

RAPPORT FINAL

État du **logement**
au Centre-du-Québec
Phase II

Présenté au
Comité régional en développement social (CRDS)
Centre-du-Québec



Sandy Torres, chercheuse sociologue

Octobre 2012

Remerciements

Sans l'apport des gens qui travaillent sur le terrain, bien des portraits restent partiels. Et sans la confrontation (pacifique!) des points de vue, bien des informations restent implicites. Je remercie grandement les actrices et acteurs du Centre-du-Québec de leur patience et du temps investi dans les occasions de concertation proposées dans le cadre de cette deuxième phase du portrait du logement dans la région.

Je remercie également les membres du Comité régional en développement social (CRDS) qui ont suivi avec attention les étapes de la phase II et qui ont toujours manifesté le souci d'apporter leur aide.

Il est d'usage de remercier les membres d'un comité de travail à la fin d'un mandat de façon à souligner leur engagement en faveur de l'avancement d'une cause. Les membres du Comité logement méritent largement cette reconnaissance tant elles et ils ont eu à cœur de mobiliser leur milieu, de faire avancer la réflexion et de jouer un rôle actif dans l'amélioration des conditions de logement au Centre-du-Québec. Je tiens à adresser mes plus chaleureux remerciements à chacune et chacun des membres de ce comité de travail exceptionnel. Je tiens surtout à confier le réel plaisir que j'ai eu à travailler avec et pour eux.

Dépôt légal

ISBN 978-2-9811862-2-5 (version imprimée)

ISBN 978-2-9811862-4-9 (PDF)

État du logement au Centre-du-Québec, phase II

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2012

Avertissements

Les données et informations dont la source n'est pas mentionnée sont toutes extraites du rapport 2010 de la phase I de l'état du logement au Centre-du-Québec, téléchargeable à partir du site Web du CRDS à <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca>.

Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec; elles n'engagent que la responsabilité de l'auteur.

Réalisation financée par le Fonds régional de développement social du CRDS et la Société d'habitation du Québec (SHQ)



**Société
d'habitation**

Québec



Sommaire

Le Comité logement du Comité régional en développement social (CRDS) Centre-du-Québec mène des travaux sur la question de l'habitation ou du logement depuis 2008. La première phase a produit un portrait général de la situation de l'habitation à partir de statistiques, mais aussi un portrait de l'habitation sociale et communautaire. La deuxième phase a précisé les besoins et les solutions par MRC en poursuivant un objectif de mobilisation des partenaires concernés par les problématiques liées au logement.

La présente phase II a été financée par le Fonds régional de développement social du CRDS et par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Elle s'est échelonnée sur une période de huit mois, de février à octobre 2012.

La phase II a permis la mobilisation de 82 partenaires d'horizons divers (intervention sociale ou communautaire, urbanisme, aménagement du territoire, municipalité, développement rural, habitation sociale, développement régional, etc.) au moyen de groupes de discussion, d'une rencontre régionale et d'entrevues complémentaires. Voici quelques principaux constats qui ressortent de l'ensemble des informations disponibles et recueillies au cours de ce portrait :

- Il y a au Centre-du-Québec un besoin en logements sociaux, particulièrement criant chez les personnes seules, et un besoin en logements abordables ET salubres.
- Les centres des principales municipalités, dans chaque MRC, font face à une problématique de dévitalisation.
- Les inégalités sont plus accentuées en milieu urbain, tandis que les propriétaires à faible revenu sont plus nombreux en milieu rural.
- Les solutions consensuelles selon les discussions de groupe consisteraient dans le développement d'unités de Supplément au loyer (PSL) et le soutien social ou communautaire à domicile.
- Plusieurs obstacles ralentissent le développement de projets de coopératives ou d'OBNL au moyen du programme AccèsLogis, tout particulièrement la difficulté à rassembler la contribution du milieu jugée trop élevée ainsi que le coût élevé de la construction et de la rénovation. Entre 1997 et 2012, le Centre-du-Québec a vu la réalisation de 15 projets d'habitation sociale et communautaire (3 autres sont en cours de développement au moment d'imprimer ce rapport), soit seulement une réalisation par année.

De ces principaux constats de la situation du logement dans les cinq MRC ainsi que de la concertation d'une cinquantaine de partenaires lors d'une rencontre régionale, il découle les six recommandations suivantes :

1. Initier les démarches nécessaires pour obtenir du Supplément au loyer (PSL) dans le marché locatif privé, dans les principaux centres-villes et centres de villages de la

région. En plus de réalisations AccèsLogis (qui permettent de délivrer des unités PSL), il semblerait plus simple et moins coûteux de développer du logement social directement au moyen du PSL dans le parc locatif existant.

2. Favoriser en concertation le maintien, le renforcement et le développement de l'accompagnement social en logement auprès de personnes ayant des besoins diversifiés, et ce, dans une démarche d'animation de la communauté. Il s'agit de favoriser l'inclusion sociale de chaque personne et de rendre certains milieux de vie plus attractifs.
3. Mettre en place une stratégie régionale concertée de représentation auprès des instances appropriées, sur des enjeux touchant à l'habitation et à l'occupation du territoire. Faire mieux entendre les demandes de la région, c'est par exemple optimiser l'utilisation des différents programmes d'aide à l'habitation.
4. Étudier les façons de favoriser et de soutenir le développement de projets AccèsLogis, afin de remédier à la sous-utilisation de ce programme dans la région.
5. Susciter et promouvoir des solutions qui visent à adapter l'offre en habitation en milieu rural (coopératives d'habitation, rénovation/achat de maisons, petits logements avec vie communautaire, HLM accessibles...). L'adaptation de cette offre répond aux enjeux de rétention et d'attraction de la population.
6. Mettre en place une plateforme d'échanges accessible aux locataires, propriétaires, élus, intervenants, etc., qui fasse connaître les initiatives, les programmes d'aide, les ressources, et qui favorise le transfert de connaissances.

Si la première et la quatrième recommandation visent le développement d'un parc locatif social et abordable de qualité, les quatre autres recommandations visent l'amélioration de l'habitation et des conditions de logement en général. Ces recommandations soumises à une large concertation constituent un programme potentiel d'action pour le CRDS.

Table des matières

Liste des tableaux et fiches.....	vi
Liste des sigles et abréviations.....	vii
Introduction	1
Démarche	3
Contexte	3
Mandat et objectifs	3
Méthodologie	4
Groupes de discussion, 4 — Rencontre régionale, 5	
Principales activités réalisées	5
Discussions dans les MRC.....	7
Participation	7
Données présentées	7
Récapitulatif des constats généraux	8
Utilisation des programmes d'aide à l'habitation, 9 — Besoins récurrents, 13 — Principales solutions, 15	
Points de vue de propriétaires	16
Bilan détaillé par MRC	18
MRC d'Arthabaska, 19 — MRC de Bécancour, 28 — MRC de Drummond, 37 — MRC de L'Érable, 47 — MRC de Nicolet-Yamaska, 56	
Concertation régionale.....	65
Rencontre régionale	65
Objectifs et participation, 65 — Programmation et déroulement, 65 — Évaluation, 67	
Recommandations	67
Recommandation 1, 68 — Recommandation 2, 69 — Recommandation 3, 70 — Recommandation 4, 71 — Recommandation 5, 72 — Recommandation 6, 74	
Annexe 1. Guide d'animation des groupes de discussion.....	77
Annexe 2. Liste des initiatives et brochures répertoriées	78
Annexe 3. Sondage éclair des besoins	79
Annexe 4. Liste des organisations représentées aux groupes de discussion.....	80
Annexe 5. Liste des organisations consultées par entrevue.....	81
Annexe 6. Programme de la rencontre régionale.....	82
Annexe 7. Liste des organisations représentées à la rencontre régionale.....	83
Annexe 8. Composition du Comité logement.....	84

Liste des tableaux et fiches

TABLEAU 1. RÉALISATIONS ACCÈSLOGIS, 1997-2012.....	11
TABLEAU 2. SYNTHÈSE DES ENTREVUES TÉLÉPHONIQUES AVEC 10 PROPRIÉTAIRES	17
TABLEAU 3. PARTENAIRES AUX GROUPES DE DISCUSSION PAR MRC.....	18
FICHE SYNTHÈSE MRC D'ARTHABASKA.....	21-24
TABLEAU 4. GROUPE DE DISCUSSION MRC D'ARTHABASKA	26
TABLEAU 5. GROUPE DE DISCUSSION MRC DE BÉCANCOUR	30
FICHE SYNTHÈSE MRC DE BÉCANCOUR.....	31-34
FICHE SYNTHÈSE MRC DE DRUMMOND.....	39-42
TABLEAU 6. GROUPE DE DISCUSSION MRC DE DRUMMOND	45
TABLEAU 7. GROUPE DE DISCUSSION MRC DE L'ÉRABLE	49
FICHE SYNTHÈSE MRC DE L'ÉRABLE.....	51-54
FICHE SYNTHÈSE MRC DE NICOLET-YAMASKA.....	57-60
TABLEAU 8. GROUPE DE DISCUSSION MRC DE NICOLET-YAMASKA	62
TABLEAU 9. RÉPARTITION DES PARTENAIRES DANS L'ATELIER SUR LES RECOMMANDATIONS	66

Liste des sigles et abréviations

AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
AIS	Agence immobilière sociale
ALQ	AccèsLogis Québec
APDI	Association des personnes déficientes intellectuelles
APHD	Association des personnes handicapées de Drummond
APHE	Association des personnes handicapées de L'Érable
APPAD	Association des personnes proches aidantes Drummond
ASSS	Agence de la santé et des services sociaux
CAB	Centre d'action bénévole
CAE	Centre d'aide aux entreprises
CDC	Corporation de développement communautaire
CJE	Carrefour jeunesse emploi
CLD	Centre local de développement
CRDITED	Centre de réadaptation en déficience intellectuelle et en troubles envahissants du développement
CRDP	Centre de réadaptation en déficience physique
CRDS	Comité régional en développement social
CRÉ	Conférence régionale des élus
CRES	Comité régional d'économie sociale
CSN	Confédération des syndicats nationaux
CSSS	Centre de santé et de services sociaux
FADOQ	Fédération de l'âge d'or du Québec
FECHMACQ	Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec
FRACQ	Fonds régional de l'Alliance pour la solidarité et l'inclusion sociale du Centre-du-Québec
FRAPRU	Front d'action populaire en réaménagement urbain
GRT	Groupe de ressources techniques
HAABF	Handicap action autonomie des Bois-Francis
HLM	Habitation à loyer modique
ISQ	Institut de la statistique du Québec
LAAA	Logements adaptés pour aînés autonomes
MADA	Municipalité amie des aînés
MAMROT	Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
MRC	Municipalité régionale de comté
OBNL	Organisme à but non lucratif
OMH	Office municipal d'habitation
OPHQ	Office des personnes handicapées du Québec
PAD	Programme d'adaptation de domicile
PICOM	Projet d'intervention communautaire
PRU	Programme de réparations d'urgence
PSL	Programme de supplément au loyer ou Supplément au loyer
RMR	Région métropolitaine de recensement
ROBSM	Regroupement des organismes de base en santé mentale
ROPH-CQ	Regroupement des organismes pour personnes handicapées du Centre-du-Québec
RQDS	Réseau québécois de développement social

SADC	Société d'aide au développement des collectivités
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SICPQ	Société immobilière communautaire des premiers quartiers

Introduction

Le Comité régional en développement social (CRDS) Centre-du-Québec mène des travaux sur le logement depuis 2008 au sein de son Comité logement. Un premier rapport dressant un état principalement statistique du logement au Centre-du-Québec amenait plusieurs constats mais appelait aussi d'autres questions. Pourquoi certains programmes d'aide sont-ils sous-utilisés? Comment expliquer que si peu de projets de logements sociaux et communautaires aient vu le jour ces dernières années? Les réalités et les besoins diffèrent-ils selon les territoires? Une deuxième phase de l'état du logement au Centre-du-Québec a alors été entreprise pour apporter des éléments de réponse à ces questions.

La phase II s'est déroulée de février à octobre 2012 grâce au financement du Fonds régional de développement social du CRDS et de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cette phase a consisté à approfondir les données et informations obtenues lors de la première phase et à mobiliser les partenaires locaux et régionaux autour de l'amélioration de l'habitation en général des Centricois et Centricoises.

La phase II a permis la mobilisation de 82 partenaires d'horizons divers (intervention sociale ou communautaire, urbanisme, aménagement du territoire, municipalité, développement rural, habitation sociale, développement régional, etc.) au moyen de groupes de discussion, d'une rencontre régionale et d'entrevues complémentaires.

Ce rapport comporte les trois parties suivantes :

1. Une présentation de la démarche (contexte, mandat, méthodologie) ainsi que des activités réalisées;
2. Un approfondissement des résultats de la phase I, en détaillant les constats et réalités, les besoins et les solutions par municipalité régionale de comté (MRC);
3. Une proposition de recommandations issue du Comité logement en concertation avec les participantes et participants à une rencontre régionale.

Démarche

Contexte

Les préoccupations du milieu en matière de logement au Centre-du-Québec proviennent de travaux sur la pauvreté des familles réalisés en 2007 par le Carrefour de développement santé, économie sociale et communautaire de la MRC de Nicolet-Yamaska. L'Inter-CDC, qui regroupe les cinq corporations de développement communautaire de la région, a interpellé le CRDS pour la réalisation d'un portrait d'ensemble.

La phase I de l'état du logement dans la région du Centre-du-Québec s'est déroulée de 2008 à 2010. Le rapport de la première phase a notamment mis en évidence la sous-utilisation de certains programmes d'aide et le manque de leadership dans la réalisation de logements sociaux et communautaires.

