écosystème du LSC

Nous avons recensé plus de 25 organismes communautaires de la Mauricie financés entre autres par le Programme de soutien aux organismes communautaires et offrant des services de répit, d'hébergement d'urgence ou temporaire (voir annexe 4).

Près de 450 places (unités) sont offertes dans les organismes en soutien aux personnes ayant des besoins particuliers (femmes victimes de violence conjugale, déficience intellectuelle, autisme, santé mentale, itinérance, dépendances, autres). Il y a peu d'hébergement pour les jeunes et les femmes en difficulté à risque d'instabilité résidentielle et d'itinérance. Plus souvent, les services d'hébergement sont offerts dans les milieux urbanisés.

Nous observons aussi les contrecoups de la crise du logement et de l'abordabilité sur les organismes qui offrent de l'hébergement d'urgence ou temporaire. À la sortie d'un hébergement, les personnes et les ressources qui les accompagnent sont confrontées à la crise du logement (manque de logements, coût des loyers trop élevés, difficulté à répondre aux critères de crédit et références, etc.). Le marché du logement est sélectif, les groupes en situation de vulnérabilité sont exposés à des discriminations.

Lors du Rendez-vous régional du 2 juin 2022 organisé par le Consortium à laquelle une centaine d'actrices et d'acteurs de tous horizons ont participé, les résultats préliminaires des entretiens de groupes avec les populations et les intervenant.e.s ont été présentés. Les enjeux en hébergement communautaire ont été relevés pendant les ateliers de discussion, entre autres, le besoin d'accompagnement après l'hébergement d'urgence ou temporaire ainsi que la relève en logement social et communautaire.

Au cours de l'étude, le nouveau Cadre de référence sur le soutien en logement social et communautaire établi par la SHQ et le ministère de la Santé et des Services sociaux était attendu¹⁵. Le CIUSSS MCQ agit à titre de responsable régional et assume également la gestion d'un fonds récurrent d'environ 400 000 \$ dédié à la région. Ce fonds s'adresse aux OSBL en habitation, coopératives en habitation, offices municipaux d'habitation, organismes communautaires et CIUSSS. Ces fonds sont largement insuffisants pour répondre aux besoins des populations et des ressources qui les accompagnent.

Au début de l'étude, il n'était pas prévu de traiter l'hébergement au sein des organismes communautaires (répit, urgence, temporaire, transition, etc.). Lors des rencontres avec les intervenant.e.s, le sujet a émergé et s'est présenté comme un secteur à approfondir pouvant faire l'objet d'une étude en soi. Nous observons une prise en charge de la réponse au besoin, entre autres, par le développement du logement social et communautaire dont certains organismes sont promoteurs des projets en cours.

Le manque de logement social et communautaire frappe plus durement les groupes de populations plus vulnérables. Les personnes restent plus longtemps en hébergement ou bien elles sont à risque de se retrouver à nouveau en situation d'instabilité résidentielle.

La pression sur la personne et les organismes est forte. Plusieurs intervenant.e.s de la Mauricie ont abordé l'importance de faciliter l'accès au logement, la transition vers les services et la stabilité résidentielle.

¹⁵ Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire (gouv.qc.ca). Publication 2022.



DISCUSSION SUR LES RÉSULTATS ET RÉFLEXIONS POUR ÉCLAIRER LES PISTES D'ACTION

Cette dernière section vise à discuter des résultats. Nous voulons mettre en lumière des constats et enjeux soulevés par l'équipe de recherche en suivi des résultats avec les acteurs du terrain et les membres du comité de suivi, ainsi que des contenus diffusés par des experts en logement social et communautaire lors de divers événements en cours de recherche.

En amont de cette discussion, nous mettons en lumière quelques données sociodémographiques qu'il importe de croiser avec l'état de situation sur le logement social et communautaire et les enjeux qui sont soulevés pour les groupes vulnérables.

Quelques données sociodémographiques importantes à retenir

Selon les données sociodémographiques (2021), **20 % des ménages locataires mauriciens consacraient plus du seuil critique de 30 %** de leur revenu pour se loger, mettant ainsi en péril la réponse à leurs autres besoins essentiels, tels que se nourrir. Sont dans cette situation 10 070 ménages locataires de la Mauricie, dont 6 325 à Trois-Rivières, 2 215 à Shawinigan et 285 à La Tuque¹⁶. À l'échelle de la région, la moitié de ces ménages avait un revenu de moins de 20 200 \$ par année. Par ailleurs, pour **2 930 ménages locataires mauriciens consacrant plus de la moitié de leur revenu au loyer**, le revenu médian est de 11 700 \$.

C'est en **Mauricie que le revenu médian des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement est le plus bas** selon Statistiques Canada (2021), soit 12 800 \$. **3 875 ménages sont confrontés à des besoins impérieux** de logement, c'est-à-dire que le logement ne convient pas à l'un des trois indicateurs de qualité suivant, soit le besoin de réparation majeure, le seuil d'abordabilité de 30 % incluant les frais afférents et la taille du ménage.

Le Dossier noir du FRAPRU (8^e édition, 2023) met en lumière que les **femmes sont plus nombreuses à consacrer un taux d'effort démesuré pour se loger**. Au Québec, 50,8 % des ménages locataires ont comme principal soutien financier une femme alors que les écarts de revenus entre les hommes et les femmes persistent. **L'écart de revenu médian pour le Québec est de 6 000 \$ et en Mauricie de 10 000 \$**, et ce, même si le revenu médian des femmes a augmenté plus vite que celui des hommes.

¹⁶ Nous rappelons la mise en garde concernant les données du recensement 2021 basées sur les revenus de 2020 alors que les prestations d'urgence mises en place par les gouvernements pour soutenir les revenus des ménages au début de la pandémie ont provisoirement augmenté les revenus d'un grand nombre de locataires. Ces données n'incluent pas non plus les personnes en situation d'itinérance ni la plupart des personnes sans papier ou à statut migratoire irrégulier.

La crise du logement et de l'abordabilité : un effet entonnoir pour les groupes de populations vulnérables

Dans le Dossier Noir (édition 2018), le FRAPRU analysait les besoins de logement à travers tout le Québec et révélait que les groupes de populations vulnérables sont les personnes plus souvent à faible revenu et victimes de la transformation du parc immobilier : des femmes fuyant des situations de violence, des personnes âgées, des personnes nouvellement arrivées, des personnes autochtones, des personnes ayant un handicap, des jeunes. Notre étude s'est intéressée à plusieurs de ces groupes de populations, mais aussi d'autres catégories de personnes marginalisées par une condition de santé mentale, de dépendance ou d'itinérance. La situation fragile des jeunes et des personnes ayant un handicap a été souvent nommée lors des groupes de discussion réalisés auprès des personnes intervenantes pendant la collecte de données. La situation des femmes en situation de violence et des femmes aux prises avec des situations de santé mentale devient aussi critique selon plusieurs.

D'ailleurs, nous l'avons noté dans les précédents volets de l'étude, les populations ne sont pas figées dans un groupe populationnel. Les personnes sont à la croisée de plusieurs facteurs discriminants aux réalités sociales qui multiplient les obstacles et qui les empêchent de bénéficier pleinement de leurs droits à se loger convenablement.


Les groupes d'experts en matière de logement comme le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) s'entendent sur le fait que les programmes de logement abordable ne visent pas forcément les mêmes besoins ni les mêmes populations que le logement social et communautaire.

