



2022

LE LOGEMENT DANS LA MRC DU ROCHER-PERCÉ

État des lieux, besoins et points de vue

Préparé par

Manon Boily

Émilie Gaudreau Lavoie

Chercheuses, ÉCOBES - Recherche et transfert



Crédits

Ce projet est une initiative du Réseau en développement social Rocher-Percé. Il a été réalisé grâce au soutien méthodologique et scientifique d'ÉCOBES – Recherche et transfert du Cégep de Jonquière dans le cadre de la démarche Regard 36

RECHERCHE ET RÉDACTION

Émilie Gaudreau Lavoie
et Manon Boily,
Chercheures, ÉCOBES – Recherche et transfert

MEMBRES DU COMITÉ DE SUIVI

Marie-Charlotte Dugas,
Réseau en développement social Rocher-Percé

Myriam Carbonneau-Girouard,
Réseau en développement social Rocher-Percé

Pascale Gagnon,
Démarche MADA MRC du Rocher-Percé

Mélanie Dufresne,
Groupe ressource en logements collectifs
Gaspésie/Îles-de-la-Madeleine

Léa Blouin,
Table de concertation des groupes de femmes
de la Gaspésie et des Îles-de-la-Madeleine

SUPERVISION DES COLLECTES ET ANALYSE DES DONNÉES

Manon Boily
Émilie Gaudreau Lavoie

TRAITEMENT DE LA BASE DE DONNÉES

Alexandre Roy
Technicien en recherches sociales, ÉCOBES –
Recherche et transfert

SOUTIEN AU TRAITEMENT DES DONNÉES

Alexandre Bérubé,
Béatrice Fortin
et Jessica Tremblay,
Assistants et assistant de recherche,
ÉCOBES – Recherche et transfert

MISE EN PAGE ET ÉDITIQUE

Joanie Bergeron
Agente de projets, ÉCOBES – Recherche et
transfert

Référence suggérée : Gaudreau Lavoie, É. et Boily, M. (2022). *Le logement dans la MRC du Rocher-Percé : État des lieux, besoins et point de vue*. ÉCOBES – Recherche et transfert, Cégep de Jonquière, 61 pages.

Table des matières

Liste des acronymes	vii
Lexique	8
Aperçu de quelques programmes de financement liés au logement.....	12
Introduction	16
1. Le logement, élément central à la qualité de vie	18
1.1. Quelques causes expliquant l'accès difficile au logement.....	18
1.2. Les impacts sur les populations	19
2. Portrait statistique du territoire	23
2.1. Géographie.....	23
2.2. Profils démographique et socioéconomique de la population	23
2.2.1. Profil démographique.....	24
2.2.2. Profil socioéconomique.....	28
2.3. Profil d'habitation de la population.....	30
2.3.1. Types de logements privés.....	31
2.3.2. Taille des logements.....	32
2.3.3. État des logements.....	32
2.3.4. Coût des logements.....	33
2.3.5. Les BIL	34
2.3.6. Mobilité résidentielle	34
2.4. Zoom sur les municipalités	35
2.5. Synthèse et analyse du portrait statistique	36
3. Résultats des enquêtes	40
3.1. Sondage auprès des partenaires	40
3.1.1. Les préoccupations des partenaires en matière de logement	40
3.1.2. Qu'est-ce que le logement abordable?	41
3.1.3. Les populations prioritaires.....	41
3.1.4. Le rôle des acteurs	43
3.1.5. Autres commentaires.....	43
3.2. Sondage auprès de la population.....	44
3.2.1. Méthodologie	44
3.2.2. Profil des répondants.....	45
3.2.3. Les besoins en matière de logement	49

3.3. Constats et pistes de réflexion	59
Conclusion	60
Annexe A	61

Liste des figures

Figure 1	Territoire et découpage de la MRC du Rocher-Percé, population et proportion de la population, 2021	23
Figure 2	Évolution de la structure de la population et projections démographiques, MRC du Rocher-Percé, 2022.....	24
Figure 3	Soldes migratoires interne et externe, MRC du Rocher-Percé, 2011-2012 à 2020-2021	25
Figure 4	Composition des familles, MRC du Rocher-Percé, 2021	26
Figure 5	Répartition des ménages selon leur composition, MRC du Rocher-Percé, 2021	27
Figure 6	Évolution et projection des ménages selon l'âge du principal soutien, MRC du Rocher-Percé, 2022	28
Figure 7	Revenu après impôt médian selon le type de famille ou de ménage, MRC du Rocher-Percé, 2010, 2015 et 2020.....	29
Figure 8	Rapport de dépendance démographique, 2018.....	29
Figure 9	Type d'habitation selon le mode d'occupation, MRC du Rocher-Percé, 2021	31
Figure 10	Logements de taille insuffisante selon certains types de ménages, MRC du Rocher-Percé, 2021	32
Figure 11	Logements nécessitant des réparations majeures, MRC du Rocher-Percé ^{4,14,15}	32
Figure 12	Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, MRC du Rocher-Percé, 2021	33
Figure 13	Évolution des frais de logement mensuel médian selon le mode d'occupation, MRC du Rocher-Percé ^{4,14,15}	33
Figure 14	Personnes ayant déménagé selon certaines périodes à partir de la date du recensement, 2021 ¹³	34
Figure 15	Niveau de préoccupation à propos de différents éléments liés au logement	40
Figure 16	Populations pour lesquelles il est prioritaire d'agir en matière de logement.....	41
Figure 17	Groupe d'âge des répondant(e)s	45
Figure 18	Tranche de revenu total du ménage des répondant(e)s	46
Figure 19	Municipalité de résidence des répondant(e)s.....	46
Figure 20	Personnes avec qui vivent les répondant(e)s	47
Figure 21	Répartition du type d'habitation selon les tranches de revenu	48
Figure 22	Statut d'habitation selon les tranches de revenu.....	48
Figure 23	Dimension des logements habités actuellement	49
Figure 24	Habitations actuelles adaptées ou non à leurs besoins selon les tranches de revenu	49
Figure 25	Besoins non comblés par leur habitation actuelle	50
Figure 26	Intentions de déménager selon la tranche de revenu	50
Figure 27	Critères essentiels dans la recherche d'une habitation	51
Figure 28	Les éléments importants dans la recherche d'une habitation selon les tranches de revenu... ..	52
Figure 29	Logement social pour répondre aux besoins selon les tranches de revenu.....	53
Figure 30	Raisons pouvant inciter à vivre dans un logement social.....	54
Figure 31	Types d'habitations et style de vie selon les tranches de revenu	55

Liste des tableaux

Tableau 1	Situation dans les municipalités en regard de certains indicateurs, 2021	35
Tableau 2	Affiliation des répondantes et répondants au sondage	40
Tableau 3	Synthèse des raisons et solutions selon le type de population	42
Tableau 4	Vision du rôle des différents types d'acteurs en matière de logement	43
Tableau 5	Raisons qui motivent le désir de déménager selon les tranches de revenu	51
Tableau 6	Difficultés rencontrées dans la recherche d'un logement selon les tranches de revenu	52
Tableau 7	Intérêt de vivre dans d'autres types d'habitation	54

Liste des acronymes

ACL	AccèsLogis Québec
ADU	Accessory Dwelling Unit
BIL	Besoins impérieux en matière de logement
CCTT-PSN	Centre collégial de transfert en pratiques sociales novatrices
COOP	Coopératives d'habitation
ÉCOBES	Études des Conditions de vie et des BESoins de la population
GÎM	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine
HLM	Habitation à loyer modique
INSPQ	Institut national de santé publique du Québec
ISQ	Institut de la statistique du Québec
MFR-Apl	Mesure du faible revenu après impôt
MIFI	Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration
MQMM	Mouvement québécois des mini-maisons
MRC	Municipalité régionale de comté
NNO	Norme nationale d'occupation
OMH	Offices municipaux d'habitation
OSBL	Organisme sans but lucratif
PSL	Programme de Supplément au loyer
RDS	Réseau en développement social Rocher-Percé
RPA	Résidence privée pour aînés
SCHL	Société canadienne d'hypothèque et de logement
SHQ	Société d'Habitation du Québec
TNO	Territoire non organisé
TSA	Trouble du spectre de l'autisme
UHA	Unité d'habitation accessoire

Lexique

BIL¹

On dit d'un ménage qu'il éprouve des BIL si son habitation est non conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût d'un logement acceptable et conforme aux trois normes sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.

Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis des gens qui l'occupe, il ne nécessite pas de réparations majeures. Les logements nécessitant des réparations majeures sont ceux où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, ou qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, aux sols ou aux plafonds².

Un logement est **abordable** si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt. Bien des gens croient qu'un « logement abordable » désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires³. Les frais de logement pris en compte dans le calcul du coût global du logement sont :

- **Pour les propriétaires** : les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété, les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et les autres services municipaux.
- **Pour les locataires** : le loyer, les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et les autres services municipaux².

Un logement est de **taille convenable** s'il compte suffisamment de chambres selon la taille et la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la NNO. La « taille convenable du logement » indique si un ménage vit dans un logement comportant suffisamment de chambres à coucher en fonction de la taille et de la composition du ménage (âge, sexe et liens entre les membres du ménage)².

Ne sont **pas** pris en considération dans l'évaluation des BIL : les ménages privés agricoles, les ménages membres d'une bande et vivant dans une réserve ainsi que ceux qui ont un revenu négatif et dont le rapport frais de logement revenu est supérieur à 100 %. Des plus, les ménages non familiaux dont au moins un des soutiens est âgé de 15 à 29 ans et est aux études ne sont pas considérés comme ayant des BIL, peu importe leur situation de logement. On estime que les études sont une étape de transition et donc que les faibles revenus gagnés par les ménages composés d'étudiantes et d'étudiants sont normaux et temporaires¹.

COOP

Une COOP est une association légale formée dans le but d'offrir à ses membres les meilleures conditions possibles de logement au moindre coût.

Les coopératives d'habitation sont gérées par leurs membres, qui sont individuellement locataires de leurs logements, et qui ont une voix et un droit de vote dans les décisions touchant leur logement. C'est la coopérative dont ils sont membres qui est propriétaire de leurs logements et c'est l'assemblée générale qui fixe les loyers, qui sont inférieurs au prix du marché. L'implication des membres dans la gestion et l'entretien des bâtiments est obligatoire pour y vivre. Une partie des locataires, à plus faible revenu, peut bénéficier de subventions leur permettant de payer un loyer respectant leur capacité de payer, soit généralement 25 % de leur revenu^{4,5}.

Les coopératives de propriétaires sont un modèle se situant entre une coopérative d'habitation et une propriété divise (condominiums). Elles sont aussi gérées par leurs membres qui sont propriétaires des droits

d'utilisation de leur unité d'habitation (l'usufruit), tandis que la structure matérielle demeure la propriété de la coopérative. Le terrain, quant à lui, est propriété de la Fondation pour le développement de l'habitation coopérative au Québec, qui en cède à perpétuité les droits d'utilisation à la coopérative. Lorsque le propriétaire désire revendre son logement, ce n'est pas lui qui en détermine la valeur, mais le fonds géré par la Fondation, selon une formule qui permet d'établir d'avance la valeur de chaque unité. Ainsi, au moment de la revente, 50 % de la plus-value de l'unité va au Fonds, 10 % à la coopérative et 40 % au vendeur. Cela permet au vendeur de récupérer le capital accumulé au cours des ans ainsi qu'une partie de la plus-value, tout en conservant des prix d'achat acceptables pour les futurs propriétaires^{6,7}.

HLM⁸

Un HLM est un logement subventionné par l'État et géré par les OMH. 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, mais des frais sont ajoutés pour couvrir les coûts d'électricité, de stationnement, etc. Il existe trois catégories d'HLM, la première étant réservée pour des familles (personnes de moins de 65 ans). La deuxième catégorie est 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. Finalement, le HLM de la troisième catégorie est 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.

Logement adapté⁹

Le logement adapté est accessible et sa conception et ses installations répondent aux besoins spécifiques de la personne qui l'occupe, en lui permettant d'y circuler et d'utiliser ses installations de façon autonome.

Logements alternatifs

Écohomeaux, écovillages, cohabitats^{10,11}

Un écohomeau, ou écovillage, peut être défini comme « une agglomération de maisons écologiques reliée administrativement à un village, où les résidents participent à un mode de vie communautaire actif et dont les activités sont axées sur la protection de l'environnement et la réduction de l'empreinte écologique globale ». Le terme cohabitat, quant à lui, « décrit le processus entrepris par un groupe de personnes pour créer et maintenir leur propre milieu de vie ».

Habitations partagées en pratiques organisées¹²

Au-delà de la simple colocation, « les pratiques organisées d'habitation partagée peuvent être définies comme une formule qui permet de jumeler sous un même toit deux personnes ou plus qui désirent partager les coûts d'un loyer et s'entraider. Plus spécifiquement, il s'agit de mettre en relation un propriétaire ou un responsable de bail (l'offrant) avec une personne à la recherche d'un logement à partager (le demandant). » Les services de jumelage sont généralement offerts par des organismes communautaires ou des agences municipales.

Logements partagés¹³

La bonne vieille colocation, mais pas seulement pour la communauté étudiante! Des adultes, des personnes âgées et même des familles peuvent décider de partager un logement ou une maison, ce qui a pour avantage de réduire les coûts et de briser l'isolement. Certaines personnes vont même choisir d'acheter et, ainsi, officialiser leur accord de colocation. Contrairement à l'habitation partagée en pratique organisée, ce mode de partage d'un logement se fait de façon autonome, et non organisée par une organisation.

Maison intergénérationnelle (ou bigénérationnelle)^{14,15}

Une maison intergénérationnelle est une maison unifamiliale à laquelle on a ajouté un logement pour permettre la cohabitation des parents et des enfants. Selon les cas, le logement peut être complètement indépendant de l'habitation principale, mais il peut également y être relié et accessible de l'intérieur. Dans les deux cas, chacun des logements de la propriété possède une porte extérieure distincte pour un accès privé.

Les typologies varient : deux résidences individuelles, un seul terrain; deux maisons connectées sur le même terrain; une maison avec deux ou trois logements individuels; mais la maison intergénérationnelle possède toujours une seule adresse et un seul compte de taxe.

Mini-maison¹⁶

Le terme mini-maison se veut inclusif et fédérateur. Le MQMM considère que ce n'est pas seulement un bâtiment, mais aussi une manière de vivre. Dans la plupart des cas, la mini-maison s'inscrit dans un projet minimaliste ou de simplicité volontaire souvent en lien avec les valeurs environnementales des personnes occupantes. Les projets individuels peuvent cependant grandement différer. Le choix de la mini-maison peut s'ancrer dans un projet d'autonomie « off-the-grid » qui comprend l'utilisation de panneaux solaires, un système de toilette compostable de même qu'un système de filtration d'eau. Elle peut aussi être installée en fond de cour, dans un quartier de banlieue et ainsi être le pilier d'un projet de cohabitation intergénérationnelle. Si la mini-maison s'accommode à plusieurs types de projets, un certain consensus existe cependant sur l'emprise au sol maximal que devrait avoir une habitation pour être qualifiée de mini-maison, soit entre 300 et 600 pieds carrés (et maximum 300 pieds carrés pour une micro-maison).

Unités d'habitation accessoires¹⁷

Traduction libre d'ADU, « UHA » est un terme parapluie qui désigne une résidence secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un pavillon de jardin, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal.

Logement social⁵

Le logement social, c'est un logement à but non lucratif. Il est en dehors de la logique du profit. Sa vocation est de loger les gens à revenus faible et modeste. Il appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires ou, à tout le moins, qui est inférieur au prix du marché. Il existe trois grandes formes de logement social : les HLM, les COOP et les OSBL d'habitation.

Organismes sans but lucratif d'habitation⁵

Les logements sans but lucratif appartiennent à un OSBL. Son conseil d'administration est généralement composé de locataires et d'intervenants du milieu. Les OSBL sont souvent destinés à des locataires vivant des situations particulières (personnes âgées, personnes itinérantes, etc.). Dans ces cas, un soutien communautaire peut être offert : accompagnement auprès des services publics, aide pour faire un budget, animation du milieu de vie, etc. Les locataires à plus faible revenu reçoivent des subventions qui leur permettent généralement de consacrer 25 % du revenu au loyer. Les autres ont un loyer inférieur à celui du marché.

Aperçu de quelques programmes de financement liés au logement

ACL¹⁸

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.
- 3- Logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, par exemple : hébergement d'urgence pour personnes itinérantes 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 admissible au volet 2, les personnes doivent être âgées de 75 ans et plus et avoir des problèmes d'autonomie fonctionnelle.

Adaptation de domicile¹⁸

L'objectif du programme est de soutenir financièrement les propriétaires d'un domicile occupé par une personne handicapée pour la réalisation de travaux d'adaptation afin de permettre au locataire d'entrer et de sortir de son domicile, d'accéder aux pièces essentielles de celui-ci et de réaliser ses activités de la vie quotidienne, et ce, de façon sécuritaire.

Le programme s'adresse aux personnes handicapées, c'est-à-dire aux personnes ayant une déficience entraînant une incapacité significative et persistante et qui sont sujettes à rencontrer des obstacles dans l'accomplissement d'activités courantes. Toute personne handicapée qui est limitée dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes à domicile peut bénéficier du programme, à condition qu'elle fournisse une pièce justificative démontrant que son incapacité est significative et persistante et qu'elle ne soit pas admissible à l'aide financière prévue pour l'adaptation de domicile en vertu d'un programme ou d'un régime d'assurance privé ou public.

Allocation-logement¹⁸

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 chambreuses et chambreurs ou à toute personne qui partage un logement avec d'autres. Sont admissibles : les personnes seules âgées de 50 ans ou plus, les couples dont une des personnes est âgée de 50 ans ou plus et 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.

Habitations abordables Québec¹⁸

Le Programme d'habitation abordable Québec appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Ses objectifs sont :

- d'accroître l'offre de logements abordables et adéquats;
- d'améliorer les conditions de logement des ménages visés par le programme;
- de soutenir la construction de bâtiments de qualité qui intègrent des mesures environnementales ou qui optimisent les pratiques de construction résidentielle.

Le demandeur doit exercer des activités en lien avec l'immobilier et être soit un office d'habitation, un organisme sans but lucratif, une coopérative ou une entreprise du secteur privé. Des exigences spécifiques s'appliquent à chaque type de demandeur.

Le projet de construction neuve ou de rénovation lors d'un achat doit notamment s'adresser à l'une ou plusieurs des clientèles suivantes :

- Des familles, des personnes seules ou des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie qui sont à revenus faibles ou modestes;
- Des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, peu importe leur revenu dans le cas de personnes victimes de violence familiale ou de clientèles requérant des logements d'urgence.

D'autres clauses s'appliquent au projet de construction ou de rénovation, notamment celle stipulant que les entreprises privées ne peuvent pas réaliser un projet s'adressant à des personnes victimes de violence familiale ou à des clientèles ayant besoin de logements d'urgence.

RénoRégion¹⁸

L'objectif du programme est d'aider financièrement les propriétaires-occupants à revenu faible ou modeste qui vivent en milieu rural à exécuter des travaux pour corriger les défauts majeures que présente leur résidence.

Le programme s'adresse aux propriétaires-occupants d'un logement qui est situé sur un territoire admissible et qui présente une ou des défauts majeures.

Le revenu annuel du ménage du propriétaire-occupant ne doit pas dépasser le revenu maximal admissible, lequel varie selon la taille du ménage et la région où il habite.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par la ou le propriétaire qui fait la demande d'aide financière. De plus, la valeur du bâtiment ne doit pas dépasser la valeur uniformisée maximale fixée par chaque municipalité ou MRC pour l'admissibilité au programme sur son territoire (cette valeur ne peut excéder le maximum prévu par la SHQ, soit 120 000 \$). Cette subvention peut atteindre 95 % du coût reconnu pour la réalisation des travaux admissibles, sans toutefois dépasser 12 000 \$. Le logement doit nécessiter des travaux d'au moins 2 000 \$ qui visent à corriger une ou plusieurs défauts majeures.

Supplément au loyer¹⁸

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 COOP ou à des OSBL, tout en payant un loyer similaire à celui d'une HLM. 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 la ou le locataire, et le loyer convenu avec la ou 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).

Subvention canadienne pour des maisons plus vertes¹⁹

La Subvention canadienne pour des maisons plus vertes offre des subventions et des prêts afin de permettre aux propriétaires de faire évaluer leurs maisons et d'effectuer des rénovations résidentielles. Les rénovations admissibles comprennent l'isolation de la maison, les fenêtres et les portes, l'étanchéisation à l'air et les systèmes mécaniques et d'énergie renouvelable.

L'initiative donne accès à :

- Des subventions allant de 125 \$ à 5 000 \$ pour récupérer une partie des frais associés aux rénovations résidentielles admissibles;
- Jusqu'à 600 \$ à titre de contribution au coût total des évaluations ÉnerGuide avant et après rénovations;
- Des prêts sans intérêt d'un montant maximal de 40 000 \$, remboursables sur 10 ans, pour aider à entreprendre des travaux de rénovation résidentielle majeurs.

