

La perception de la situation du logement dans la MRC du Rocher-Percé

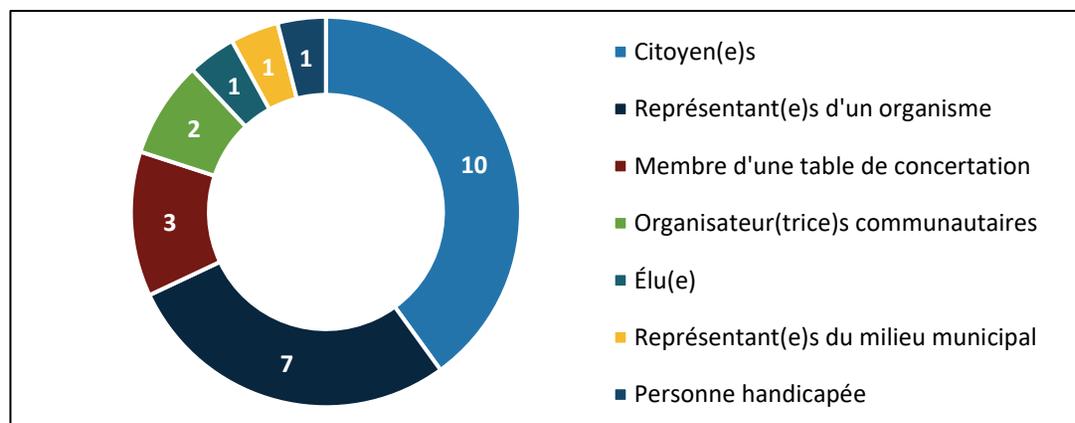
Faits saillants, données complémentaires et analyse préliminaire

Préparé par
Émilie Gaudreau Lavoie, chargée de projets et de recherche
Manon Boily, chercheure
ÉCOBES - Recherche et transfert



Dans le cadre de la réalisation du **Portrait des besoins en logement abordable, social et alternatif**, porté par le Réseau en développement social du Rocher-Percé et mené par le centre ÉCOBES, les partenaires et membres du réseau ont été invités à répondre à un questionnaire en ligne portant sur leur perception des besoins et leurs préoccupations en matière de logement sur le territoire de la MRC. Le document qui suit permettra de mettre en lumière les faits saillants des réponses au sondage ainsi que quelques données complémentaires. À la fin, une analyse préliminaire permettra d’amorcer la réflexion en vue d’identifier des priorités d’action pour la poursuite des travaux.

Qui sont les répondants?

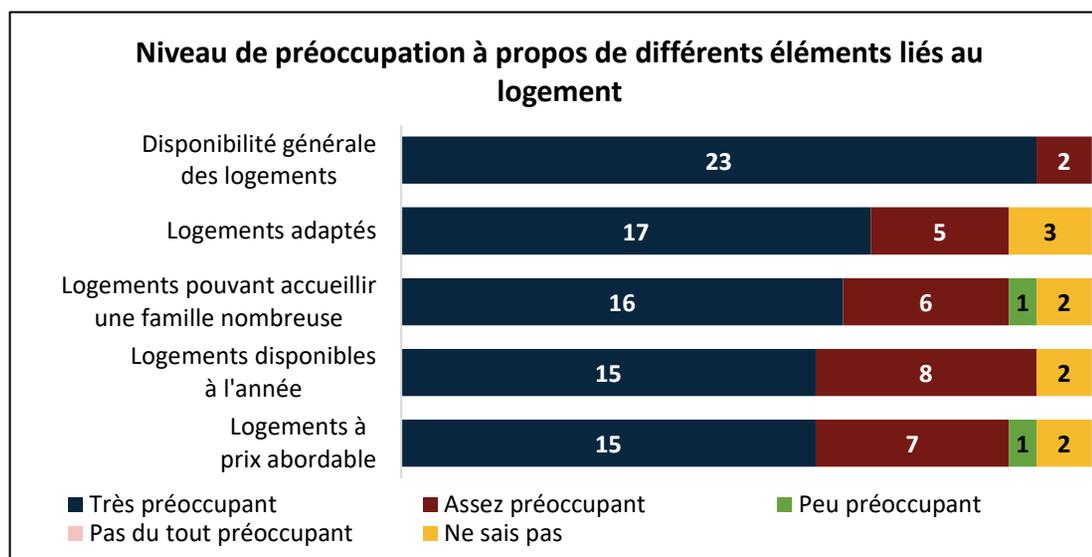


25 personnes ont répondu au questionnaire en ligne, soit 19 femmes et 6 hommes. Ces répondant(e)s oeuvrent dans différents secteurs, présentés dans le graphique ci-contre.