Le logement social (subvention HLM et PSL) rejoint les ménages à faible revenu qui ne peuvent consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer sans compromettre de satisfaire les besoins essentiels tels l'alimentation, l'habillement, etc.

Le logement social et communautaire soutenu par le programme AccèsLogis (ACL) répond aussi aux besoins des personnes en situation de pauvreté ou encore celles ayant des besoins particuliers alors que le logement abordable dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) répond au manque de logements pour une plus large population (modeste et moyen revenu).

Ce sont ces populations plus vulnérables qui subissent les plus grands contrecoups de la pénurie de logements et de logements abordables, de la montée excessive du coût de loyer et des impacts majeurs de la spéculation immobilière sur les milieux de vie et la transformation du parc locatif (déracinement des populations les plus appauvries).

L'expression « logement abordable » a longtemps référé au logement accessible en fonction de la capacité de payer des ménages. Un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer représente 30 % du revenu total. Toutefois, dans le contexte actuel de la crise de l'abordabilité, il importe de distinguer les paramètres de l'abordabilité dans un programme, de la notion d'abordabilité.



Les programmes de logement abordable (LAQ : terminé et PHAQ : nouveau) sont largement accessibles à tous types de mandataire (OSBL, coopérative, OH, privé, institution d'enseignement). Des défis se posent dans le marché privé au niveau de l'accessibilité aux ménages à très faible revenu et du soutien aux personnes ayant des besoins particuliers.

Il y a un risque de confondre les enjeux liés à la crise de l'habitation, la crise du logement abordable, la crise de logement social et la crise de l'hébergement d'urgence. Ces crises ne touchent pas les mêmes publics ni les mêmes enjeux pour les groupes de populations et, dans des contextes où une majorité est affectée par une crise, la solidarité peut être mise à mal.

La situation de crise cache plusieurs angles morts. Les personnes qui se retrouvent sans logement peuvent se retrouver dans des hébergements d'urgence où elles sont dénombrées. Toutefois, plusieurs se retrouvent en état d'instabilité résidentielle temporairement chez un ami, un parent, dans leur voiture comme en ont témoigné les intervenantes et les intervenants rencontrés.

Nous soulignons l'importance de mieux cibler les besoins pour s'assurer que les programmes répondent aux groupes de populations plus vulnérables et aux personnes ayant des besoins impérieux de logement. Les données sur les besoins impérieux et les taux d'effort des locataires consacrant 50 % et plus de leur revenu au loyer et les données sur le nombre de demandes d'aide sont des indices à approfondir quant au nombre de logements sociaux et communautaires à construire. Ces données peuvent être des indicateurs de besoins comme première base d'analyse.

Le rapport du Vérificateur général du Québec 2020 souligne le fait que le développement de logement social, communautaire et abordable est un investissement financier considérable qui devrait cibler les populations ayant les plus grands besoins ainsi que les besoins impérieux de logement. Pour sa part, le rapport annuel d'activités du Protecteur du citoyen (2018-2019) soulève que l'accès aux services pour les personnes plus vulnérables en raison de leur santé, de leur âge, de leur condition sociale et économique ou de leur isolement est préoccupant. On y fait mention aussi de la lourdeur des parcours bureaucratiques pour accéder aux services d'aide à la personne.

Retour sur les stratégies ministérielles et les choix d'investissement

Une tendance vers l'aide à la personne plutôt que l'aide à la construction

L'Allocation-logement (aide à la personne)

En juin 2022, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a annoncé la bonification du programme Allocation-logement pour aider 134 000 ménages québécois à payer leur loyer. Bien qu'elle soit privilégiée, cette stratégie pose plusieurs défis pour surpasser le nombre de 71 506 ménages (2021). L'allocation est méconnue par les personnes et les ressources, et les intervenant.e.s soulignent les besoins d'accompagnement pour compléter les demandes.

En 2017, le Consortium avait estimé à 19 000 ménages potentiellement admissibles au programme Allocation-logement. Ce dernier, avec la collaboration des comités locaux de développement social, a organisé des campagnes de mobilisation et de promotions annuelles sans réussir à augmenter le nombre de bénéficiaires.

Nous soulignons qu'avant 2022, les personnes devaient appeler Revenu Québec ayant en main la dernière déclaration de revenus pour recevoir un formulaire. De plus, le programme n'avait pas été indexé depuis plusieurs années. L'aide financière est augmentée graduellement passant d'un maximum de 80 \$ à 100 \$ (octobre 2021) jusqu'à atteindre 170 \$ (octobre 2022). Ces augmentations coïncident avec des hausses records du coût des loyers. Depuis, l'accès au formulaire de demande a été facilité par une mise en ligne et des outils publicitaires nationaux.

Les choix d'investissements : AccèsLogis et le Programme de supplément au loyer

Entre 2010 et 2016, le gouvernement du Québec a connu une période de restrictions financières. Dans le cadre du programme AccèsLogis (2016), le nombre d'unités réservées à la réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires a baissé de 3 000 à 1 500 logements au Québec. C'était alors le seul programme de la SHQ dédié à la construction. L'aide supplémentaire accordée aux régions du Québec par porte à construire a été remplacée par une aide ponctuelle. Les différents groupes (AGRTQ, RQOH, CQCH, FRAPRU) estimaient un manque entre 3 000 et 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires pour le Québec.

Nous observons qu'entre 2010 et 2019, la stratégie ministérielle a plutôt été orientée sur la distribution de logements subventionnés par le Programme de supplément au loyer (PSL) à l'intérieur du parc locatif existant (privé, OSBL, coopérative). L'état de situation sur le LSC en Mauricie montre une augmentation significative de 317 logements au Programme de supplément au loyer (PSL). À l'inverse, il y a eu moins de construction de logements communautaires et abordables (+113 unités par rapport à 2009). Une stratégie à la base moins dispendieuse pour l'État.

Dans le rapport du Vérificateur général du Québec (2020-2021)¹⁷, au chapitre 4 portant sur AccèsLogis, il est constaté que le programme contribue au manque de logements. Par ailleurs, selon le VG, le programme n'a pas toujours répondu aux groupes de populations ayant les plus grands besoins. Ce rapport mentionne également l'importance de faire une bonne analyse des besoins impérieux, des tendances démographiques et de la planification.

Selon l'analyse de l'équipe de recherche, la construction de logements sociaux et communautaires s'avère une orientation plus structurante, notamment, pour les groupes vulnérables de populations confrontés à la crise du logement. Par ailleurs, nous constatons que la révision d'AccèsLogis souhaitée lors de la tournée des régions de la SHQ (2016) s'est fait attendre. Les premières modifications apportées ont ciblé une augmentation de la part de logements subventionnés (25 % à 50 %) au sein des projets financés afin de les rendre plus accessibles aux ménages à faible revenu. L'aide financière dédiée à la réalisation des projets (construction/rénovation) a été augmentée de 25 % pour une contribution maximale de la SHQ de 50 %.

Comme AccèsLogis est réservé aux acteurs sociaux et communautaires, les modes de gestion collective (démocratie participative) permettent d'exercer un meilleur contrôle sur le coût des loyers. Les OH, OSBL et coopératives en habitation y sont admissibles. L'un des défis est d'assurer la relève d'autant plus que les besoins de la région sont criants à cause du faible revenu.