D'autres consultations du CRDS ainsi que les récentes consultations de l'Alliance centricoise pour la solidarité ont également mis de l'avant des besoins en matière de logements sociaux et abordables. Le rapport *Étude du secteur aîné au Centre-du-Québec* publié en 2010, qui détaille les conditions de vie des personnes âgées ainsi que les services et les ressources à leur disposition, soulève notamment la question de l'accessibilité des habitations à loyer modiques (HLM) en cas de perte d'autonomie. De plus, l'avis sur la pauvreté des femmes publié à l'hiver 2012 par la Table de concertation du mouvement des femmes Centre-du-Québec pointe clairement le manque de logements sociaux chez les femmes seules, les femmes résidant en milieu rural ainsi que les familles. De nombreuses femmes seraient ainsi placées face à l'alternative de consacrer une proportion trop importante de leur revenu pour se loger correctement ou bien de vivre dans un logement insalubre.

La phase II intervient donc dans un contexte où plusieurs besoins en matière de logement font consensus mais où des contraintes et réalités diverses semblent freiner le développement de solutions. C'est dans le but de clarifier plusieurs zones d'ombre et de susciter une mobilisation autour des problématiques du logement que se poursuivent les travaux d'une deuxième phase, débutée à l'hiver 2012.

Mandat et objectifs

Le mandat de la phase II a consisté à mobiliser les personnes concernées par la question de l'état du logement dans le Centre-du-Québec en diffusant les données obtenues lors de la phase I, en précisant les réalités propres à chaque MRC et en identifiant des pistes d'action concrètes. Le mandat s'est déroulé sous l'autorité de la coordination du Comité régional en développement social (CRDS) Centre-du-Québec en étroite collaboration avec les membres de

son comité de travail sur le logement (composition en annexe). Le Comité logement remanié à l'occasion de la phase II a veillé à ce que les travaux menés couvrent les diverses préoccupations en matière de logement, particulièrement l'aspect qualitatif portant sur les réalités vécues, les besoins, les contraintes en matière de logement dans les MRC de la région.

La phase II s'appuie largement sur les données contenues dans le rapport de la phase I intitulé *Un état du logement au Centre-du-Québec* et publié en 2010. La réalisation de la deuxième phase poursuit plus précisément les trois objectifs suivants :

1. Diffuser et valider les résultats de l'état du logement dressé lors de la phase I, en les adaptant à chaque contexte local.
2. Compléter et approfondir les réalités, les besoins et les contraintes en matière de logement dans chaque MRC à partir des témoignages des actrices et acteurs locaux concernés par la question du logement et de leur expertise terrain.
3. Identifier des pistes d'action porteuses aux échelles locale et régionale et mobiliser les principaux partenaires autour des perspectives dégagées.

Méthodologie

La phase II s'est échelonnée sur une période de huit mois, de février à octobre 2012. Elle s'est appuyée sur, d'une part, la réalisation de groupes de discussion dans chaque MRC au printemps 2012 et, d'autre part, l'organisation d'une rencontre régionale à l'automne 2012. Des entrevues en face à face ou par téléphone ainsi que le recueil et l'analyse de documents ont complété ces rencontres. Au total, ce sont 82 partenaires d'horizons divers qui ont répondu à l'appel à la mobilisation autour des enjeux liés à l'habitation.

Groupes de discussion

Les groupes de discussion d'une durée maximale de trois heures ont suivi un cheminement identique en deux temps (voir guide d'animation en annexe) :

1. L'examen des réalités et des contraintes propres à la MRC et la validation des besoins liés au logement, à partir d'une fiche synthétisant les caractéristiques de la population et du logement par MRC.
2. L'identification de pistes de solution à partir d'abord des témoignages des personnes participantes, puis d'un répertoire d'initiatives mises en place dans la région même ou dans d'autres régions du Québec (voir annexe 2).

Ce cadre a été adapté selon les interventions et les dynamiques particulières à chaque MRC. Cette méthode semi-directive se base sur l'écoute et les échanges d'expériences et d'expertises. La personne qui anime guide les échanges sans chercher à les influencer. La méthode du groupe de discussion favorise ainsi la participation des personnes et le processus de concertation.

Les rencontres dans chacune des cinq MRC de la région ont réuni des personnes de terrain provenant des secteurs communautaires et sociaux ainsi que du développement local. La coordonnatrice du CRDS a participé à chaque rencontre. Certains membres du Comité logement ont également participé à plusieurs rencontres.

Rencontre régionale

Une rencontre régionale d'une journée s'est tenue le 4 octobre 2012, à Drummondville, auprès de 50 personnes. La matinée était consacrée à des présentations (résultats des discussions dans les MRC et proposition de recommandations) et des échanges, tandis que l'après-midi se déroulait en atelier de discussions à propos de pistes de recommandation. Le programme de la rencontre ainsi que la liste des organisations représentées figurent en annexe. Cet événement poursuivait un objectif double :

- informer des résultats de la tournée des MRC au printemps 2012;
- mobiliser les partenaires autour de recommandations à étudier et à valider.

Cette rencontre a rassemblé pour moitié des partenaires ayant participé aux groupes de discussion dans les MRC et pour autre moitié de nouveaux partenaires locaux et régionaux se sentant interpellés par la question de l'habitation.

Principales activités réalisées

PARTICIPATION À DEUX CONSULTATIONS ET À UNE JOURNÉE DE RÉFLEXION

- Consultation territoriale de l'Alliance centricoise pour la solidarité dans la MRC de Nicolet-Yamaska : 18 janvier 2012, Nicolet
- Consultation régionale de l'Alliance centricoise pour la solidarité : 9 février 2012, Victoriaville
- Journée de réflexion sur les coopératives de solidarité en habitation et les coopératives d'habitation pour aînés au Québec : 24 février 2012, Sherbrooke

REPRÉSENTANTE DU CENTRE-DU-QUÉBEC LORS DE DEUX RÉUNIONS TÉLÉPHONIQUES SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE ORGANISÉES PAR LE RÉSEAU QUÉBÉCOIS DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL (RQDS)

- Réunion téléphonique avec dix régions : 28 mars 2012 — Tour de table des projets de logement social et communautaire : l'insuffisance du nombre d'unités allouées annuellement par la SHQ, l'insuffisance des fonds du programme ALQ, la contribution réelle exigée du milieu trop élevée, des obstacles liées à certaines clientèles apparaissent comme des problématiques communes à plusieurs régions qui ont pour conséquence une sous-utilisation des programmes — Démarches tentées pour améliorer les problématiques : entente spécifique (Gaspésie-îles-de-la-Madeleine), mobilisation du milieu entre autres par la création d'un comité logement et la réalisation d'un portrait (Gaspésie-îles-de-la-Madeleine, Centre-du-Québec, Mauricie, Laurentides), pression auprès du gouvernement (Gaspésie-îles-de-la-Madeleine, AGRTQ), création d'un fonds d'habitation communautaire (ex. : Lanaudière), utilisation du Fonds régional d'aide aux aînés (Capitale-Nationale), intervention pour la salubrité (Lanaudière, Chaudière-Appalaches)
- Réunion téléphonique avec dix régions : 19 avril 2012 — Discussion sur les actions concertées pour faciliter la réalisation des projets : création de fonds régionaux d'habitation sociale? Mise en commun des initiatives sur le site du RQDS? Partage sur les pratiques de concertation? Représentations auprès du gouvernement?

RÉUNIONS

- Quatre réunions du Comité logement : 26 mars 2012, 14 juin 2012, 27 août 2012, 17 octobre 2012
- Deux brèves présentations aux membres du CRDS : 11 avril 2012 et 18 mai 2012
- Sept réunions (dont deux téléphoniques) avec la coordination du CRDS

RÉPERTOIRE DE COORDONNÉES ET ENVOI D'ENVIRON 125 INVITATIONS À PARTICIPER AUX GROUPES DE DISCUSSION

- Organismes communautaires (CDC, associations de personnes handicapées, centres de femmes, CJE...)
- Services sociaux (CSSS, CRDP InterVal, CRDITED)
- Développement local (CLD, SADC, CAE)
- MRC et municipalités (direction, aménagement, gestion des programmes)
- Organismes d'habitation (OMH, coopératives...)

RÉPERTOIRE D'INITIATIVES ET DE BROCHURES

- Voir une sélection en annexe

CONCEPTION ET ANIMATION DE 5 GROUPES DE DISCUSSION AUPRÈS DE 40 PARTENAIRES

- MRC de L'Érable, 7 mai 2012, Plessisville, 8 participantes et participants
- MRC de Nicolet-Yamaska, 24 mai 2012, Nicolet, 5 participantes
- MRC d'Arthabaska, 29 mai 2012, Victoriaville, 6 participantes et participants
- MRC de Drummond, 30 mai 2012, 9 participantes et participants
- MRC de Bécancour, 6 juin 2012, 12 participantes et participants

ENTREVUES EN FACE À FACE OU TÉLÉPHONIQUES AUPRÈS DE 21 PERSONNES

- Entrevue téléphonique auprès de responsables des programmes de rénovation dans quatre MRC
- Entrevue en face à face avec les responsables du GRT des deux rives, de l'Association des locataires des Bois-Francis, du Centre Normand-Léveillé et du CRDP InterVal Drummondville
- Entrevue téléphonique avec le directeur de l'OMH de Nicolet, le responsable du PSL au CRDP InterVal, le chef en réadaptation au CRDP InterVal Victoriaville
- Entrevues téléphoniques auprès de 10 propriétaires d'appartements ou gestionnaires d'immeubles à appartements

ANALYSE DES DONNÉES RECUEILLIES ET RÉDACTION

- Analyses préliminaires et rédaction d'un rapport d'étape (juin 2012)
- Analyses approfondies et rédaction d'un rapport final (octobre 2012)
- Rédaction de recommandations

CONCEPTION ET ORGANISATION D'UNE RENCONTRE RÉGIONALE RASSEMBLANT 50 PERSONNES

- Invitation envoyée à près de 160 personnes et suivi des inscriptions
- Conception de la documentation et des présentations
- Présentation des résultats de la phase II et co-animation de la rencontre

Discussions dans les MRC

La mise en place du processus de mobilisation au printemps 2012 autour de la question du logement dans la région du Centre-du-Québec a pris la forme de groupes de discussion dans chacune de ses cinq MRC. Cette section rend compte de leur déroulement d'abord en dressant des constats généraux sur le processus de concertation, l'utilisation des programmes, la réalisation des projets récents, les besoins et les solutions en commun. Ensuite, le déroulement et la teneur des discussions sont détaillés par MRC.

Participation

Les groupes de discussion ont rassemblé au total 40 personnes, à raison de 5 à 12 personnes selon la MRC (voir la liste des organisations représentées en annexe). La participation aux groupes de discussion peut être globalement qualifiée de satisfaisante. Elle varie cependant selon la MRC. Il a été plus difficile de mobiliser les personnes dans les deux MRC plus urbanisées, où de nombreuses relances ont été nécessaires, ainsi que dans la MRC de Nicolet-Yamaska.

Les groupes de discussion ont rempli leurs objectifs à la fois de recueil de données qualitatives et de concertation entre partenaires. Ces rencontres ont donné lieu à :

- des échanges d'informations,
- des échanges de coordonnées,
- des prises de rendez-vous,
- des appels à partenariat.

En particulier, les directions d'OMH ont répondu aux nombreuses questions des autres partenaires concernant le fonctionnement d'AccèsLogis (ALQ) et du Programme de supplément au loyer (PSL). Certaines discussions ont mis en avant différents rôles des OMH, qui agissent comme gestionnaires mais aussi comme développeurs de logements sociaux. Soulignons aussi l'apport des aménagistes ou urbanistes dont l'expertise et le point de vue sont essentiels pour cerner les besoins et solutions en matière de logement. L'apport des directeurs de MRC notamment sur la connaissance de leur territoire a également été précieux. Quant aux expériences partagées par les intervenants sociaux et communautaires, elles viennent enrichir la réflexion.

Données présentées

Chaque rencontre a suivi le déroulement prévu dans le guide d'animation. Une première partie consistait à présenter les données en lien avec le logement existantes et à les soumettre à la

discussion. Une fiche synthèse comportant graphiques, tableaux et carte a été distribuée aux personnes participantes. Cette fiche est reproduite dans ce document à chaque bilan par MRC. Elle comporte des données essentiellement extraites de tableaux statistiques figurant dans le rapport de la phase I. Dans le cas contraire, la source est précisée.

La fiche synthèse comprend également les valeurs de deux indices. L'indice de développement socioéconomique du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) combine sept variables liées à l'accroissement de la population, au chômage, à l'emploi, au revenu, au faible revenu, à la dépendance sociale et à la sous-scolarisation. Cet indice sert à identifier les milieux les plus dévitalisés, c'est-à-dire dont l'indice est inférieur à -5. L'autre indice utilisé dans nos fiches synthèses émane de l'Agence de la santé et des services sociaux (ASSS) de la Mauricie et du Centre-du-Québec. Il a été établi dans le cadre du portrait des inégalités de santé et de bien-être : l'indice de défavorisation est obtenu à partir de six indicateurs liés au revenu, à l'emploi, à la sous-scolarisation, à la proportion de familles monoparentales, à la proportion de personnes vivant seules et à la proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves.

Dans l'ensemble, les données de la phase I ont soulevé peu de critiques. Le type de données remis le plus souvent en question concerne le coût moyen des logements, car cet indicateur d'une part tend à camoufler les écarts et d'autre part devrait être mis à jour. Il est proposé de retenir plutôt le coût médian. Certains partenaires signalent que les indices globaux, comme l'indice de développement du MAMROT, sont à nuancer : ils peuvent varier grandement d'une période à l'autre et peuvent masquer de fortes disparités au sein d'une même municipalité. Il ressort de l'ensemble de la consultation l'existence de secteurs défavorisés dans chaque municipalité, généralement dans les centres-villes ou centres villageois.