¹ Li, M. et Shan, R. (2021, décembre). *Début et fin des situations de besoins impérieux en matière de logement : Caractéristiques des personnes ayant des besoins persistants en matière de logement*. Société Canadienne d'hypothèque et de logement. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-needs/research-insights/2021/characteristics-individuals-persistent-core-housing-need-fr.pdf?rev=42f05e87-67a2-474d-95fd-4db234d207d7>

² Statistique Canada. (2022). *Dictionnaire, Recensement de la population, 2021*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/index-fra.cfm>

³ Société Canadienne d'hypothèque et de logement. (2018). *À propos du logement abordable au Canada*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/about-affordable-housing/affordable-housing-in-canada>

⁴ Société d'habitation du Québec. (2022). *Lexique*. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

⁵ Front d'action populaire en réaménagement urbain. (s. d.). *Besoin d'un logement social*. <https://www.frapru.qc.ca/besoin-dun-logement-social/>

⁶ Desjardins, S. (2019, 18 juin). Les coops de propriétaires voient le jour. *Maison de la coopération du Montréal métropolitain*. <https://mc2m.coop/les-coops-de-proprietaires-voient-le-jour/>

⁷ Fonds coop accès proprio (2022). *Qu'est-ce que le FCAP?* <https://www.fondscap.ca/>

-
- ⁸ Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec. (s. d.). *Les HLM au Québec*. <https://flhlmq.com/fr/les-hlm-au-quebec>
- ⁹ Régie du bâtiment Québec. (2019). *Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation. Guide et interprétations, Édition 2019*. Gouvernement du Québec. <https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/guide-accessibilite-logements-habitation.pdf>
- ¹⁰ Schaal, S. (2020, 26 mars). Au Saguenay, l'Écohameau de La Baie s'agrandit. *Écohabitation*. <https://www.ecohabitation.com/guides/1580/au-saguenay-lecohameau-de-la-baie-sagrandit/>
- ¹¹ Projets verts. (2022). *Cohabitat Québec*. <https://projetsverts.voirvert.ca/projets/cohabitat-quebec>
- ¹² Ducharme, M.-N. (2004). *Les pratiques organisées d'habitation partagée au Québec*. Société d'habitation du Québec. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021248.pdf>
- ¹³ Livios. (2018). *A new way of living : formes de logement*. <https://www.livios.be/fr/info-construction/guide-du-logement/de-quel-type-de-logement-ai-je-envie/logements-alternatifs/53044/a-new-way-of-living-formes-de-logement/>
- ¹⁴ Paradis Bolduc, L. (2021, 3 mai). Retour en force des maisons intergénérationnelles ou bigénérationnelles. *Écohabitation*. <https://www.ecohabitation.com/guides/3618/retour-en-force-des-habitats-intergenerationnels-bigenerationnels/>
- ¹⁵ Duquette, A. (2022, 20 juillet). Maison intergénérationnelle : 5 choses à savoir avant de se lancer. *XpertSource.com*. <https://xpertsources.com/fr/bloque/maison-intergenerationnelle?category=21>
- ¹⁶ Mouvement Québécois des Mini-Maisons. (2022). *Qu'est-ce qu'une mini-maison?* <https://minimaison.org/quest-ce-quune-mini-maison/>
- ¹⁷ Lessard, G. (2018). *Les unités d'habitation accessoires. Guide sur les grands principes et bonnes pratiques*. Arpent. https://www.larpent.ca/wp-content/uploads/2019/04/GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques_UHA_Arpent.pdf
- ¹⁸ Société d'habitation du Québec. (2022). Programmes. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>
- ¹⁹ Gouvernement du Canada. (2022). Initiative canadienne pour des maisons plus vertes. https://www.mcan.gc.ca/efficacite-energetique/maisons/subvention-canadienne-pour-des-maisons-plus-vertes/23445?_ga=2.139336560.2130506000.1625087840-284116678.1620316177

Introduction

Tout comme à l'échelle du Québec et de la région GÎM, la MRC du Rocher-Percé fait face, actuellement et depuis quelques années, à des enjeux importants en matière de logement, tant du point de vue de la disponibilité que du prix de ceux-ci.

Dans ce contexte, le RDS Rocher-Percé a souhaité pouvoir accompagner les partenaires de sa démarche dans une meilleure compréhension de la situation et des besoins de la population, notamment en ce qui concerne le logement social, abordable et alternatif sur le territoire. Le développement d'une vision d'ensemble de l'enjeu du logement dans la MRC devrait, en effet, permettre de mieux planifier et coordonner les projets d'habitation et de s'assurer que ceux-ci répondent aux différents profils de population.

Afin d'atteindre cet objectif, le RDS a requis les services du Centre ÉCOBES, un organisme dédié à la recherche en sciences sociales appliquées rattaché au Cégep de Jonquière. Fondé en 1982 et reconnu à titre de CCTT-PNS depuis 2009, ÉCOBES œuvre dans le domaine du développement socio-organisationnel en santé et en éducation. L'action du Centre vise à répondre aux besoins des milieux de pratique et d'intervention à l'aide de travaux rigoureux, réalisés selon une approche empirique. Véritable moteur de développement social et économique, ÉCOBES propose différentes activités de recherche et de transfert de connaissances aux milieux utilisateurs : veille, recherche appliquée, diffusion, formation, soutien et accompagnement lors de démarches de concertation, de recherche ou de développement organisationnel.

Le mandat confié au Centre est donc de réaliser un portrait de la situation des besoins en matière de logement social, abordable et alternatif sur le territoire de la MRC du Rocher-Percé. Afin d'établir ce portrait, l'équipe affectée au projet a privilégié des stratégies variées permettant d'obtenir des informations de différents ordres :

- Une extraction et une analyse de données statistiques secondaires, issues principalement du Recensement de la population de 2021 de Statistique Canada. Des données publiées par l'ISQ ainsi que par la SHQ ont aussi été mobilisées;
- Une consultation de partenaires du RDS et d'acteurs du milieu socioéconomique du territoire, œuvrant auprès de populations variées;
- Une collecte de données originales, via un questionnaire en ligne, auprès de la population de la MRC du Rocher-Percé. Certaines populations plus vulnérables (personnes âgées, familles monoparentales, familles à faible revenu, etc.) ont été particulièrement ciblées dans le cadre de cette collecte, grâce à la collaboration de partenaires du milieu.

Ainsi, le portrait qui suit est divisé en trois sections principales et se terminera par une section présentant les constats et quelques pistes de réflexion. La première partie, plus théorique, vise le développement d'une compréhension commune de différents concepts en lien avec le logement, tels que l'abordabilité, l'aide au logement, le logement alternatif, etc. Elle permet aussi de mieux saisir les défis qui peuvent être vécus par différents profils de population ainsi que les impacts qui peuvent découler du manque d'accès physique ou financier à un logement de qualité répondant aux besoins.

La seconde partie brosse le portrait statistique de la situation dans la MRC en présentant, sous différentes formes, plusieurs indicateurs liés aux profils démographiques et socioéconomiques de la population qui peuvent avoir des impacts sur l'accès au logement. Évidemment, les plus récentes statistiques en lien avec le mode d'habitation, le coût et la disponibilité des logements sont aussi présentées. Lorsque jugées pertinentes, ces informations sont comparées à celles de la région GÎM ou de l'ensemble du Québec afin de pouvoir mieux apprécier la réalité et les différences dans les enjeux que peut vivre la population de la MRC.

Des données évolutives de la MRC sont également mises de l'avant afin de voir comment la situation a changé dans le temps.

La troisième partie présente les résultats des consultations menées auprès des partenaires et acteurs du milieu ainsi que de la population. Une analyse et des pistes de réflexion accompagnent ces résultats.

1. Le logement, élément central à la qualité de vie

Un logement, qu'il soit un appartement, une maison ou une chambre, n'est pas seulement un toit sur la tête. Bien sûr, sa fonction première est de combler le besoin de base de loger et devrait permettre de s'y sentir en sécurité¹. Mais le logement, c'est aussi une partie de soi, de sa personnalité, un lieu qui nous représente et qui permet de confirmer notre appartenance à la société². Il est également considéré comme un déterminant de la santé, tant physique que mentale, et est un indicateur important permettant de rendre compte d'inégalités sociales et de santé^{1,3}.

Pourtant, de plus en plus de gens ont de la difficulté à accéder à un logement de qualité qui répond à leurs besoins et ce, dans la plupart des régions du Québec⁴. Les prochaines sections permettront d'élaborer un peu plus sur différentes causes des difficultés d'accès au logement ainsi que sur les impacts que le mal-logement peut avoir sur les populations.

1.1. Quelques causes expliquant l'accès difficile au logement

Les difficultés d'accès au logement sont causées, d'une part, par un réel manque de logements. À ce titre, de nombreuses causes sont en jeu, mais trois apparaissent comme ayant un important impact⁵. D'abord, un important retard dans la construction de logements sociaux, des objectifs de construction trop faibles ainsi qu'une absence de mesures contraignantes forcent les promoteurs à diversifier les types de logements qu'ils mettent en chantier, alors qu'environ 37 000 ménages sont actuellement en attente d'un logement social^{5,6}. Ensuite, le retrait du marché de nombreux logements qui sont convertis pour la location à court terme, dans le type Airbnb, qui les rend indisponibles pour la location à long terme et contribue à faire augmenter les prix^{5,7}. Enfin, la demande en logement augmente, causée par la croissance démographique, le vieillissement de la population ainsi que par l'augmentation de la proportion de personnes vivant seules^{5,8}.

Cependant, au-delà de la pénurie effective, on constate que de nombreux ménages ne peuvent accéder à un logement répondant à leur besoin, non pas parce qu'il n'y a aucun logement disponible, mais bien parce que ces logements sont trop dispendieux pour leurs moyens. Les ménages locataires, les femmes, les personnes vivant seules, les personnes âgées, les familles monoparentales, les personnes vivant avec un handicap physique, les autochtones, les nouveaux arrivants ainsi que les ménages composés de personnes ne détenant pas de diplôme d'études secondaires sont particulièrement à risque de consacrer une part trop importante de leur revenu au paiement de leur loyer^{1,9}. De plus, le phénomène de gentrification^a, qui caractérise la transformation de certains quartiers urbains ou municipalités rurales, crée une tendance à la hausse sur le coût des logements. Dans ce contexte, certains ménages vivant depuis plusieurs années dans un quartier jusqu'ici abordable pourraient, d'une part, être menés à se déplacer si la ou le propriétaire décidait d'entamer des rénovations menant à une hausse de loyer ou, d'autre part, être forcés à demeurer dans un logement ne répondant plus à leurs besoins, sachant que les autres logements du quartier ont subi des hausses de loyer¹⁰.

La dimension et la qualité des logements sont aussi des freins à leur accès pour certaines familles, tant pour les locataires que pour les propriétaires. En 2021, 3,8 % du total des ménages vivaient dans un logement qui n'était pas de taille convenable, proportion qui était de 10,2 % pour les familles monoparentales. Le taux d'occupation tend d'ailleurs à être plus faible à mesure que la taille des logements augmente. À l'automne

^a La gentrification est un phénomène d'appropriation de l'espace opposant généralement des groupes inégalement dotés en ressources. Elle « [...] est constituée de quatre dynamiques concomitantes : 1) un réinvestissement en capital par des investisseurs et des acteurs financiers [ou] gouvernementaux; 2) l'arrivée de groupes mieux dotés en capital économique; 3) un changement dans l'environnement (bâti, offre commerciale) et 4) le déplacement direct ou indirect de groupes sociaux marginalisés. »¹⁰

2021, le taux global d'inoccupation à l'échelle du Québec (villes de 10 000 habitants et plus) était de 2,5 %, alors qu'il se situait à 1,8 % pour les logements de deux chambres et à 1,6 % pour ceux de trois chambres et plus. Ces moyennes provinciales cachent des taux encore plus faibles dans certains territoires, tels que 0,8 % d'inoccupation totale à Gaspé et 0,3 % aux Îles-de-la-Madeleine¹¹. Toujours en 2021, 6,3 % du total des ménages habitaient dans un logement de mauvaise qualité, c'est-à-dire qu'il nécessitait des réparations majeures¹².

Une autre cause de l'accès difficile au logement est la discrimination vécue par certaines catégories de population. Cette discrimination, d'ailleurs interdite en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, pourrait être basée, par exemple, sur l'origine ethnique, le revenu, la composition du ménage ou encore sur l'appartenance à une minorité visible, sexuelle ou de genre^{13,14}. Cela dit, l'interdiction n'empêche pas certaines ou certains propriétaires d'effectuer une sélection de leurs locataires en fonction d'un profil qui leur apparaît plus désirable en utilisant différentes stratégies, comme en faisant croire qu'une autre personne ayant visité le logement précédemment a décidé de le louer, même si ce n'est pas vrai².

Ainsi, il serait faux de croire que la construction de nouvelles habitations pourra, à elle seule, régler les problèmes d'accès au logement dans une région ou une communauté. Encore faut-il que les logements, qu'ils soient déjà construits ou en planification, puissent répondre aux besoins des populations, tant par leur coût, leur taille et leur qualité que par leur localisation.

1.2. Les impacts sur les populations

Comme mentionné précédemment, le logement est considéré comme un déterminant de la santé, en ce sens que les conditions de logement dans lesquelles vivent les personnes peuvent avoir un impact sur leur qualité de vie, leurs risques de contracter des maladies, leurs possibilités de faire face aux effets des changements climatiques ainsi que les moyens financiers dont elles disposent pour combler leurs autres besoins de base¹⁵. Plus spécifiquement, les impacts sur les populations sont le plus souvent reliés à certains enjeux particuliers, dont nous traiterons dans les prochains paragraphes.

Le premier enjeu est, sans surprise, l'inabordabilité du loyer, généralement définie comme le fait pour un ménage de déboursier 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour se loger. En effet, un coût de loyer trop élevé par rapport au revenu a une incidence importante sur les ressources financières disponibles pour l'alimentation et les autres besoins de base. Cela peut nuire à la santé des individus en limitant leurs possibilités de chauffer leur logement de façon adéquate, de s'alimenter de façon saine ou de pratiquer des activités physiques, par exemple^{3,16,17}. Les difficultés à payer le loyer ou l'hypothèque seraient également associées à de la détresse psychologique, de l'anxiété et/ou des risques accrus de dépression, de toxicomanie et de suicide³, ainsi qu'à des risques plus élevés de se percevoir en mauvaise santé¹⁸. Enfin, face à des coûts de loyer trop élevés, les ménages sont plus à risque de se résoudre à occuper un logement de mauvaise qualité ou trop petit pour leurs besoins ou à devoir déménager fréquemment¹⁶.

Le deuxième enjeu concerne la mauvaise qualité des logements, allant jusqu'à l'insalubrité. La mauvaise qualité d'un logement peut concerner divers éléments, comme :

- une ventilation inadéquate, qui peut favoriser la prolifération de moisissures et nuire à la santé respiratoire des personnes habitant le logement, particulièrement les jeunes enfants, les personnes âgées et les personnes ayant un faible système immunitaire^{14,18};
- une isolation insuffisante, qui peut réduire le confort thermique et mener à des coûts supplémentaires en chauffage ou en climatisation;
- des infestations de parasites ou autres pathogènes;
- une exposition à des matières nocives telles que du plomb¹⁴.

Globalement, on constate que les personnes vivant dans un logement de piètre qualité sont plus à risque de vivre du stress, de l'anxiété et/ou une dépression, qu'ils sont plus portés vers la criminalité et la violence et qu'ils peuvent avoir tendance à adopter des habitudes compensatoires malsaines, comme la consommation excessive d'alcool et de drogues^{3,17}. Les enfants vivant dans un logement insalubre sont particulièrement à risque d'avoir une mauvaise santé, une situation qui peut perdurer jusqu'à l'âge adulte¹⁷. Le fait de vivre dans un logement de mauvaise qualité pourrait également avoir pour conséquence que les personnes s'isolent socialement et qu'elles démontrent une faible estime de soi ainsi qu'une satisfaction moindre à l'égard de la vie en général¹⁸. Enfin, dans un contexte de confinement tel que celui vécu pendant la pandémie de COVID-19, les personnes vivant une exposition prolongée aux mauvaises conditions de leur logement ont été plus à risque d'en subir les effets négatifs sur leur santé mentale et physique¹⁴.

Le troisième enjeu est celui du surpeuplement des logements, qui peut être causé tant par l'incapacité à trouver un logement de taille convenable pour accueillir le ménage que par le choix volontaire de vivre à plusieurs dans un même logement afin de réduire les coûts individuels. Certaines populations défavorisées, telles que les ménages à faible revenu et les ménages nouvellement arrivés au pays, sont surreprésentées parmi les ménages vivant dans un logement surpeuplé. Les personnes vivant dans des logements trop petits sont plus à risque de vivre des épisodes de détresse psychologique et de vivre ou de faire vivre de la violence à domicile. Il apparaît également que les disputes et les séparations sont plus fréquentes chez les ménages vivant dans un logement trop petit. Plus spécifiquement, les enfants vivant dans un logement surpeuplé peuvent plus difficilement trouver un lieu dédié au travail scolaire, ce qui peut avoir de grandes conséquences sur leur apprentissage et leurs résultats scolaires¹⁴. Ils seraient aussi plus enclins à présenter des troubles de comportement³. Notons enfin que les personnes vivant dans un logement surpeuplé pendant les confinements liés à la COVID-19 ont fait face à plus de risque d'attraper le virus, puisque leur capacité à s'isoler des autres membres du ménage était nécessairement réduite¹⁴.

Le quatrième enjeu d'importance est lié à l'instabilité résidentielle, qui fait référence au fait de déménager plusieurs fois au cours d'une période donnée ou d'être forcé de déménager. Le fait de ne pas avoir d'adresse fixe et de vivre de façon temporaire chez des membres de l'entourage, aussi appelé itinérance cachée, est également associé à de l'instabilité résidentielle¹⁴. Cette instabilité peut être voulue lorsqu'un ménage quitte délibérément un logement afin d'en trouver un qui soit moins coûteux ou plus adapté à ses besoins¹⁸. Elle peut également être forcée, causée par une expulsion, une reprise de logement ou une révoiction^b, par exemple³. Qu'elle soit voulue ou forcée, l'instabilité résidentielle amène d'importantes conséquences sur les populations. D'abord, les déménagements causent généralement du stress, d'autant s'ils surviennent fréquemment. De plus, les frais liés au déménagement (location de camion, redirection de courrier, jours de congé, etc.) représentent autant d'argent qui n'est plus disponible pour d'autres activités ou besoins essentiels³. L'instabilité résidentielle augmenterait également les risques de maladies cardiaques, d'hypertension artérielle ainsi que de décès prématurés, et serait associée à une plus grande tendance à fumer et à un faible état de santé autodéclaré¹⁴. Les déménagements fréquents feraient aussi augmenter la précarité dans l'accès aux soins de santé ainsi que dans l'emploi³. Les impacts de l'instabilité résidentielle seraient particulièrement importants chez les enfants, alors qu'elle serait dommageable pour le développement physique, intellectuel et émotif des tout-petits^{14,18}. Les déménagements fréquents, surtout s'ils amènent l'enfant à changer de quartier ou de ville, peuvent représenter un enjeu pour la détection de problématiques par les intervenantes et intervenants sociaux et pour le suivi médical préventif, comme le calendrier de vaccination, par exemple. Chez les adolescentes et adolescents, les troubles de santé mentale et de comportement, l'abus de substances psychotropes ainsi que le plus grand risque de grossesse sont

^b Éviction d'un locataire par un locateur en vue d'effectuer des rénovations avec une hausse appréciable du loyer suivant les travaux effectués.

associés à l'instabilité résidentielle, en plus d'enjeux liés à la réussite scolaire. Toutes ces difficultés peuvent entraîner des conséquences jusqu'à l'âge adulte, et même mener à une mortalité précoce¹⁸¹⁸.

Un ménage faisant face à l'un ou plusieurs de ces enjeux peut être considéré en situation de précarité résidentielle, en ce sens que l'occupation de son logement est incertaine, inadéquate ou inabordable¹⁰. Cette précarité, comme nous l'avons vu, peut entraîner des conséquences importantes et durables sur plusieurs pans de la vie des personnes. Dans ce contexte, la prise en compte des enjeux de logement est un incontournable afin d'assurer le développement, tant social qu'économique, d'un territoire.