Parmi ces personnes, 10 ont démontré de l’intérêt à participer à un groupe de discussion sur la question du logement. Elles nous ont laissé leur adresse courriel, nous pourrions ainsi les recontacter ultérieurement.

Quelles sont leurs préoccupations en lien avec le logement?

En réponse à la question « Selon votre connaissance du territoire de la MRC du Rocher-Percé, comment pourriez-vous qualifier la situation du logement selon les énoncés suivants? », les répondant(e)s se sont montré(e)s en majorité assez ou très préoccupé(e)s par la situation du logement dans la MRC, et ce, pour l’ensemble des éléments. Plus précisément, c’est la disponibilité générale de logements qui semble les préoccuper le plus, alors que toutes et tous se sont dit(e)s assez ou très préoccupé(e)s par cette situation.



Qu'est-ce que le logement abordable?

Nous avons demandé aux répondant(e)s ce que signifie, selon leur compréhension, un logement abordable. Sur les 25 personnes ayant répondu au sondage, 24 ont donné une réponse à cette question. Afin de faciliter l'analyse de cette question ouverte, nous avons reclassé les réponses en six catégories, qui font presque toutes référence au prix du loyer.

Notez que puisque certaines réponses comprenaient des éléments de plus d'une catégorie, le nombre de réponses (29) est plus élevé que le nombre de répondants (24).

Un logement abordable c'est...

1. Un logement dont le prix représente moins de 30 % du revenu du ménage (7).
2. Un logement dont le prix permet aux occupants de répondre adéquatement aux autres besoins de base (donc adapté à leur capacité de payer) (7).
3. Un logement dont le prix correspond à 25 % du salaire mensuel (4).
4. Un logement dont le prix est à la portée des personnes seules à faible revenu (4).
5. Un logement dont le prix est en accord avec le revenu faible/moyen du territoire (4).
6. Un logement disponible, de qualité et de taille suffisante (3).

Au Québec, il existe différents programmes visant à aider les ménages à assumer les coûts de leur loyer. Soit par la construction de logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste, grâce aux [programmes Habitation à loyer modique \(HLM\)](#), [AccèsLogis Québec \(ACL\)](#) ou [Habitation abordable Québec \(HAQ\)](#) ou encore, par de l'aide directe aux ménages grâce à l'[Allocation-logement](#) ou au [Supplément au loyer](#)¹.

La meilleure façon de s'informer sur ces différents programmes et mesures est de contacter l'Office municipal d'habitation (OMH) du secteur.

Selon la définition officielle de la Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), « Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. ». Cette définition inclut tous les modes d'habitation (propriétaire, locataire, permanent ou temporaire) ainsi que tous les types de logement (logement locatif du secteur privé, du secteur public, sans but lucratif ou dans une coopérative d'habitation)².

Outre le coût mensuel, deux autres caractéristiques sont prises en compte pour juger de l'acceptabilité d'un logement :

- Sa qualité : un logement n'est pas de qualité convenable lorsqu'il nécessite des réparations majeures aux systèmes de plomberie ou électrique, ou des réparations structurelles aux murs, aux sols ou aux plafonds;
- Sa taille : un logement est de taille insuffisante lorsqu'il ne comporte pas suffisamment de chambres en fonction du nombre et de l'âge des résidents du domicile.

Ainsi, un logement est jugé inacceptable lorsqu'il présente l'une ou l'autre de ces trois caractéristiques : sa qualité n'est pas convenable, sa taille est insuffisante, il est inabordable³.

En 2016, dans la MRC du Rocher-Percé :

Logements inabordables : **13,5 %**

Logements de mauvaise qualité : **10,8 %**

Logements de taille insuffisante : **2,3 %**⁴

Les populations prioritaires

Nous avons demandé aux répondant(e)s pour quelles populations il serait nécessaire d'agir de façon prioritaire en matière de logement. Une liste de huit types de population leur était fournie, dans laquelle ils et elles pouvaient sélectionner plus d'un type et expliquer pourquoi.