La tournée des MRC met en évidence un manque flagrant d'informations concernant le logement. Par exemple, les programmes d'aide à l'habitation sont peu connus des partenaires eux-mêmes, de même que les récentes réalisations subventionnées avec le programme AccèsLogis. Les quelques initiatives et les projets récents répertoriés dans la région même ne sont pas toujours connus de l'ensemble des partenaires.

Récapitulatif des constats généraux

Il ressort de l'ensemble des discussions tenues dans chaque MRC des constats largement partagés à propos de l'utilisation des programmes d'aide à l'habitation de la SHQ, du développement des logements sociaux et communautaires, des besoins de la région en matière de logement et des solutions envisagées.

Utilisation des programmes d'aide à l'habitation

L'utilisation du programme RénoVillage

Rappelons que le programme RénoVillage accorde une aide financière aux propriétaires-occupants à faible revenu qui vivent dans un milieu rural afin qu'ils puissent effectuer des travaux sur leur résidence lorsque celle-ci présente une ou plusieurs déficiences majeures (source : dépliant téléchargeable sur le site de la SHQ). Le montant de la subvention varie selon le revenu et la taille du ménage.

Même si le fonctionnement du programme est jugé globalement satisfaisant par ses gestionnaires dans les MRC, un ajustement des critères d'admission, ou une certaine souplesse dans leur application, est unanimement souhaité : augmentation du revenu admissible, augmentation de la valeur admissible de la résidence, possibilité de faire une seconde demande. Une bonification des montants alloués est également souhaitée dans certains territoires.

Certaines caractéristiques du milieu rural rendent les besoins en rénovation plus aigus :

- **Le parc immobilier y est plus ancien et nécessite davantage de réparations.**
- **La valeur relativement faible des propriétés facilite l'accès à la propriété de ménages à faible revenu qui ne disposent pas forcément des ressources financières suffisantes pour bénéficier du programme.**
- **Les propriétaires sont plus nombreux et la proportion de ménages à faible revenu parmi les propriétaires également.**
- **Les personnes seules y sont plus nombreuses à être propriétaires.**

Or la région du Centre-du-Québec se compose de trois MRC rurales et de deux MRC à dominante urbaine mais avec des composantes rurales.

Par ailleurs, l'utilisation et la connaissance du programme semblent varier d'une MRC à l'autre, d'après les propos recueillis auprès des responsables de la gestion des programmes dans les MRC. Il y a des territoires où la totalité de l'enveloppe n'est pas dépensée faute de demandes suffisantes. C'est le cas dans Drummond ainsi que dans Nicolet-Yamaska où pourtant la proportion de logements nécessitant des réparations majeures y est une des plus élevées de la région. Deux principaux freins sont avancés par les gestionnaires de ce programme :

- le plafond du revenu admissible,
- la valeur de l'évaluation du bâtiment.

Les responsables de la gestion de ce programme émettent également l'hypothèse que ce programme soit peu connu des propriétaires. Dans les autres territoires, les montants alloués par la SHQ seraient entièrement dépensés. La demande en rénovation est cependant plus importante. En plus du plafond de revenu trop bas, on observe aussi que certains propriétaires à faible revenu ne sont pas capables d'apporter leur contribution financière obligatoire ou que la valeur maximale admissible de la résidence peut représenter un frein. Il est également déploré que l'on ne puisse bénéficier qu'une seule fois du programme, même si le montant maximal de la subvention n'a pas été atteint.

Le Programme d'adaptation de domicile

Rappelons que le Programme d'adaptation de domicile (PAD) favorise le maintien à domicile d'une personne handicapée au moyen d'une aide financière accordée au propriétaire du

domicile pour l'exécution de travaux d'adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée (source : dépliant téléchargeable sur le site de la SHQ). Un diagnostic en ergothérapie détermine l'admissibilité au programme.

Le PAD est considéré par les partenaires concernés comme un bon programme. Les obstacles à son application ne seraient plus d'ordre budgétaire. C'est la disponibilité des ressources en matière d'ergothérapie d'une part et de gestion dans les MRC d'autre part qui occasionne des délais.

Ainsi, l'attente est importante dans les deux MRC urbaines. Dans Arthabaska, elle est évaluée à 2 ans avec environ 25 dossiers en attente d'une évaluation en ergothérapie et 25 dossiers en cours de traitement à la MRC. Le délai d'attente tient autant de l'intervention en ergothérapie que de la gestion à la MRC. Un projet pilote a été mis en place par la MRC pour améliorer la situation de son côté. Dans Drummond, on compte 29 dossiers en attente d'une évaluation en ergothérapie.

On observe par contre peu de demandes et peu d'attente dans les MRC rurales. Dans L'Érable, 7 à 8 dossiers sont en attente d'une évaluation en ergothérapie. Dans Bécancour, on dénombre 8 dossiers en cours de traitement.

Outre les difficultés liées à l'attente de traitement, certains partenaires consultés mentionnent les difficultés suivantes :

- lourdeur de la gestion du programme;
- destruction des adaptations lors du départ du locataire;
- harmonisation des adaptations à l'environnement architectural urbain;
- disponibilité des entrepreneurs en construction en zone rurale.

Les autres programmes d'amélioration de l'habitation

Le programme Logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) n'est quasiment pas utilisé. Il serait peu connu mais aussi peu intéressant en raison des fonds limités qu'il offre. De plus, le fait que les ménages ne soient pas accompagnés dans la demande de subvention pourrait décourager son utilisation.

Le Programme de réparations d'urgence (PRU) aux critères plus stricts est peu utilisé, à raison de 1 à 10 dossiers annuellement selon la MRC. Son utilisation intervient souvent auprès de ménages ayant bénéficié une fois de RénoVillage.

Les réalisations de logements sociaux et communautaires (AccèsLogis)

À l'heure actuelle, c'est au moyen du programme AccèsLogis Québec (ALQ) qu'il est possible de développer l'habitation communautaire abordable (coopératives ou OBNL dont la propriété et la gestion sont collectives) et l'habitation sociale (dans la mesure où des unités PSL sont octroyées). Rappelons que le programme ALQ s'adresse à des offices d'habitation, à des coopératives d'habitation, à des OBNL ou encore à des sociétés acheteuses à but non lucratif pour qu'ils offrent des appartements à des ménages à revenu faible ou modeste et à des

personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Le recours à un groupe de ressources techniques (GRT) pour réaliser un projet est fortement recommandé. Le programme comprend trois volets, et la proportion d'unités PSL allouées varie selon le volet. Le volet 1 (personnes autonomes) est moins subventionné que les volets 2 et 3 (avec services). La réalisation d'un projet (construction ou rénovation) implique notamment de recevoir l'appui de la municipalité et une aide financière du milieu (municipalité, organisme public, organisme de charité, entreprise privée, collecte de fonds parmi les citoyens).

Rappelons également que ALQ a été mis en place en 1997 pour pallier le retrait du gouvernement fédéral en 1994 du financement de nouveaux logements sociaux. Au total, entre 1997 et 2012, le Centre-du-Québec a vu la réalisation de 15 projets (3 autres sont en cours de développement au moment d'imprimer ce rapport), soit une réalisation par année. Ce rythme de réalisation place la région en queue de peloton parmi les autres régions du Québec.

TABLEAU 1. RÉALISATIONS ACCÈSLOGIS, 1997-2012

Lieu	Nom	Unités	Année	Clientèle	Volet
Victoriaville	Résidence des hospitalières d'Arthabaska	38	–	Personnes âgées en perte d'autonomie	2
Kingsey Falls	Résidences St-Aimé	21	–	Personnes âgées et perte d'autonomie	1
Kingsey Falls	Résidences St-Aimé	9	–	Personnes âgées	2
Victoriaville	La maison Le coudrier	11	–	Personnes handicapées	3
Victoriaville	Maison d'hébergement La volte face	9	–	Femmes en difficulté	3
Victoriaville	Propriété de l'OMH	38	2011	Personnes âgées de 75 ans et plus (85 % PSL, jusqu'à 100 %)	2
Ham-Nord	Résidence Le chêne blanc (coop de solidarité)	20	2011	Personnes âgées en perte d'autonomie (50 % PSL)	2
Bécancour	La Chrysalide	7	2001	Santé mentale	3
Drummondville	Ensoleilvent	9	2005	Personnes itinérantes	3
Drummondville	La rose des vents	5		Femmes en difficulté	3
Drummondville	Logements adaptés Drummond (îlot résidentiel)	12	2004	Personnes handicapées	3
Drummondville	OSBL géré par OMH	36	2010	Personnes âgées (86 % PSL, jusqu'à 100 %)	2
Drummondville	L'envolée des mères	18	En cours de dépôt à la SHQ	Jeunes mères monoparentales (100 % PSL)	3
Drummondville	Habitations SM Drummond	11	En cours de mobilisation du milieu	Santé mentale	3
Drummondville	— (Centre Normand-Léveillé)	24	En cours d'étude de faisabilité	Déficiência intellectuelle	3
Plessisville	Coopérative d'habitation St-Calixte	18	1999	Personnes seules et familles	1
Lyster	Domaine Lysterel (OSBL)	15 (3 1/2 et 4 1/2)	2011	Personnes âgées en perte d'autonomie	2
Baie-du-Febvre	Les résidences Sieur Lefebvre (coop de solidarité)	12 (3 1/2 et 4 1/2)	2011	Personnes âgées en perte d'autonomie 70 ans et plus	2

Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec, phase I*, 2012, p. 58 et consultations de la phase II.

Entre 1997 et 2009, on dénombre la réalisation de 10 projets (tableau 1). Ce sont surtout des réalisations faisant appel au volet 2 (personnes âgées en légère perte d'autonomie, avec service) ou au volet 3 (personnes ayant des besoins particuliers en logements permanents, temporaires ou d'urgence, avec service). Le volet 1, qui ne comprend pas de service, s'adresse aux ménages à faible revenu (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes). C'est dans la MRC d'Arthabaska que l'utilisation des trois volets est la plus équilibrée. En revanche, dans la MRC de Drummond, on note l'utilisation quasi exclusive du volet 3.

Les plus récentes réalisations répertoriées en 2010-2011 sont toutes destinées aux personnes âgées. D'après les informations recueillies au printemps 2012, il y a trois projets ALQ volet 3 en cours de développement au Centre-du-Québec, tous à Drummondville, dont deux projets développés avec l'appui du GRT centricois des deux rives.

Dans la plupart des cas, la durée de développement et de réalisation des projets atteint cinq ans, parfois plus. Il est rare qu'un projet se réalise en deux ans.

Une entrevue auprès des responsables du GRT des deux rives ainsi que des entrevues ou discussions menées auprès de porteurs de projet ont permis de préciser certains obstacles à la réalisation d'habitations sociales et communautaires mais aussi certaines conditions de réussite.

Les obstacles mentionnés :

- Démarchage par des bénévoles pour trouver le financement du milieu (manque de temps).
- Absence de moyens financiers et d'accompagnement pour mener l'étude de faisabilité.
- Difficulté à mobiliser le milieu pour qu'il apporte sa contribution.
- Délai parfois important pour que de potentiels locataires vendent leur propriété. (Cela pourrait expliquer que des logements soient vacants dans de récentes coopératives d'habitation en milieu rural pour personnes âgées.)

Les conditions de réussite mises en avant :

- Mobilisation d'un groupe de citoyennes et citoyens qui portent le projet. (Le groupe de mobilisation citoyenne du Forum de Ham-Nord en est un exemple.)
- Existence d'un besoin.
- Enthousiasme du milieu. (Par exemple, l'étape du financement n'aurait pris qu'une année pour L'envolée des mères.)

Du côté du GRT des deux rives, le seul groupe de ressources techniques basé dans la région, on reconnaît un manque de promotion au cours des dernières années. Des problèmes de ressources humaines et l'absence d'outils de communication ralentiraient une démarche proactive de sa part. Au moment des consultations, le GRT se trouve dans la situation de répondre aux demandes qui viennent à lui sans toutefois susciter le développement de projets sur le terrain.

Sur les huit projets de logements sociaux et communautaires réalisés ou en cours de réalisation depuis 2010, répertoriés dans le tableau 1, il y en a trois développés en collaboration avec le GRT des deux rives : Les résidences Sieur Lefebvre, L'envolée des mères et le projet du Centre Normand-Léveillé. Les autres projets récents ont reçu l'appui de groupes de ressources techniques situés soit en Mauricie, soit en Estrie. Certaines personnes consultées s'interrogent quant à la capacité de l'organisme centricois de mener les projets à terme.

Les autres programmes d'aide aux personnes

Rappelons que le Programme de supplément au loyer ou Supplément au loyer (PSL) permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des appartements qui appartiennent soit au marché locatif privé, soit à des coopératives d'habitation, soit à des organismes à but non lucratif, tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique (HLM). Les locataires qui bénéficient de ce programme paient donc un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. À l'heure actuelle, les nouvelles subventions du PSL sont accordées uniquement pour les appartements du programme AccèsLogis Québec. Compte tenu des contraintes attachées à ce programme, il a été largement question lors des rencontres dans les MRC d'obtenir des unités PSL sans passer par une réalisation ALQ.

Même si les partenaires consultés n'en ont pas fait mention, soulignons l'existence et la récente modification du programme Allocation-Logement (financé à parts égales par les gouvernements provincial et fédéral), qui accorde un aide financière aux ménages à faible revenu et aux personnes âgées de 53 ans et plus qui ne bénéficient pas déjà d'une subvention pour se loger. L'aide peut atteindre 80 \$ par mois.