-
- ¹ Huppé, V. et Lévesque, B. (2014). *Mon habitat : plus d'un simple toit. Résultat du projet pilote de Baie-Saint-Paul*. Institut national de santé publique du Québec. https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/1802_Mon_Habitat.pdf
- ² Goyer, R. (2020). Le logement et les inégalités sociales : xénophobie et violence symbolique dans l'expérience du logement de locataires montréalais. *Nouvelles pratiques sociales*, 31(2), 145-162. <https://doi.org/https://doi.org/10.7202/1076649ar>
- ³ Swope, C. B. et Hernández, D. (2020). Housing as a determinant of health equity: A conceptual model. *Soc Sci Med*, 243. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2019.112571>
- ⁴ Saint-Arnaud, P. (2022, 20 juin). Il manque 100 000 habitations - maisons, logements et HLM - à travers le Québec. *La Presse Canadienne*. <https://www.lequotidien.com/2022/06/20/il-manque-100-000-habitations--maisons-logements-et-hlm--a-travers-le-quebec-5b8005486cdad84a4eb19a08a4541fea>
- ⁵ Hurteau, P. (2019, juin). *Vers une crise permanente du logement*. IRIS. <https://iris-recherche.qc.ca/publications/vers-une-crise-permanente-du-logement/>
- ⁶ Côté, G. (2022, 29 juin). Crise du logement : "C'est certain qu'on va rattraper le retard", dit Andrée Laforest. 37 000 ménages attendent des logements sociaux. *Le Journal de Québec*. <https://www.journaldequebec.com/2022/06/29/laforest-annonce-la-construction-de-1723-logements-abordables>
- ⁷ Renaud, G., Khadir, A. et Lessard, M. (2019). Interdire Airbnb? *Relations*, (803), 12-13. <https://id.erudit.org/iderudit/91235ac>
- ⁸ Sasseville, J. (2019, 29 juin). 10 raisons expliquant la pénurie de logements en 2019. *Investir en immobilier à Montréal*. <https://investir-immobilier-montreal.com/2019/06/29/10-raisons-expliquant-la-penurie-de-logements-en-2019/>
- ⁹ Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2018). *Logement et pauvreté au Québec. Dossier noir, 7^e édition*. <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>
- ¹⁰ Simard, J. (2019). *La précarité résidentielle chez les locataires vieillissantes à faible revenu. Vieillir et se loger en contexte de gentrification à Montréal* [Thèse de doctorat, Institut national de la recherche scientifique et Université du Québec à Montréal]. Espace INRS. <https://espace.inrs.ca/id/eprint/9720/1/Simard-J-D-December2019.pdf>
- ¹¹ Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). (2022). *Enquête sur les logements locatifs, Québec, 2021*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>
- ¹² Statistique Canada. (2022). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

-
- ¹³ Éducaloi. (2022). *Logement : la discrimination est interdite*. <https://educaloi.qc.ca/capsules/logement-la-discrimination-est-interdite/>
- ¹⁴ Labesse, M. E., St-Louis, A., Robitaille, É. et Bergeron, P. (2021). *Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité. Synthèse rapide des connaissances*. Institut national de santé publique du Québec. <https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/3152-inegalites-sociales-covid-19-strategies-logements-abordables-qualite.pdf>
- ¹⁵ Organisation mondiale de la Santé. (2018). *Lignes directrices de l'OMS relatives au logement et à la santé : résumé d'orientation*. <https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/279601/WHO-CED-PHE-18.10-fre.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- ¹⁶ Leloup, X. (2019). *L'insécurité résidentielle dans huit villes canadiennes. Développement d'un modèle de mesure à l'échelle des aires de diffusion (AD)*. Institut national de recherche scientifique. https://espace.inrs.ca/id/eprint/12118/1/InsecuriteResidentielle_Leloup_2021.pdf
- ¹⁷ Mikkonen, J. et Raphael, D. (2011). *Déterminants sociaux de la santé : les réalités canadiennes*. https://thecanadianfacts.org/Les_realites_canadiennes.pdf
- ¹⁸ Raynault, M.-F., Tessier, S., Thérien, F. et Massé, R. (2015). *Pour des logements salubres et abordables. Rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015*. Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal. https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Rap_Logements_2015_FR.pdf

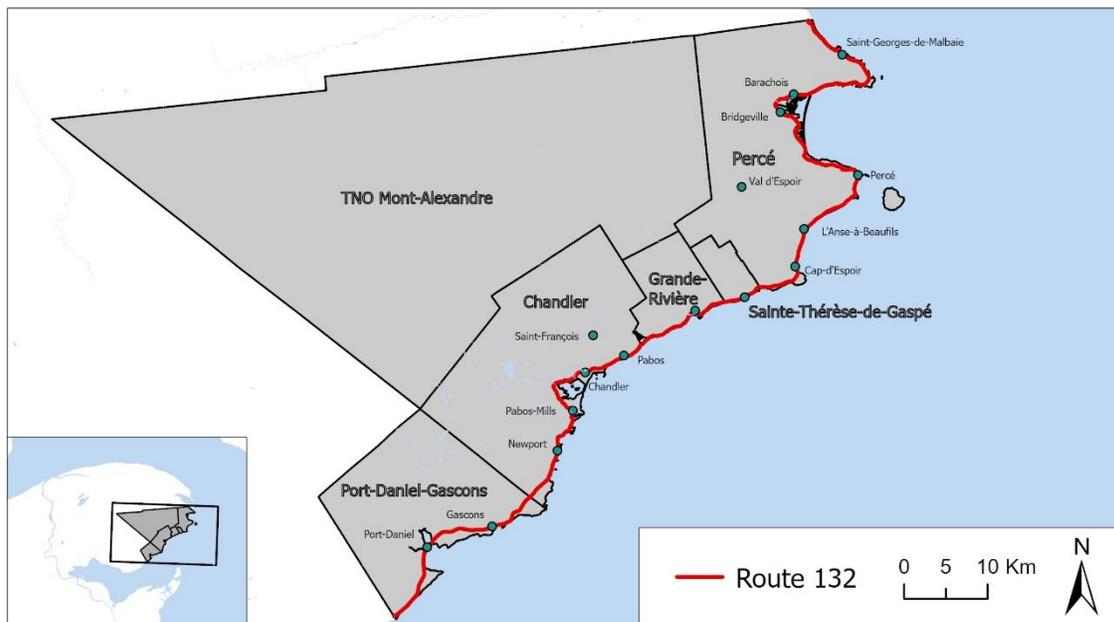
2. Portrait statistique du territoire

Afin de mieux cerner les enjeux en matière de logement qui touchent la population de la MRC du Rocher-Percé, il convient avant tout de développer une vision d'ensemble du territoire et de ses caractéristiques. Pour ce faire, plusieurs indicateurs statistiques, tant démographiques, socioéconomiques que directement liés au logement, sont présentés et analysés dans les sections qui suivent.

2.1. Géographie

La MRC du Rocher-Percé est située à la pointe sud-est de la péninsule gaspésienne, dans la région administrative GÎM. Couvrant une superficie terrestre totale de 3 074 km², la densité de la population y est de 5,6 habitants au kilomètre carré, ce qui s'approche de celle de l'ensemble du Québec, qui est de 6,5 hab/km². La MRC était originalement formée de plusieurs petites municipalités situées majoritairement en bordure de la route 132. À la suite de diverses phases de fusions, elle se compose aujourd'hui de cinq municipalités et d'un TNO^{a.1}. La carte ci-dessous représente le découpage actuel des municipalités, leur population en 2021 et la proportion que cette population représente sur le total de la MRC, ainsi que l'emplacement des anciens cœurs villageois.

Figure 1 Territoire et découpage de la MRC du Rocher-Percé, population et proportion de la population, 2021



2.2. Profils démographique et socioéconomique de la population

Selon les analyses menées par l'ISQ en matière de vitalité économique des territoires^b, la MRC du Rocher-Percé se classait, en 2018, au 103^e rang sur un total de 104 MRC en ce qui concerne sa vitalité économique. Elle se situait ainsi au cinquième quintile, présentant un indice de -15,4. Une valeur d'indice négative signifie

^a Puisqu'aucune population n'y habite, le TNO Mont-Alexandre ne sera pas considéré dans la suite de ce rapport.

^b L'indice de vitalité économique des territoires est un indice composite basé sur trois composantes reflétant chacune une dimension importante de la vitalité d'un territoire, soit le niveau de vie, le marché du travail et la dynamique démographique. Ces trois composantes sont : le revenu total médian des particuliers de 18 ans et plus, le taux de travailleurs de 25 à 64 ans et le taux d'accroissement annuel moyen (TAAM) de la population.

généralement que la MRC accuse un retard en matière de vitalité économique lorsque comparée à la majorité des MRC du Québec².

Mais bien que cet indice composite nous permette d'avoir un aperçu global de la vitalité d'un milieu, il permet difficilement de rendre compte de tous les aspects de la réalité. Cette section vise donc à présenter, de façon plus détaillée, différents indicateurs démographiques et socioéconomiques de la MRC, ce qui permettra de mieux en saisir la situation.

2.2.1. Profil démographique

2.2.1.1. La population

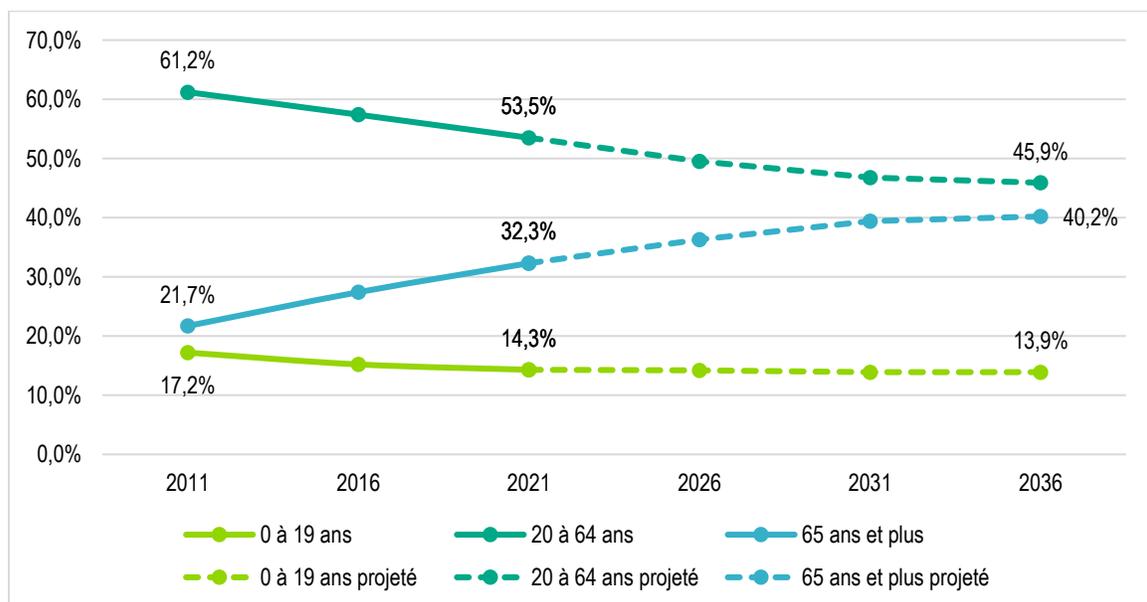
En 2021, la MRC du Rocher-Percé comptait 17 220 habitantes et habitants, ce qui représente une diminution d'environ 4 % en dix ans, soit depuis le recensement de la population de 2011. À titre comparatif, la population du Québec a, pour sa part, augmenté de plus de 7 % au cours de la même période^{3,4}.

Là où les changements démographiques sont principalement visibles, c'est dans la répartition de cette population en fonction de différentes tranches d'âge. En effet, entre 2011 et 2021, la proportion de la population de 20 à 64 ans, soit celle considérée active, a diminué, passant de 61,2 % à 53,5 %. Dans la même période, la proportion de la population âgée de 65 ans et plus a, quant à elle, augmenté, passant de 21,7 % à 32,3 %. La proportion des jeunes de moins de 20 ans a elle aussi diminué, passant de 17,2 % à 14,3 %^{3,4}.

Bien que la répartition à l'échelle du Québec présente les mêmes tendances à la hausse et à la baisse, les variations y sont relativement moins marquées que dans la MRC, les personnes de 65 ans et plus représentant 20,6 % en 2021^{3,4}.

Selon les perspectives démographiques calculées par l'ISQ, la population aînée devrait continuer d'augmenter dans les quinze prochaines années dans la MRC, quoiqu'à un rythme légèrement moins soutenu⁵. Le graphique ci-dessous présente l'évolution effective de trois groupes d'âge de population de la MRC entre 2011 et 2021, ainsi que les projections à l'horizon 2036.

Figure 2 Évolution de la structure de la population et projections démographiques, MRC du Rocher-Percé, 2022^{3,4,5,6}

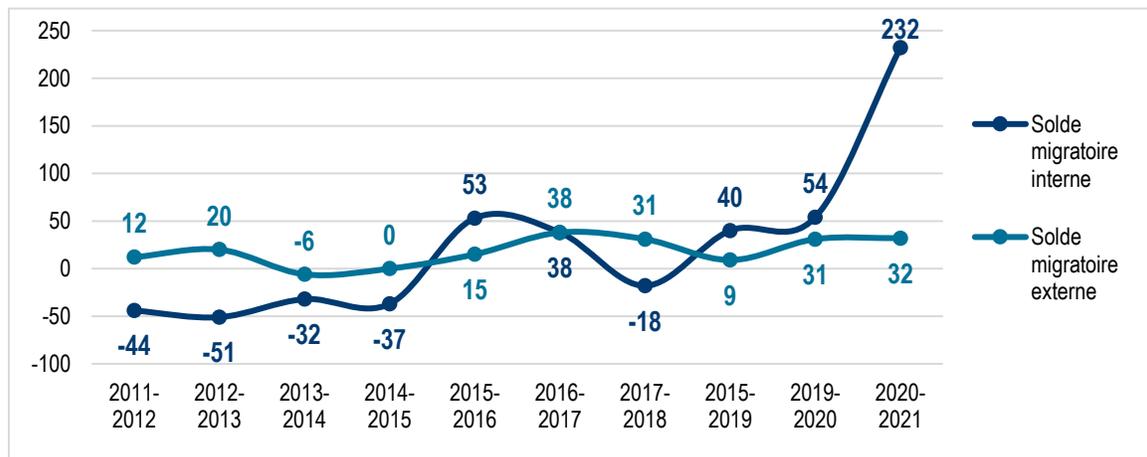


L'augmentation importante de la proportion de personnes âgées dans un milieu amène, nécessairement, des impacts sur les services à offrir dans les communautés ainsi que sur l'aménagement urbain de manière générale. De fait, l'accès aux soins de santé, à des commerces de proximité, à des services de transport et à un logement répondant à leurs besoins en évolution sont des éléments qui favoriseront le maintien des personnes âgées dans leur communauté. En milieu rural, vu la faible densité de population et les grandes distances à parcourir pour avoir accès à certains services, on peut s'attendre à ce que plusieurs personnes âgées cherchent à se rapprocher des cœurs de villages ou à migrer vers les municipalités de plus grande taille, là où les soins de santé sont plus accessibles. Cela pourrait amener une demande accrue pour des logements mieux adaptés aux personnes âgées dans ces milieux⁷.

Notons enfin qu'en 2020-2021, la MRC du Rocher-Percé a enregistré son meilleur solde migratoire interne des vingt dernières années, alors que 629 nouvelles résidentes et nouveaux résidents provenant d'ailleurs au Québec s'y sont installés, contre 397 qui l'ont quitté. Le solde migratoire interne total est donc de 232 personnes⁸. Pour ce qui est du solde externe, soit les migrations interprovinciales et internationales ainsi que les personnes résidentes non permanentes, il a été positif avec 32 personnes de plus en 2020-2021⁹.

Des soldes migratoires interne et externe positifs exercent nécessairement une pression accrue sur la demande en logements dans un milieu.

Figure 3 Soldes migratoires interne et externe, MRC du Rocher-Percé, 2011-2012 à 2020-2021^{8,9}



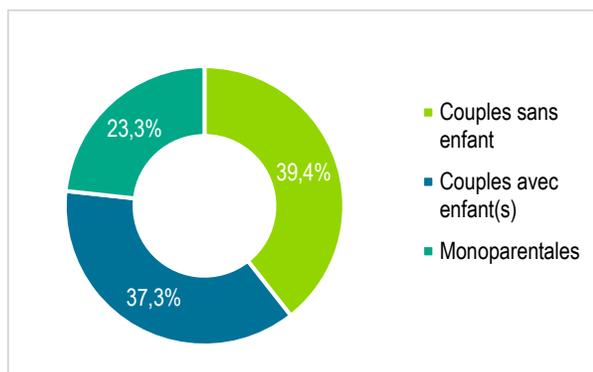
2.2.1.2. Les familles et les ménages

En 2021, la MRC du Rocher-Percé comptait 5 070 familles de recensement^c, dont près des deux tiers (65,2 %) étaient composées de deux personnes seulement, 21,2 % de trois personnes et 13,8 % de quatre personnes ou plus⁴.

^c Une famille de recensement se définit comme un couple, marié ou en union libre, avec ou sans enfant, ou une famille monoparentale.

Figure 4 Composition des familles, MRC du Rocher-Percé, 2021⁴

Parmi ces familles, un peu plus des trois quart (76,7 %) comptaient un couple et près du quart (23,3 %) étaient monoparentales. Parmi les familles comptant un couple, 37,3 % avaient au moins un enfant. Parmi les familles monoparentales, 17,2 % avaient à leur tête une femme et 6,0 % avaient à leur tête un homme (non présenté)⁴.



Cette proportion de familles monoparentales apparaît comme particulièrement élevée lorsqu'on la compare à la région GÎM (16,3 %) et à l'ensemble du Québec (16,5 %) ⁴. Ces proportions sont demeurées relativement stables au cours des dix dernières années^{3,6}.

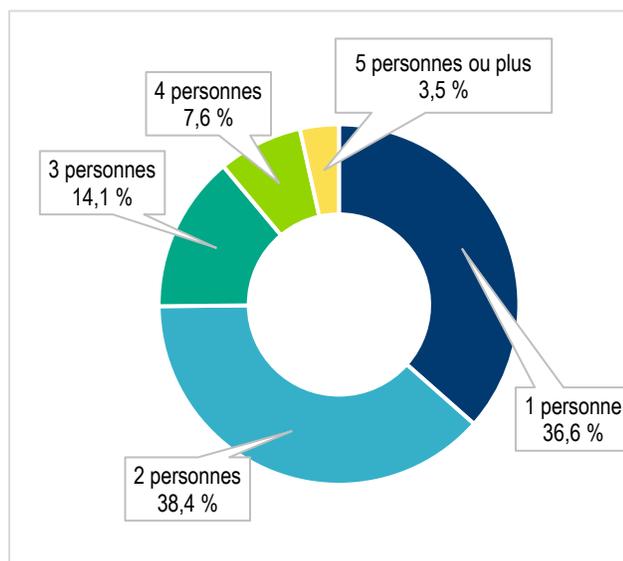
Ce haut taux de monoparentalité pourrait être un élément amenant une pression accrue sur la demande en logements puisque l'on peut s'attendre que, dans cette situation, un logement de taille suffisante pour loger l'ensemble de la famille soit nécessaire pour chacun des parents. Ne pouvant compter que sur un seul salaire, on peut également prévoir qu'une part de ces familles monoparentales ne disposent pas nécessairement d'un budget très élevé pour le paiement du logement¹⁰.

Toujours en 2021, la MRC comptait 8 315 ménages privés^d, regroupant au total 17 045 personnes^e. La majorité de ces ménages était formée d'une seule famille de recensement (54,3 %) et plus du tiers était composé d'une seule personne (36,6 %) ⁴. Selon les projections des ménages calculées par l'ISQ, le nombre de ménages devrait légèrement augmenter sur un horizon de cinq ans avant d'entamer une lente diminution¹¹. Notons au passage qu'en 2021, les ménages multigénérationnels comptaient pour 2,2 % du total des ménages⁴.

^d Un ménage privé réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement, en dehors des logements collectifs tels que les résidences pour personnes âgées. Le ménage privé peut se composer d'une famille de recensement, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule.

^e Ainsi, on peut considérer qu'environ 175 personnes (17 220 habitants au total -17045 personnes dans les ménages privés) dans la MRC habitaient dans un logement collectif, tel qu'un CHSLD ou une résidence pour aînés.

Figure 5 Répartition des ménages selon leur composition, MRC du Rocher-Percé, 2021⁴



La proportion de personnes vivant seules, si elle est assez similaire à celles observées aux échelles de la région (35,2 %) et de l'ensemble du Québec (35,1 %), présente une tendance à la hausse au cours des dix dernières années, étant passée de 30,0 % en 2011 à 33,5 % en 2016^{3,4,6}. Parmi ce groupe de personnes dans la MRC, les femmes (52,1 %) sont légèrement plus représentées que les hommes (47,9 %)⁴.

Dans les autres types de ménages présents dans la MRC, nommons, entre autres, les ménages multigénérationnels (2,2 %), ceux comptant une famille mais avec des personnes additionnelles (3,0 %) ou les ménages sans famille de recensement (les colocataires, par exemple) (3,8 %)⁴.

Encore une fois, une proportion importante de personnes vivant seules peut exercer une pression accrue sur les besoins en logement dans un milieu. De la même façon que pour les familles monoparentales, les personnes vivant seules peuvent faire face à de plus grands défis lorsque vient le temps de se loger, ne pouvant compter que sur leur seul salaire pour faire face à l'ensemble des dépenses¹⁰.

2.2.1.3. Les communautés

En 2021, 7,3 % de la population de la MRC avait l'anglais comme langue maternelle, soit légèrement moins que dans l'ensemble du Québec (7,6 %) et dans la région (8,0 %). Dans l'ensemble de la population de la MRC, 3,8 % parlait seulement anglais⁴.

Toujours en 2021, 8,7 % de la population de la MRC se réclamait d'une identité autochtone, ce qui est une proportion beaucoup plus élevée que dans l'ensemble du Québec (2,5 %), et légèrement plus élevée que dans la région (6,6 %)⁴.

Enfin, en 2016^f, seulement 1,1 % de la population de la MRC provenait de l'immigration⁶. À première vue, cette proportion ne devrait pas avoir beaucoup augmenté dans les cinq dernières années. En effet, selon le MIFI, 45 personnes ayant immigré au Québec entre 2010 et 2019 résidaient dans la MRC du Rocher-Percé en 2021¹².

Selon une étude de la SCHL, les membres de communautés autochtones vivant hors réserve font plus souvent face à des BIL que le reste de la population, bien que cette situation se soit améliorée au cours des dernières années. Si les problèmes d'abordabilité demeurent les plus fréquents, la surpopulation et la nécessité de réparations majeures sont des problèmes qui arrivent plus fréquemment chez les ménages autochtones que chez les non autochtones. En 2016, au Québec, 12,8 % des ménages autochtones faisaient face à des BIL, contre 8,9 % chez les ménages non autochtones¹³.

^f Au moment de publier ce rapport, les données d'immigration du recensement de la population de 2021 n'avaient pas été rendues publiques.

2.2.2. Profil socioéconomique

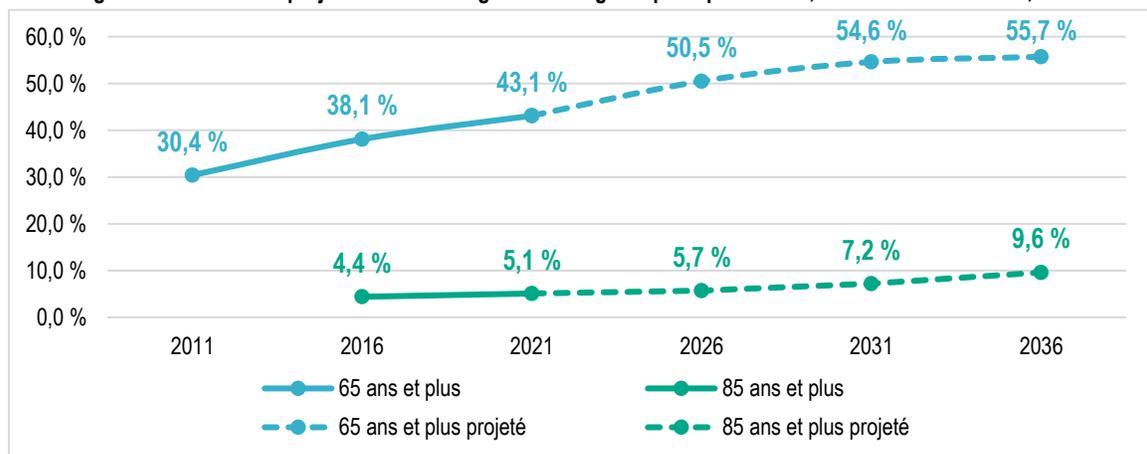
2.2.2.1. Le soutien des ménages⁹

En 2021, 63,2 % des ménages de la MRC du Rocher-Percé ne pouvaient compter que sur un seul soutien financier⁴. Les personnes vivant seules et les familles monoparentales se trouvent généralement dans cette catégorie, mais cela n'empêche pas que des familles biparentales puissent également compter sur un seul soutien.

Toujours en 2021, 43,1 % des ménages de la MRC avaient une personne de 65 ans et plus comme principal soutien et 5,1 % avaient une personne de 85 ans et plus, proportions qui étaient passablement supérieures à celles de l'ensemble du Québec (28,6 % et 2,8 %) ⁴. Selon les projections de l'ISQ, dans la MRC, ce sont 55,7 % des ménages qui devraient être soutenus principalement par une personne de 65 ans et plus et 9,6 % par une personne de 75 ans et plus à l'horizon 2036¹¹.