Selon l'AGRTQ, expert en accompagnement de projet, la contribution de la SHQ est en moyenne de 35 %¹⁸. Le coût de réalisation des projets oscille entre 225 000 \$ et 400 000 \$ par logement selon le type de projet et les dispositions prévues au code du bâtiment. Considérant les coûts, il y a souvent plusieurs partenaires financiers (jusqu'à 6 bailleurs de fonds) dans un dossier, ce qui complexifie les redditions de comptes.


La construction rapide de logements abordables incluant le secteur privé

Pour accélérer la construction de logements abordables, la stratégie observée est de créer un nouveau programme (PHAQ) ouvert plus largement à tous les types de promoteurs (privé, OH, OSBL, coopérative, institution). Ce modèle a été élaboré par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et la SHQ en réponse au manque de logements exprimé par les municipalités. La nouvelle ministre de l'Habitation affirme que le secteur privé peut accélérer la construction de logements abordables.

Dans le cadre du programme AccèsLogis, les délais de réalisation des projets en logement social et communautaire sont en moyenne de 3 à 7 ans selon l'AGRTQ. Nous observons, de la convention de réalisation des projets du nouveau programme PHAQ, un délai maximum de 12 mois pour construire. Par ailleurs, le cadre normatif du PHAQ a été modifié de façon à prévoir 6 à 12 mois supplémentaires (juin 2023) pour un délai maximum de 2 ans.

¹⁷ Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale 2020-2021, octobre 2020 - Chapitre 4 (vgq.qc.ca), p. 138-195.

¹⁸ Données relevées le 14 septembre 2023. Journée sur le développement de l'habitation « Le choix d'un toit pour la vie ». Atelier : Crise du logement, crise de l'abordabilité, de quoi parle-t-on?



L'AGRTQ estime que les délais de construction de logements communautaires et sociaux sont similaires au privé dans le cas où le programme prévoit l'application des mêmes normes et exigences. En cours de recherche, nous avons relevé des écarts entre le coût total de construction et d'exploitation par rapport à la subvention, le coût de loyer viable (autant pour la personne que pour le projet) par rapport au coût maximum de loyer autorisé.

Pour sa part, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)¹⁹ appelle notamment à éliminer les entraves réglementaires et financières pour accélérer la construction.

Le rapport du Vérificateur général du Québec (2020) a souligné l'importance de prendre en compte la capacité de l'industrie de la construction. Dans la région, la pénurie de métiers spécialisés accentue les délais de réalisation des projets, notamment dans les zones éloignées. Par exemple, nous observons à La Tuque un arrêt de chantier en cours de construction retardant de plusieurs mois, voire une année, la livraison des logements (2024).

Les groupes spécialistes en logement social et communautaire voient des risques de pallier le manque de logements ou d'effritement de l'offre abordable à long terme et de ne pas répondre aux besoins des locataires ayant le plus besoin d'aide. Selon la convention d'aide de la SHQ, l'engagement pour le logement abordable est moins long dans le programme PHAQ (15 ans minimum) qu'AccèsLogis (25 ans minimum).

En avril 2023, la nouvelle ministre de l'Habitation a annoncé un investissement de 4 966 053 \$ dans la région, et ce, pour neuf des projets communautaires et sociaux (ACL) en liste au 31 décembre 2021.

¹⁹ [2024 : l'année de tous les espoirs en habitation \(newswire.ca\)](https://www.newswire.ca)

La contribution et le rôle des municipalités dans le développement du logement social, communautaire et abordable

Les nouveaux pouvoirs aux municipalités pour mieux agir et innover

Comme mentionné, le manque de logements signalé par les municipalités au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a motivé la création du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Par ailleurs, la ministre appelle à la créativité et à l'innovation des municipalités pour accélérer le développement de logements.

Par les modifications en juin 2022 de la Loi sur les cités et les villes, le Code municipal du Québec, la Loi sur la Société d'habitation du Québec²⁰, de nouveaux pouvoirs sont accordés aux municipalités pour atteindre les objectifs suivants:

- *Faciliter l'acquisition d'immeubles par les municipalités, notamment à des fins d'habitation;*
- *Protéger l'intégrité et la pérennité du parc de logements à but non lucratif financés par des fonds publics;*
- *Préserver la valeur des actifs d'une coopérative lors de sa dissolution par décret;*
- *Faire en sorte que les logements à loyer modeste soient au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés, tout en respectant le droit de maintien des lieux;*
- *Mieux prévenir la perte de logements pour les locataires âgés lorsqu'un immeuble change d'affectation alors qu'il était auparavant destiné aux aînés.*

Lors du Sommet de l'habitation (2022)²¹, la directrice de l'habitation à la ville de Montréal a confirmé le fait que les municipalités sont les plus près des besoins en logement. Les nouveaux pouvoirs municipaux permettent d'agir plus rapidement et de façon mieux adaptée pour réduire les obstacles. Par exemple, le nouveau droit de préemption est un moyen permettant aux municipalités d'acheter en priorité un terrain vacant ou un immeuble afin de réserver, vendre à coût juste ou moindre ou construire du logement social, communautaire et abordable (adopté en juin 2022). Le transfert des pouvoirs, responsabilités et financements a permis d'expérimenter des solutions innovantes (vision de mixité sociale, création de fonds, programmes adaptés, etc.).

Lors de la journée sur l'habitation « Le choix d'un toit pour la vie » organisée par Espace MUNI et l'AGRTQ (2023), des partenaires pour le logement social et communautaire ont souligné des orientations prises par des villes. Par exemple, la ville de Sherbrooke a adopté un règlement afin que les contributions municipales soient dirigées vers les propriétés collectives. Cette même ville s'est dotée d'une grille de priorisation de projets, d'une vision en soutien des projets de propriétés collectives et a mis en place le soutien financier nécessaire.

²⁰ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2019/n-13-10-decembre-2019/loi-sur-les-cites-et-villes-et-code-municipal-du-quebec/>

²¹ Sommet de l'habitation, août 2022, Conférence Innover financièrement et fiscalement pour soutenir l'amorçabilité. https://youtu.be/dleNmzrnXAM?list=PLebmF7eQoEkk0D2LFkG3ud0_RNoV8nGjc

Les municipalités ont le pouvoir d'intervenir en matière d'habitation, mais pas de nouveaux moyens financiers pour s'acquérir de ces pouvoirs. Les grandes villes ont des moyens plus grands pour faire du développement et des innovations (Québec, Montréal, Gatineau), mais, même pour ces villes, il demeure nécessaire de faire pression auprès des gouvernements fédéral et provincial pour obtenir les moyens financiers nécessaires aux responsabilités qui sont attendues des milieux municipaux.

En Mauricie, la ville de Trois-Rivières est la première à avoir un fonds dédié au logement social et communautaire et une politique en habitation (2022). La MRC de Maskinongé termine un portrait de l'habitation (2023) et les autres territoires souhaitent s'en inspirer pour avoir un diagnostic territorial.

Selon Richard Ryan²², consultant à la Caisse d'économie solidaire, il y a des pouvoirs, des outils et des leviers soutenant le développement de logement social, communautaire et abordable peu connus (foncier, politique et règlements, fiscalité). Par exemple, les répertoires de propriétés et de terrains, la création d'un fonds dédié à l'acquisition et au développement (par la réserve de 0,01 \$ pour chaque 100 \$ d'évaluation), la priorisation des projets à but non lucratif, etc.