Besoins récurrents

Il ressort des groupes de discussion tenus dans les cinq MRC l'existence de besoins en commun, ou du moins qui se retrouvent dans la plupart des territoires.

Du logement social pour les personnes seules

Les partenaires sociaux et communautaires consultés mettent unanimement de l'avant le besoin criant en logements sociaux pour les personnes seules, de moins de 65 ans, voire de moins de 50 ans, que ce soit à Victoriaville, à Drummondville, à Plessisville et Princeville, ou à Bécancour.

Malgré un coût moyen du logement parmi les plus faibles au Québec, on observe une proportion importante de ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger (taux d'effort) au Centre-du-Québec :
- 18 % de ménages au taux d'effort \geq 30 % au Centre-du-Québec (en plus forte proportion chez les ménages locataires, les soutiens de ménage féminins, les ménages comptant au moins une personne avec une incapacité), contre 22,5 % au Québec.

Si le besoin de logements sociaux pour les familles est également bien présent, il semble plus complexe de le cerner. On observe généralement peu d'attente dans le parc de logements sociaux et communautaires réservés aux familles; il semble même y avoir quelques

appartements vacants. D'une façon générale, la liste d'attente est relativement courte pour les HLM réservées aux familles. Il n'est pas rare d'ailleurs que des unités trop grandes soient louées à des personnes seules afin de ne pas les laisser vides. Ainsi, il y a des locataires seuls vivant dans des 4 1/2 ou 5 1/2 qui doivent renouveler leur demande chaque année. Deux éléments reviennent le plus souvent pour expliquer qu'il y ait à la fois peu d'attente dans les HLM pour familles et un besoin de logements sociaux et abordables pour les familles :

- Les HLM familles auraient, à tort ou à raison, mauvaise réputation; certains bâtiments seraient situés dans des secteurs jugés non sécuritaires; ces habitations seraient perçues comme des logements de dernier recours.
- Le parc locatif privé bon marché serait dans un état médiocre, voire insalubre, en plus d'être limité en milieu rural.

Cette situation entraîne, entre autres conséquences, soit de vivre dans des conditions insalubres, soit d'élever son taux d'effort au point de devoir recourir aux banques alimentaires.

Dans les coopératives d'habitation dont la Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (également GRT des deux rives) a la gestion, il n'y avait pas de liste d'attente au moment de l'entrevue. Certains logements restent même vacants parfois plusieurs mois, à Drummondville comme à Victoriaville, pour lesquels la Fédération doit faire de la publicité dans les journaux. Si le manque d'information peut expliquer ce manque d'intérêt, il faut également noter que le mode de vie en coopérative implique la réalisation de tâches qui peut rebuter certains locataires.

Du logement abordable ET salubre

Aux quatre coins de la région, de nombreux partenaires constatent des besoins en matière de logements plus largement abordables ET salubres. Bien que des diagnostics précis fassent défaut, les actrices et acteurs de démarches de revitalisation sont au fait de ce besoin, tout comme certains intervenants sociaux.

Par ailleurs, notre rapide enquête téléphonique auprès de dix propriétaires d'appartements répartis dans la région a notamment montré que la moitié d'entre eux considèrent le coût des rénovations dissuasif. Pour une autre moitié, c'est la dégradation du domicile par certains locataires qui est avancée comme étant un frein majeur à des rénovations importantes. (Un compte rendu plus complet de cette enquête figure dans la section suivante.)

Une adaptation des règles nationales aux réalités régionales et locales

Dans toutes les MRC, on mentionne le besoin que les critères du programme d'aide à l'habitation RénoVillage soient assouplis et que les procédures soient allégées. Concernant le PAD, le problème proviendrait surtout de l'attente, donc de l'insuffisance des ressources humaines allouées à sa mise en œuvre.

Concernant ALQ, l'importance de la contribution exigée du milieu est unanimement dénoncée. Rappelons que la contribution du milieu minimale exigée par la SHQ dans le cadre de ce

programme s'élève à 15 %. Dans les faits, cette contribution atteint 20 à 25 %, voire davantage. Par ailleurs, même à la hauteur de 15 %, une telle contribution apparaît importante dans des petits milieux. Certains partenaires semblent faire preuve de défaitisme face à cette contrainte et se concentrent sur les volets 2 ou 3, davantage subventionnés que le volet 1, ou bien se tournent vers d'autres solutions.

Enfin, il a été mentionné que les municipalités et les MRC disposent de ressources limitées pour assurer la gestion de demandes de subvention. Ces ressources doivent souvent assurer la gestion de plusieurs programmes à la fois, puis il peut être difficile de les remplacer lors de congés maladie ou parentaux.

Principales solutions

La création d'unités PSL

Dans la plupart des discussions tenues dans les MRC, la création de nouvelles unités de Supplément au loyer (PSL) est apparue prioritaire pour développer du logement social ou pour développer du logement abordable et salubre. Autrement dit, l'exploitation du parc locatif existant plutôt que la construction de coopératives ou d'OBNL d'habitation a semblé faire consensus chez les personnes participant aux groupes de discussion. Les explications suivantes ont été avancées par les partenaires consultés :

- Difficulté à rassembler la contribution du milieu dans le cadre du programme ALQ.
- Coût moindre du PSL par rapport à une construction ou à une rénovation avec ALQ.
- Processus plus simple et moins long d'attribution et de gestion du PSL par rapport à la mise sur pied de projets ALQ.
- Spécificités du modèle coopératif, basé sur une gestion collective, qui ne convient pas à tous les locataires.
- Capacité à davantage donner le choix du lieu de résidence et à éviter la formation de ghettos.

Particulièrement en matière de santé mentale, les intervenantes et intervenants sont unanimes à l'égard de l'importance du PSL pour contrer la stigmatisation. D'une façon générale dans les groupes de discussion, plusieurs personnes voient à présent moins les bénéfices de la mixité du modèle coopératif que les inconvénients de la concentration des personnes à faible revenu.

La réalisation de projets ALQ

Pour plusieurs partenaires consultés, la construction ou la rénovation subventionnée par un des volets AccèsLogis demeure la solution à privilégier pour développer du logement social et communautaire. C'est le volet 1 qui répondrait aux besoins en logement abordable ou social des familles et des personnes seules (moins de 65 ans) qui n'ont pas de besoins particuliers. Mais c'est aussi un volet moins subventionné et où la contribution du milieu est donc plus importante.

D'une façon générale, certains partenaires privilégient encore le modèle coopératif pour le développement de logements abordables. Toutefois, notons aussi que de nombreux autres se sont montrés sur la réserve à l'égard d'un modèle éprouvé par le désengagement des gens (vieillesse, sous-scolarisation).

L'exercice de représentations

L'assouplissement des critères des programmes d'aide ou l'obtention d'unités PSL supposent d'exercer des représentations auprès du gouvernement. Il ressort des discussions la nécessité que le gouvernement ou que des instances intermédiaires nationales soient mieux informés des réalités régionales. Par ailleurs, certains attendent une vision plus précise du gouvernement en matière d'occupation du territoire.

La création de partenariats

Enfin, la création de partenariats et la concertation du milieu apparaissent comme une clé maîtresse pour améliorer les conditions d'habitation de façon générale. L'organisation de moments ou de lieux de concertation ainsi que la diffusion d'informations tiennent un rôle de premier plan dans l'émergence et la concrétisation de solutions.

Points de vue de propriétaires

Au fil de l'avancement des travaux de la phase II, il est apparu nécessaire aux membres du Comité logement de connaître le point de vue de propriétaires d'appartements. C'est pourquoi il a été décidé de mener quelques entrevues téléphoniques complémentaires dans le courant de l'été 2012 à partir d'une liste fournie par des membres du comité et de recherches sur Internet sur les principaux gestionnaires immobiliers de la région.

Parmi une liste de 19 propriétaires ou gestionnaires d'appartements de la région, 10 entrevues téléphoniques ont été réalisées, soit un taux de participation d'un peu plus de 50 %. L'échantillon est modeste mais diversifié puisqu'il rend compte de situations aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural ainsi que de la situation de parcs locatifs de tailles diverses, d'une dizaine d'appartements à plusieurs centaines. Malgré sa taille, cet échantillon fait apparaître des redondances dans les réponses obtenues. Les entrevues téléphoniques d'une durée moyenne de 20 minutes comportaient les quatre questions ouvertes suivantes :

1. En tant que propriétaire ou gestionnaire, quelles difficultés rencontrez-vous?
2. Quelles sont les caractéristiques du parc locatif que vous possédez ou gérez? (Nombre d'unités, taille, secteur, ancienneté des bâtiments)
3. Comment jugez-vous l'état de votre parc locatif? et celui du parc locatif de votre localité?
4. De quoi auriez-vous besoin pour faciliter votre tâche de propriétaire? Avez-vous des recommandations à faire concernant l'amélioration du parc locatif?

Le tableau 2 résume les difficultés spontanément signalées par les propriétaires interrogés, c'est-à-dire sans qu'elles ne leur soient proposées. L'une des principales difficultés réside dans le non-paiement du loyer et dans le délai du recours auprès de la Régie du logement (de l'ordre de plusieurs mois) en cas de non-paiement. Si les causes finissent pas être entendues en cas de défaut de paiement, le délai serait plus long lorsque seul un comportement problématique est en cause. D'une façon générale, les propriétaires interrogés sont unanimes à l'égard de la Régie du logement : elle ne leur semble d'aucun recours en raison des délais trop importants de traitement, mais aussi des décisions rendues, et qui en font à leurs yeux un tribunal en faveur des locataires. Les petits propriétaires se montrent particulièrement défaitistes et renoncent à présenter des causes.

TABLEAU 2. SYNTHÈSE DES ENTREVUES TÉLÉPHONIQUES AVEC 10 PROPRIÉTAIRES

	Difficultés signalées spontanément							
	Non-paiement du loyer	Entretien déficient par le locataire	Tensions entre locataires	Non-respect du bail	Coût des rénovations ou frais	Régie du logement	Taux de vacance	Aucune
Milieu rural	3	3	1	2	1	4	0	1
Milieu urbain	2	2	1	0	4	5	5	0
TOTAL	5	5	2	2	5	9	5	1
10 à 49 unités	3	3	1	1	1	4	1	1
50 unités et +	2	2	1	1	4	5	4	0
TOTAL	5	5	2	2	5	9	5	1

Ce qu'il faut retenir c'est que, quelle que soit la situation géographique ou la taille de leur parc locatif, la quasi-totalité des propriétaires interrogés s'estiment sans recours face aux locataires qui ne respectent pas les règles (non-paiement de loyer, non-respect du bail, non-respect des règlements). Aux yeux des propriétaires interrogés, les locataires ne semblent pas inquiétés par le recours à la Régie étant donné la longueur des délais.

Quelques différences apparaissent selon la localisation géographique du parc locatif. En milieu urbain, les propriétaires mentionnent tous la difficulté plus grande à louer leurs appartements au cours de la dernière année, tout particulièrement à Victoriaville. C'est aussi en milieu urbain et chez les propriétaires d'un parc locatif important que le coût que représentent les rénovations est présenté comme un obstacle. Par contre, en milieu rural, les propriétaires semblent accaparés par la gestion d'une clientèle à faible revenu jugée difficile. Ils font notamment face à des querelles de voisinage, à un roulement important des locataires, à la dégradation des appartements et au non-paiement du loyer. Rappelons qu'en milieu rural les loyers sont les plus bas. Cela ne signifie pas cependant que ces difficultés ne soient pas mentionnées en milieu urbain.

En fait, les propriétaires se disent confrontés à une clientèle difficile et à des défauts de paiement essentiellement pour leurs appartements qu'eux-mêmes qualifient de « bas de gamme », « pas neufs », « pas cher », « moyens », « économiques ».

Pour les propriétaires consultés, les solutions passent par des règles plus sévères à l'endroit des locataires qui ne paient pas leur loyer, qui ne respectent pas la durée du bail ou qui font preuve de négligence dans l'entretien du logement loué. Il est proposé de réduire le délai d'attente à la Régie à un mois pour les défauts de paiement et de contraindre les locataires à un dépôt de garantie lors de la signature du bail qui pourrait servir à couvrir une partie des dégradations causées par la négligence du locataire. Dans le cas de locataires à faible revenu, il est proposé que le propriétaire perçoive directement la subvention (PSL) sans intermédiaire. Certains vont jusqu'à suggérer que le propriétaire perçoive une partie du montant de l'aide sociale lorsque le locataire en bénéficie. Plus largement, certains estiment qu'il faudrait miser sur la responsabilisation de certains locataires et même dans certains cas sur un encadrement.

Bilan détaillé par MRC

Cette section détaille par MRC le déroulement des groupes de discussion qui ont rassemblé, selon les territoires, entre cinq et douze partenaires du développement local, social et communautaire. Le tableau 3 ci-dessous détaille les organisations représentées à ces rencontres.

TABLEAU 3. PARTENAIRES AUX GROUPES DE DISCUSSION PAR MRC

MRC	Nbre de personnes	Organisations
Arthabaska	6	Association des locataires des Bois-Francs – CSSS – Forum citoyen Ham-Nord – MRC – OMH de Victoriaville-Warwick – OMH de Daveluyville
Bécancour	12	CAB – CDC – Centre du Plateau Laval – CLD – CSSS – MRC – OMH de Bécancour – OMH de St-Pierre-les-Becquets – Table régionale de concertation des aînés – Toit JEF
Drummond	9	APHD – CDC – CSSS – Maison Habit-Action – MRC – OMH de Drummondville – Réseau d'aide Le tremplin
L'Érable	9	Association des personnes handicapées – CDC – CLD – CSSS – MRC – Municipalité de Lyster – Municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes – Municipalité de Plessisville – OMH de Plessisville et de Princeville
Nicolet-Yamaska	5	CDC – CLD – La maisonnée – La ruche aire ouverte – Revitalisation Nicolet

Pour chaque MRC, on peut se reporter à :

- la fiche synthèse des principales caractéristiques de sa population et de ses logements commentée lors des rencontres (données extraites du rapport de la phase I);
- un tableau répertoriant les constats, les besoins et les solutions issus des discussions. Ce tableau restitue également les demandes exprimées soit lors de la rencontre, soit en réponse au questionnaire distribué à la fin de la rencontre.