Les ménages comptant un seul soutien et ceux soutenus principalement par une personne aînée sont plus à risque de vivre des enjeux financiers liés au paiement du loyer, encore plus lorsque ce soutien est une femme¹⁰.

Figure 6 Évolution et projection des ménages selon l'âge du principal soutien, MRC du Rocher-Percé, 2022

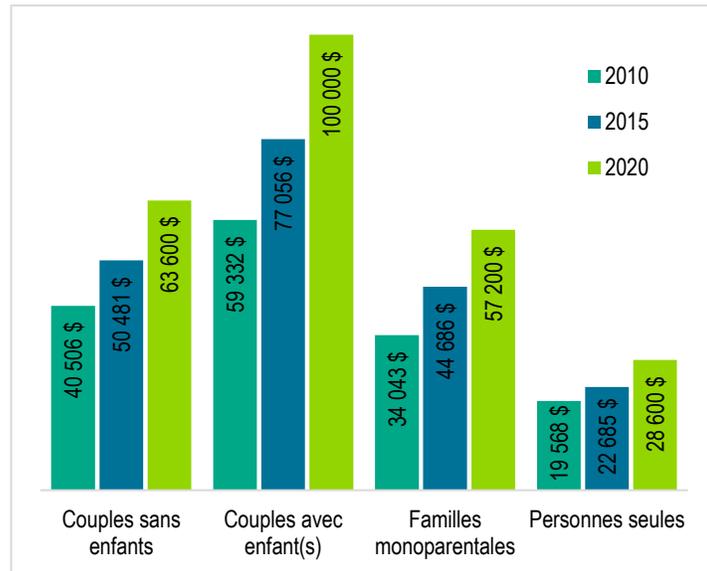


⁹ Personne faisant partie du ménage qui est responsable de payer le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité ou les autres services.

2.2.2.2. Les revenus

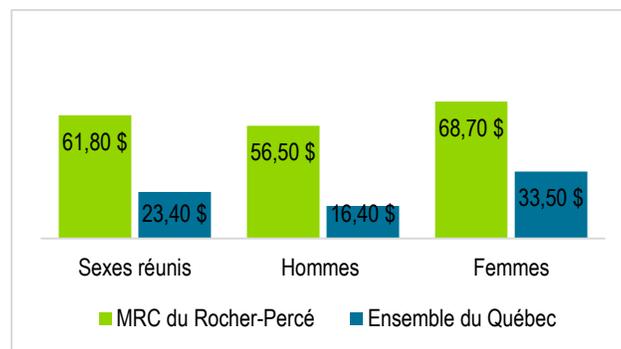
Figure 7 Revenu après impôt médian selon le type de famille ou de ménage, MRC du Rocher-Percé, 2010, 2015 et 2020^{4,6,14}

En 2020, le revenu après impôt^h médianⁱ des familles de la MRC du Rocher-Percé était de 71 500 \$⁴, en hausse importante depuis dix ans, alors qu'il était de 45 366 \$ en 2010¹⁴ et de 56 611 \$ en 2015⁶. Il demeure toutefois légèrement plus faible que celui de la région (74 500 \$) et de l'ensemble du Québec (84 000 \$). Cela dit, le revenu après impôt varie grandement en fonction de la composition des familles et ménages, alors qu'il n'était que de 28 600 \$ pour les personnes vivant seules⁴.



Les revenus ne sont toutefois pas la seule source financière pour les familles et les ménages. En effet, en fonction de leur situation, plusieurs bénéficient de transferts gouvernementaux^j sous différentes formes, venant augmenter d'autant leur disponibilité financière. Le rapport de dépendance économique représente la part des paiements de transferts gouvernementaux par tranche de 100 \$ de revenu d'emploi total. Plus le rapport est élevé, plus la population est dépendante des transferts pour compléter son revenu. Dans la MRC de Rocher-Percé, le rapport de dépendance économique était de 61,8 \$ en 2018, en légère baisse depuis quelques années, alors qu'il se situait à 23,4 \$ dans l'ensemble du Québec. Notons que peu importe le territoire, les femmes apparaissent plus dépendantes aux transferts que les hommes¹⁵.

Figure 8 Rapport de dépendance démographique, 2018¹⁵



^h Les rentrées d'argent incluses dans le calcul du revenu sont généralement régulières et récurrentes, telles que les revenus d'emploi, les revenus de placement, les revenus de retraite, les divers transferts gouvernementaux (prestations pour enfants, assistance sociale, assurance-emploi, etc.) ainsi que les autres revenus réguliers (pension alimentaire, bourse d'étude, etc.).

ⁱ Le revenu médian d'un groupe spécifique est le montant qui divise la répartition des revenus de ce groupe en deux moitiés.

^j Assurance-emploi, crédit pour la TPS, allocation fédérale pour enfants, sécurité de la vieillesse, régime des rentes du Québec et régime de pension du Canada, Indemnités des accidents de travail, assistance social, crédits d'impôts provinciaux et prestations familiales, etc.

Enfin, la proportion de la population considérée à faible revenu, selon la MFR-Apl^k était de 15,9 % en 2020 dans la MRC⁴, en baisse depuis 2016 où cette proportion était de 19,1 %⁶. Elle demeure toutefois plus élevée que dans l'ensemble du Québec, alors que la proportion de personnes en situation de faible revenu était de 11,9 % en 2020⁴.

Les personnes âgées de la MRC présentent le plus haut taux de faible revenu, se situant à 28,0 %, alors qu'il est de 11,3 % chez les jeunes de 0 à 17 ans et de 9,9 % chez les 18 à 64 ans⁴. Cette réalité peut laisser présager des difficultés particulières pour ces personnes âgées à se loger, d'autant plus si elles doivent quitter leur maison pour se rapprocher des services ou parce qu'elles ont besoin d'un environnement plus adapté à leur situation.

2.2.2.3. L'emploi

Globalement, la situation d'emploi des personnes résidentes de la MRC du Rocher-Percé est moins enviable que celle de l'ensemble de la population du Québec, quoiqu'elle se soit améliorée au cours des dernières années. Ainsi, en 2019, le taux de travailleuses et travailleurs^l de 25 à 64 ans était de 59,0 % dans la MRC, comparativement à 79,3 % dans l'ensemble du Québec¹⁶.

En mai 2022, 6,6 % de la population de 18 à 64 ans de la région GÎM étaient bénéficiaires de l'assistance sociale, un taux qui était légèrement plus élevé chez les hommes (7,1 %) que chez les femmes (6,0 %). Ce taux était de 4,8 % pour l'ensemble du Québec¹⁷.

Les personnes sans emploi ou bénéficiaires de l'assistance sociale peuvent vivre des enjeux financiers en lien avec le paiement de leur loyer, ou encore pour le paiement des autres postes de dépense une fois le loyer payé. En effet, le loyer étant une dépense incompressible, les locataires vont souvent devoir couper ailleurs dans leurs dépenses pour arriver à boucler les fins de mois. Ces personnes peuvent, de plus, faire face à de la discrimination de la part des propriétaires, qui peuvent hésiter à louer leur logement à des personnes sans emploi même si, dans les faits, la capacité de payer n'est pas nécessairement liée à la situation d'emploi¹⁸.

2.3. Profil d'habitation de la population

Afin de mieux comprendre les enjeux liés à la situation du logement dans la MRC et d'élaborer des pistes de solution réalistes, il convient de comprendre où et comment y vit la population ainsi que ce à quoi elle a accès. Cette section permettra d'établir un portrait assez précis du logement et des modes d'habitation dans Rocher-Percé.

^k La Mesure de faible revenu après impôt désigne un pourcentage fixe (50 %) de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés. Le revenu après impôt du ménage est rajusté par une échelle d'équivalence pour tenir compte des économies d'échelle. Ce rajustement pour les différentes tailles de ménage correspond au fait que les besoins du ménage augmentent, mais à un rythme moins rapide à mesure que le nombre de membres du ménage augmente.

^l Le taux de travailleurs correspond au nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers ayant produit une déclaration de revenus.

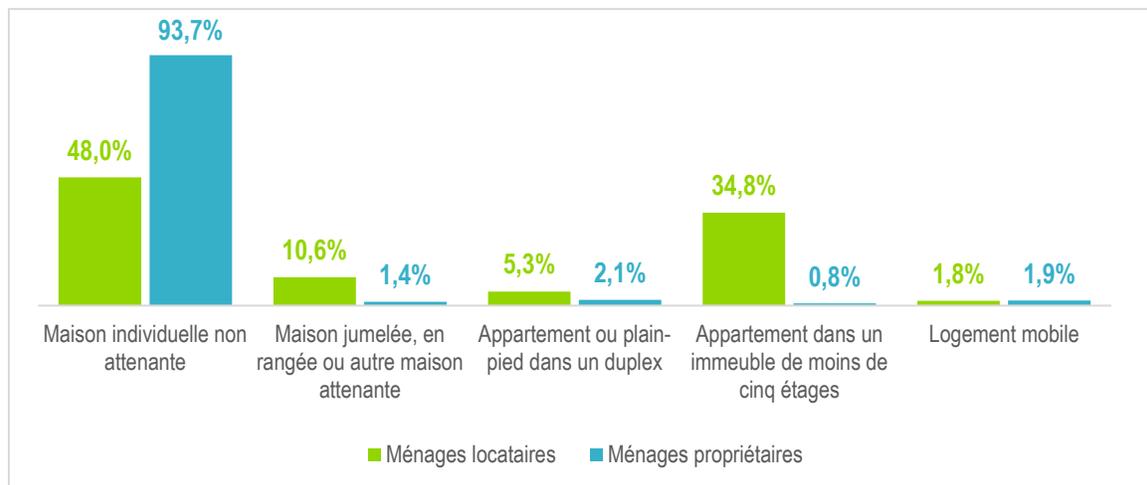
2.3.1. Types de logements privés^m

En 2021, 70,4 % des ménages privés de la MRC du Rocher-Percé étaient propriétaires et 29,6 % étaient locataires. Parmi les ménages propriétaires, 43,1 % avaient une hypothèque. Parmi les ménages locataires, 16,1 % vivaient dans un logement subventionné⁴.

Au total, on retrouvait 9 110 logements privés sur le territoire de la MRC du Rocher-Percé en 2021, dont 91,3 % (8 319) étaient occupés de façon permanente par des personnes résidentes habituelles. Ainsi, 8,7 % des logements de la MRC ne sont pas habités à temps plein. On pourrait émettre l'hypothèse que ces logements sont des résidences secondaires ou encore destinés par leur propriétaire à la location temporaire, de vacancières et vacanciers ou de travailleuses et travailleurs par exemple. Notons que la proportion de logements occupés de façon permanente a été assez stable au cours des dix dernières années, avec 89,4 % en 2016 et 92,7 % en 2011^{3,6}.

Parmi ces logements occupés de façon permanente dans la MRC, 80,1 % étaient des maisons individuelles non attenantesⁿ. Globalement, les modes d'occupation dans la MRC sont assez semblables à ceux de la région, mais passablement différents de ceux de l'ensemble du Québec (données non montrées)⁴. Ils varient également selon le statut de propriétaire ou de locataire¹⁹.

Figure 9 Type d'habitation selon le mode d'occupation, MRC du Rocher-Percé, 2021¹⁹



^m Logement privé s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes.

ⁿ Un logement individuel non joint à aucun autre logement ou construction, sauf son propre garage, le cas échéant. Une maison individuelle non attenante est entourée d'espaces libres et n'a aucun logement au-dessus ou en dessous. Une habitation mobile installée de façon permanente sur des fondations est considérée comme une maison individuelle non attenante.

Quelques informations complémentaires :

- On trouve également sur le territoire quelques RPA, offrant au total environ cinquante places, principalement dans la municipalité de Chandler²⁰. Les RPA étant considérées comme des logements collectifs, ces unités ne sont pas comptabilisées dans le nombre de logements privés.
- On compte 361 logements en HLM dans la MRC. Aucun nouveau logement en HLM n'a été construit depuis au moins quinze ans dans la MRC, ni d'ailleurs dans la région²¹. Ces logements sont comptabilisés dans le total des logements privés;
- Dans la MRC, 59 logements ont été construits dans le cadre du programme AccèsLogis²¹. Ces unités sont également comptabilisées dans le total des logements privés.

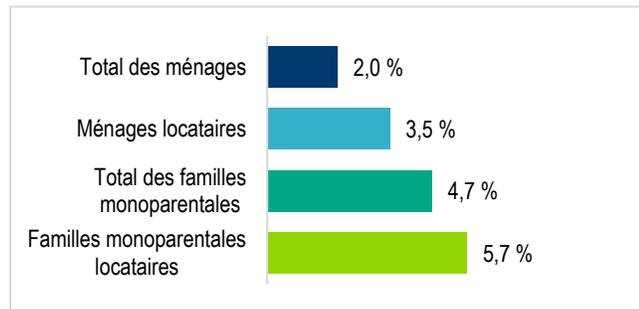
2.3.2. Taille des logements

On l'a vu, la surpopulation dans un logement peut entraîner des conséquences importantes sur la santé psychologique de ses habitantes et habitants, ainsi que sur la réussite éducative des élèves et de la population étudiante.

Dans la MRC du Rocher-Percé, en 2021, les trois quarts (74,9 %) des logements disposaient de cinq pièces ou plus, le nombre moyen de pièces étant de 5,9. De plus, 58,5 % des logements étaient composés de trois chambres à coucher ou plus⁴. Ces deux données concordent avec le fait que les maisons individuelles sont fortement majoritaires sur le territoire.

Figure 10 Logements de taille insuffisante selon certains types de ménages, MRC du Rocher-Percé, 2021²²

Ainsi, la proportion de ménages mentionnant habiter dans un logement de taille insuffisante s'établissait à 2,0 % dans la MRC en 2021, alors qu'il était de 3,8 % dans l'ensemble du Québec. Cette proportion a diminué depuis dix ans, alors qu'elle s'établissait à 3,8 % en 2011¹⁴.

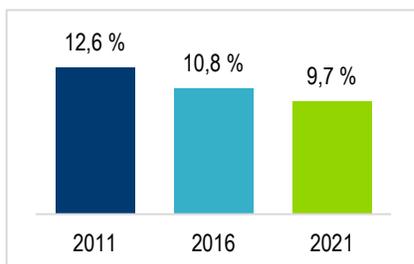


Notons toutefois, comme le présente le graphique ci-contre, que certains types de ménages sont plus à risque de résider dans un logement trop petit pour leurs besoins, tels que les ménages locataires et les familles monoparentales²².

2.3.3. État des logements

Comme on l'a vu en première partie, l'état du logement dans lequel vit une personne peut exercer une influence importante sur sa santé, tant physique que mentale et ce, tant à court qu'à long terme.

Figure 11 Logements nécessitant des réparations majeures, MRC du Rocher-Percé^{4,6,14}



Dans la MRC du Rocher-Percé, en 2021, les constructions datant d'avant 1960 comptaient pour 35,8 % des logements privés, comparativement à 23,5 % dans l'ensemble du Québec⁴. Sans surprise, plus les logements sont âgés, plus ils sont nombreux à nécessiter des réparations majeures²³. Ainsi, en 2021, environ un ménage sur dix (9,7 %) dans la MRC du Rocher-Percé indiquait vivre

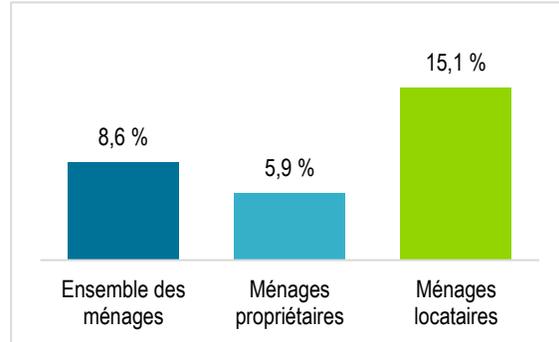
dans un logement nécessitant des réparations majeures. Notons que l'état des logements semble tout de même s'être amélioré dans la MRC au cours des dix dernières années⁴.

On constate enfin que les ménages locataires (11,2 %) sont légèrement plus nombreux à vivre dans un logement qui nécessite d'importantes réparations que les ménages propriétaires (9,1 %) ²⁴.

2.3.4. Coût des logements

Figure 12 Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, MRC du Rocher-Percé, 2021⁴

On l'a vu, l'inabordabilité des logements représente un enjeu important pour de nombreux ménages qui peut grandement nuire à leur possibilité d'accéder à un logement répondant à leurs besoins. La SCHL considère qu'un logement est inabordable lorsqu'un ménage consacre 30 % de son revenu aux coûts d'habitation.

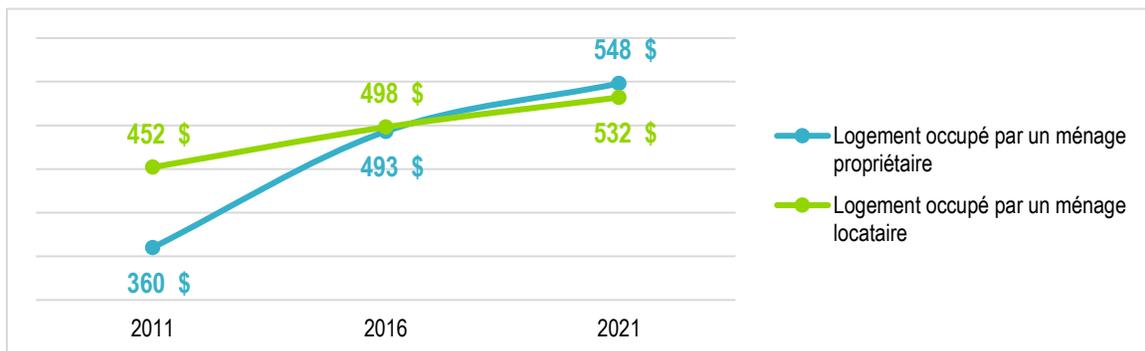


En 2021, dans la MRC, 8,6 % des ménages étaient dans une situation d'inabordabilité, ce qui est relativement plus faible que dans l'ensemble du Québec, où 16,1 % des ménages consacraient 30 % ou plus de leurs revenus en coûts d'habitation. Dans les deux territoires, les ménages locataires étaient beaucoup plus nombreux, en proportion, à être dans une situation d'inabordabilité⁴.

Les frais de logement mensuels médians des logements privés de la MRC varient très légèrement selon le statut des occupantes et occupants, s'établissant à 548 \$ pour les propriétaires et à 532 \$ pour les locataires en 2021. Ces frais sont beaucoup plus bas que dans l'ensemble du Québec et légèrement plus bas que dans la région GÎM (données non présentées)⁴.

Comme le montre le graphique ci-dessous, alors qu'il y a dix ans, les locataires devaient dépenser un montant plus élevé chaque mois pour se loger, il semble que cette tendance soit en train de s'inverser, alors qu'en 2021 les frais mensuels médians étaient légèrement plus élevés pour les propriétaires que pour les locataires.

Figure 13 Évolution des frais de logement mensuel médian selon le mode d'occupation, MRC du Rocher-Percé^{4,6,14}



Notons enfin qu'en 2020, 71 ménages dans la MRC bénéficiaient du PSL²¹, qui leur permettait d'habiter dans un logement du marché locatif privé, d'une coopérative d'habitation ou d'un organisme à but non lucratif tout en payant un loyer similaire à celui d'un HLM²⁵.

2.3.5. Les BIL

On dit d'un ménage qu'il éprouve des BIL si son habitation est non conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût d'un logement acceptable et conforme aux trois normes sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt²⁶.

Dans la MRC, en 2021, 3,6 % des ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement. Cette proportion était plus élevée chez les ménages locataires (7,1 %) que chez les ménages propriétaires (2,1 %). Notons que 6,3 % des ménages résidant dans un logement subventionné avaient des BIL²⁷, ce qui laisse à penser que les logements subventionnés ne permettent pas nécessairement de combler les besoins de taille ou de qualité des logements.

À l'échelle du Québec, on constate que les familles monoparentales (7,3 %) ont plus souvent des BIL que les familles comptant un couple, qu'elles aient ou non des enfants (1,1 %). Ce sont toutefois les personnes vivant seules qui présentent la proportion la plus élevée de BIL, avec 12,7 %²⁸. Bien que ces données ne soient pas disponibles actuellement à l'échelle de la MRC, on peut penser que les tendances pourraient être similaires.

En comparant les données des différents recensements, la SCHL classe en trois catégories l'évolution de la situation de la population ayant des BIL. Ainsi, lors du recensement de 2016, par exemple, la population pouvait avoir vécu, depuis 2011 : 1) le début d'une situation de besoins impérieux, 2) la fin d'une situation de besoins impérieux, et 3) des besoins persistants en matière de logement **Erreur ! Signet non défini.**

À l'échelle du Canada, entre 2011 et 2016, certaines catégories de personnes se trouvaient plus souvent dans une situation de besoins persistants. Parmi elles, notons entre autres :

- Les personnes de moins de 30 ans et de plus de 65 ans;
- Les personnes immigrantes ou faisant partie d'une minorité visible;
- Les personnes ne détenant pas de diplôme;
- Les personnes pour qui les transferts gouvernementaux représentent la principale source de revenus;
- Les familles monoparentales dont le parent est une femme²⁶.

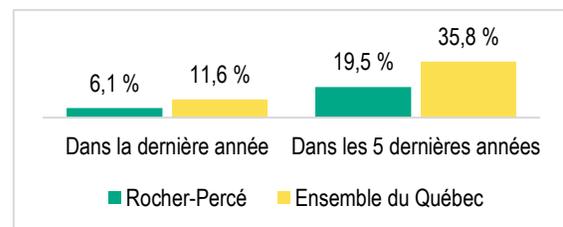
Ainsi, on constate que pour certaines catégories de personnes, les enjeux liés au logement sont non seulement plus présents, mais ont aussi plus tendance à durer dans le temps.

2.3.6. Mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle, surtout lorsqu'elle est forcée, est un autre enjeu important qui peut amener des conséquences sur la santé des personnes. On constate qu'en 2016^o, la population de la MRC avait moins tendance à déménager que celle de l'ensemble du Québec.