La protection des locataires

Lors des dernières élections municipales, le FRAPRU interpellait les municipalités en plaidant que « Quelles que soient leurs tailles, les villes ont des pouvoirs et des responsabilités en matière d'habitation. Grâce aux nouveaux pouvoirs mentionnés plus haut, elles disposent de moyens leur permettant de protéger le parc de logement locatif ou d'intensifier la construction de logements sociaux » (FRAPRU, 2023). Par exemple, en matière de protection, on peut penser au registre des loyers, au développement et à l'application de règlement pour la protection des maisons de chambres ainsi que le contrôle des locations à court terme de type Airbnb par des règlements municipaux.

Les transformations du marché de l'habitation réduisent l'accès à la propriété pour les familles à faible revenu et cela fait une pression sur le marché locatif plus recherché. Les logements se faisant plus rares, les maisons de chambre sont happées par la spéculation immobilière et ces phénomènes ont des effets collatéraux sur la crise de l'itinérance. La nécessité de

Il faudra être innovant en prônant des formules d'habitation mixtes, à but non lucratif, évolutives, où les personnes âgées se sentiront valorisées et impliquées dans la gouvernance et dans les différentes tâches. Les immeubles patrimoniaux ou historiques restaurés, près des services avec un terrain vacant pour construire un nouvel immeuble où pourront demeurer des aînés, des étudiants, des nouveaux arrivants, des familles autochtones, des personnes marginalisées, des femmes monoparentales, des personnes ayant un handicap. Bref, une communauté!

(Un promoteur de projet en logement social et communautaire)

²² Richard Ryan. 2023. Recension des outils municipaux facilitant l'acquisition ou la construction de logements sociaux et abordables. Document PowerPoint présenté dans le cadre d'un mandat de recherche effectué pour la Caisse d'économie solidaire Desjardins. Janvier 2023.

construire rapidement du logement social, communautaire et abordable s'impose. Les exemples précédents permettent d'illustrer que les municipalités peuvent agir de différentes manières.

Les contributions financières des municipalités

Les municipalités contribuent au déficit d'exploitation des logements subventionnés de type HLM gérés par les OH et que le parc immobilier se fait vieillissant. Les déficits d'entretien sont un enjeu fort important dans la région. « Le financement de déficits d'exploitation du programme HLM est basé sur des conventions tripartites entre le fédéral, le provincial et les municipalités, la contribution du gouvernement fédéral est de 55 %, 35 % sont assumés par Québec et les municipalités contribuent à hauteur de 10 %. Mais la fin des conventions remet en cause cet équilibre et permet au palier fédéral de se désengager progressivement du financement des déficits d'exploitation des immeubles HLM. » (ROHQ, 2022).

Dans le cadre du programme AccèsLogis, la contribution financière des municipalités est en moyenne de 10 % alors que 5 % viennent d'autres milieux. Les coûts du Programme de supplément au loyer (logements subventionnés PSL) sont assumés à 90 % par la SHQ et à 10 % par les municipalités, et ce, de manière récurrente. En Mauricie, on sait que les villes et les MRC contribuent au développement de projets de façon différente et à hauteur différente (congé de taxe, services publics, don de terrain, autres).

Le logement communautaire et social : une richesse collective

Au Québec, le parc de logements communautaires (OSBL, coopérative) représente à peine 5 %²³ du parc immobilier (2023). Il s'agit d'une faible proportion de logements communautaires comparativement à l'Allemagne et les Pays-Bas (30 %) et l'Autriche (60 %). Nous soulignons que la finalité sociale est d'offrir des logements de qualité, à coût accessible et adaptés aux besoins des ménages à modeste et faible revenu.

Les partenaires pour le logement communautaire parlent de plus en plus de la valeur marchande du parc immobilier, de la capacité à soutenir la croissance de l'offre et l'importance d'investir dans la conservation des immeubles en bon état. L'une des stratégies de gestion immobilière observée est le regroupement de projets en valorisant les actifs immobiliers, s'offrant des services et/ou des opportunités d'acquisition et d'investissement. Le fonds PLANCHER est un des nouveaux outils en élaboration. La valeur marchande est une richesse collective qui pourrait être utilisée comme levier pour faciliter le développement de nouveaux logements communautaires et abordables. Au sein du Regroupement des offices d'habitation du Québec, il y a également des

²³ En ajoutant les logements sociaux à loyer modique (HLM), on arrive à 10 %.

nouvelles pratiques qui permettront l'autoconstruction, par exemple, l'OMH de Rimouski qui a acquis de nouvelles compétences comme entrepreneur.

Pour protéger la qualité du parc de logements communautaires et sociaux, il y a une règle de gestion qui prévoit le placement d'un montant annuel par logement, par chambre et par lit dans un compte dédié à la réserve de remplacement, d'amélioration et de modernisation. Par ailleurs, l'enjeu de qualité demeure parce qu'à la fin de la convention d'aide, les projets n'ont plus accès au programme d'entretien et rénovation. Il faut donc réaliser les travaux majeurs avant la durée limite de 25 à 35 ans selon chacun des protocoles.

Certaines études se sont intéressées aux retombées du logement social et communautaire pour les personnes en situation de pauvreté ou de vulnérabilité sociale.

Notons l'étude initiée par le Réseau québécois du développement social (RQDS) et le CRSA sur les retombées du programme AccèsLogis Québec (ACL). Celle-ci démontre les contributions du logement social et communautaire, notamment, soutenir les groupes de populations plus vulnérables, garantir des logements à coût abordable, soutenir la participation sociale des personnes locataires et le développement de leur pouvoir d'agir, et contribuer à la vitalité des territoires (Forest, Milot, St-Germain et Torres, 2016).

Une récente étude (Houle et collab., 2023) aborde les effets du logement social (HLM) dans les trajectoires de vie des personnes. L'étude révèle que le fait de vivre dans un logement social ouvre les possibilités d'action liées aux aspirations des personnes, offre une stabilité résidentielle et financière qui freine la spirale délétère pour celles-ci. L'étude souligne le rôle du loyer modique dans le parcours de vie; il offre un filet de sécurité à long terme et la possibilité de retour sur le marché du travail. C'est cohérent avec les valeurs coopératives pour les personnes vivant en HLM de type habitation communautaire.





EN CONCLUSION : LE LOGEMENT UN DROIT

Des organisations nationales en matière de logement social et communautaire tel l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) ont uni leur voix dans une campagne « On en a besoin maintenant ! » (2020), pour maintenir la revendication quant à la planification de 5 000 nouvelles unités de logements sociaux et communautaires chaque année pendant 10 ans. Cette revendication est encore plus nécessaire avec l'évolution de la crise.

La construction de nouveaux logements communautaires est une solution à la crise du logement, de l'hébergement d'urgence, de l'hébergement des aîné.e.s et un moyen de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Ce sont les groupes plus vulnérables qui subissent le plus de pression et le marché locatif privé n'est pas en mesure de répondre à la fois à l'abordabilité financière et au soutien social requis par ces groupes.

Le logement est un déterminant de la santé et l'investissement dans le logement social et communautaire est un indicateur d'une société qui protège les populations des inégalités sociales. Le droit à un logement décent et la stabilité résidentielle sont des conditions fondamentales d'une société juste, inclusive et participative.