MRC d'Arthabaska

Les partenaires et les données complémentaires

Dans la MRC d'Arthabaska, la rencontre a réuni six partenaires locaux représentant les organisations suivantes : MRC (direction); OMH de Victoriaville-Warwick; OMH de Daveluyville; Association des locataires des Bois-Francis; CSSS (organisation communautaire); Forum citoyen Ham-Nord (organisme ayant pour mission de susciter le développement de projets innovateurs).

Trois membres du Comité logement en plus de la coordonnatrice et du représentant de la MRC au comité y ont également assisté (CRES, OPHQ, ROPH-CQ).

Deux conversations téléphoniques complémentaires ont été tenues auprès de la personne responsable de la gestion des programmes à la MRC et des programmes de réadaptation au CRDP InterVal à Victoriaville. Cette dernière entrevue a mis en évidence l'absence de ressources en hébergement qui répondent adéquatement aux besoins de personnes ayant des séquelles cognitives après un traumatisme crâno-cérébral (TCC) ou souffrant de troubles graves du comportement (TGC). Une offre en logements supervisés permettrait de pallier ce manque.

De plus, la consultation territoriale effectuée le 13 décembre 2011 dans le cadre de l'Alliance centricoise pour la solidarité identifiait déjà des besoins de logements abordables et salubres, de logements de transition, de services en maintien à domicile et de répit en milieu rural ainsi que des problèmes liés à l'accès aux logements sociaux et à l'insonorisation défectueuse de certains appartements (voir encadré de la fiche synthèse, p. 24). La problématique de l'isolement social et de l'inclusion sociale, considérée comme une des cinq problématiques prioritaires dans la MRC à l'issue de la consultation, concerne étroitement le logement.

Quelques grands traits

La fiche synthèse de la MRC d'Arthabaska a suscité plusieurs compléments d'information lors du groupe de discussion. Les graphiques des pages 21-22 mettent en évidence l'augmentation du nombre des ménages et la diminution de leur taille, comme dans toutes les MRC de la région. Les ménages de une et deux personnes sont largement majoritaires partout au pays. La proportion de personnes seules atteint 30 %, que ce soit à l'échelle territoriale, régionale ou provinciale. La croissance démographique observée ces dernières années dans la MRC d'Arthabaska serait essentiellement attribuable à Victoriaville. Au cours des dernières années, 18 municipalités sur les 23 de la MRC ont eu une croissance inférieure à celle de la province. L'indice de développement du MAMROT est donc parfois à nuancer, car il masque des disparités au sein d'une municipalité. La seule présence d'un lac et de quelques ménages très favorisés qui s'installent autour peut faire la différence entre une municipalité dévitalisée et une municipalité au développement positif. Ainsi, on peut s'attendre à ce que la démolition programmée d'unités HLM à Daveluyville modifie son indice de développement socioéconomique tel que défini par le MAMROT.

D'après l'indice de défavorisation de 2006 mis à jour en 2010 (voir ASSS, *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*), le centre-ville de Victoriaville concentre les communautés très défavorisées de la MRC, à l'image de ce que l'on observe dans les autres centres-villes de la région.

Les projections établies en 2006 montrent une croissance de près de 13 % de la population de la MRC en 2031, contre 12 % pour la région. Le vieillissement de sa population est légèrement moins accentué que dans les MRC rurales, avec une proportion de 15 % de personnes âgées de 65 ans et plus en 2006 et une proportion projetée de 31 % en 2031.

La proportion de personnes seules parmi les ménages locataires, soit 55 % en 2006, est particulièrement importante dans la MRC d'Arthabaska. Les ménages locataires sont largement majoritaires chez les ménages à faible revenu, toutefois dans une moindre proportion que dans l'autre MRC urbanisée de la région. La MRC d'Arthabaska abrite 17,7 % de ménages à faible revenu, soit la deuxième proportion la plus élevée de la région après la MRC de Drummond. De même, le taux d'effort est le deuxième plus important de la région avec 18,1 % des ménages qui dépensent au moins 30 % de leur revenu pour se loger. Cette proportion grimpe à 32,6 % si l'on considère les ménages locataires de la MRC (graphique 15 de la fiche) et à 25,8 % si l'on considère les ménages dont le principal soutien est de sexe féminin (graphique 16 de la fiche). Ce dernier graphique met en évidence un écart entre les sexes plus important dans la MRC par rapport à celui observé dans la région et dans la province.

En 2006, la MRC comptait 69 % de ménages propriétaires, soit une proportion plus élevée que celle observée au Québec. Mis à part Victoriaville, Daveluyville et Warwick, les 20 autres municipalités de la MRC comptent au-delà de 70 % de propriétaires et sont largement marquées par la prédominance de la maison individuelle (voir la fiche synthèse).

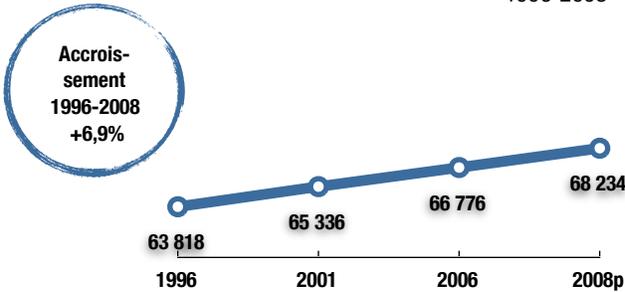
Les besoins en logements sociaux

Rappelons que les logements sociaux et communautaires représentent environ 3 % des logements de la MRC (fiche synthèse, p. 23). Celle-ci se distingue par la proportion la plus importante dans la région d'unités pour les familles (52 %) ainsi que d'unités pour les personnes seules (12 %). D'ailleurs, Arthabaska concentre un peu plus de la moitié des unités de PSL de la région (tableau 1 de la fiche).

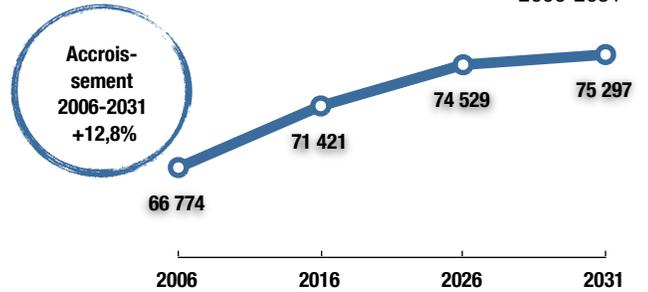
L'OMH de Victoriaville-Warwick compte 154 unités HLM pour familles et 173 pour personnes âgées, soit les deux tiers du parc d'HLM de la MRC. Cet OMH gère également 41 unités PSL pour familles, 65 pour personnes âgées et 62 pour personnes seules selon les dernières données publiées sur le site de la SHQ (onglet Répertoire des organismes). À la demande des participants à la rencontre, la direction de l'OMH explique le fonctionnement de la gestion des unités PSL. Il est précisé que la subvention ne suit pas le locataire et que les ménages en attente d'un logement social sont sur une liste commune qui comprend à la fois des unités PSL et des unités HLM. L'attribution d'unités de PSL contribuerait à réduire l'effet ghetto des logements sociaux et favoriserait l'anonymat des locataires à faible revenu.

Arthabaska population

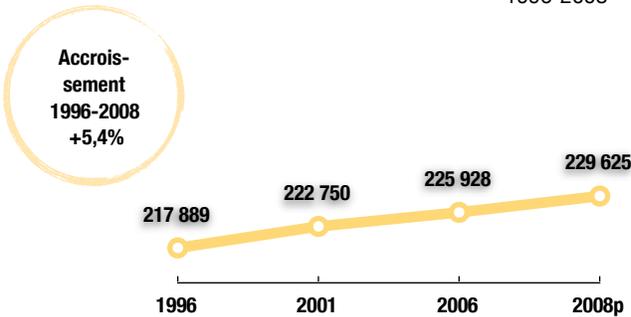
GRAPHIQUE 1. POPULATION, ARTHABASKA, 1996-2008



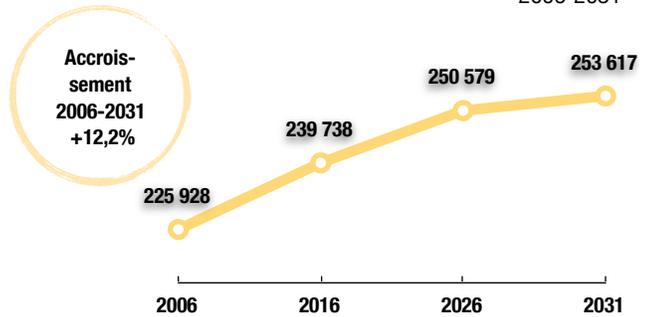
GRAPHIQUE 3. POPULATION, ARTHABASKA, 2006-2031



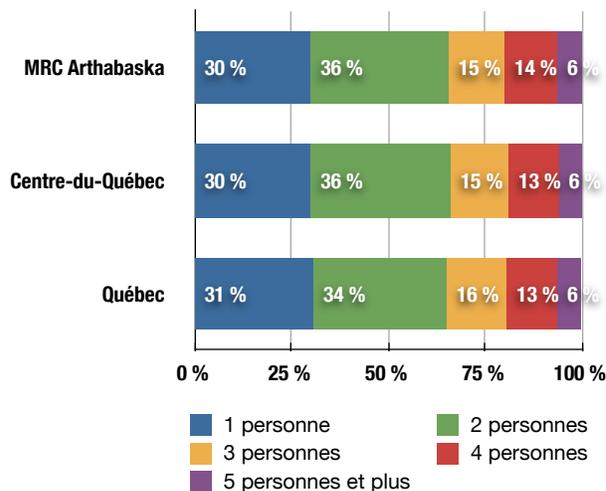
GRAPHIQUE 2. POPULATION, CENTRE-DU-QUÉBEC, 1996-2008



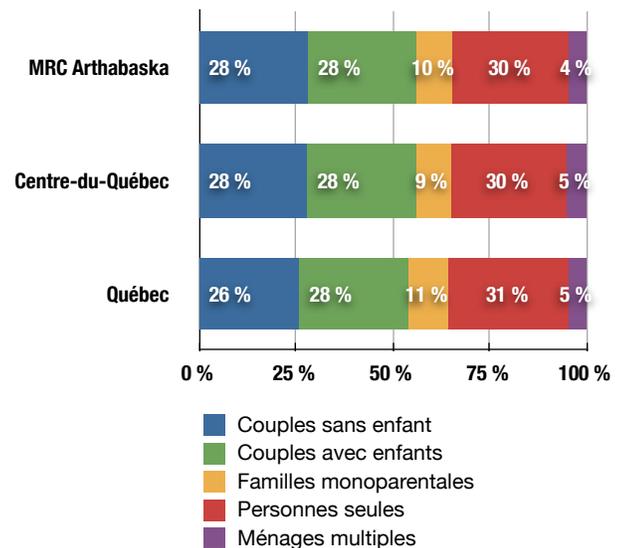
GRAPHIQUE 4. POPULATION, CENTRE-DU-QUÉBEC, 2006-2031



GRAPHIQUE 7. TAILLE DES MÉNAGES, 2006



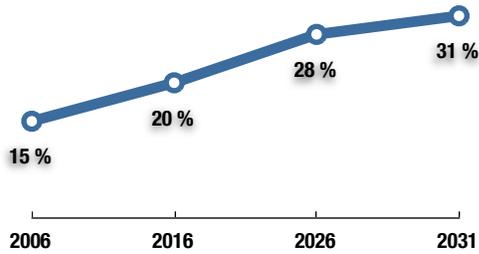
GRAPHIQUE 8. GENRE DES MÉNAGES, 2006





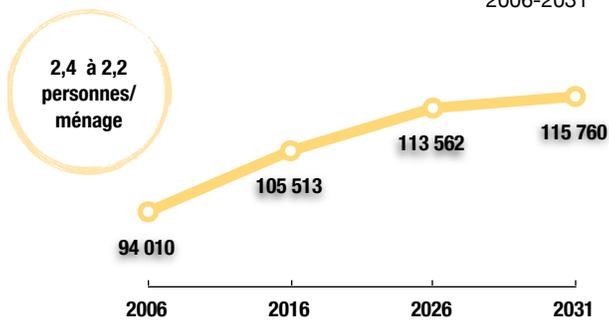
Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec, Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