Figure 14 Personnes ayant déménagé selon certaines périodes à partir de la date du recensement, 2016⁶

Parmi les personnes de la MRC qui avaient déménagé, la majorité était demeurée dans la même municipalité, soit 65,7 % de celles qui avaient déménagé dans l'année précédente et 57,8 % de celles qui avaient déménagé dans les cinq années précédentes⁶.



^o Au moment de publier ce rapport, les données du volet Mobilité du recensement de 2021 n'avaient pas encore été rendues disponibles sur le site de Statistique Canada.

Notons toutefois qu'en 2020-2021, 38 personnes ont quitté la MRC pour s'établir au Bas-Saint-Laurent et 11 personnes l'ont quitté pour s'établir ailleurs dans la région GÎM²⁹.

2.4. Zoom sur les municipalités

Le tableau ci-dessous regroupe quelques indicateurs permettant d'avoir une idée de la situation à l'échelle des municipalités. On constate qu'il existe certaines disparités entre les municipalités en matière de logements, dont :

- La proportion de logements occupés de façon permanente, relativement plus faible à Percé;
- La proportion de locataires, plus élevée à Grande-Rivière;
- La proportion de maisons individuelles, plus faible à Grande-Rivière et à Chandler;
- Les frais de logements mensuels, plus élevés à Grande-Rivière;
- La proportion de ménages ayant des BIL, plus élevée à Grande-Rivière.

Tableau 1 Situation dans les municipalités en regard de certains indicateurs, 2021

	MRC du Rocher- Percé	Percé	Ste- Thérèse- de-Gaspé	Grande- Rivière	Chandler	Port- Daniel- Gascons
Population						
Population totale	17 220	3 095	979	3 384	7 490	2 271
En proportion de la MRC	100,0 %	18,0 %	5,7 %	19,7 %	43,5 %	13,2 %
Caractéristiques des familles et des ménages						
Familles monoparentales	23,3 %	20,0 %	22,6 %	24,7 %	24,6 %	21,4 %
Nombre total de ménages	8 315	1 550	475	1 640	3 570	1 075
Ménages de 1 personne	36,6 %	40,6 %	30,5 %	37,2 %	35,3 %	36,7 %
Ménages de 5 personnes et +	3,5 %	3,2 %	2,1 %	3,7 %	3,4 %	4,7 %
Logements privés						
Nombre total	9 110	1 862	504	1 723	3 794	1 227
Occupés de façon permanente (Nb et %)	8 319 91,3 %	1 550 83,2 %	475 94,2 %	1 643 95,4 %	3 572 94,1 %	1 079 87,9 %
Mode d'occupation des logements privés						
Ménages locataires	29,6 %	20,6 %	21,1 %	36,3 %	32,7 %	25,9 %
Caractéristiques des logements occupés de façon permanente						
Maisons individuelles non attenantes	80,1 %	92,3 %	93,7 %	72,9 %	74,4 %	87,0 %
5 pièces ou +	74,9 %	80,6 %	78,9 %	68,9 %	72,6 %	81,9 %
3 chambres ou +	58,5 %	58,4 %	54,7 %	52,7 %	58,3 %	69,0 %
Construits en 1960 ou avant	35,8 %	43,5 %	28,4 %	31,4 %	33,6 %	41,7 %
Frais de logements mensuels médians						
Ménages propriétaires	548 \$	444 \$	536 \$	675 \$	604 \$	432 \$
Ménages locataires	532 \$	500 \$	400 \$	560 \$	552 \$	460 \$
Ménages dont plus de 30% du revenu est consacré aux frais de logement						
Ménages propriétaires	5,9 %	4,9 %	0,0 %	8,6 %	5,6 %	6,3 %
Ménages locataires	15,1 %	9,5 %	0,0 %	20,3 %	16,3 %	8,8 %
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement						
Ménages propriétaires	2,1 %	0,0 %	3,9 %	1,9 %	0,0 %	9,5 %
Ménages locataires	7,1 %	0,0 %	0,0 %	4,3 %	8,6 %	12,3 %

2.5. Synthèse et analyse du portrait statistique

À la lumière des informations présentées dans le portrait statistique, il convient d'en faire ressortir certains éléments qui nous apparaissent d'importance dans le contexte actuel, principalement parce qu'ils sont des facteurs qui peuvent exercer une influence sur l'accès difficile aux logements ou encore parce qu'ils sont des points de vigilance à garder en tête pour la planification de l'habitation sur le territoire.

- ➔ La proportion projetée de la population de 65 ans et plus permet d'envisager que des logements plus adaptés à leur condition et plus près des services seront nécessaires à court, moyen et long termes. La population vieillissante fait également en sorte que de plus en plus de ménages sont soutenus financièrement par une personne de 65 ans et plus, ce qui les rend plus à risque de vivre des enjeux en lien avec le paiement du loyer;
- ➔ La proportion grandissante de personnes vivant seules ainsi que la grande proportion de familles monoparentales exercent une pression sur le nombre de logements nécessaires pour loger l'ensemble de la population;
- ➔ Le grand nombre de nouvelles résidentes et de nouveaux résidents ayant élu domicile dans la MRC au cours des dernières années, principalement dans le contexte de la COVID-19, a lui aussi exercé une pression sur les besoins en logements;
- ➔ Les revenus des familles monoparentales et des personnes vivant seules ont augmenté beaucoup moins rapidement que ceux des ménages formés d'un couple depuis le recensement de 2011, tandis que le coût des logements, lui, a augmenté à la même vitesse pour tout le monde;
- ➔ Les ménages locataires vivent plus d'enjeux en lien avec le logement que les ménages propriétaires, tant du point de vue de l'inabordabilité, de la taille inadéquate ou du mauvais état;
- ➔ Le parc de logements de la MRC est relativement âgé en comparaison avec celui de l'ensemble du Québec.

Enfin, notons que théoriquement, dans chacune des municipalités, le nombre de logements disponibles apparaît suffisant pour loger l'ensemble des ménages. Toutefois, cette réalité peut en cacher d'autres, puisque les données du Recensement ne permettent pas de saisir certaines nuances:

- ➔ Les ménages qui, actuellement, sont multigénérationnels, comptent plus d'une famille de recensement, accueillent des personnes additionnelles ou vivent en colocation pourraient souhaiter vivre dans des logements séparés, sans que cela soit possible actuellement, faute de logement;
- ➔ Certaines personnes pourraient vivre dans une municipalité qui n'est pas leur premier choix, faute d'avoir trouvé un logement convenable dans celle où elles auraient souhaité habiter;
- ➔ Certaines personnes pourraient vivre actuellement dans un logement qui ne convient pas à leurs besoins physiques (logement adapté) ou d'accompagnement (logement supervisé) sans avoir la possibilité d'en trouver un qui leur convienne.

Ainsi, la prochaine section permettra, dans une certaine mesure, d'apporter un éclairage nouveau sur différentes situations qui pourraient être passées sous le radar des statistiques.

-
- ¹ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2022, février). *Région administrative 11 : Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine*. Direction de la transformation numérique et de la géomatique. https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/organisation_municipale/cartotheque/Region_11.pdf
- ² Institut de la statistique du Québec. (2021). *Classement des MRC selon l'indice de vitalité économique, Québec, 2002-2014, 2016 et 2018*. https://statistique.quebec.ca/fr/document/indice-de-vitalite-economique-des-territoires/tableau/classement-mrc-selon-indice-vitalite-economique-quebec#pivot_1=2018
- ³ Statistique Canada. (2012). *Profil du recensement, Recensement de 2011, produit n° 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
- ⁴ Statistique Canada. (2022). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
- ⁵ Institut de la statistique du Québec. (2022). *Population selon l'âge et le sexe, scénario de Référence A2022, MRC du Québec, 2020-2041*. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-mrc-municipalites-regionales-de-comte>
- ⁶ Statistique Canada. (2017). *Profil du recensement, Recensement de 2016, produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
- ⁷ Negron Poblete, P. et Lord, S. (2015). *Viellir en ville moyenne ou en région métropolitaine. Quel rôle pour l'aménagement urbain?* https://frq.gouv.qc.ca/app/uploads/2021/04/paula-negron-poblete_rapport_ville-moyenne-metropole.pdf
- ⁸ Institut de la statistique du Québec. (2022). *Entrants, sortants, solde migratoire interne et taux correspondants, MRC du Québec (classées par régions administratives), 2001-2002 à 2020-2021*. https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internes-municipalites-regionales-de-comte-mrc/tableau/entrants-sortants-solde-migratoire-interne-et-taux-correspondants-mrc-du-quebec-classees-par-regions-administratives#tri_annee=71&tri_tertr=00
- ⁹ Institut de la statistique du Québec. (2022). *Migrations internationales et interprovinciales, divisions de recensement (classées par régions administratives), Québec, 2001-2021*. https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internationales-et-interprovinciales-division-de-recensement-quebec/tableau/migrations-internationales-et-interprovinciales-division-de-recensement-du-quebec-classees-par-regions-administratives#tri_ra=11&tri_tertr=2400&tri_annee=2644
- ¹⁰ Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2018). *Logement et pauvreté au Québec. Dossier noir, 7^e édition*. <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>
- ¹¹ Institut de la statistique du Québec. (2022). *Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne-référence, scénario Référence A2022, MRC du Québec, 2021-2041*.

<https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte>

- ¹² Bélanger, G. (2022). *Présence et portraits régionaux des personnes immigrantes admises au Québec de 2010 à 2019*. 2021. Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/immigration/publications/fr/recherches-statistiques/PUB_Presence_Personnes_immigrantes_2021.pdf?1661955652
- ¹³ Wali, A. (2019, mars). *Conditions de logement des ménages autochtones vivant hors réserve*. Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/socio-economic-analysis/2019/socio-economic-analysis-housing-conditions-off-reserve-aboriginal-households-69483-fr.pdf?rev=43b919dc-02a6-4b1b-a6ed-da24b8f406c6>
- ¹⁴ Statistique Canada. (2013). *Profil de l'enquête nationale auprès des ménages (ENM), Enquête nationale auprès des ménages de 2011, produit n° 99-004-XWF au catalogue de Statistique Canada*. <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>
- ¹⁵ Institut de la statistique du Québec. (2021). *Rapport de dépendance économique selon le sexe, MRC et ensemble du Québec*. https://statistique.quebec.ca/fr/document/rapport-de-dependance-economique-par-region-administrative-et-par-mrc/tableau/rapport-de-dependance-economique-selon-le-sexe-mrc-et-ensemble-du-quebec#tri_coln1=1
- ¹⁶ Institut de la statistique du Québec. (2021). *Taux de travailleurs de 25-64 ans, selon le groupe d'âge, municipalités régionales de comté (MRC) et ensemble du Québec, 2002-2019*. https://statistique.quebec.ca/fr/document/marche-du-travail-dans-les-mrc/tableau/taux-travailleurs-de-25-64-ans-selon-le-groupe-dage-mrc-et-ensemble-du-quebec#tri_age=90
- ¹⁷ Ministère du Travail de l'Emploi et de la Solidarité sociale. (2022, mai). *Rapport statistique sur la clientèle des programmes d'assistance sociale*. https://www.mtess.gouv.qc.ca/publications/pdf/STAT_clientele_prog-aide-sociale_mai-2022_fr_MTESS.pdf
- ¹⁸ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. (2020). *Discrimination et logement. Une pandémie qui conduit au mal-logement*. <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2020/06/Enqu%C3%AAta-discrimination-RCLALQ-2020.pdf>
- ¹⁹ Statistique Canada. (2022). *Tableau 98-10-0240-01 Type de construction résidentielle selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement*. <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810024001>
- ²⁰ Gagnon, P. (2020). *Portrait statistique du milieu et des personnes âgées. MADA 2020. MRC du Rocher-Percé*. <https://www.mrcrocherperce.qc.ca/wp-content/uploads/2021/06/Portrait-statistique-MRC.pdf>
- ²¹ Institut de la statistique du Québec. (2021). *Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables, selon la municipalité régionale de comté (MRC) géographique, 2006 à 2020*. https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_02.pdf
- ²² Statistique Canada. (2022). *Tableau 98-10-0238-01 Taille convenable du logement selon le mode d'occupation, avec le type de ménage incluant la structure de la famille de recensement : Canada*,

provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.
<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810023801>

- 23 Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). (2020). État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Québec, 2016. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-de-lhabitation>
- 24 Statistique Canada. (2022). *Tableau 98-10-0233-01 État du logement selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivision de recensement.* <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810023301>
- 25 Société d'habitation du Québec. (2022). *Programmes.* <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>
- 26 Li, M. et Shan, R. (2021, décembre). *Début et fin des situations de besoins impérieux en matière de logement : Caractéristiques des personnes ayant des besoins persistants en matière de logement.* Société Canadienne d'hypothèque et de logement. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-needs/research-insights/2021/characteristics-individuals-persistent-core-housing-need-fr.pdf?rev=42f05e87-67a2-474d-95fd-4db234d207d7>
- 27 Statistique Canada. (2022). *Tableau 98-10-0247-01 Besoins impérieux en matière de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.* <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810024701>
- 28 Statistique Canada. (2022). *Tableau 98-10-0248-01 Besoins impérieux en matière de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement.* <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810024801>
- 29 Institut de la statistique du Québec. (2022). *Soldes migratoires avec chacun des régions administratives selon le grand groupe d'âge, MRC du Québec (classées par régions administratives), 2001-2002 à 2020-2021.* https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internes-municipalites-regionales-de-comte-mrc/tableau/soldes-migratoires-avec-chacune-des-regions-administratives-selon-le-grand-groupe-dage-mrc-du-quebec-classees-par-regions-administratives#tri_annee=2644&tri_tertr=0&tri_ages=1

3. Résultats des enquêtes

Dans le but de mieux répondre aux objectifs du projet, la collecte de données a été menée en deux étapes. Dans un premier temps, les partenaires du Réseau en développement social du Rocher-Percé ont été interrogés, via un questionnaire en ligne, sur leurs perceptions de la situation et des besoins en matière de logement dans la MRC du Rocher-Percé. À la lumière de ces résultats, un deuxième questionnaire a été préparé à l'intention de la population, avec un intérêt particulier pour certains groupes plus vulnérables (familles monoparentales, personnes âgées, familles à faible revenu).

Les résultats de ces deux collectes de données sont présentés dans les sections qui suivent.

3.1. Sondage auprès des partenaires

Tableau 2 Affiliation des répondantes et répondants au sondage

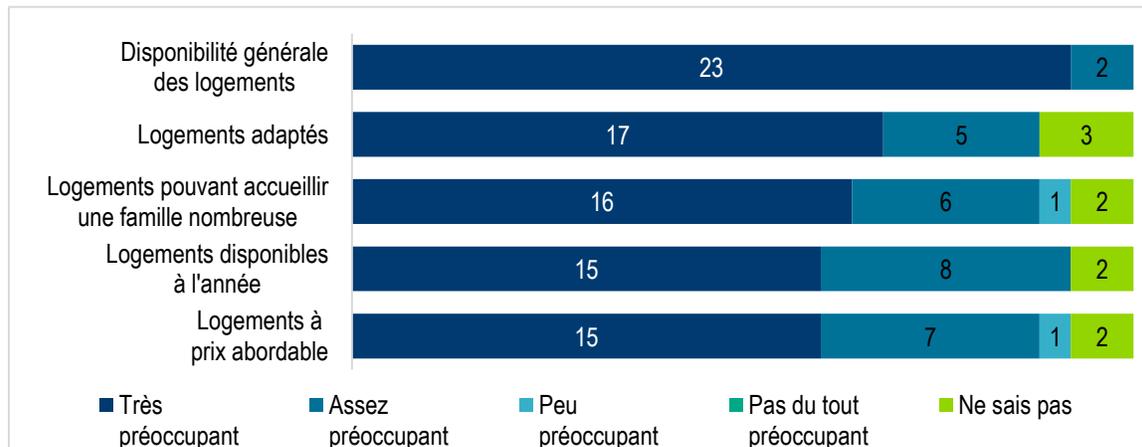
Le questionnaire aux partenaires, réalisé via LimeSurvey, a été mis en ligne du 16 décembre 2021 au 18 janvier 2022. Parmi les 25 personnes à avoir répondu au questionnaire en ligne, 19 étaient des femmes et 6 étaient des hommes. Un peu plus de la moitié de ces personnes ont répondu au questionnaire en tant que représentante ou représentant d'une organisation, mais plusieurs l'ont aussi fait à titre personnel.

À quel titre répondez-vous au sondage?	Nombre de répondants
Citoyen de la MRC du Rocher-Percé	10
Représentant(e) d'un organisme	7
Membre d'une table de concertation	3
Représentant(e) d'un ministère	2
Représentant(e) du milieu municipal	1
Élu(e)	1
Autre (Personne handicapée)	1

3.1.1. Les préoccupations des partenaires en matière de 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 répondantes et répondants se sont montrés, en majorité, assez ou très préoccupés 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 dits assez ou très préoccupés par cette situation.

Figure 15 Niveau de préoccupation à propos de différents éléments liés au logement



3.1.2. Qu'est-ce que le logement abordable?

Nous avons demandé aux répondantes et répondants 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 personnes répondantes (24).

Ainsi, selon les répondantes et répondants, 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).

3.1.3. Les populations prioritaires

Nous avons demandé aux personnes participantes pour quelles populations, selon elles, 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. Comme le démontre le graphique ci-dessous, quatre types de population ont été désignés par plus de la moitié des répondantes et répondants comme étant prioritaires.

Figure 16 Populations pour lesquelles il est prioritaire d'agir en matière de logement



Un résumé des raisons justifiant la priorisation ainsi que quelques pistes de solution nommées sont présentés dans le tableau qui suit.

Tableau 3 Synthèse des raisons et solutions selon le type de population

Populations	Raisons évoquées	Solutions proposées
Familles à faible revenu	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Ajouter des logements abordables et des places en HLM.
Familles monoparentales	<ul style="list-style-type: none"> Il est difficile de se loger adéquatement avec un seul salaire, notamment pour ceux et celles qui travaillent au salaire minimum. Vue 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> 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 personnes aînées forment une bonne part de la population. 	<ul style="list-style-type: none"> Valider les besoins, mais il semble qu'il y ait déjà plusieurs projets pour les personnes aînées sur le territoire. Elles ont besoin de logement adapté à leurs revenus et à leurs besoins en services.
Jeunes de 18 à 25 ans	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'offre de logements pour les étudiants de l'école des Pêches de Grande-Rivière.
Nouveaux arrivants	<ul style="list-style-type: none"> Leur présence est importante pour l'économie et la démographie de la région. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Personnes à mobilité réduite	<ul style="list-style-type: none"> Les logements disponibles ne sont pas adaptés aux besoins. 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'intégration de logements adaptés dans tous les projets immobiliers développés, qui pourraient aussi répondre aux besoins de certaines personnes âgées.
Personnes avec déficience intellectuelle	<ul style="list-style-type: none"> Il manque de logements adaptés aux besoins (supervisés). Il manque de familles d'accueil, les parents sont vieillissants. 	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les besoins actuels pour cette clientèle, et vérifier les possibilités de projets mixtes avec clientèle TSA.
Personnes avec déficience physique	<ul style="list-style-type: none"> Il manque de logements adaptés à leurs besoins. 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'intégration de logements adaptés dans tous les projets immobiliers développés, qui pourraient aussi répondre aux besoins de certaines personnes âgées.

3.1.4. Le rôle des acteurs

Nous avons ensuite demandé aux personnes répondantes quel était, selon elles, 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. Le chiffre entre parenthèses indique le nombre de fois où ce rôle a été nommé.

Tableau 4 Vision du rôle des différents types d'acteurs en matière de logement

Types d'acteurs	Rôles en matière de logement
Les citoyen(e)s de la MRC du Rocher-Percé	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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.

3.1.5. Autres commentaires

Les répondantes et répondants 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 personnes nouvellement arrivées, ce qui est paradoxal puisque beaucoup d'efforts sont mis à essayer d'attirer de jeunes diplômés ou des professionnelles et professionnels dans la MRC.
- Le manque de logements supervisés pour les personnes avec déficience intellectuelle 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'elles.
- 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.

3.2. Sondage auprès de la population

L'objectif de cette deuxième collecte de données était de développer une meilleure vue d'ensemble des besoins actuels et futurs des populations ciblées vivant dans la MRC du Rocher-Percé et de mieux cerner les enjeux et défis auxquels elles font face. La méthodologie utilisée et les résultats du sondage sont présentés ci-dessous.

3.2.1. Méthodologie

Afin de rejoindre le plus de gens possible, une stratégie de collecte par questionnaire a été privilégiée. Ce questionnaire a été mis en ligne à l'aide du logiciel LimeSurvey entre le 22 avril et le 23 mai. Une version papier a aussi été rendue disponible pour celles et ceux qui auraient préféré cette option. Le questionnaire était disponible en français et en anglais (voir la version française à l'annexe A).

Le questionnaire comportait 28 questions divisées en trois sections, la première permettant de recueillir des données sociodémographiques, la deuxième pour les besoins en matière de logement et, finalement, quelques questions portant sur la recherche d'un logement. La plupart des questions étaient de type quantitatif, c'est-à-dire qu'elles proposaient des choix de réponses et les personnes répondantes devaient en sélectionner une seule ou plus d'une, selon le cas. Pour la majorité des questions proposées, elles avaient la possibilité de sélectionner l'option *Autre*, et ainsi donner leur propre réponse. Pour l'interprétation et l'analyse des résultats, les réponses aux questions quantitatives ont été traitées à l'aide du logiciel SPSS et les réponses *Autre* ont été post-codifiées en utilisant les choix proposés ou en créant de nouvelles catégories, le cas échéant.

Quelques questions étaient de type qualitatif, c'est-à-dire qu'elles demandaient une réponse ouverte. Les réponses à ces questions ont été classées par catégories afin de refléter les grandes tendances dans les réponses.

Le lien du questionnaire a été diffusé dans la MRC grâce à plusieurs personnes travaillant dans divers milieux, telles que des intervenantes du milieu et des organisatrices communautaires. Ces relayeuses ont aussi pu soutenir certaines personnes pour compléter le questionnaire, que ce soit pour faciliter la compréhension des questions ou pour l'utilisation des supports informatiques.

Au total, 138 questionnaires pour lesquels les personnes avaient répondu à au moins 50 % des questions ont été conservés aux fins d'analyse. Puisqu'aucune réponse n'était obligatoire, le nombre de personnes répondantes aux questions n'est pas toujours de 138. C'est pourquoi le nombre exact de répondantes et répondants (n) sera spécifié pour chacune des questions traitées.