Un résumé des raisons justifiant la priorisation ainsi que quelques pistes de solution nommées sont présentés dans les pages qui suivent. Comme le démontre le graphique ci-contre, quatre types de population ont été désignés par plus de la moitié des répondant(e)s comme étant prioritaires. Afin de mieux comprendre la situation de ces quatre populations, quelques données statistiques sont également présentées.

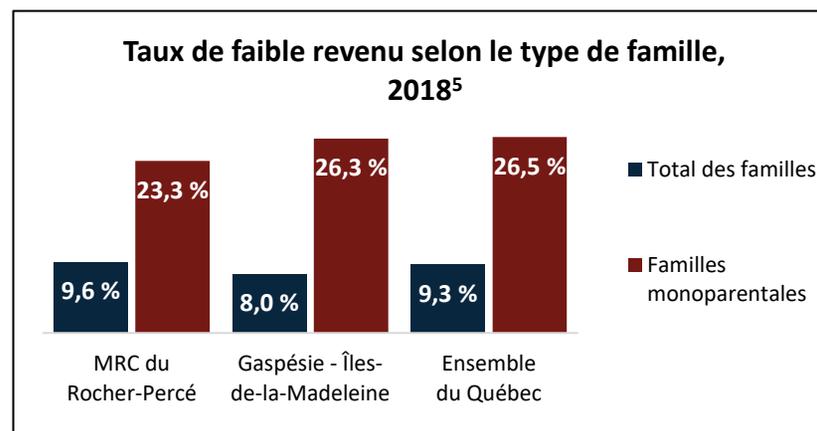
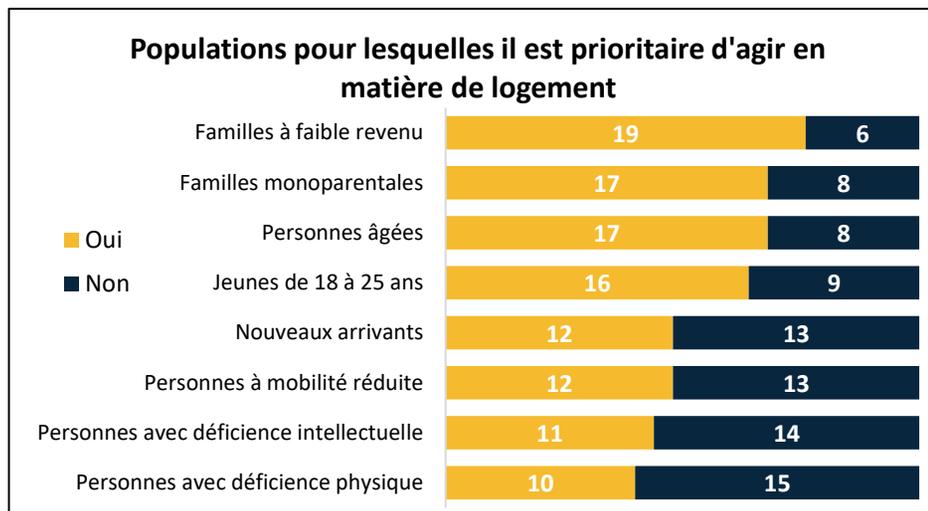
Les familles à faible revenu

Raisons évoquées pour prioriser cette population

- Parce qu'il y a peu de logements disponibles pour ces familles : ils sont soit trop dispendieux pour la capacité de payer, soit de mauvaise qualité.
 - Tout simplement parce qu'il y a des enfants en cause.
- [Solutions proposées](#)
- Ajouter des logements abordables et des places en HLM.

En 2018, 480 familles de la MRC du Rocher-Percé étaient considérées être à faible revenu selon la [Mesure du faible revenu \(MFR\) après impôt](#), soit 9,6 % du total des familles, ce qui est légèrement supérieur aux moyennes régionale et provinciale⁵.

La situation de faible revenu est particulièrement préoccupante chez les familles monoparentales, alors que près du quart (23,3 %) étaient considérées à faible revenu en 2018 dans la MRC, légèrement moins que la moyenne régionale et provinciale⁵.