La prise en compte du portrait (inventaire de l'offre, état du parc locatif), des réalités (personnes âgées, familles monoparentales, familles immigrantes, autochtones, personnes vivant seules) et des besoins particuliers (limitation physique ou intellectuelle, santé mentale, retour aux études, itinérance, violence conjugale) permet de poser un regard éclairé sur la situation actuelle en Mauricie et ainsi dégager des pistes d'intervention pertinentes. Force est de constater que de budget en budget, les investissements du gouvernement québécois ne suivent pas l'évolution des besoins en matière de logements sociaux et communautaires.

Les investissements dans le privé s'accroissent alors que le seul programme dédié exclusivement au logement social et communautaire n'a pas été bonifié lors du dernier budget provincial en mars 2023. Notons que l'annonce de 545 millions de dollars pour la réalisation de 5 240 logements comprend des engagements financiers pour 3 300 logements sur les 9 000 déjà budgétés, mais toujours pas construits (FRAPRU, mars 2023). Les 191 millions de dollars annoncés



pour le programme AccèsLogis seront destinés aux projets en attente. Selon le communiqué du FRAPRU publié le 21 mars 2023, le budget prévoit le financement de 1 500 nouvelles unités de logement abordable en 6 ans dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec dont le tiers sera réservé au secteur privé.

Au-delà du financement, il y a de toute évidence un problème structurel qui fait obstacle à l'aboutissement de la construction des projets de logements sociaux et communautaires déjà approuvés.

Malgré les défis rencontrés, la recension des projets de logement social et communautaire montre qu'il est possible de faire le choix d'une société résiliente et inclusive protégeant les générations futures de manière durable.

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

Nous espérons que les résultats de cette étude et l'état de situation sur le logement social et communautaire seront porteurs et utiles à l'action collective et intersectorielle en matière de logement social et communautaire.



QUELQUES PISTES POUR NOURRIR L'ACTION INTERSECTORIELLE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN MAURICIE

Ces quelques pistes d'action sont un point de départ pour entamer le dialogue avec les différentes organisations concernées par cet enjeu en Mauricie. Il en reviendra aux actrices et aux acteurs de les bonifier et de les prioriser à partir de leurs propres enjeux et diagnostics territoriaux.

Pour mieux rejoindre, inclure et protéger les droits des groupes de populations vulnérables

- Développer l'analyse ADS+ dans le domaine du LSC : utiliser les données sociodémographiques, les données empiriques et les données par territoire permettrait une réponse plus adéquate pour les groupes de populations au croisement de plusieurs facteurs de discrimination et d'inégalités et pour réduire les inégalités entre les sexes et les genres.
- Documenter les angles morts identifiés dans l'étude.
- Investir de manière soutenue et récurrente dans l'accompagnement des personnes (soutien social et communautaire).
- Rendre accessibles les services et programmes d'aide aux populations vulnérables en adaptant les mesures fiscales et en levant les barrières administratives (exemple : Allocation-logement).
- Promouvoir le droit au logement des locataires par les politiques publiques et le développement de stratégies de protection (discrimination, éviction, hausse abusive) et de règlementations (reprise de logement, location court terme, salubrité).



Pour soutenir le développement du LSC comme vecteur de solution durable à la crise

- Protéger le parc de LSC existant et la conservation du patrimoine bâti : maintenir une surveillance de la vétusté des immeubles et planifier le financement des travaux (réparation et rénovation).
- Développer des fonds et privilégier les investissements publics dédiés au logement à but non lucratif (OH, COOP et OSBL en habitation), soit le logement social et communautaire.
- Planifier à long terme le logement abordable : accroître l'offre de logement hors marché, développer des stratégies d'acquisition immobilière et s'approprier les outils de leviers (droit de préemption, fonds dédié, achat et don, crédit de taxe).
- Renforcer l'action ministérielle par une approche globale de financement : soutenir à la fois le développement de logements sociaux et communautaires ainsi que les services et l'accompagnement des groupes de populations vulnérables.
- Promouvoir le LSC, valoriser les initiatives, mobiliser le transfert des connaissances et assurer la relève.
- Se doter d'un ou des outils collectifs pour observer l'évolution de l'état de situation du LSC en Mauricie.



RÉFÉRENCES

FOREST, Danielle, Stéphanie MILOT, Lise ST-GERMAIN et Sandy TORRES. 2016. *Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec*. Faits saillants de la recherche réalisée pour le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire (coordonnée par le RQDS), par Centre de recherche sociale appliquée et Sandy Torres, en collaboration avec l'Université du Québec en Outaouais, 12 p.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2023. *Dossier noir. Logement et pauvreté au Québec*. 8^e édition.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2021. *Des changements législatifs insuffisants pour que la relance permette d'atténuer les graves conséquences de la crise du logement*. Mémoire déposé à la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre de la consultation sur le projet de loi 67. Octobre 2020.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2018. *Dossier noir. Logement et pauvreté au Québec*. 7^e édition.

Gaudreau, Louis. 2022. « Aider le marché plutôt que s'y soustraire : Petite histoire des politiques publiques d'aide à la construction de logements », *Revue Possibles*, vol. 46, no 1, p. 42-49. Récupéré à <https://revuepossibles.ojs.umontreal.ca/index.php/revuepossibles/article/view/472> (Consulté le 2 janvier 2024).

Gaudreault, Allan. 2020. *Le logement social et abordable en Montérégie-Ouest. Portrait et perspectives de développement 2020-2025*.

Gouvernement du Québec. 2023. *Programme d'habitation abordable Québec. Loyers maximaux*. Québec, Gouvernement du Québec, 28 p.

Gouvernement du Québec. 2022. *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*. Société d'habitation du Québec et ministère de la Santé et des Services sociaux, Québec.

Houle, J., E. Bédard, H. Bélanger, J.M. Fontan, I. Heck, P. Morin, L. Potvin et C. Adam. 2023. *Le logement social et ses effets. Les effets du logement social sur les trajectoires de vie, les capitaux et l'accessibilité aux ressources des locataires : étude comparative de quatre programmes*. Rapport de recherche déposé au Fonds québécois de recherche culture et société (FQRSC)-Action concerté pauvreté phase 4.

Laperrière, Émilie. 2022. « Le défi du logement abordable », Revue Les Affaires, 16 février 2022. Récupéré à <https://www.lesaffaires.com/dossier/immobilier-residentiel-jongler-avec-la-rarete/le-defi-du-logement-abordable/630879> (Consulté le 6 juin 2023).

Lavoie, Christine, M. Paris, S. Garon, P. Morin. 2016. « Multiplier les modèles d'habitation innovants pour une meilleure santé des aînés et des communautés ». *Revue Intervention*, no 143, p. 61-75.

Leclerc, Guylaine. 2020. *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale 2020-2021*. Québec, Chapitre 4 (vgq.qc.ca), p.138-195.

Regroupement des comités de logements et associations des locataires du Québec (RCLALQ). 2023. *Crise du logement : on s'enfoncé encore plus*. Montréal, RCLALQ, 30 p.

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ). 2022. *Consultations prébudgétaires 2022*. Mémoire présenté à Monsieur Éric Girard, ministre des Finances du Québec dans le cadre des consultations prébudgétaires, Québec, ROHQ, 18 p.

Rinfret, Marie, protectrice du citoyen. 2019. *Rapport annuel d'activité 2018-2019*. Protecteur du citoyen, Québec, 114 p.

Ryan, Richard. 2023. *Recension des outils municipaux facilitant l'acquisition ou la construction de logements sociaux et abordables*. Document PowerPoint présenté dans le cadre d'un mandat de recherche effectué pour la Caisse d'économie solidaire Desjardins, Québec.