Des précisions doivent être apportées au sujet de la présentation des résultats et de l'analyse de ces derniers. Avec l'objectif de fournir un portrait le plus exhaustif des besoins et des préoccupations en matière de logements pour le territoire de la MRC de Rocher-Percé, il a été décidé de découper les réponses des personnes répondantes selon cinq tranches de revenus. Il sera ainsi possible d'avoir un regard croisé sur plusieurs des dimensions à l'étude et permettre aux partenaires du territoire d'identifier des actions possibles pour intervenir sur ces dimensions et de mieux comprendre les besoins et les préoccupations des populations de la MRC.

Pour faciliter la lecture des résultats, chaque tranche de revenu sera représentée par une couleur que l'on retrouvera dans l'illustration des données lorsque ce découpage sera utilisé. La légende suivante sera reproduite plusieurs fois dans les prochaines sections du rapport.

Moins de 21 000 \$	21 001 \$ à 39 999 \$	40 000 \$ à 59 999 \$	60 000 \$ à 79 999 \$	80 000 \$ et plus
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------

3.2.2. Profil des répondants

3.2.2.1. Caractéristiques socioéconomiques

Parmi les 132 personnes à avoir répondu à la question portant sur le genre, plus des trois quarts (76,5 %) ont dit s'identifier au genre féminin, tandis qu'environ une sur cinq (21,2 %) a dit s'identifier au genre masculin. Une personne (0,8 %) s'est identifiée comme agenre, androgyne, non binaire, fluide dans le genre, bispirituel(le) ou allosexuel(le), tandis que deux personnes ont indiqué préférer ne pas répondre (1,5 %) (données non présentées).

Figure 17 Groupe d'âge des répondant(e)s

Plus de la moitié des répondant(e)s ont indiqué se situer dans la tranche d'âge de 25 à 54 ans. Outre celle des personnes âgées de 75 ans et plus, les autres tranches d'âge sont quand même assez bien représentées.

Parmi les personnes répondantes, 127 ont indiqué être nées au Canada, 3 en France et une en Égypte (données non présentées). Une personne a indiqué s'identifier à une communauté autochtone. Une autre personne s'identifie à une minorité visible. La très grande majorité des répondantes et répondants (96,2 %) a mentionné utiliser le français pour communiquer à la maison, tandis que cinq personnes (3,8 %) ont dit utiliser l'anglais (non présenté).

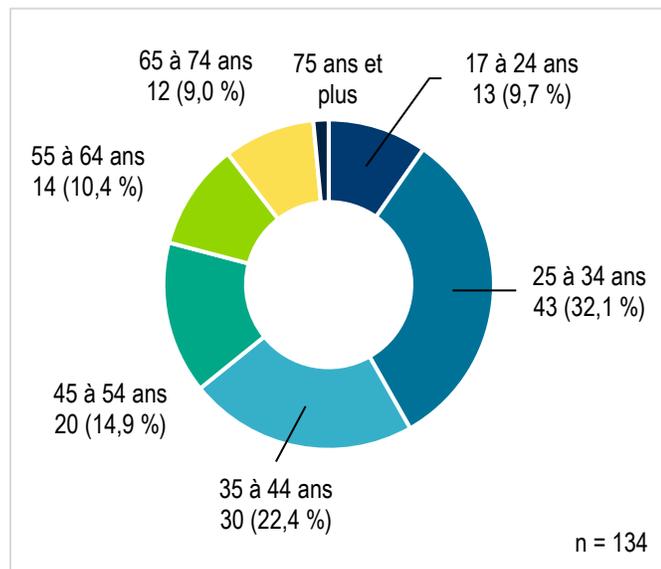
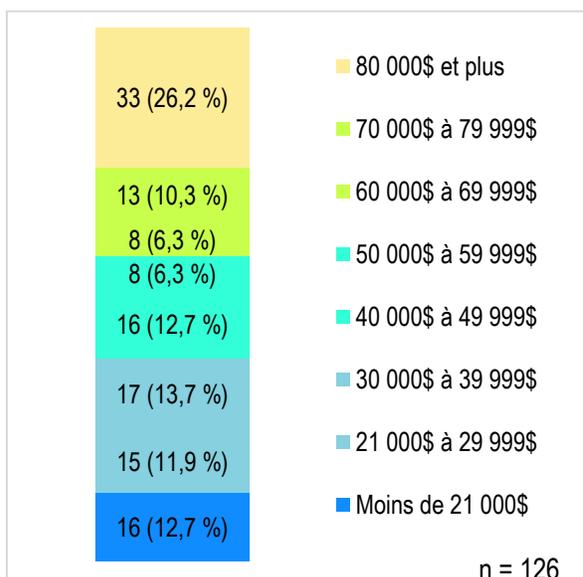


Figure 18 Tranche de revenu total du ménage des répondant(e)s

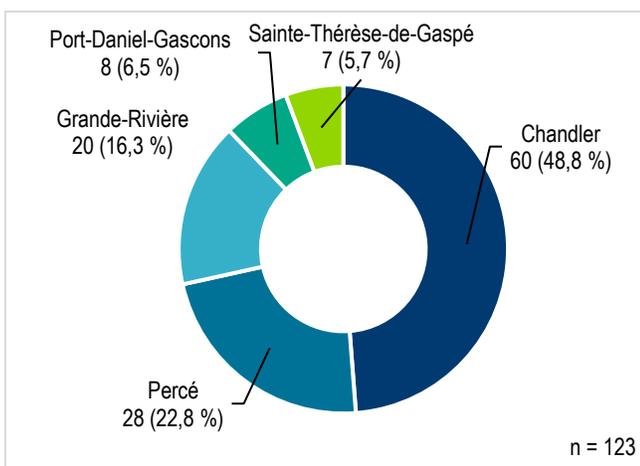


Environ la moitié des personnes répondantes (64) a indiqué que les revenus totaux du ménage étaient inférieurs à 50 000 \$.

3.2.2.2. Caractéristiques d'habitation

Figure 19 Municipalité de résidence des répondant(e)s

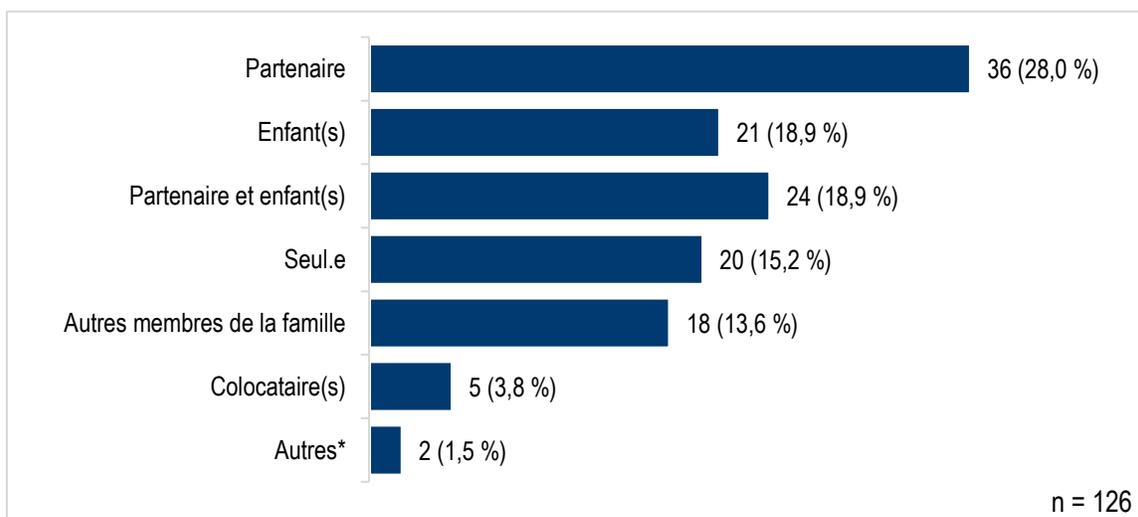
En donnant leur code postal, ce sont 123 personnes parmi les personnes répondantes qui ont indiqué résider effectivement dans la MRC du Rocher-Percé, 4 personnes ont donné un code postal inexistant ou situé dans une autre région ou une autre MRC de la région. Toutes les municipalités de la MRC sont représentées par une ou plusieurs personnes répondantes.



Sur les 132 personnes ayant répondu à la question portant sur la fréquence d'habitation dans la MRC, 128 (97,0 %) ont dit y résider toute l'année, trois personnes (2,3 %) ont dit y faire la navette (fly-in fly-out) et une personne a dit y résider de façon saisonnière (non présenté)

Les personnes qui ont répondu au sondage vivent dans divers types de ménages, mais principalement ils et elles vivent avec un ou une partenaire ou avec un ou des enfants (figure 16). Parmi les personnes ayant mentionné vivre avec un ou des enfants, la majorité a dit en avoir un (16) ou deux (19), tandis que six personnes ont dit en avoir 3 et une personne, 4 enfants (non présenté). Quinze personnes ont mentionné vivre dans un ménage comptant cinq personnes ou plus, incluant elles-mêmes (non présenté).

Figure 20 Personnes avec qui vivent les répondant(e)s

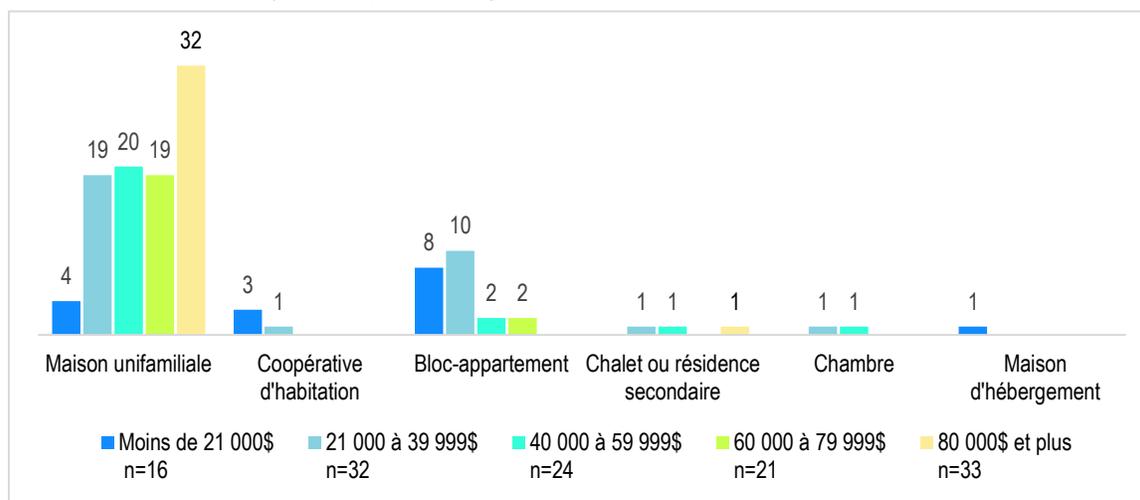


* Aidante naturelle (1), Maison d'hébergement (1)

La grande majorité des personnes répondantes (74,2 %) a dit habiter dans une maison unifamiliale, que celle-ci soit un bungalow, une maison mobile, un duplex ou un condo. Un peu moins d'une personne sur cinq (17,4 %) habitent dans un bloc-appartement, quatre (3,0 %) habitent dans un logement social ou une coopérative d'habitation, trois (2,3 %) dans un chalet ou une résidence secondaire, deux (1,5 %) dans une chambre et une (0,8 %) dans une maison d'hébergement.

La figure 21 permet de rendre compte du type d'habitation dans lequel vivent les répondant(e)s en fonction de leurs revenus.

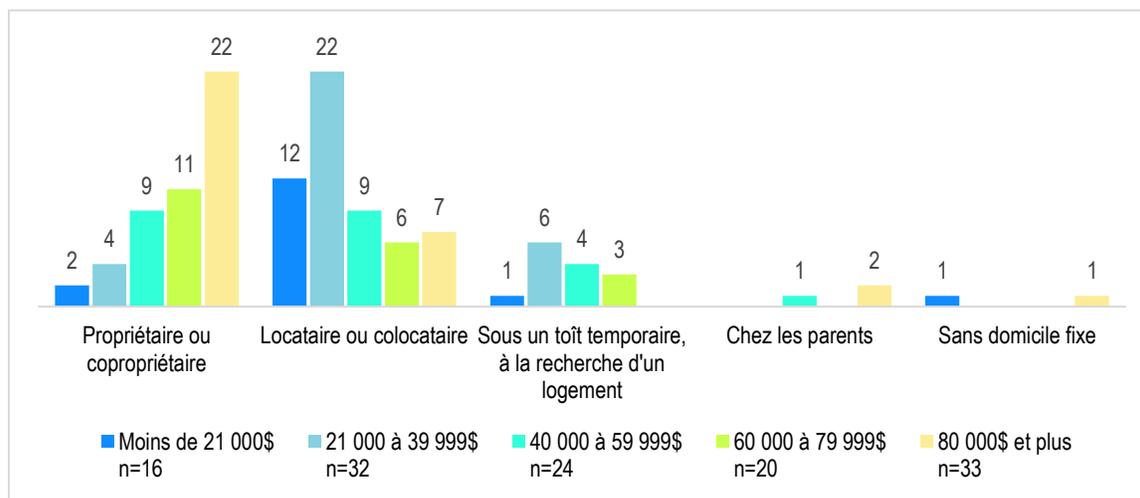
Figure 21 Répartition du type d'habitation selon les tranches de revenu



Bien que presque l'ensemble des personnes répondantes soient propriétaires (38,4 %) ou locataires (44,8 %), quelques personnes semblent être dans une situation plus temporaire ou précaire. En effet, 11,2 % des personnes répondantes ont indiqué occuper actuellement un toit temporaire et être à la recherche d'un logement, 3 personnes (2,4 %) habitent chez leurs parents et 2 (1,6 %) sont sans domicile fixe.

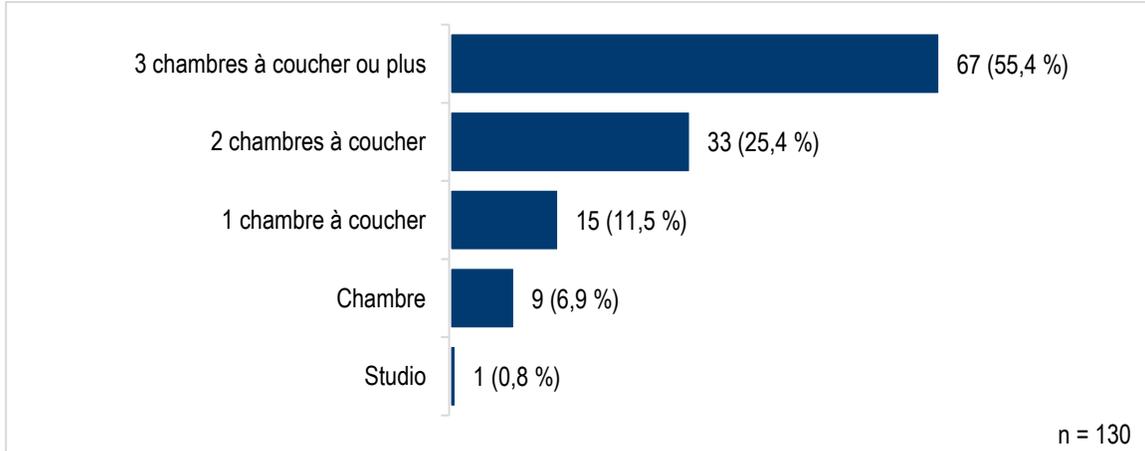
La figure 22 permet de rendre compte du statut d'habitation des répondant(e)s en fonction de leurs revenus.

Figure 22 Statut d'habitation selon les tranches de revenu



Pour ce qui est de la taille des logements actuellement habités, la majorité des personnes répondantes ont mentionné vivre dans un logement de trois chambres à coucher ou plus.

Figure 23 Dimension des logements habités actuellement

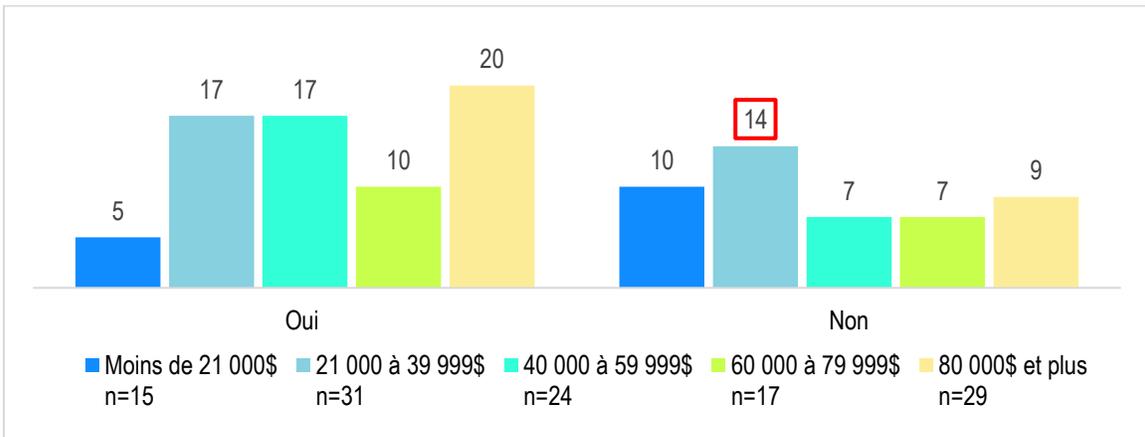


3.2.3. Les besoins en matière de logement

Cette prochaine section présentera les réponses portant spécifiquement sur les besoins en matière de logement permettant ainsi aux répondantes et répondants d'exprimer leur situation actuelle et leurs besoins envisagés. Le nombre de personnes ayant répondu aux questions de cette section varie entre 110 et 126 personnes, plusieurs ayant tout simplement cessé de répondre au questionnaire après la première section.

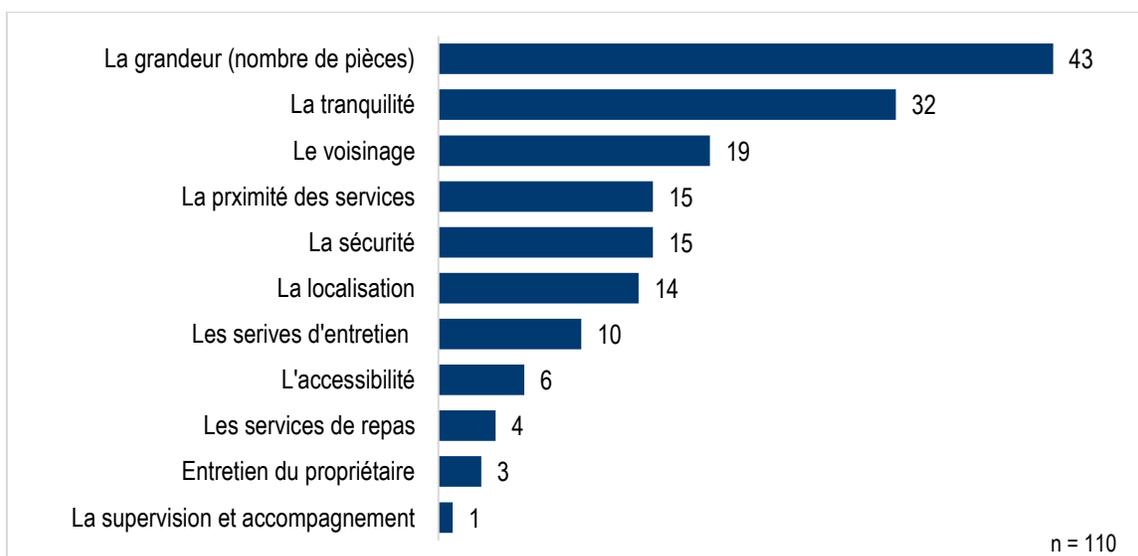
Dans une proportion de 60 %, les personnes répondantes ont mentionné que leur habitation est adaptée à leurs besoins, laissant ainsi un taux considérablement élevé, soit 40 % de personnes pour lesquelles l'endroit où ils vivent actuellement n'est pas adapté à leurs besoins. La répartition de ce 40 % par tranche de revenu démontre que les gens dont le revenu se situe entre 21 000 \$ et 39 999 \$ sont les plus nombreux à avoir mentionné que leurs logements ou maisons actuels ne sont pas adaptés à leurs besoins. Les personnes dont le revenu est de plus de 80 000\$ ont indiqué que l'endroit où ils vivent actuellement répond à leurs besoins.

Figure 24 Habitations actuelles adaptées ou non à leurs besoins selon les tranches de revenu



Pour obtenir un portrait plus précis, les personnes répondantes ayant sélectionné la réponse « non » étaient invités à choisir, à partir d'une liste, tous leurs besoins non comblés par leur habitation actuelle.

Figure 25 Besoins non comblés par leur habitation actuelle

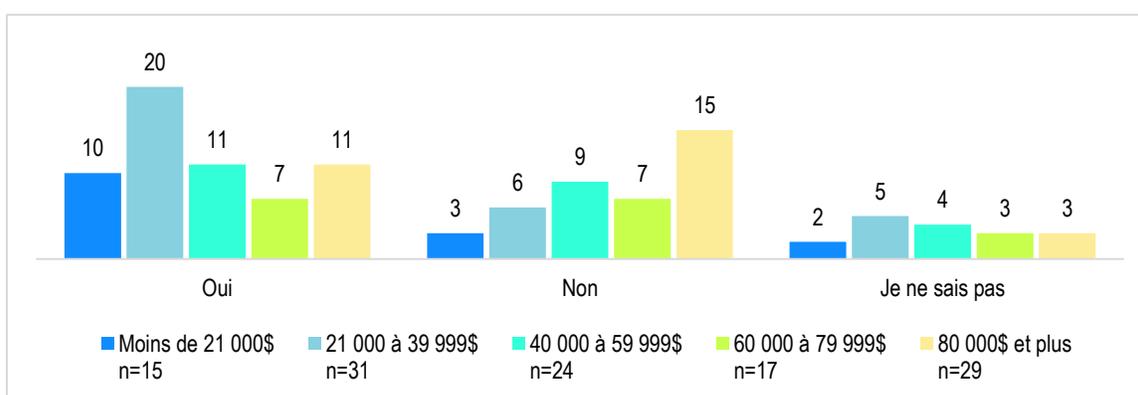


Les personnes répondantes à cette question avaient aussi la possibilité de nommer d'autres besoins non comblés dans leur habitation actuelle. Parmi ces derniers, 18 ont énoncé les besoins suivants :

La désuétude de l'habitation	Le manque de chauffage
L'insalubrité des lieux	Le manque d'espace (trop de gens)
L'absence de rangement	Besoin de plus d'intimité (co-location difficile)
Le prix	L'absence de transport
Pas possible de louer annuellement	Violence conjugale

En poursuivant dans la perspective de mieux cerner les besoins des gens, près de 9,5 % des répondantes et répondants ont mentionné avoir besoin de cohabiter avec une proche aidante ou un proche aidant ou avoir besoin de recevoir un soutien externe. Ce sont majoritairement les personnes dont le revenu est de moins de 59 999\$ qui ont répondu positivement à cette question. À la suite de cette question et souhaitant connaître leurs intentions en lien avec un éventuel déménagement, 50,9 % d'entre elles envisagent de déménager de leur logement ou de vendre leur maison au cours des prochaines années, alors que 34,5 % ne l'envisagent pas et que 14,7 % ne le savent pas.