Les familles monoparentales

Raisons évoquées

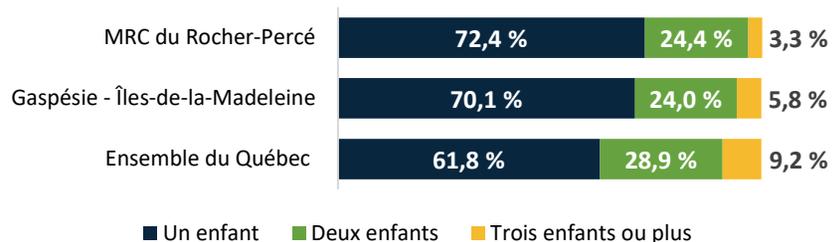
- Il est difficile de se loger adéquatement avec un seul salaire, notamment pour ceux et celles qui travaillent au salaire minimum.
- Vu la faible disponibilité, il est difficile de se reloger pour le parent qui doit déménager.
- Les familles monoparentales, principalement s'il y a eu violence conjugale, sont mal perçues auprès des propriétaires de logements.
- Tout simplement parce qu'il y a des enfants en cause.

Solutions proposées

- Mettre en place des logements de transition à long terme pour les familles monoparentales, pour donner le temps de trouver autre chose (difficile avec un seul salaire). Plus particulièrement, pour les femmes sortant d'une situation de violence conjugale.

En 2016, parmi l'ensemble des familles de la MRC du Rocher-Percé, près du quart (23,7 %) étaient monoparentales, ce qui était relativement plus élevé que les moyennes régionale (17,0 %) et provinciale (16,8 %). Les trois quarts (75,2 %) de ces familles étaient menées par une femme et une grande majorité ne comptait qu'un seul enfant (72,4 %)⁴.

Proportion de familles monoparentales selon le nombre d'enfants présents⁴



Les personnes âgées

Raisons évoquées

- Les logements disponibles actuellement ne sont pas adaptés aux besoins de services des personnes âgées.
- Les revenus des personnes âgées sont souvent plus faibles, ils ont besoin de logements plus abordables.
- Les ainé(e)s forment une bonne part de la population.

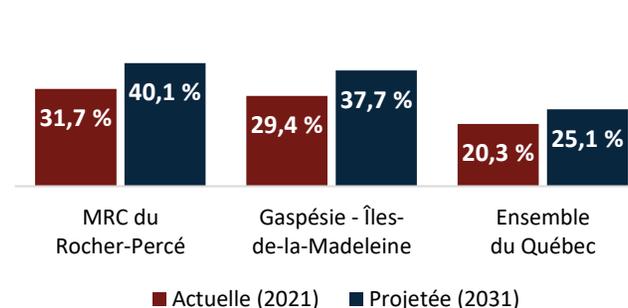
Solutions proposées

- Valider les besoins, mais il semble qu'il y ait déjà plusieurs projets pour ainé(e)s sur le territoire. Ils ont besoin de logement adapté à leurs revenus et à leurs besoins en services.

En 2021, près du tiers (31,7 %) de la population de la MRC du Rocher-Percé était âgée de 65 ans et plus, ce qui est bien supérieur à la moyenne provinciale (20,3 %)⁶. Selon les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), d'ici les dix prochaines années, cette proportion passera à 4 personnes sur 10 (40,1 %) dans la MRC⁷.

De plus, actuellement dans la MRC, 45,2 % des ménages ont une personne de 65 ans et plus comme principal soutien. Cette proportion devrait s'établir à 55,2 % en 2031, selon l'ISQ⁷.

Population âgée de 65 ans et plus⁶,⁷



Les jeunes de 18 à 25 ans

Raisons évoquées

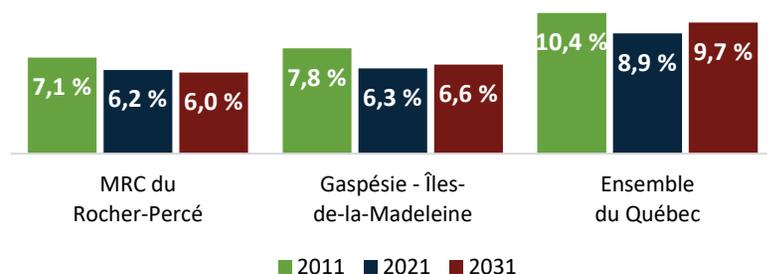
- Les logements disponibles sont trop dispendieux pour eux, d'autant qu'ils gagnent souvent le salaire minimum.
- Ils représentent le futur, alors il faut s'en occuper.