SHQ. 2023. *Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec à son plus bas en 18 ans*. Récupéré à <https://www.quebechabitation.ca/actualites/le-taux-dinoccupation-des-logements-locatifs-au-quebec-a-son-plus-bas-en-18-ans/>

SHQ. 2023. *Supplément 1 – Indicateurs de l'état des immeubles, Guide des immeubles – section 2*. Récupéré à <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/guide-immeuble-supplement1-section02.pdf>

SHQ. 2021. *L'habitation en bref 2021*. Québec, Gouvernement du Québec, 5 p.

SHQ. 2019. *L'habitation en bref 2019*. Québec, Gouvernement du Québec, 2 p.

SHQ. 2010. *L'habitation en bref 2010*. Québec, Gouvernement du Québec, 2 p.

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

Van Der Vlugt, Elmer et Vincent Audet-Nadeau. 2020. *Bien vieillir au Québec: portrait des inégalités entre générations et entre personnes âgées*. Rapport de recherche. Observatoire québécois des inégalités. Récupéré à <https://observatoiredesinegalites.com/bien-vieillir-au-quebec-portrait-des-inegalites-entre-generations-et-entre-personnes-ainees/>

Annexe 1

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 ^{er} groupe de populations cibles
Des Chenau	Résidence Champlainoise	OSBL	2009	12	Aîné.e en perte autonomie
Des Chenau	Réseau d'Habitations Communautaires de la Mauricie	OSBL	2004	5	Itinérance et santé mentale
Des Chenau	Coopérative d'habitation Saint-Stanislas - Manoir des Deux Rivières	Coop	2012	14	Aîné.e en perte autonomie
Des Chenau	Résidences populaires des Chenau	OSBL	1995	36	Aîné.e et famille
Des Chenau	OMH de Batiscan Office régional d'habitation des Chenau	Public	1989	10	Aîné.e
Des Chenau	OMH de Champlain Office régional d'habitation des Chenau	Public	1982	19	Aîné.e et famille
Des Chenau	OMH de Sainte-Anne-de- La-Pérade Office régional d'habitation des Chenau	Public	1979	30	Aîné.e
Des Chenau	OMH de Notre-Dame-du- Mont-Carmel Office régional d'habitation des Chenau	Public	1982	16	Aîné.e et famille
Des Chenau	OMH de Sainte- Geneviève-de-Batiscan Office régional d'habitation des Chenau	Public	1984	13	Aîné.e

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 ^{er} groupe de populations cibles
Des Chenau	OMH de Saint-Maurice Office régional d'habitation des Chenau	Public	1985	13	Aîné.e
Des Chenau	OMH de Saint-Narcisse Office régional d'habitation des Chenau	Public	1986	21	Aîné.e
Des Chenau	OMH de Saint-Stanislas Office régional d'habitation des Chenau	Public	1983	13	Aîné.e
Haut-Saint- Maurice	Corporation Waskahegan Habitat Métis du Nord	Public	1983	44	Autochtone
Haut-Saint- Maurice	OMH La Tuque	Public	1979	132	Aîné.e et famille
Haut-Saint- Maurice	Renaissance (Le)	OSBL	2002; 2009; 2013	60	Aîné.e en perte autonomie (certifié RPA)
Haut-Saint- Maurice	Habitation populaire de La Tuque	OSBL	1984	42	Aîné.e
Maskinongé	OMH de Saint-Boniface	Public	1984	13	Aîné.e
Maskinongé	OMH de Saint-Étienne- des-Grès (Habitation des Grès)	Public	1986	10	Aîné.e
Maskinongé	OMH Saint-Paulin OMH Anna-Milot	Public	1975	10	Famille
Maskinongé	OMH Saint-Paulin OMH Anna-Milot	Public	1978	20	Aîné.e
Maskinongé	OMH Saint-Barnabé Résidence Joseph-Gélinas OMH Anna-Milot	Public	1985	10	Aîné.e
Maskinongé	OMH Charette Résidence du Père-Rosaire-Gélinas OMH Anna-Milot	Public	1989	6	Aîné.e

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 ^{er} groupe de populations cibles
Maskinongé	OMH Saint-Alexis-des-Monts OMH Anna-Milot	Public	1982	10	Aîné.e
Maskinongé	OMH Louiseville Place Gaston Fleury OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1976	50	Aîné.e
Maskinongé	OMH Louiseville Place Gaston Fleury OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1976	40	Aîné.e
Maskinongé	OMH de Louiseville Place Manereuil OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1982	5	Famille
Maskinongé	OMH de Louiseville Place Manereuil OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1982	31	Aîné.e
Maskinongé	OMH Louiseville Place St-Antoine (Soisson) OMH du Lac-Saint-Pierre	Public	1982	15	Aîné.e
Maskinongé	OMH Louiseville Place St-Antoine (Soisson) OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1988	12	Aîné.e
Maskinongé	OMH Saint-Justin - Habitat Duchesnay OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1983	10	Aîné.e
Maskinongé	OMH Saint-Léon-le-Grand OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1990	10	Aîné.e
Maskinongé	OMH Yamachiche OMH du Lac Saint-Pierre	Public	1982-1990	21	Aîné.e
Maskinongé	Manoir Jésus-Marie	OSBL	1995	27	Aîné.e en perte autonomie
Maskinongé	Premier Envol	OSBL	2007	9	Déficiência intellectuelle, trouble

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 ^{er} groupe de populations cibles
					spectre autisme
Maskinongé	Habitations Providence Ste-Ursule	OSBL	1995	38	Aîné.e
Maskinongé	Coopérative Intermède de Louiseville	Coop	1995	12	Famille
Maskinongé	Corporation Waskahegan Habitat Métis du Nord	Public	ND	14	Autochtone
Maskinongé	Réseau d'Habitation Communautaire de la Mauricie	OSBL	ND	3	Personne marginalisée
Mékinac	Coopérative de solidarité de Sainte-Thècle Villa des Lacs	Coop	2012; 2019	23	Aîné.e en perte autonomie
Mékinac	Coopérative de solidarité Lac-aux-Sables Hébergement Saint-Rémi	Coop	2006	15	Aîné.e en perte autonomie
Mékinac	Coopérative de Solidarité La Villa des Sablois	Coop	2016	14	Aîné.e en perte autonomie
Mékinac	OMH de Grandes-Piles OMH de Mékinac	Public	1986	10	Aîné.e
Mékinac	OMH de Hérouxville OMH de Mékinac	Public	1983	10	Aîné.e
Mékinac	OMH de Lac-aux-Sables OMH de Mékinac	Public	1985	11	Aîné.e
Mékinac	OMH de Notre-Dame-de- Montauban OMH de Mékinac	Public	1982	10	Aîné.e
Mékinac	OMH de Saint-Adelphe OMH de Mékinac	Public	1976	15	Aîné.e
Mékinac	OMH de Sainte-Thècle OMH de Mékinac	Public	1981	20	Aîné.e