Figure 26 Intentions de déménager selon la tranche de revenu



Pour les participantes et participants ayant répondu positivement à la question, nous avons souhaité connaître les raisons qui motivaient leurs décisions. Les réponses sont illustrées dans le tableau suivant, selon les tranches de revenu.

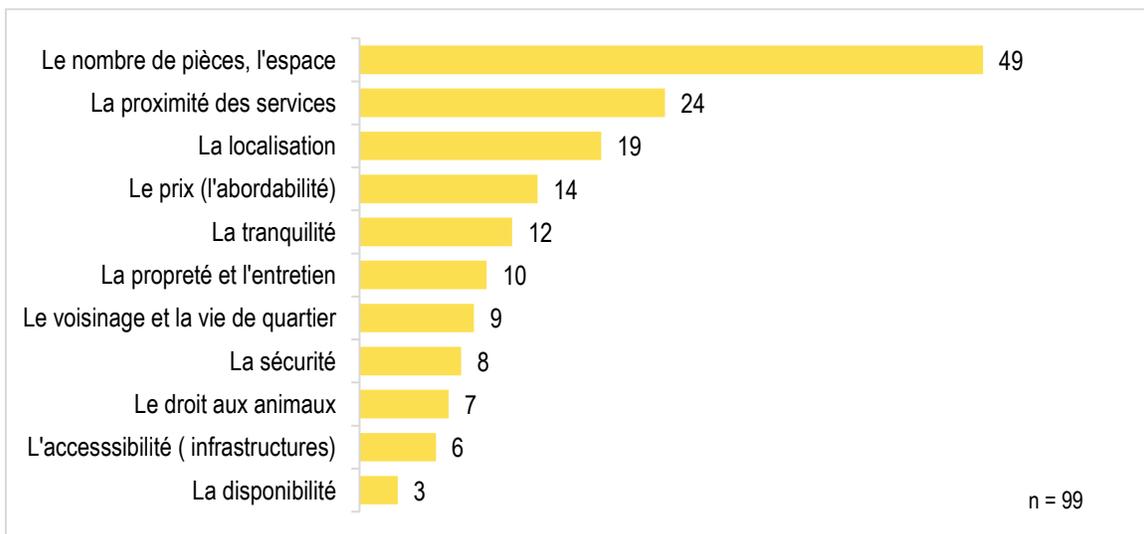
Tableau 5 Raisons qui motivent le désir de déménager selon les tranches de revenu

	Moins de 21 000 \$ n=14	21 000 à 39 999 \$ n=30	40 000 à 59 999 \$ n=20	60 000 à 79 999 \$ n=17	80 000 \$ et plus n=25
Changement d'état civil			2	1	2
Perte d'autonomie			1		1
Modification de la situation financière		2	1	1	3
Réparations majeures à réaliser		4	4	1	1
Reprise du logement par le propriétaire	1	3	3	1	1
Libération du logement pour la saison touristique		2	2	1	
Pour des raisons de santé		2	2		1
Rapprochement géographique avec la famille		4		2	3
Volonté de quitter la MRC		2	3		1
Violence conjugale	3	1		1	
Volonté d'avoir son chez-soi	1	2	3		1

À la lecture de ces données, on constate que plusieurs personnes recherchent éventuellement une nouvelle habitation qui devra répondre à leurs besoins. Bien que la nature des adaptations ne soit pas connue, il conviendrait d'approfondir cette question afin mieux connaître les besoins de ces personnes.

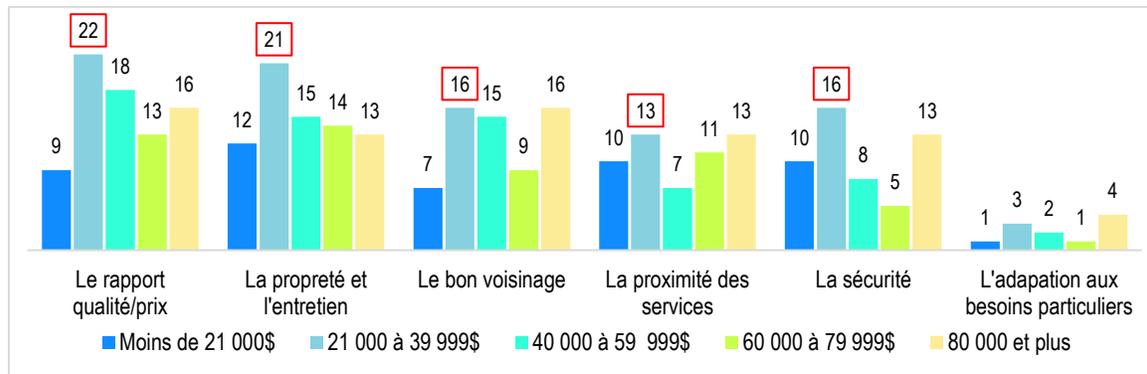
Les prochaines questions portent sur les éléments et critères essentiels ainsi que les difficultés rencontrées dans la recherche d'une habitation. Les personnes répondantes devaient, dans un premier temps, énoncer le critère essentiel dans la recherche d'une habitation et par la suite sélectionner tous les autres éléments importants. Bien qu'il existe plusieurs similitudes dans les réponses des deux questions, elles sont présentées distinctement puisqu'elles devaient nommer les critères essentiels, alors que pour les éléments importants une liste d'énoncés étaient proposés.

Figure 27 Critères essentiels dans la recherche d'une habitation



Rappelons que cette question était une question ouverte, c'est-à-dire qu'elle ne comportait pas de choix de réponses. Tous les critères nommés par les personnes participantes ont été classés dans l'une des catégories. Le nombre de pièces est le critère essentiel qui a été nommé par près de 50 % d'entre elles, dépassant largement tous les autres critères identifiés à cette question. On remarque une cohérence avec les réponses présentées à la figure 25 sur les besoins non comblés dans l'habitation actuelle, puisque 40 % des personnes ont identifié que le nombre de pièces représente leur premier besoin non comblé dans leur habitation actuelle.

Figure 28 Les éléments importants dans la recherche d'une habitation selon les tranches de revenu



Le rapport qualité/prix est l'énoncé qui reçoit le plus grand nombre de réponses et ce pour toutes les tranches de revenu. On remarque cependant que ce sont les personnes dont le revenu se situe entre 21 000\$ et 39 999\$ qui accordent une plus grande importance à cet élément ainsi que pour la propreté et l'entretien. Ce sont également les mêmes qui sont les plus nombreux pour les trois énoncés suivants, soient le bon voisinage, la proximité des services et la sécurité. L'adaptation de l'habitation aux besoins particuliers a été la catégorie qui semble concerner le moins d'entre elles.

Pour compléter ce bloc de questions, nous avons répertorié, dans le tableau suivant, les difficultés rencontrées dans la recherche d'un logement. Les tranches de revenu le plus impactées dans la recherche d'un logement sont celles comprises entre 21 000 \$ et 59 999 \$, notamment parce que les logements disponibles sont trop chers, qu'ils ne répondent pas à leurs besoins ou à leurs attentes ou encore qu'ils sont situés dans une autre municipalité.

Tableau 6 Difficultés rencontrées dans la recherche d'un logement selon les tranches de revenu

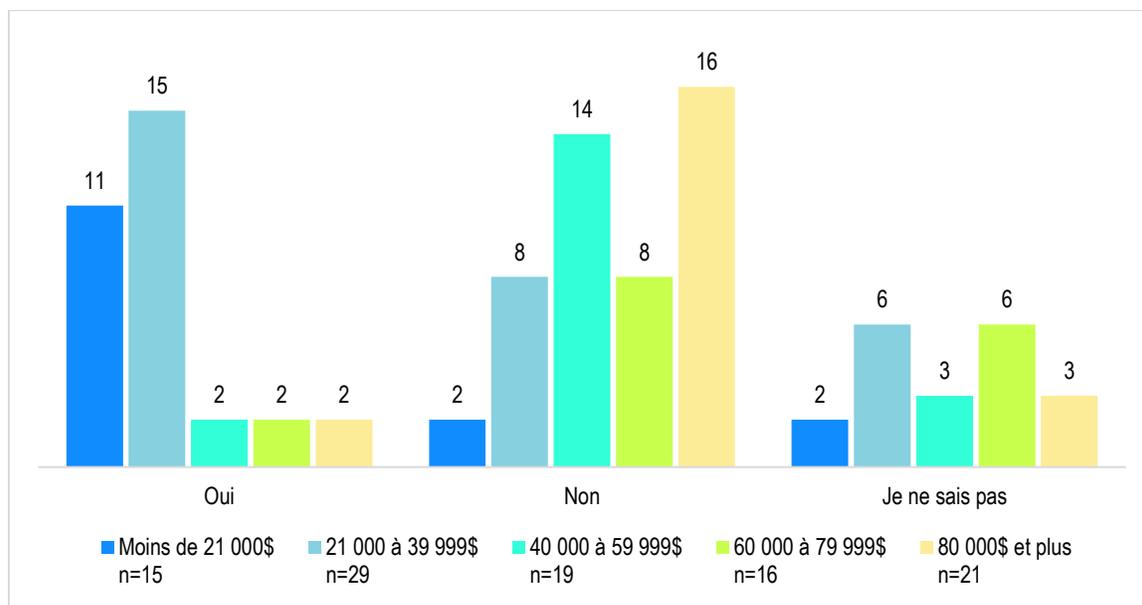
	Moins de 21 000 \$ n=11	21 000 à 39 999 \$ n=23	40 000 à 59 999 \$ n=18	60 000 à 79 999 \$ n=10	80 000 \$ et plus n=10
Les logements disponibles répondant à mes besoins sont trop chers (n=35)	7	12	10	4	2
Les logements disponibles n'acceptent pas les animaux (n=30)	2	8	8	7	5
Le nombre de chambres ne répond pas à mes besoins (n=29)	7	11	3	6	2
La qualité des logements disponibles ne répond pas à mes attentes (n=26)	3	12	5	4	2
Les logements disponibles ne sont pas situés dans la municipalité que je veux (n=23)	4	8	7	3	1
L'emplacement des logements disponibles ne me convient pas (n=21)	4	7	6	3	1
La grandeur des pièces des logements disponibles ne répond pas à mes besoins (n=14)	3	7	1	1	2

Aucun logement disponible (n=14)	2	6	2	4	
Mon dossier de crédit ne répond pas aux critères des propriétaires (n=10)	1	5	1	3	
La période de disponibilité des logements ne me convient pas (n=6)		1	2		3
J'ai plusieurs enfants et certains propriétaires ne souhaitent pas louer aux familles nombreuses (n=4)		2		2	
J'ai senti de la discrimination en lien avec mon identité (n=2)			2		
Les propriétaires aiment mieux louer aux touristes et aux travailleurs de l'extérieur(n=3)			2	1	

Pour cette dernière section, nous aborderons la perception des personnes répondantes face à différents types de logements. D'abord, puisque le logement social peut être une des pistes de solution permettant de répondre aux préoccupations des populations et que diverses mesures existent pour en favoriser l'accès, nous leur avons demandé si un logement social pouvait répondre à leurs besoins. Selon le FRAPRU, le logement social est un type de logement qui a pour vocation de loger les gens à revenu faible ou modeste. Il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui est inférieur à celui du marché. Il existe trois grandes formes de logement social : les HLM, les COOP et les OSBL d'habitation.

De manière globale, sans tenir compte de la tranche de revenu, 48 % d'entre elles ne croient pas qu'un logement social pourrait répondre à leurs besoins, 32 % pensent que oui et 20 % ont répondu « je ne sais pas ».

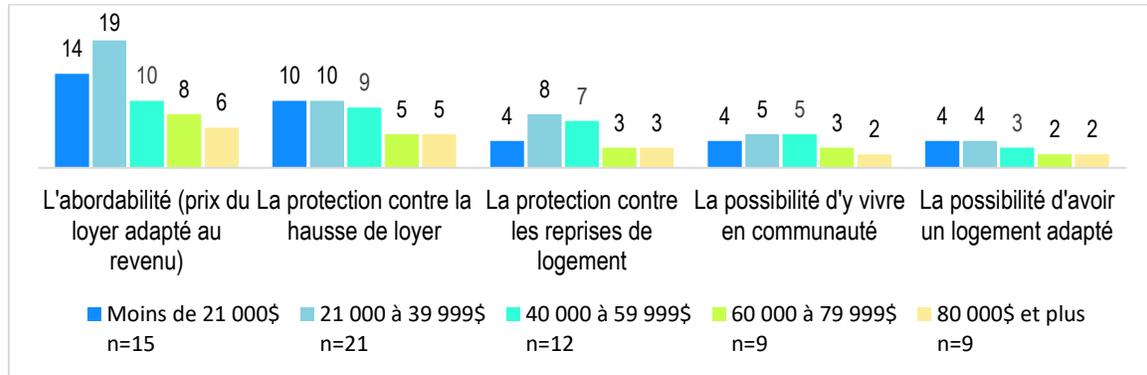
Figure 29 Logement social pour répondre aux besoins selon les tranches de revenu



En observant la distribution des réponses selon les tranches de revenu, nous constatons que plus le revenu est bas, soit inférieur à 21 000 \$, et plus les participantes et participants considèrent qu'un logement social pourrait répondre à leurs besoins. La situation inverse est observée pour celles et ceux dont le revenu est supérieur à 40 000 \$.

Les personnes répondantes pouvaient, à partir d'une liste d'incitatifs, sélectionner ceux qui contribueraient à influencer leur décision de vivre dans un logement social. Sans étonnement, l'abordabilité est l'incitatif qui regroupe le plus grand nombre de réponses et ce peu importe la tranche de revenu. En lien avec la notion d'abordabilité, on constate que la protection contre la hausse des prix du loyer et contre la reprise de logement, rejoignent dans des proportions assez similaires les répondant(e)s de toutes les tranches de revenu. Tout comme pour les résultats présentés à la figure 28, la possibilité d'avoir un logement adapté à leurs besoins, est l'incitatif le moins populaire auprès d'elles.

Figure 30 Raisons pouvant inciter à vivre dans un logement social



Par la suite, les personnes répondantes devaient sélectionner, pour chacun des énoncés, ce qu'elles considéraient comme une possibilité d'habitation pour elles. Le tableau suivant présente l'ensemble des réponses eu égard à la tranche de revenu. Les réponses seront par la suite présentées selon la tranche de revenu et le type d'habitation proposée.

Tableau 7 Intérêt de vivre dans d'autres types d'habitation

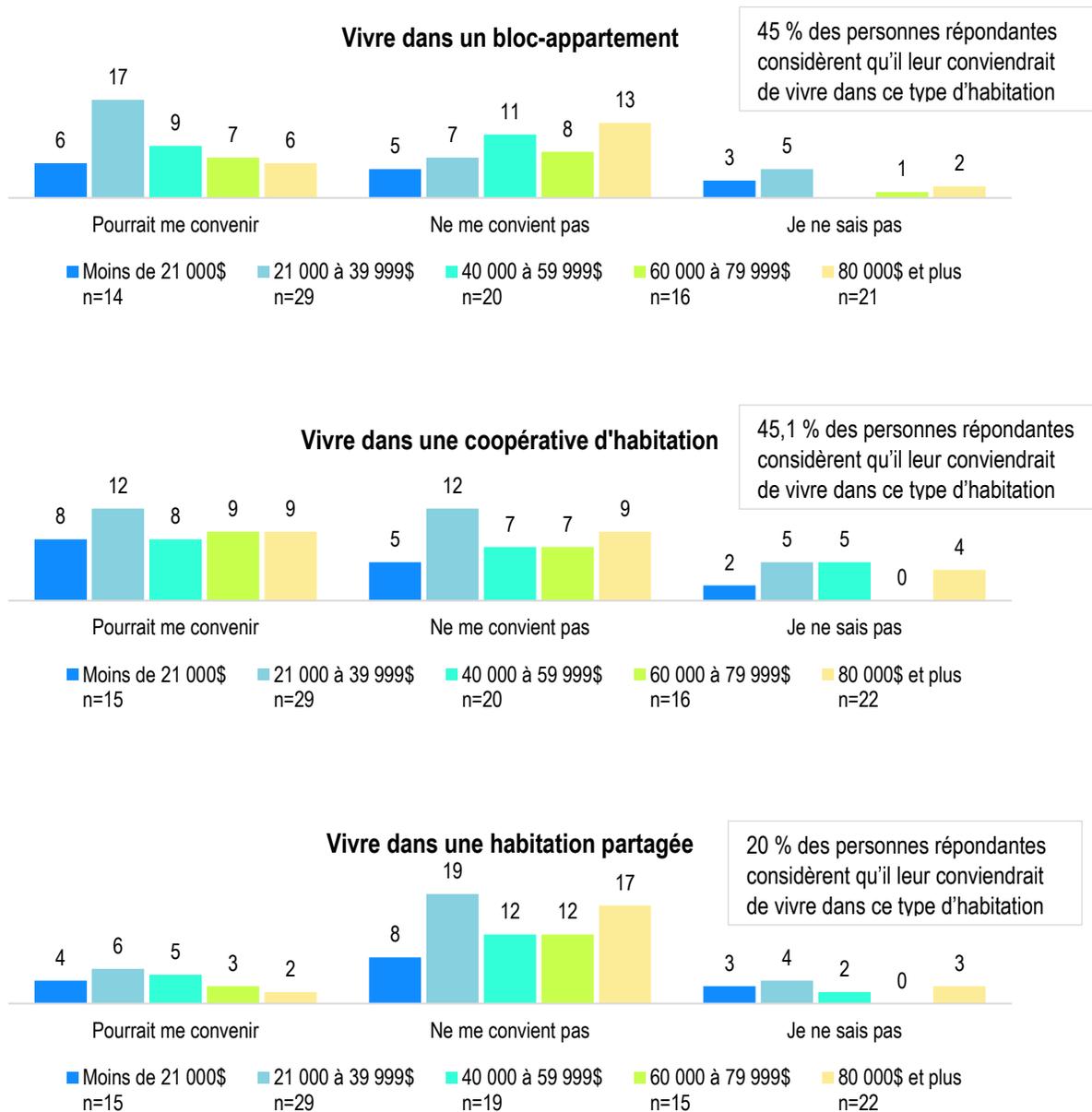
Est-ce que ce type d'habitation pourrait convenir à mon style de vie?	Pourrait me convenir	Ne me convient pas	Je ne sais pas
Un bloc-appartements	45	44	11
Une coopérative d'habitation	46	40	16
Une habitation partagée en pratiques organisées	20	68	12
Une maison intergénérationnelle ou bigénérationnelle	50	36	14
Une mini-maison	54	34	12
Une coopérative de propriétaires	42	35	25

Avec l'objectif de connaître les perceptions de la population en lien avec d'autres types d'habitation que la maison unifamiliale et le logement dans une résidence privé, nous avons présenté des types d'habitation différents qui sont souvent peu connus par la population. Tous ces types d'habitation sont définis dans la première section du rapport. Les données recueillies auprès des personnes participantes sont présentées selon la tranche de revenu et selon le type d'habitation. Nous y retrouvons : le bloc-appartement, la coopérative d'habitation, l'habitation partagée en pratique organisée, la maison intergénérationnelle ou bigénérationnelle, la mini-maison et la coopérative de propriétaires. Ce sont d'ailleurs ces deux derniers types d'habitation qui pourraient convenir à un plus grand nombre de personnes selon les données recueillies.

L'habitation partagée en pratique organisée est le type d'habitation qui ne conviendrait pas à plus de la majorité des personnes ayant répondu.

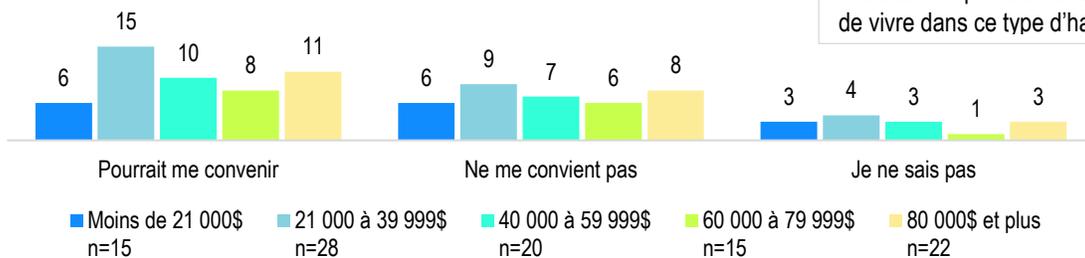
Ces divers types d'habitation peuvent devenir des alternatives aux habitations dites plus traditionnelles et mériteraient de s'y attarder plus longuement en identifiant des populations ciblées et en validant avec eux lors de rencontres individuelles ou de groupes, les perceptions plus précises des populations.