Solutions proposées

- Améliorer l'offre de logements pour les étudiants de l'école des Pêches de Grande-Rivière.

Les jeunes de 18 à 25 ans comptaient en 2021 pour 6,2 % du total de la population de la MRC, comparativement à 7,1 % en 2011⁶. Selon les projections démographiques de l'ISQ, cette proportion devrait continuer à diminuer légèrement, pour s'établir à 6,0 % en 2031⁷. Si la tendance à la baisse a aussi été observée aux échelles régionale et provinciale depuis 2011⁶, les projections laissent toutefois entrevoir, pour ces territoires, une légère augmentation de la proportion de jeunes de 18 à 25 ans à l'horizon 2031⁷.

Proportion de jeunes de 18 à 25 ans par rapport au total de la population



Les nouveaux arrivants

Raisons évoquées

- Leur présence est importante pour l'économie et la démographie de la région.

Solutions proposées

- Constituer un parc locatif de transition pour permettre aux nouveaux arrivants de sonder le terrain avant d'acheter. Les unités résidentielles libérées par les personnes âgées pourraient combler en partie ces besoins.

Les personnes à mobilité réduite

Raisons évoquées

- Les logements disponibles ne sont pas adaptés aux besoins.
- ### Solutions proposées
- Favoriser l'intégration de logements adaptés dans tous les projets immobiliers développés, qui pourraient aussi répondre aux besoins de certaines personnes âgées.

Les personnes avec déficience intellectuelle

Raisons évoquées

- Il manque de logements adaptés aux besoins (supervisés).
- Il manque de familles d'accueil, les parents sont vieillissants.

Solutions proposées

- Identifier les besoins actuels pour cette clientèle, et vérifier les possibilités de projets mixtes avec clientèle TSA.

Les personnes avec déficience physique

Raisons évoquées

- Il manque de logements adaptés à leurs besoins.

Solutions proposées

- Favoriser l'intégration de logements adaptés dans tous les projets immobiliers développés, qui pourraient aussi répondre aux besoins de certaines personnes âgées.

Le rôle des acteurs

Nous avons ensuite demandé aux répondant(e)s quel était, selon eux, le rôle des différents types d'acteurs du territoire en matière de logement. Pour chaque type d'acteur, les réponses données ont été classées en catégories.

Les citoyen(e)s de la MRC du Rocher-Percé

- Se mobiliser et s'impliquer dans des projets de logements collectifs (8).
- Favoriser la location à long terme au lieu de l'hébergement touristique par les propriétaires (6).
- Nommer les besoins (5).

Les représentant(e)s d'un organisme

- Comprendre et nommer les besoins des clientèles qu'ils desservent (7).
- S'impliquer dans des projets liés au logement (4).
- Porter des projets liés au logement (1).

Les membres d'une table de concertation

- Discuter, se concerter, faire en sorte de démontrer les besoins (8).
- Mettre en place des actions collectives afin de répondre aux besoins (3).
- Porter ou accompagner des projets liés au logement (1).

Les représentant(e)s d'un ministère

- Mettre en place et faciliter l'accès aux mesures de soutien (idéalement adaptées à la région) (7).
- Être à l'écoute des besoins de la population (4).
- Jouer le rôle de facilitateur (lien avec le ministère) (3).

Les représentant(e)s du milieu municipal

- Soutenir les initiatives et agir comme facilitateur pour les projets (9).
- Être à l'écoute et faire connaître les besoins (4).
- Mobiliser le milieu et inciter les promoteurs, privés ou collectifs, à réaliser des projets (4).

Les élu(e)s

- S'impliquer, soutenir les projets, mettre en place des politiques, embaucher des ressources (8).
- Mobiliser le milieu et inciter les promoteurs, privés ou collectifs, à réaliser des projets (6).
- Connaître les besoins et les faire connaître (représentation politique) (4).