GRAPHIQUE 5. PART DES 65 ANS ET PLUS, ARTHABASKA, 2006-2031

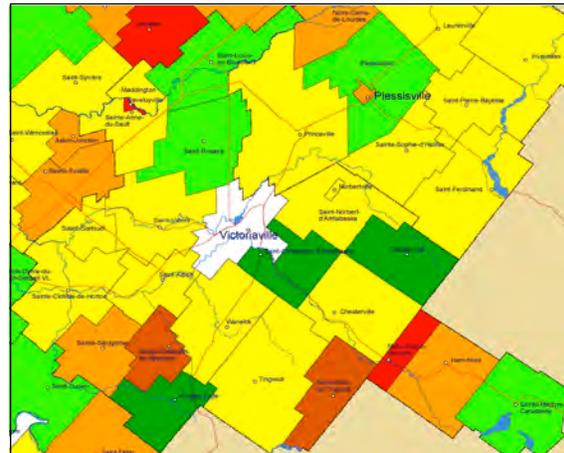


Source : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031, 2009*

GRAPHIQUE 6. MÉNAGES, CENTRE-DU-QUÉBEC, 2006-2031



CARTE. INDICE DE DÉVELOPPEMENT, ARTHABASKA, MAMROT, 2006

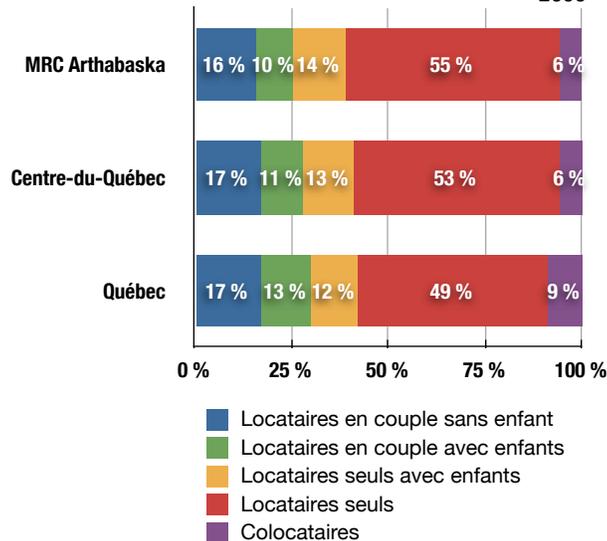


La plupart des municipalités au développement positif selon l'indice 2006 du MAMROT

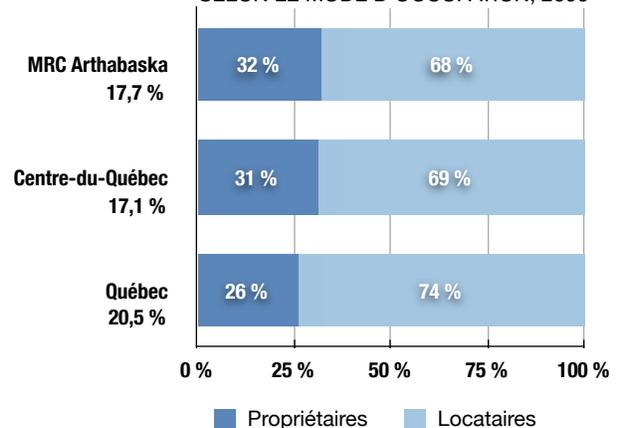
Centre-ville de Victoriaville : plusieurs communautés vulnérables et problématiques selon l'indice de défavorisation 2006

Source : *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*, MRC d'Arthabaska, ASSS, 2010

GRAPHIQUE 9. GENRE DES MÉNAGES LOCATAIRES, 2006

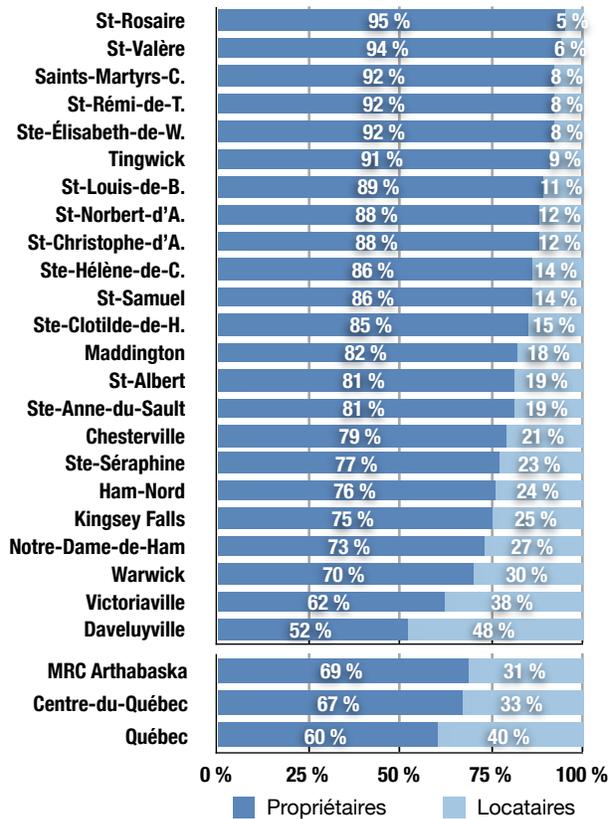


GRAPHIQUE 10. MÉNAGES À FAIBLE REVENU SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2006

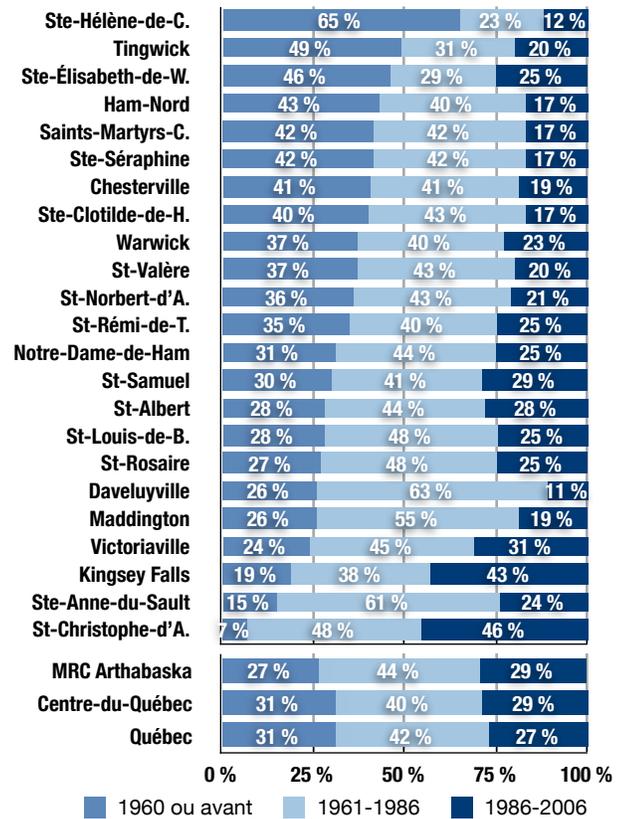


Arthabaska logement

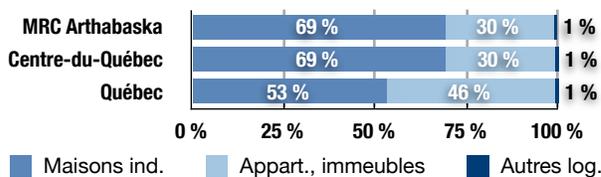
GRAPHIQUE 11. MODE D'OCCUPATION, 2006



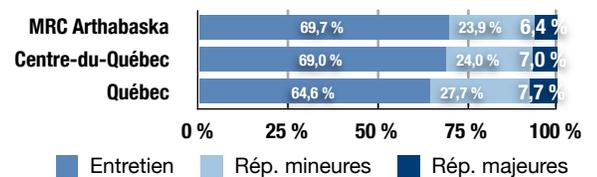
GRAPHIQUE 12. PÉRIODE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



GRAPHIQUE 13. TYPE DE CONSTRUCTION, 2006



GRAPHIQUE 14. BESOINS EN RÉPARATIONS, 2006



Logement social = log. subventionné dont le loyer ne dépasse pas 25 % du revenu brut du ménage

3 % env. des logements de la MRC sont des logements sociaux et communautaires
52 % des logements subventionnés sont destinés aux familles et 12 % aux pers. seules

TABLEAU 1. LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES, 2009

	OSBL		Coopératives		HLM		Total	PSL
	Bât.	Unités	Bât.	Unités	Offices	Unités		
Artha.	3	130	3	41	4	496	667	155
C.-du-Q.	14	328	27	462	41	2 296	3 086	284
Québec	800	32 000	1 200	26 000	544	63 000	121 000	20 238

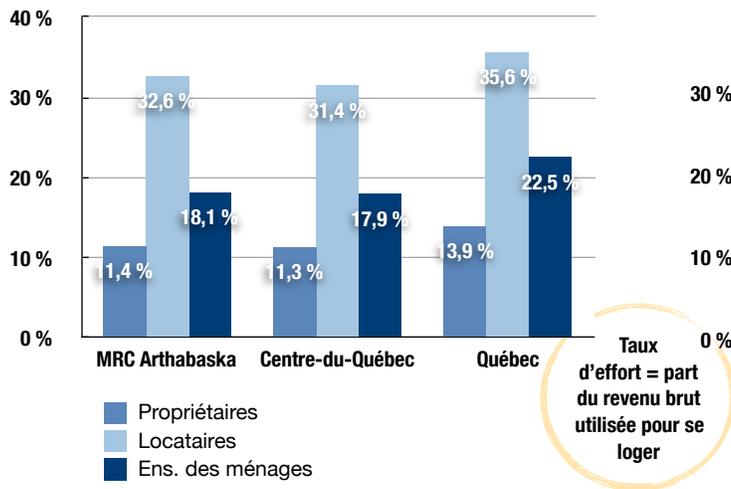
TABLEAU 2. RÉSIDENCES POUR PERS. ÂGÉES, 2009

	À but lucratif	OSBL	Total	Total
	Bât.	Bât.	Bât.	Unités
Artha.	20	1	21	1 622
C.-du-Q.	77	5	82	4 644

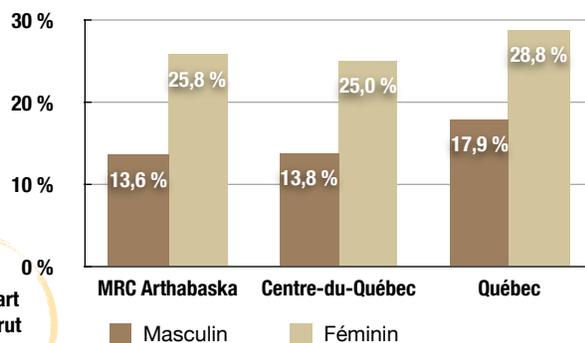


Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec. Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

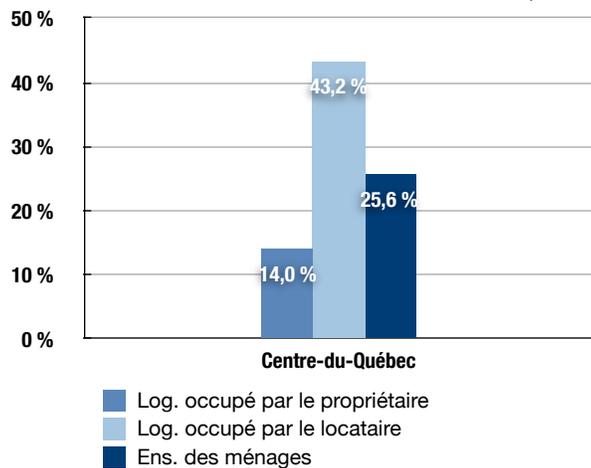
GRAPHIQUE 15. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **MODE D'OCCUPATION**, 2006



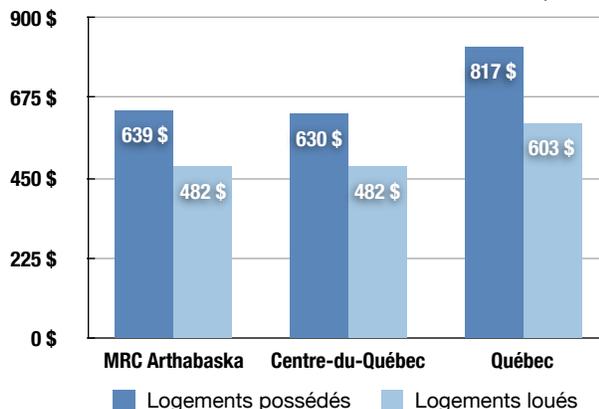
GRAPHIQUE 16. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **SEXE** DU PRINCIPAL SOUTIEN, 2006



GRAPHIQUE 17. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **MODE D'OCCUPATION** POUR LES MÉNAGES EN PRÉSENCE D'UNE **INCAPACITÉ**, 2006



GRAPHIQUE 18. **COÛT MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS**, 2006



PROBLÈMES IDENTIFIÉS DANS LA MRC

- ▶ Manque de logements abordables (personnes âgées, jeunes 18-35 ans, familles)
- ▶ Accès aux logements sociaux
- ▶ Manque de services, de soutien, de ressources (personnes âgées)
- ▶ Manque de logements d'urgence et de transition

- ▶ Insalubrité
- ▶ Maintien à domicile et répit en milieu rural
- ▶ Problèmes de voisinage (manque d'insonorisation)

Source : Consultation territoriale, MRC d'Arthabaska, Alliance centricoise pour la solidarité, 13-12-2011

Les besoins en logements sociaux (Suite)

La demande en logements sociaux est la plus forte chez les personnes seules (majoritairement des femmes). Il s'agit de la catégorie de locataires pour laquelle l'offre de logements est la plus limitée à cause du manque d'appartements 3 1/2. Si l'attente en HLM est importante à Victoriaville, elle est faible à Daveluyville. À Victoriaville-Warwick, la liste d'attente globale compte une centaine de noms, mais elle ne témoignerait que d'une partie de la demande : plusieurs personnes ne renouvellent pas leur inscription ou ne s'inscrivent tout simplement pas. La rencontre a donné l'occasion d'annoncer que la liste d'attente en HLM pour des 4 1/2 était actuellement et fortuitement courte à l'OMH de Victoriaville-Warwick. Afin de ne pas les laisser vacants, des 4 1/2 sont parfois occupés par des personnes seules. Toutefois, les règlements stipulent qu'une personne seule doit vivre dans un logement 3 1/2 pour que le logement ne soit pas en sur-occupation. On apprend qu'à l'OMH de Daveluyville des appartements 5 1/2 sont parfois occupés par des personnes seules. Dans ces cas de sur-occupation, la personne locataire reçoit chaque année un avis de renouvellement. Par ailleurs, une personne seule qui atteint 65 ans devra être relocalisée dans des HLM pour personnes âgées.