Figure 31 Types d'habitations et style de vie selon les tranches de revenu



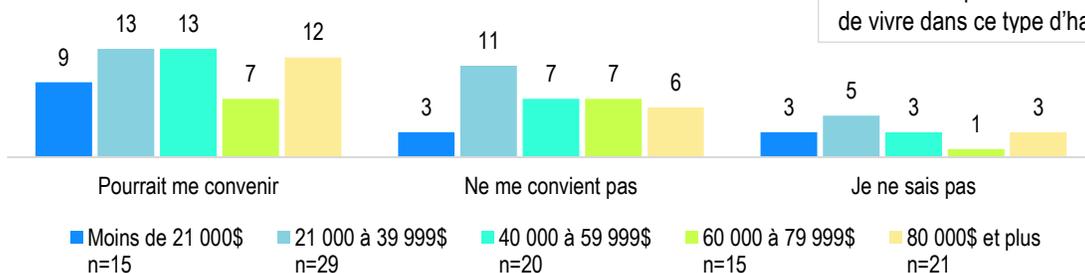
Vivre dans une maison intergénérationnelle

50% des personnes répondantes considèrent qu'il leur conviendrait de vivre dans ce type d'habitation



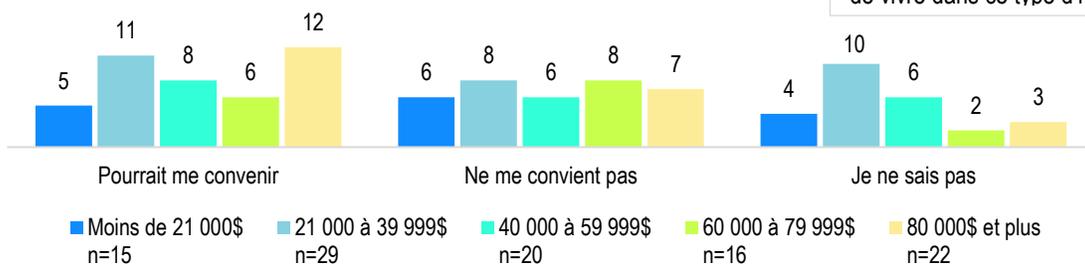
Vivre dans une mini-maison

54 % des personnes répondantes considèrent qu'il leur conviendrait de vivre dans ce type d'habitation



Vivre dans une coopérative de propriétaires

41,2 % des personnes répondantes considèrent qu'il leur conviendrait de vivre dans ce type d'habitation



Pour terminer le questionnaire, nous avons donné la possibilité aux personnes répondantes qui le souhaitent de nous faire part de leurs commentaires et préoccupations en lien avec les questions sur l'habitation. Quarante personnes ont volontairement partagé ces derniers que nous avons regroupés en six catégories.

Catégories	Récurrence
Offre de logements déficiente et ne répond pas aux besoins (famille avec enfant, grandeur, localisation)	31
État des maisons et des logements	8
Abordabilité	6
Locations touristiques et pour les travailleurs	5
Droit aux animaux	4
Relations difficiles avec les colocataires, propriétaires, partenaires, familles	8

Avec tous les commentaires et préoccupations reçus, il aurait été pertinents qu'ils soient tous présentés. Cependant, une sélection a été effectuée afin de présenter un échantillon représentatif. La seule catégorie qui n'est pas présentée est celle des relations difficiles avec les colocataires, propriétaires, partenaires et familles afin de préserver la confidentialité. Ces commentaires seront exposés à l'équipe du RDS Rocher-Percé.

« Je trouve décourageant de voir partout des maisons inhabitées ou délabrées alors qu'il est très difficile de se loger dans la région. Je me demande où sont les propriétaires de ses maisons. Il est presque impossible de trouver une petite maison en location pour une personne seule ou un couple ».

« Des logements pour les familles, avec 3 chambres au minimum, bien divisé et de grandes pièces. Avec droit aux animaux en général pas juste ceux en cage ou des chats ».

« Il est urgent de construire de nouvelles habitations puisque les maisons ont beaucoup servi au Airbnb. Il y a des emplois mais les gens n'arrivent pas à se loger, c'est très inquiétant ! »

« Les logements à Percé sont devenus vraiment chers à l'achat pour des familles à revenus moyens. Pour garder les enfants dans la même école à la suite d'une séparation, c'est vraiment difficile. Je ne comprends pas comment on en arrive à déloger les populations locales à ce point parce que des gens de l'extérieur trouvent ça cool d'avoir une résidence secondaire au bord de l'eau ou de mettre la main sur une maison à louer au gros prix juste l'été [...] Et cela, c'est sans compter les propriétaires d'usines de pêche qui achètent les dernières maisons pour y loger des travailleurs extérieurs. Vraiment, quand on cherche à acheter ou louer une maison à Percé, Sainte-Thérèse et Grande-Rivière maintenant, c'est devenu impossible. »

« Construire des logements pour les gens mieux nantis comme en ville on pourrait demeurer dans notre patelin. »

« Le manque de logements est problématique et la population vieillissante qui veut vendre pour aller habiter dans des logements plus petits, sans entretien et sans devoir quitter leur village, est en hausse. Il est temps pour Percé de construire des

logements abordables mais de qualités afin de faciliter la vie de sa population vieillissante (et la garder ici) et attirer de nouveaux acheteurs avec ces maisons sur le marché. »

« Aimerais pouvoir obtenir un HLM, l'ancien IGA à Chandler devrait fournir des logements ».

“Need government project for repair. House is 110 years old”.

« L'environnement est très important pour moi! Des arbres des fleurs de l'espace pour un jardin! »

« La formule duplex, serait l'idéal pour les gens autonomes et qui veulent un peu plus de liberté. Ou des appartements sur deux étages seraient un plus. »

« Je pense qu'il manque de soutien financier pour les entrepreneurs qui voudraient se lancer dans la construction ou rénovation de logement. De plus, le soutien financier offert présentement par les villes et la MRC ne s'adresse pas à tous (exemple: demande un secteur précis...). Pour ma part, je pense que l'avenir se trouve dans les micro-logements et les mini-maisons. Les coûts sont abordables dûs au fait que cela demande moins de matériaux, donc plus écologique. »

« Faudrait arrêter le airbnb afin de nous permettre d'avoir un toit sur la tête et non pas juste aux touristes. »

« Difficile d'obtenir des services des propriétaires, 2 ans pour faire réparer une fenêtre. Mini-maison: Le rêve! L'idéal car je serais chez moi. »

3.3. Constats et pistes de réflexion

En guise de synthèse des enquêtes menées auprès de partenaires et de la population, quelques éléments méritent d'être soulignés.

D'abord, pour ce qui est des partenaires :

- L'inquiétude semble grande en lien avec la disponibilité des logements en général, mais surtout de logements abordables. Les populations pour lesquelles des actions devraient être posées en priorité sont les familles, principalement à faible revenu et monoparentales, ainsi que les personnes âgées et les jeunes.
- Les partenaires ayant répondu au sondage considèrent également que l'ensemble de la population a un rôle à jouer dans l'amélioration de la situation, incluant les citoyens et citoyennes. Toutefois, si l'on parle plus spécifiquement d'actions concrètes, les personnes représentant les ministères, les employés et employés municipaux et les élus et élus apparaissent comme jouant un important rôle de facilitateurs dans les projets de construction.
- Notons également que les partenaires sont particulièrement préoccupés par l'augmentation du nombre de logements qui sont retirés du marché locatif permanent par leur propriétaire afin d'être loués à court terme sur des plateformes comme Airbnb.
- Enfin, les partenaires ont exprimé le souhait que les futurs projets soient réfléchis dans une perspective intégrée visant à répondre en même temps aux besoins de plus d'une population, ce qui favoriserait la mixité.

Ensuite, pour ce qui est de la population :

- Il est surprenant de constater que plus du quart des personnes répondantes a indiqué un revenu annuel du ménage de 80 000 \$ ou plus, alors que nous visons à obtenir le point de vue de population plus vulnérables.
- Sans surprise, la majorité des personnes répondantes habitent dans une maison unifamiliale, plus particulièrement celles se situant dans les tranches de revenu plus élevées.
- La moitié des personnes répondantes ont l'intention de déménager de leur logement ou de vendre leur maison au cours des prochaines années. Cette situation est plus présente pour la tranche de revenu située entre 21 001 \$ et 39 999 \$.
- Le nombre de pièces et la grandeur de l'habitation sont les éléments qui reviennent le plus souvent dans les réponses, que ce soit pour nommés des besoins non comblés ou encore comme étant une raison pour déménager et font partie du critère essentiel pour la moitié des répondant(e)s.
- La notion d'abordabilité est perceptible dans plusieurs réponses, principalement pour les personnes ayant un revenu de moins de 60 000 \$. Cependant, on constate que les personnes dont le revenu est supérieur à 80 000 \$ ont elles aussi cette préoccupation.
- Les gens dont le revenu se situe entre 21000 \$ et 59 999 \$ sont ceux qui semblent avoir le plus grand nombre de difficultés dans la recherche d'un logement.

Conclusion

En guise de conclusion, il convient de revenir sur certains éléments des diverses sections du rapport.

D'abord, la preuve n'est plus à faire, il existe un lien clair entre les caractéristiques d'habitation des individus et leur santé, tant mentale que physique. Certaines populations, comme les enfants et les personnes âgées, sont d'ailleurs plus à risque de vivre des conséquences en lien avec les enjeux de logement.

Ensuite, les caractéristiques démographiques et socioéconomiques peuvent augmenter la pression sur les besoins en logements, tant en nombre qu'en taille. Ainsi, plus une communauté compte de familles monoparentales ou de personnes vivant seules, plus le nombre de logements disponibles devra être important.

Mais même si une communauté compte, théoriquement, suffisamment de logements pour loger l'ensemble de ses ménages, encore faut-il que ces logements puissent répondre à leurs besoins. C'est souvent là que le bât blesse : si les logements disponibles sont trop dispendieux, trop petits ou en trop mauvais état, les besoins ne peuvent être comblés adéquatement.

C'est pourquoi le fait d'analyser des statistiques est rarement suffisant pour comprendre réellement les besoins spécifiques de certaines populations. Ainsi, les réponses obtenues via les questionnaires aux partenaires et à la population sont d'autant plus riches qu'elles nous ont permis de saisir certaines situations particulières auxquelles nous n'avions pas pensé. Elles nous ont également permis d'envisager l'avenir grâce à la question portant sur les types d'habitation qui pourraient convenir aux répondantes et répondants. Les personnes répondantes se sont en effet montrées assez ouvertes à des modes d'habitation alternatifs, tels les coopératives, les maisons intergénérationnelles ou les mini-maisons, des types d'habitation qui n'auraient peut-être pas été explorées en d'autres circonstances.

Penser à l'avenir fait également référence aux mouvements de population qui sont prévus, comme le vieillissement de la population, ou qui sont souhaités, comme l'arrivée de migrants, qu'ils proviennent d'une autre région ou d'un autre pays. Si les nouveaux arrivants peuvent représenter une réponse à la pénurie de main-d'œuvre qui sévit dans plusieurs secteurs de l'économie, encore faut-il pouvoir loger adéquatement ces personnes sur le territoire.

Ainsi, l'adéquation actuelle entre l'offre et les besoins en logement que nous montrent les données du recensement passe sous silence deux éléments importants : 1) ce n'est pas parce qu'on a un toit sur la tête que celui-ci répond à nos besoins et 2) l'équilibre donne peu de souplesse pour répondre rapidement aux nouveaux besoins émergents.

Ainsi, les acteurs concernés et impliqués dans la recherche de solutions pourront, à la lumière des tous les éléments présentés, tant quantitatifs que qualitatifs, utiliser ce rapport pour développer une stratégie d'intervention basée sur les besoins exprimés par les populations.

Annexe A

Sondage sur les besoins de la population en matière de logement dans la MRC du Rocher-Percé

À la demande du Réseau en développement social (RDS) du Rocher-Percé, le centre ÉCOBES – Recherche et transfert, un CCTT du Cégep de Jonquière, amorce une collecte de données dans le but de dresser un état de situation sur le logement dans la MRC du Rocher-Percé.

Les objectifs principaux de ce projet sont :

- a) Connaître les besoins actuels et futurs des populations ciblées vivant dans la MRC du Rocher-Percé;
- b) Réaliser un portrait de situation des besoins en matière de logement social, abordable et alternatif sur le territoire de la MRC du Rocher-Percé;
- c) Développer une vision d'ensemble de l'enjeu du logement dans la MRC.

Par ce projet, le RDS souhaite évaluer si l'offre actuelle reflète les besoins des différents profils de population (DI-DP-TSA, les familles, les personnes âgées, les couples, les personnes seules, les étudiant.e.s, etc.) qui vivent sur le territoire de la MRC du Rocher-Percé. De plus, cette collecte de données permettra d'avoir de meilleures connaissances et une meilleure compréhension des besoins en logement pour les prochaines années. Ces données permettront également d'orienter des actions spécifiques pouvant être portées par le Réseau en développement social.

Consentement

Cons1 En répondant à ce sondage portant sur les besoins en logement de la MRC du Rocher-Percé, vous acceptez que les données **anonymes** relatives à votre participation servent à ce projet.

Vous acceptez également que les données **anonymes relatives à votre participation servent éventuellement à d'autres projets de recherche.**

« Je consens librement à ce que les données **anonymes relatives à ma participation à ce sondage servent à ce projet et éventuellement à d'autres recherches. »**

Choisir une seule réponse.

- 1 Oui
- 2 Non

Section A : Données sociodémographiques

A.1 À quel genre vous identifiez-vous?

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse.

1. Femme
2. Homme
3. Agenre, androgyne, non binaire, fluide dans le genre, bispirituel.le, allosexuel.le
4. Préfère ne pas répondre
5. Autre, veuillez préciser

A.2 À quel groupe d'âge appartenez-vous?

Liste déroulante.

1. 17-24
2. 25-34
3. 35-44
4. 45-54
5. 55-64
6. 65-74
7. 75 et plus

A.3 Quel est votre code postal?

[Étiquette]

[Source]

A.4 Quel est votre pays de naissance?

[Étiquette]

[Source]

A.5 Avec qui vivez-vous actuellement?

[Étiquette]

[Source]

Plusieurs réponses possibles

1. Seul.e
2. Avec partenaire
3. Avec partenaire et enfant(s)
4. Avec enfant(s), précisez le nombre
5. Avec d'autres membres de ma famille (père, mère, frère, sœur, etc.)
6. Avec colocataire(s)
7. Autre, veuillez préciser

A.6 Combien de personnes habitent avec vous de manière permanente?

[Étiquette]

[Source]

A.7 Quel est le revenu total de votre ménage?

Le revenu total de votre ménage inclut l'ensemble des revenus que vous, votre partenaire et les autres personnes qui vivent avec vous (si applicable) avez reçus pendant l'année. Vous pouvez également vous référer au revenu total inscrit à la ligne 199 de votre déclaration de revenus provinciale.

[Étiquette]

[Source]

Liste déroulante.

1. Moins de 21 000 \$
2. 21 000 \$ à 29 999 \$
3. 30 000 \$ à 39 999 \$
4. 40 000 \$ à 49 999 \$
5. 50 000 \$ à 59 999 \$
6. 60 000 \$ à 69 999 \$
7. 70 000 \$ à 79 999 \$
8. 80 000 \$ et plus

A.8 Actuellement êtes-vous?

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse.

1. Propriétaire
2. Copropriétaire
3. Locataire
4. Colocataire
5. Avec un toit temporaire, mais à la recherche active d'un logement (ex. : un ami m'accueille)
6. Sans domicile fixe
7. Autre, veuillez préciser _____

A.9 Dans quel type d'habitation vivez-vous actuellement?

[Étiquette]

[Source]

1. Maison unifamiliale (bungalow, maison mobile, duplex, condo, etc.)
2. Coopérative d'habitation
3. Bloc-appartements
4. Chalet ou résidence secondaire
5. Résidence pour personnes âgées
6. En chambre
7. Autre, veuillez préciser _____

A.10 Parmi les dimensions de logement suivantes, laquelle correspond à celui que vous occupez présentement?

1. Chambre
2. Studio
3. 3 ½ (1 chambre à coucher)
4. 4 ½ (2 chambres à coucher)
5. 5 ½ ou plus (3 chambres à coucher ou plus)
6. Autre, veuillez préciser

A.11 Selon quelle fréquence habitez-vous dans la MRC du Rocher-Percé?

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse.

1. J'y habite à l'année
2. J'y habite de façon saisonnière
3. Je fais la navette (fly in fly out)

A.12 Vous identifiez-vous à une communauté autochtone?

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse

1. Oui
2. Non
3. Préfère ne pas répondre
4. Je ne sais pas

A.13 Vous identifiez-vous comme faisant partie d'une minorité visible?

Les minorités visibles sont les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche.

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse

1. Oui
2. Non
3. Préfère ne pas répondre
4. Je ne sais pas

A.14 Quelle est la langue utilisée pour communiquer à la maison?

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse.

1. Français
2. Anglais
3. Préfère ne pas répondre
4. Autres, veuillez préciser

Section B : Vos besoins en matière de logement

B.1 Actuellement, en pensant au logement ou à la maison que vous occupez, est-il adapté à vos besoins?

[Étiquette]

[Source]

1. Oui
2. Non

B.2 Toujours en pensant au logement ou à la maison que vous occupez, lequel ou lesquels des besoins suivants ne sont pas comblés?

[Étiquette]

[Source]

Plusieurs réponses possibles

1. Tous mes besoins sont actuellement comblés
2. Grandeur (trop petit, trop grand, manque de chambres, etc.)
3. Tranquillité
4. Accessibilité (rampe d'accès, barre d'appui, etc.)
5. Services de repas
6. Services d'entretien intérieur-extérieur
7. Sécurité
8. Proximité des services
9. Localisation
10. Voisinage et vie de quartier
11. Supervision et accompagnement
12. Autres, veuillez préciser

B.3 Est-ce que vous ou un membre de votre ménage avez besoin de cohabiter avec un proche aidant ou de recevoir un soutien extérieur?

[Étiquette]

[Source]

1. Oui
2. Non

B.4 Envisagez-vous déménager de votre logement ou vendre votre maison au cours des prochaines années?

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse.

1. Oui
2. Non
3. Je ne sais pas

B.5 Pour quelles raisons envisagez-vous de déménager de votre logement ou vendre votre maison?

[Étiquette]

[Source]

Plusieurs réponses possibles.

1. Je ne souhaite pas déménager
2. Besoins non comblés identifiés à la question B.2
3. Changement d'état civil
4. Perte d'autonomie
5. Modification de la situation financière
6. Réparations majeures à réaliser
7. Reprise du logement par le propriétaire
8. Libération du logement pour la saison touristique
9. Pour des raisons de santé
10. Rapprochement géographique avec la famille
11. Volonté de quitter la MRC
12. Autre, veuillez préciser

Section C : La recherche d'un logement

C.1 Quel est votre critère essentiel en matière de logement? (ex. : le nombre de pièces, la municipalité, l'étage, les services à proximité, etc.)

[Étiquette]

[Source]

C.2 Quels sont les autres éléments importants pour vous dans la recherche d'un logement?

[Étiquette]

[Source]

Plusieurs réponses possibles.

1. La sécurité des lieux (lumières extérieures, portes verrouillées, etc.)
2. La propreté et l'entretien
3. La vie communautaire (bon voisinage, ambiance chaleureuse)
4. Le rapport qualité/prix
5. La proximité des services
6. L'adaptation aux personnes à mobilité réduite ou à d'autres besoins particuliers
7. Autre, veuillez préciser

C.3 Pouvez-vous identifier les difficultés que vous vivez dans vos recherches de logement?

[Étiquette]

[Source]

Plusieurs réponses possibles.

1. Le nombre de chambres des logements disponibles ne répond pas à mes besoins
2. La grandeur des pièces des logements disponibles ne répond pas à mes besoins
3. Les logements disponibles répondant à mes besoins sont trop chers

4. La qualité des logements disponibles ne répond pas à mes attentes
5. L'emplacement des logements disponibles ne me convient pas (trop loin des services, de mon emploi, etc.)
6. Les logements disponibles ne sont pas situés dans la municipalité où j'aimerais habiter
7. Les logements disponibles n'offrent pas la possibilité d'avoir un animal
8. J'ai plusieurs enfants et certains propriétaires ne souhaitent pas accueillir des familles nombreuses
9. Mon dossier de crédit ne répond pas aux critères des propriétaires
10. J'ai senti de la discrimination en lien avec mon identité (langue, origine ethnique, identité sexuelle, etc.)
11. Autre, veuillez préciser
12. Ne s'applique pas
13. La période de disponibilité des logements ne me convient pas

C.4 Selon vous, un logement social répondrait-il mieux à vos besoins?

Selon le FRAPRU, le logement social est un type de logement qui a pour vocation de loger les gens à revenu faible ou modeste. Il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui est inférieur à celui du marché. Il existe trois grandes formes de logement social : les habitations à loyer modique (HLM), les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif d'habitation.

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse.

1. Oui
2. Non
3. Je ne sais pas

C.5 Qu'est-ce qui pourrait vous inciter à aller vivre dans un logement social?

[Étiquette]

[Source]

1. L'abordabilité (prix du loyer adapté au revenu)
2. La possibilité d'avoir un logement adapté
3. La protection contre les hausses de loyer abusives
4. La protection contre les reprises de logement
5. La possibilité d'y vivre en communauté
6. Je ne sais pas

C.6 D'autres types d'habitation existent. Indiquez, pour chacun des énoncés suivants, si ce type d'habitation pourrait convenir à votre style de vie?

[Étiquette]

[Source]

Choisir une seule réponse par énoncé.

1. Pourrait me convenir	2. Ne me convient pas	3. Je ne sais pas
-------------------------	-----------------------	-------------------

a) Vivre dans un bloc-appartements			
b) Vivre dans une coopérative d'habitation (implique que tous les locataires contribuent à la vie communautaire et à l'entretien des lieux communs (escaliers, passages, hall d'entrée, remise, etc.)).			
c) Vivre dans une habitation partagée en pratiques organisées (c'est-à-dire jumeler sous un même toit deux personnes ou plus qui désirent partager les coûts d'un loyer et s'entraider).			
d) Vivre dans une maison intergénérationnelle ou bigénérationnelle (maison à laquelle on a ajouté un logement, indépendant ou accessible de l'intérieur, pour permettre la cohabitation des parents et des enfants).			
e) Vivre dans une mini-maison (une mini-maison est généralement d'une superficie de 300 à 600 pieds carrés et s'inscrit dans un projet de vie minimaliste).			
f) Vivre dans une coopérative de propriétaires (nouveau modèle de cohabitation novateur misant sur la vie collective et sur un partage des coûts).			

c.7 Avez-vous d'autres commentaires et préoccupations dont vous aimeriez nous faire part?

[Étiquette]

[Source]

Nous vous remercions pour votre participation à ce sondage.