Autres acteurs ayant un rôle à jouer en matière de logement

- Réunir Tous ces acteurs pour favoriser la discussion.
- Inviter les entrepreneurs à se rassembler afin de permettre la construction de logements neufs.
- Demander à la MRC, d'embaucher un accélérateur de projets GRLC.

Autres commentaires

Les répondant(e)s pouvaient nous faire part de tous autres commentaires pertinents liés au logement sur le territoire de la MRC. En résumé :

- Il ne faut pas oublier les hommes, principalement ceux qui sont judiciairisés, ceux qui ont des dépendances ou ceux en processus de séparation qui souhaitent obtenir une garde partagée.
- Il y a un grand manque de logements de bonne qualité pour les nouveaux arrivants, ce qui est paradoxal puisque beaucoup d'efforts sont mis à essayer d'attirer de jeunes diplômés ou des professionnels dans la MRC.
- Le manque de logements supervisés pour les personnes avec DI ou TSA est un grave problème puisque ça réduit leur chance de devenir plus autonomes. De plus, ça devient critique lorsque les parents vieillissent et ne peuvent plus s'occuper d'eux.
- La location de logements à court terme (via Airbnb par exemple) est vraiment préoccupante.
- Il importe de réfléchir le développement de nouveaux projets d'habitation en prenant en considération l'ensemble des populations, dans une démarche intégrée, et d'éviter le travail en silo.

Analyse préliminaire

À la lumière des résultats de ce sondage aux partenaires, ainsi que des données complémentaires présentées, nous constatons que les populations nommées comme prioritaires par les répondant(e)s présentent effectivement des situations dont il faut se préoccuper, que ce soit d'un point de vue démographique ou de conditions de vie.

Ainsi, parce qu'elles sont proportionnellement plus nombreuses que dans l'ensemble de la région et du Québec, les familles monoparentales vivant dans la MRC du Rocher-Percé doivent être considérées comme prioritaires dans la réflexion entourant le logement abordable et alternatif dans la MRC. D'autant plus que, souvent, les familles monoparentales font aussi partie de la catégorie des familles à faible revenu.

Pour ce qui est des personnes âgées, considérant la proportion importante et grandissante qu'elles occupent dans la population, il est incontournable de prendre en considération leurs besoins actuels et futurs. Ces besoins étant variés et changeant selon les étapes de la vieillesse des personnes, la réflexion entourant le logement s'adressant aux personnes âgées ne pourra comporter qu'une solution unique.

Les jeunes de 18 à 25 ans, dont le nombre et la proportion diminuent dans la MRC de façon légère, mais continue depuis plusieurs années, représentent pourtant l'avenir du territoire. Il convient donc de s'intéresser à leurs besoins, qu'ils soient temporaires, le temps de leurs études par exemple, ou plus permanents. La prise en compte de nouveaux modes d'habitation, que l'on pourrait nommer « alternatifs », devra nécessairement fait partie de la réflexion.

Enfin, les familles à faible revenu peuvent être composées de jeunes, de personnes âgées, de familles mono ou biparentales ou encore de personnes seules. Puisque cette catégorie en regroupe plusieurs autres, au travers la dimension transversale du niveau de revenu, il n'est pas surprenant qu'elle ait été nommée comme étant la plus prioritaire. Dans toute cette réflexion entourant les disponibilités et les besoins en logements, une vision d'ensemble sera donc essentielle, sachant que les besoins de différents types de population peuvent se recouper, même ceux n'ayant pas été nommés comme prioritaires.

LEXIQUE

AccèsLogis Québec (ACL) – Programme de la Société d’habitation du Québec

L’objectif du programme est de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Il se décline en trois volets : 1) logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes), 2) logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des personnes âgées en légère perte d’autonomie et 3) logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, par exemple : hébergement d’urgence pour itinérants ou femmes victimes de violence conjugale, logements de transition pour personnes en démarche de réinsertion, etc.

Ce programme s’adresse aux individus ou familles qui gagnent un revenu faible ou modeste, et aux personnes qui ont des besoins particuliers en habitation. Plus spécifiquement, pour être admissibles au volet 1, les individus doivent être autonomes et âgés de 75 ans et moins ou être en couple ou faire partie d’une famille. Pour être admissibles au volet 2, les personnes doivent être âgées de 75 ans et plus et avoir des problèmes d’autonomie fonctionnelle.