L'OMH de Daveluyville ne comptera plus que 56 unités HLM pour familles. Lors de la rencontre, il est en effet annoncé que 32 unités pour familles sur les 88 existantes à Daveluyville seront démolies à cause de leur vétusté et de l'absence de demandes. Les participants s'étonnent de leur non-remplacement. Il est expliqué que même un transfert vers Victoriaville s'est révélé infaisable dans les délais prescrits, puisqu'il aurait fallu trouver en très peu de temps une quarantaine de 3 1/2 dont l'état répondait aux critères de la SHQ. L'OMH de Daveluyville compte aussi 32 unités pour personnes âgées. Globalement, la liste d'attente comporte 5 à 6 noms.

Le développement de logements sociaux et communautaires

À propos des deux projets récents identifiés de logements sociaux et communautaires dans la MRC, notons que le GRT de la région n'a pas joué de rôle dans leur développement.

Depuis 2011, la municipalité de Ham-Nord compte une nouvelle coopérative d'habitation, Le chêne blanc, dont la réalisation aura pris environ 5 ans et un important effort collectif. Le GRT centricois aurait à l'époque estimé la situation géographique du village trop éloignée pour que le projet réussisse. Ce projet ALQ, volet 2 a alors été développé en collaboration avec la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie. La communauté a contribué à la hauteur de 325 000 \$. Sur les 20 logements pour personnes âgées, 5 sont encore vacants. D'ailleurs l'OMH de Victoriaville-Warwick informe ses requérants de la disponibilité à Ham-Nord, mais ces derniers auraient préféré jusqu'à présent rester en ville. Dans les règles que les membres de la coopérative se sont donné, il y a la possibilité pour deux personnes âgées seules (par exemple des amis) de partager un logement 4 1/2.

L'OMH de Victoriaville-Warwick a également obtenu un ALQ, volet 2 qui compte 38 nouveaux logements pour des personnes âgées de 75 ans et plus (85 % de PSL mais

possibilité de 100 %) mis en service fin 2011. Sa réalisation aurait nécessité six années et a été soutenu par le GRT Logiloge, situé en Mauricie.

À la lumière de ces expériences, certains participants à la rencontre constatent qu'il est encore possible de développer du logement social et communautaire. Néanmoins, les projets de coopérative apparaissent difficiles à financer et demandent beaucoup d'efforts de leurs promoteurs. La difficulté à rassembler la contribution du milieu est accrue dans le cas du volet 1 du programme AccèsLogis, volet moins subventionné.

TABLEAU 4. GROUPE DE DISCUSSION MRC D'ARTHABASKA— 6 PARTENAIRES LOCAUX

Constats/réalités	Besoins	Solutions	Demandes
<ul style="list-style-type: none"> Liste d'attente HLM importante pour personnes seules à Victoriaville et disponibilité en milieu rural Moindre qualité (insonorisation) des nouvelles constructions privées Perte de 32 HLM familles à Daveluyville (démolition) 	<ul style="list-style-type: none"> Logements sociaux pour personnes seules (3 1/2) Logements abordables (3 1/2) Logements de transition Assouplissement des critères des programmes d'aide Accès aux services et au transport en milieu rural Accompagnement en logement 	<p>À METTRE EN PLACE</p> <ul style="list-style-type: none"> Adaptation des critères (RénoVillage) et meilleur accès aux subventions Construction AccèsLogis volet 1 (familles et personnes seules) PSL Code du logement Services en milieu rural Transport en milieu rural 	<p>✓ Dépliants de chaque programme SHQ</p>
		<p>EN PROJET</p> <p>—</p>	<p>SONDAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> Support pour démarrer un projet de coopérative d'habitation
		<p>EN COURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Projet pilote MRC (stagiaire architecture pour le PAD) 	

La revitalisation des villages

Le logement coopératif est présenté en modèle pour assurer l'avenir des noyaux villageois face à l'exode de la population et à l'offre locative restreinte en milieu rural. Il y a peu d'appartements et les maisons à louer seraient mal isolées. La coopérative de solidarité de Ham-Nord pour personnes âgées est un exemple de projet né de la mobilisation de citoyens. Cette formule permet de maintenir des personnes âgées dans leur milieu de vie et de libérer des maisons pour des familles.

En milieu rural, la question de l'offre en logement est étroitement liée à l'offre en transport et en services. D'ailleurs, si la municipalité de Ham-Nord a pu voir la mise sur pied d'une coopérative d'habitation c'est peut-être aussi parce qu'elle constitue un sous-pôle régional.

Plusieurs municipalités (Saint-Louis-de-Blandford, St-Rosaire, Tingwick, St-Samuel...) ont mis en place des programmes d'incitatifs visant la construction de nouvelles résidences sur leur territoire afin d'attirer de jeunes familles. Dans la plupart de ces municipalités les logements construits entre 1986 et 2006 représentent le quart des logements.

La situation du parc locatif

Plusieurs problèmes ont été soulevés par la représentante de l'Association des locataires des Bois-Francis, aussi bien en entrevue que lors du groupe de discussion :

- les réparations non effectuées par les propriétaires;
- l'insuffisance de l'insonorisation qui entraîne des problèmes de voisinage.

La mise en place d'un code du logement qui réglerait la salubrité et la sécurité des logements apparaît comme une solution à développer pour l'association, dont la zone d'intervention s'étend à Drummondville et aux MRC de l'Érable et du sud de Bécancour.

Du côté des quelques propriétaires consultés en entrevue téléphonique, c'est le comportement des locataires qui ne prennent pas soin de leur logement ou qui ne paient pas leur loyer qui est pointé. De plus, les propriétaires de logements situés à Victoriaville signalent un taux de vacance important au cours de la dernière année, qui serait dû à la mise sur le marché de nombreux appartements neufs. En effet, la construction résidentielle a été particulièrement active à Victoriaville ces dernières années. Notons en particulier la construction de résidences avec services pour personnes âgées. D'après les données de la SCHL, le taux d'inoccupation serait passé de 2 % en 2001 à 4 % en 2009 et à 6 % en 2011 selon le dernier *Rapport sur le marché locatif* (automne 2011).

La gestion des programmes d'aide à l'habitation

La proportion de logements nécessitant des réparations majeures s'élève à 6,4 % dans la MRC, contre 7,0 % au Centre-du-Québec. Cette proportion relativement modeste est cependant à mettre en perspective avec l'ancienneté des constructions résidentielles, qui se renouvellent à un rythme légèrement supérieur à celui observé pour l'ensemble du Québec : 29 % des logements ont été construits entre 1986 et 2006 dans la MRC, contre 27 % au Québec (voir graphique 12 de la fiche). De plus, la situation est contrastée selon les municipalités.

Les besoins en rénovation se heurtent à l'application de critères nationaux dans le cas du programme RénoVillage. Le principal obstacle tient au revenu maximal admissible pour bénéficier de la subvention, plafond qu'il conviendrait d'augmenter. De plus, étant donné le niveau de revenu, le montant de la subvention correspond le plus souvent à 20 ou 30 % de la subvention maximale, ce qui entraînerait le renoncement à la subvention et le recours au travail au noir. On observe aussi un désistement important des demandes en cours de traitement, notamment en raison du coût élevé des rénovations.

Concernant la gestion du PAD, on signale à la MRC un délai important de traitement des dossiers (environ 25 dossiers en cours de traitement à la MRC et 25 dossiers en attente d'une évaluation en ergothérapie), auquel l'emploi d'un stagiaire en architecture tentera de remédier dans le courant de l'été 2012. Ce projet pilote est une initiative de la MRC pour diminuer l'attente de son côté.

Les initiatives commentées

Parmi les initiatives commentées, les suivantes ont retenu particulièrement l'attention :

- l'Agence immobilière sociale;
- la Société immobilière communautaire des premiers quartiers;
- le *Guide de rénovation* (Lanaudière), à titre de ressource qui diffuse l'information.

D'autres options ont brièvement été commentés. Pignée au hasard par un participant, la coopérative Le chêne blanc de Ham-Nord n'a fait l'objet d'aucun commentaire, ayant été largement commentée par son instigateur pendant les discussions. Une participante a fait la lecture des grandes lignes du programme LAAA, en s'adressant en particulier à la représentante de l'OMH, car le sujet a été amené pendant les discussions; une lecture plus attentive a rapidement permis de constater que les HLM sont exclus de la subvention. La maison intergénérationnelle et les projets PICOM ont été choisis comme des options à considérer.

Les moments forts de la rencontre

Quelques éléments de la réglementation qui régit le fonctionnement des OMH en ont étonné plus d'un. Ces éclaircissements ont permis de mieux cerner les contraintes auxquelles font face leurs gestionnaires et de mieux saisir les subtilités et la qualité du travail qu'ils accomplissent au quotidien.

Un autre sujet d'intérêt et d'échanges a consisté dans le récit de l'expérience du développement de la coopérative d'habitation à Ham-Nord.

MRC de Bécancour

Les partenaires et les données complémentaires

Dans la MRC de Bécancour, la rencontre a réuni douze partenaires locaux représentant les organisations suivantes : MRC (direction et aménagement); CLD; OMH de Bécancour; OMH de St-Pierre-les-Becquets; CDC; Toit JEF; CSSS (organisation communautaire); Table régionale de concertation des aînéEs; Centre du Plateau Laval; CAB.

Deux membres du Comité logement en plus de la coordonnatrice et du représentant de la MRC au comité y ont également assisté (ROPH-CQ et OPHQ).

La consultation territoriale qui s'est tenue le 6 décembre 2011 dans le cadre de l'Alliance centricoise pour la solidarité n'avait pas identifié la problématique du logement parmi les trois priorités d'interventions retenues (d'après les informations disponibles sur le site Web de la CRÉ à l'onglet Fonds régional de l'Alliance pour la solidarité et l'inclusion sociale du Centre-du-Québec).

Quelques grands traits

Les graphiques à la page 31 de la fiche synthèse de la MRC de Bécancour mettent en évidence une croissance de la population après son déclin démographique : on y prévoyait en 2006 un

accroissement de 8,1 % pour 2031, après une perte de 3,7 % de sa population entre 1996 et 2008. Certaines personnes participant au groupe de discussion soulignent cependant l'existence de disparités parfois importantes selon les secteurs. Ainsi, la ville de Bécancour connaît une augmentation de la population, plus précisément dans le secteur St-Grégoire à proximité de Trois-Rivières, tandis que la partie est du territoire voit sa population diminuer. On observe d'ailleurs un effet banlieue dans le secteur de St-Grégoire, par ailleurs avantageusement situé entre Trois-Rivières et Drummondville.

La MRC fait partie des territoires où le vieillissement de la population est le plus accentué : 16 % de la population était âgée de 65 ans et plus en 2006, proportion qui devrait atteindre 32 % en 2031 selon les projections démographiques de 2006 (voir la page 32). La MRC compte des proportions importantes de ménages composés de deux personnes (37 %) et de couples sans enfant (30 %).

D'après l'indice de développement socioéconomique du MAMROT, la MRC comptait deux municipalités dévitalisées, Lemieux et Ste-Sophie-de-Lévrard, en 2006. On observerait cependant de grandes variations d'une période à une autre parfois difficiles à expliquer. D'après l'indice de défavorisation de 2006 mis à jour en 2010 (voir ASSS, *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*), la MRC abrite essentiellement des communautés moyennes. Il ressort toutefois des discussions que, dans les faits, il y a des secteurs favorisés et défavorisés dans chaque municipalité. Par ailleurs, l'étendue du territoire ne favoriserait pas le développement d'un fort sentiment d'appartenance et entraînerait une tension entre les besoins liés au transport et ceux qui sont liés à l'accès aux services.

Enfin, la MRC de Bécancour est celle qui compte la proportion la plus élevée de ménages propriétaires avec 79 % et la proportion la plus élevée de maisons individuelles avec 82,7 % (voir les graphiques de la page 33). C'est également celle où il y a la plus forte proportion de propriétaires parmi les ménages à faible revenu (49 % contre 31 % au Centre-du-Québec). Cependant, ainsi qu'on l'observe dans les milieux ruraux, les ménages à faible revenu représentent 15 % des ménages de la MRC, soit une proportion inférieure à la moyenne régionale (17,1 %). Notons également que la MRC comporte seulement 21 % de ménages locataires et que ces ménages sont pour plus de la moitié composés de personnes seules (58 % contre 53 % au Centre-du-Québec, selon le graphique 9 de la page 32).

Les besoins des personnes âgées

On assiste à un exode des personnes âgées résidant à l'est du territoire. Nombre d'entre elles migrent vers Trois-Rivières en raison de la proximité des services de santé et d'une meilleure desserte en transport. Le territoire manquerait de résidences avec services. Notons l'ouverture récente à Deschaillons d'une résidence privée pour personnes âgées offrant 16 logements dans les anciens locaux du CSSS. D'après plusieurs participants, la formule de la coopérative ne conviendrait pas à ceux qui ne souhaitent pas contribuer à la gestion collective.