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 ^{er} groupe de populations cibles
Mékinac	OMH de Saint-Séverin OMH de Mékinac	Public	1982	10	Aîné.e
Mékinac	OMH de Saint-Tite OMH de Mékinac	Public	1979	14	Aîné.e
Mékinac	OMH de Saint-Tite OMH de Mékinac	Public	1979	28	Famille
Shawinigan	Villa Tournesol	OSBL	2003	10	Handicap physique
Shawinigan	Résidence Villa du Rocher	OSBL	2003	71	Aîné.e perte autonomie (certifié RPA)
Shawinigan	Résidence Christ-Roi	OSBL	2000; 2009	91	Aîné.e perte autonomie (certifié RPA)
Shawinigan	J'ai mon appart	OSBL	2021	12	Déficiences intellectuelle, trouble spectre autisme
Shawinigan	Coopérative de solidarité en habitation Saint-Jean- des-Piles	Coop	2013	15	Aîné.e perte autonomie
Shawinigan	Hauts Boisés de Grand- Mère (Les)	OSBL	1991	6	Handicap physique
Shawinigan	OMH de Shawinigan	Public	1978	421	Aîné.e, famille, handicap
Shawinigan	Coopérative d'habitation du Centre de Grand-Mère	Coop	ND	12	Personne seule
Shawinigan	Coopération d'habitation du Domaine le Champlain	Coop	1986	8	Aîné.e

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 ^{er} groupe de populations cibles
Shawinigan	Coopérative d'habitation Entre-Nous	Coop	1982	12	Famille
Shawinigan	Coopérative d'habitation Royale de Shawinigan	Coop	1987	16	Famille
Shawinigan	Coopérative d'habitation La Rose des Vents de Shawinigan-Sud (La)	Coop	ND	ND	ND
Shawinigan	Fondation la Canopée (Parrainage)	OSBL	ND	6	Déficience intellectuelle, trouble spectre autisme
Shawinigan	Centre Roland-Bertrand	OSBL	2003 (incendi e 2022)	6	Personne marginalisée
Shawinigan	Corporation Waskahegan Habitat Métis du Nord	Public	ND	3	Autochtone
Trois-Rivières	Maison Martin-Matte	OSBL	2019	10	Handicap physique, traumatisme crânien
Trois-Rivières	Résidence Entre-Deux	OSBL	2001	24	Handicap physique
Trois-Rivières	Réseau d'Habitation Communautaire de la Mauricie Inc.	OSBL	2003	55	Itinérance et santé mentale
Trois-Rivières	Résidence Le Jardin	OSBL	2002	55	Aîné.e en perte autonomie (certifié RPA)
Trois-Rivières	Charlevoix	OSBL	2002	11	Personne seule
Trois-Rivières	Côte Richelieu	OSBL	ND	96	Famille

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 ^{er} groupe de populations cibles
Trois-Rivières	Les Berges du St-Laurent	OSBL	2006	47	Aîné.e en perte autonomie (certifié RPA)
Trois-Rivières	Le Petit Quartier	OSBL	2012	64	Famille
Trois-Rivières	OMH de Trois-Rivières	Public	1969	1 657	Aîné.e, famille, personne seule
Trois-Rivières	OMH de Trois-Rivières - Écologis Karine O'Cain	Public	2010	6	Personne seule
Trois-Rivières	OMH Trois-Rivières - Trifluvia	Public	2015	27	Famille démunie
Trois-Rivières	Gîte universitaire de l'UQTR	OSBL	1998	78	Étudiant.e
Trois-Rivières	Auberge autogérée des étudiantes sages-femmes québécoises	OSBL	2015	2	Étudiante
Trois-Rivières	Association coopérative d'habitation étudiante des Forges - Association des locataires des résidences étudiantes	Coop	ND	36	Étudiant.e
Trois-Rivières	Habitations populaires du Québec	OSBL	ND	41	Aîné.e en perte autonomie
Trois-Rivières	Résidences populaires Trifluviennes	OSBL	1979	144	Aîné.e
Trois-Rivières	Société de développement de l'habitation communautaire de Trois- Rivières	OSBL	1993	138	Famille

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1^{er} groupe de populations cibles
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Bonaventure	Coop	ND	6	Famille
Trois-Rivières	Place Trois-Rivières	OSBL	ND	52	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation les Douze du Cap	Coop	1988	23	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation du Fleuve de Trois-Rivières-Ouest	Coop	1990	24	Famille et personne seule
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Logi-Cile	Coop	1982	7	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Pierre Boucher du Cap	Coop	1988	15	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Solveil de Trois-Rivières	Coop	1981	23	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Ste-Madeleine du Cap	Coop	1987	9	Famille et personne seule
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation des Trois Pèlerins	Coop	1989	20	Famille et personne seule
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Ste-Famille	Coop	ND	4	Famille
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Le Bonheur de Trois-Rivières	Coop	1989	5	Famille
Trois-Rivières	Centre le Havre de Trois-Rivières Inc.	OSBL	2000	26	Itinérance et santé mentale
Trois-Rivières	Coopérative d'habitation Ste-Angèle de Trois-Rivières	Coop	1989	5	Famille

Inventaire des logements sociaux, communautaires et abordables en Mauricie au 31 décembre 2021 tous programmes confondus					
Territoire	Nom du projet	Statut juridique Public, Coop, OSBL	Année approxi- mative de création	Nb. total d'unités de logement (chambre incluse)	1 ^{er} groupe de populations cibles
Trois-Rivières	Trait d'union de Trois-Rivières-Ouest	Coop	1986	12	Famille
Trois-Rivières	Place soleil de Trois-Rivières (La)	Coop	1982	ND	ND
Trois-Rivières	Entretoit de Trois-Rivières (L')	Coop	1982	ND	ND
Trois-Rivières	St-Philippe de Trois-Rivières (phase 1-2-3)	Coop	1979	ND	ND
Trois-Rivières	Corporation Waskahegen Habitat Métis du Nord	Public	ND	40	Autochtone
Trois-Rivières	Résidence St-Jean-de-Brébeuf	OSBL	1982	20	Aîné.e
Trois-Rivières	Société d'habitation communautaire Centre-du-Québec	OSBL	1996	10	Aîné.e en perte autonomie
Régional	CIUSSS MCQ	Public	ND	82	Handicap physique

Estimation du nombre total d'unités de logement social et communautaire en Mauricie : 4 530.

Source : Enquête du Consortium en développement social de la Mauricie. Documents de la SHQ : OH données fournies au 31 décembre 2021, liste des projets ACL en Mauricie au 18 mai 2021, la liste des logements sociaux et abordables construits entre 1er octobre 2018 et 30 septembre 2022, répertoire des organismes par région en ligne. Autres projets de logement communautaire : répertoire au 2015, données FROHMCQ, sites Internet. Pour les années : listes de projets et Registre des entreprises du Québec.