Allocation-logement – Programme de la Société d’habitation du Québec

L’objectif du programme est de procurer une aide financière d’appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement ou au remboursement de leur hypothèque.

Le programme s’adresse aux propriétaires, aux locataires, aux chambreurs ou à toute personne qui partage un logement avec d’autres occupants. Sont admissibles : les personnes seules âgées de 50 ans ou plus; les couples dont une des personnes est âgée de 50 ans ou plus; les familles à faible revenu avec au moins un enfant à charge.

Actuellement, l’aide financière peut atteindre 100 \$ par mois. D’ici 2024, l’aide mensuelle sera de nouveau bonifiée pour atteindre 150 \$. La somme allouée mensuellement tient compte du nombre de personnes dans le ménage, du type de ménage, des revenus et du loyer mensuel.

Habitation abordable Québec

L’objectif du programme est triple : 1) accroître l’offre de logements abordables et adéquats, 2) améliorer les conditions de logements des ménages visés par le programme et 3) soutenir la construction de bâtiments de qualité qui intègrent des mesures environnementales ou qui optimisent les pratiques de construction résidentielle.

Les clientèles admissibles aux logements construits dans le cadre de ce programme sont : 1) des familles, des personnes seules ou des aînés autonomes ou en légère perte d’autonomie qui sont à revenus faibles ou modestes, 2) des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, peu importe leur revenu dans le cas de personnes victimes de violences familiales ou de clientèles requérant des logements d’urgence.

Habitation à loyer modique (HLM)

Un HLM est un logement subventionné par l’État et destiné aux ménages à faible revenu. Il permet aux locataires de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Ce montant inclut les frais de chauffage. Toutefois, des frais sont ajoutés pour couvrir les coûts d’électricité, du stationnement,

etc. Il existe trois catégories d'HLM : le HLM réservé pour des familles (personnes de moins de 65 ans); le HLM pour les personnes âgées de plus de 65 ans, mais il est fréquent que l'OMH abaisse l'âge à 60 ans, voire à 55 ans; le HLM de catégorie C pour une clientèle spéciale, ce sont des logements adaptés et, dans certains cas, avec services.

Aucun nouveau projet de HLM n'est en construction actuellement au Québec.

Mesure du faible revenu après impôt

La Mesure du faible revenu (MFR) correspond à un pourcentage fixe du revenu médian ajusté en fonction de la taille et de la composition des ménages. Est considéré à faible revenu un ménage dont le revenu disponible ne lui permet pas d'atteindre 50 % du revenu médian.

Supplément au loyer – Programme de la Société d'habitation du Québec

L'objectif du programme est de permettre à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Le supplément au loyer couvre la différence entre ce 25 %, payé par le locataire, et le loyer convenu avec le propriétaire.

Le revenu est le principal critère d'admissibilité, mais il existe des situations exceptionnelles permettant à certaines personnes d'être priorisées sur les listes d'attente (ex. : victimes de violence conjugale ou personnes dont le logement a été détruit par un sinistre).

RÉFÉRENCES

¹ Société d'habitation du Québec (2022). Programmes. [En ligne], disponible à partir de <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>

² Société Canadienne d'hypothèque et de logement (2018). À propos du logement abordable au Canada. [En ligne], disponible à partir de <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/about-affordable-housing/affordable-housing-in-canada>

³ Luffman, J. (2006). Mesurer l'abordabilité du logement. L'emploi et le revenu en perspective, novembre, Statistique Canada, n° 75-001-XIF au catalogue, p. 17-27.

⁴ Statistique Canada (2017). Profil du recensement, Recensement de 2016. N°98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada.

⁵ Institut de la statistique du Québec (2021). Mesure du faible revenu par région administrative et par MRC. [En ligne], disponible à partir de <https://statistique.quebec.ca/fr/document/mesure-du-faible-revenu-par-region-administrative-et-par-mrc>

⁶ Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada (2021). Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2021). Adapté par l'institut de la statistique du Québec.

⁷ Institut de la statistique du Québec (2021). Mise à jour 2021 des perspectives démographiques des MRC du Québec, 2020-2041.