Annexe 2

Inventaire des logements subventionnés HLM en Mauricie au 31 décembre 2021 par territoire d'OH, municipalité, type d'organismes gestionnaires

Territoire d'OH	Municipalité	Autochtone	Coopérative d'habitation	Office municipal ou régional d'habitation	Organisme sans but lucratif	Autres	Total général
Des Chenaux	Batiscan			10			10
Des Chenaux	Champlain			19			19
Des Chenaux	Notre-Dame-du-Mont-Carmel			16			16
Des Chenaux	Saint-Stanislas			13	9		22
Des Chenaux	Sainte-Anne-de-la-Pérade			30	12		42
Des Chenaux	Sainte-Geneviève-de-Batiscan			13	12		25
Des Chenaux	Saint-Maurice			13			13
Des Chenaux	Saint-Narcisse			21	12		33
Maskinongé	Charette			6			6
Maskinongé	Louiseville	4	12	153			169
Maskinongé	Saint-Barnabé			10			10
Maskinongé	Saint-Alexis-des-Monts			10			10
Maskinongé	Saint-Justin			10			10
Maskinongé	Saint-Léon-le-Grand			10			10
Maskinongé	Saint-Paulin			30			30
Maskinongé	Yamachiche	12		21			33
Maskinongé	Saint-Boniface			13			13
Mékinac	Grandes-Piles			10			10
Mékinac	Hérouxville			10			10
Mékinac	Lac-aux-Sables			11			11
Mékinac	Notre-Dame-de-Montauban			10			10

Territoire d'OH	Municipalité	Autochtone	Coopérative d'habitation	Office municipal ou régional d'habitation	Organisme sans but lucratif	Autres	Total général
Mékinac	Saint-Adelphe			15			15
Mékinac	Sainte-Thècle			20			20
Mékinac	Saint-Séverin			10			10
Mékinac	Saint-Tite			42			42
Haut-Saint-Maurice	La Tuque	41		132	6		179
Shawinigan	Shawinigan	3	16	421	6		446
Trois-Rivières	Trois-Rivières	40		1 620	66		1 726
Total général – Mauricie		100	28	2 709	123	-	2 960
Total général - Province de Québec		1 906	1 351	66 323	4 485	334	74 399

Source : Statistique Canada, données fournies au 31 décembre 2021 par la SHQ. Information reclassée par territoire ville/MRC par le Consortium.

Annexe 3

Nombre d'interventions de la SHQ par région administrative et par programme

Nombre d'interventions de la SHQ par région administrative et par programme

		Logement social			Logement abordable ²⁴					
Région administrative		Programme HLM	Programme de supplément au loyer	Total Logement social	Accès-Logis Québec	Logement abordable Québec	Total Logement abordable	Allocation-logement	Nombre total d'interventions	Nombre de ménages distincts aidés ²⁵
1	Bas-Saint-Laurent	2 973	1 228	4 201	1 279	30	1 309	1 613	7 123	6 396
2	Saguenay-Lac-Saint-Jean	3 874	1 386	5 260	990	0	990	1 802	8 052	7 545
3	Capitale-Nationale	7 534	5 290	12 824	5 837	831	6 668	4 146	23 638	20 534
4	Mauricie	2 960	723	3 683	680	299	979	3 470	8 132	7 813
5	Estrie	2 318	1 521	3 839	1 594	268	1 862	3 337	9 038	8 167
6	Montréal	23 736	13 763	37 499	13 107	4 618	17 725	25 509	80 733	73 419
7	Outaouais	3 534	1 791	5 325	1 980	297	2 277	2 191	9 793	8 654
8	Abitibi-Témiscamingue	1 545	452	1 997	520	0	520	859	3 376	3 095
9	Côte-Nord	1 540	338	1 878	265	9	274	311	2 463	2 328
10	Nord-du-Québec	3 736	44	3 780	32	111	143	40	3 963	3 940
11	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	1 669	509	2 178	635	44	679	535	3 392	3 058
12	Chaudière-Appalaches	3 017	1 440	4 457	1 802	364	2 166	2 135	8 758	7 839
13	Laval	1 734	1 034	2 768	893	343	1 236	2 794	6 798	6 370
14	Lanaudière	1 832	776	2 608	996	320	1 316	4 117	8 041	7 544
15	Laurentides	2 481	901	3 382	1 104	117	1 221	5 051	9 654	9 070
16	Montréal	7 697	2 960	10 657	2 901	912	3 813	11 226	25 696	24 088
17	Centre-du-Québec	2 148	553	2 701	305	0	305	2 370	5 376	5 201
Total		74 328	34 709	109 037	34 920	8 563	43 483	71 506	224 026	205 061

Source : SHQ. L'habitation en bref 2021. Coup d'œil sur l'habitation par régions administratives, p. 3.

²⁴ La classification de la SHQ place AccèsLogis dans le logement abordable. Notez que pour les promoteurs de projet, AccèsLogis fait partie du logement social et communautaire.

²⁵ Le nombre de ménages distincts aidés diffère de la somme des interventions par programme, car les ménages occupant un logement livré par l'entremise du programme AccèsLogis Québec et bénéficiant aussi d'un supplément au loyer n'ont été comptés qu'une seule fois.

Annexe 4

Liste des organismes communautaires en santé et services sociaux offrant de l'hébergement (répit, temporaire, urgence) par territoire de MRC/ville et champs d'intervention (incluant les services de santé et sociaux autochtones)

Territoire MRC/ville	Nom du projet	Champs d'intervention
Des Chenaux	APEVAH des Chenaux – HAS des Chenaux (à venir)	Déficiência intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
Des Chenaux	Maison de Transition de la Batiscan	Dépendances, toxicomanie, alcoolisme
Haut Saint-Maurice	Source (La)- Les appartements Libère-Toit (à venir)	Déficiência intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
Haut-Saint-Maurice	Groupe Facile d'accès- Les appartements libère-Toit (à venir)	Santé mentale
Haut-Saint-Maurice	Foyer Mano	Jeune autochtone en difficulté
Haut-Saint-Maurice	Toit de l'Amitié (Le)	Maison d'hébergement pour femme victime de violence conjugale
Haut-Saint-Maurice	Centre Asperimowin	Hébergement pour femme autochtone victime de violence conjugale
Maskinongé	Premier Envol	Déficiência intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
Shawinigan	Centre d'entraide aux Rayons du Soleil	Dépendances, toxicomanie, alcoolisme
Shawinigan	Pavillon de l'Assuétude	Dépendances, toxicomanie, alcoolisme
Shawinigan	Hébergement Le Hamac	Itinérance
Shawinigan	Centre Roland -Bertrand	Personne marginalisée, santé mentale, dépendances
Shawinigan	Séjournelle (La)	Maison d'hébergement pour femme victime de violence conjugale
Shawinigan	Maison Gilles-Carle	Santé physique, fin de vie
Trois-Rivières	Fondation la Canopée (Parrainage)	Déficiência intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
Trois-Rivières	Maison Grandi-Ose (La)	Déficiência intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme
Trois-Rivières	Maison Carignan Inc.	Dépendances, toxicomanie, alcoolisme

Territoire MRC/ville	Nom du projet	Champs d'intervention
Trois-Rivières	Centre le Havre de Trois-Rivières Inc.	Itinérance
Trois-Rivières	Réseau d'Habitation Communautaire de la Mauricie Inc.	Itinérance, santé mentale, dépendances
Trois-Rivières	Point de Rue	Personne marginalisée, santé mentale, dépendances
Trois-Rivières	Centre de prévention du suicide : Accalmie	Santé mentale
Trois-Rivières	Autonomie Jeunesse Inc.	Jeune en difficulté
Trois-Rivières	FAR (Famille, Accueil, Référence) Inc. (Le)	Maison d'hébergement pour femmes violentées
Trois-Rivières	Maison De Connivence Inc.	Maison d'hébergement pour femmes victimes de violence conjugale
Trois-Rivières	Maison CARPE DIEM	Santé et Alzheimer
Trois-Rivières	Maison Albatros Trois-Rivières Inc.	Santé physique, fin de vie
Trois-Rivières	Maison Re-Né Inc.	Santé physique, VIH, sida

Source : Enquête terrain réalisée par le Consortium en développement social de la Mauricie, 2023.