L'offre en logements sociaux et communautaires

Les logements sociaux et communautaires représentent 4 % des logements de la MRC. Près des deux tiers des HLM se situent dans la ville de Bécancour. On compte 225 unités HLM destinées aux personnes âgées de 50 ans et plus. Pour ne pas laisser de logements vacants, l'OMH de Bécancour peut être amené à les proposer à des personnes seules quel que soit leur âge. La MRC compte également 100 unités pour familles. Il y avait en 2009 une seule unité PSL répertoriée dans la MRC, qui serait un appartement pour personne handicapée. Les besoins en logements sociaux concernent surtout les personnes seules de moins de 50 ans et les familles.

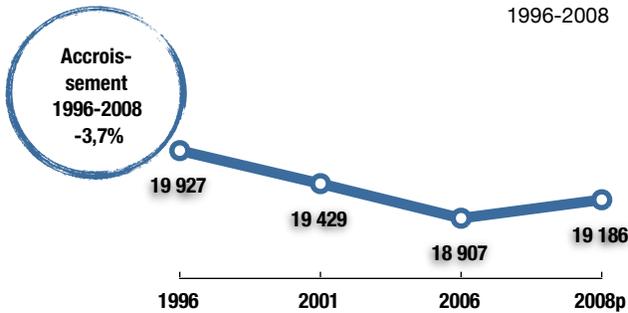
Le territoire compte seulement une coopérative et une OBNL d'habitation. La maison d'hébergement temporaire en santé mentale La Chrysalide est la seule réalisation du programme AccèsLogis répertoriée dans la MRC.

TABLEAU 5. GROUPE DE DISCUSSION MRC DE BÉCANCOUR— 12 PARTENAIRES LOCAUX

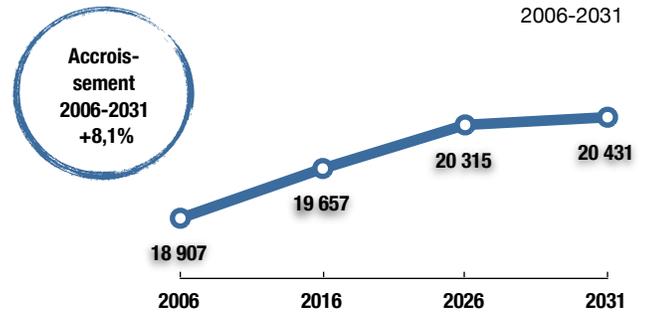
Constats/réalités	Besoins	Solutions	Demandes
<ul style="list-style-type: none"> • Concentration des HLM familles (Plateau Laval) • Exode des personnes âgées (secteur est) • Existence de secteurs dévitalisés dans chaque municipalité • Méconnaissance des programmes d'aide 	<ul style="list-style-type: none"> • Logements sociaux pour personnes seules (moins de 50 ans) et familles • Logements abordables et habitables (salubres) • Logements avec services (personnes âgées) • Logements avec soutien (santé mentale) • Proximité des services • Accès au transport 	<p>À METTRE EN PLACE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Désenclavement du Plateau Laval (mixité, dédensification, surveillance policière...) • Regroupement inter-municipal pour la création d'ALQ • Concertation du milieu pour favoriser le développement de logements abordables • PSL • Augmenter l'enveloppe RénoVillage • Souplesse des programmes (RénoVillage, ALQ) • Promotion des programmes (guide) • Organisme de défense des droits des locataires 	<p>✓ PDF Guide d'habitation sociale et communautaire, Laurentides</p>
		<p>EN PROJET/EN COURS</p> <p>—</p>	<p>SONDAGE</p> <p>—</p>

Bécancour population

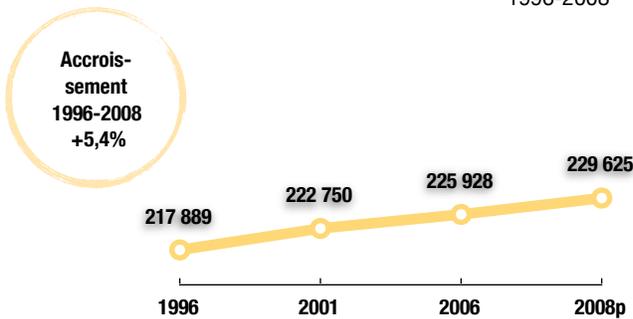
GRAPHIQUE 1. POPULATION, **BÉCANCOUR**, 1996-2008



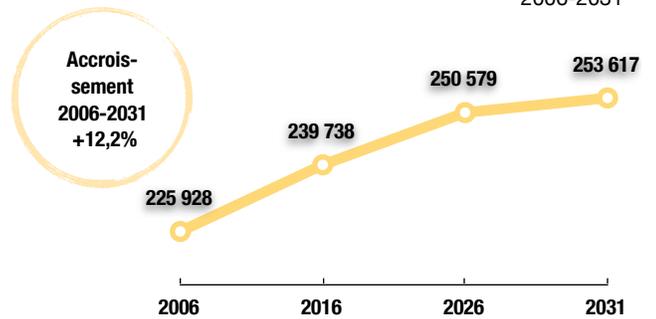
GRAPHIQUE 3. POPULATION, **BÉCANCOUR**, 2006-2031



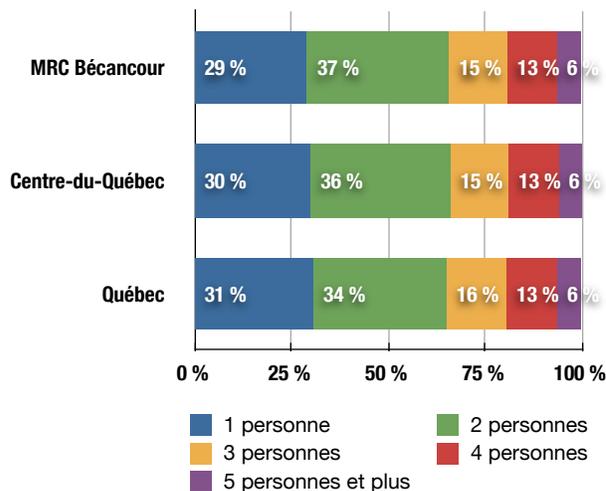
GRAPHIQUE 2. POPULATION, **CENTRE-DU-QUÉBEC**, 1996-2008



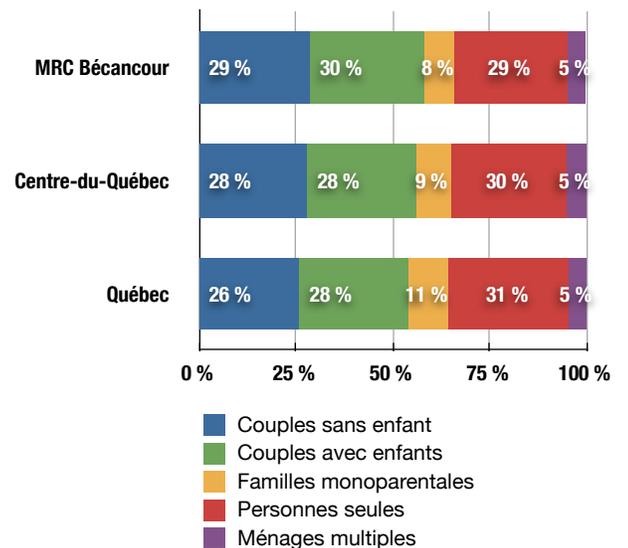
GRAPHIQUE 4. POPULATION, **CENTRE-DU-QUÉBEC**, 2006-2031



GRAPHIQUE 7. TAILLE DES MÉNAGES, 2006



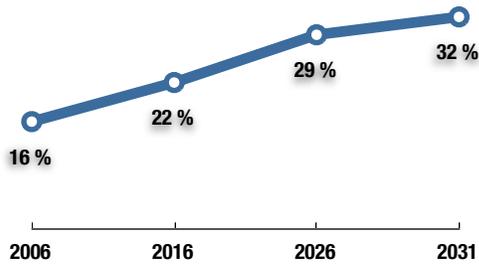
GRAPHIQUE 8. GENRE DES MÉNAGES, 2006





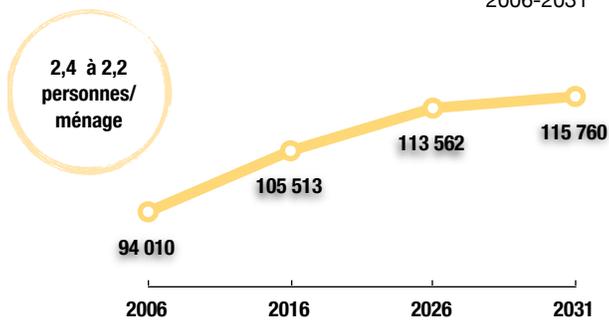
Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec, Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

GRAPHIQUE 5. PART DES 65 ANS ET PLUS, **BÉCANCOUR**, 2006-2031

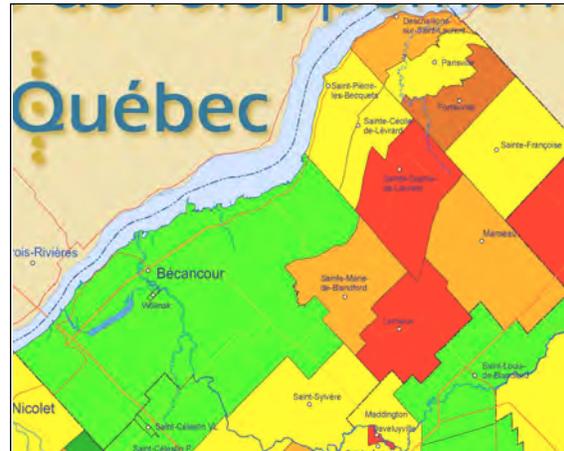


Source : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031*, 2009

GRAPHIQUE 6. MÉNAGES, **CENTRE-DU-QUÉBEC**, 2006-2031



CARTE. INDICE DE DÉVELOPPEMENT, **BÉCANCOUR**, MAMROT, 2006

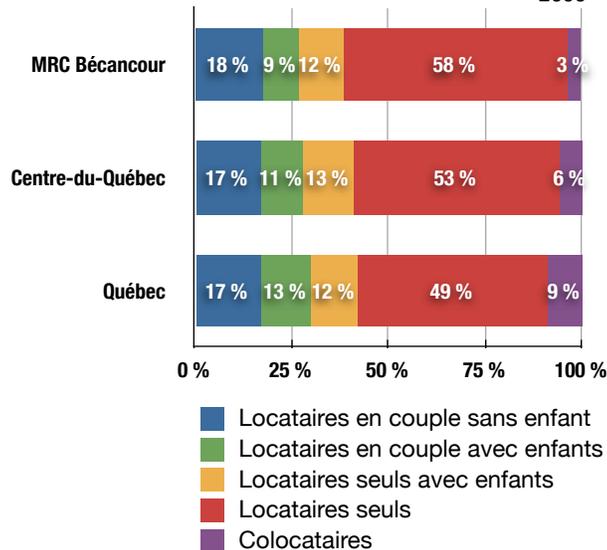


Lemieux et Ste-Sophie-de-L. : deux municipalités dévitalisées selon l'indice de développement 2006 du MAMROT

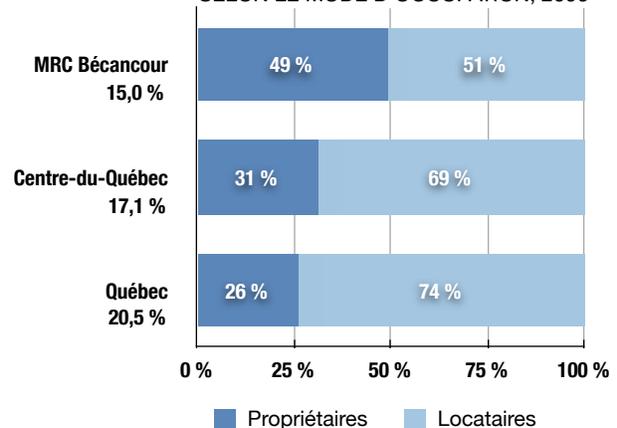
Prédominance de communautés moyennes selon l'indice de défavorisation 2006 de l'ASSS

Source : *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*, MRC de Bécancour, ASSS, 2010

GRAPHIQUE 9. GENRE DES MÉNAGES **LOCATAIRES**, 2006

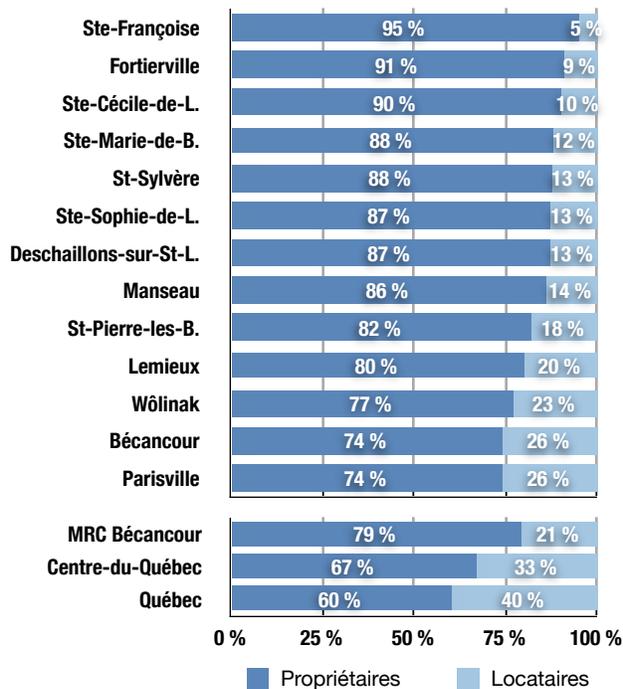


GRAPHIQUE 10. MÉNAGES À FAIBLE REVENU SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2006

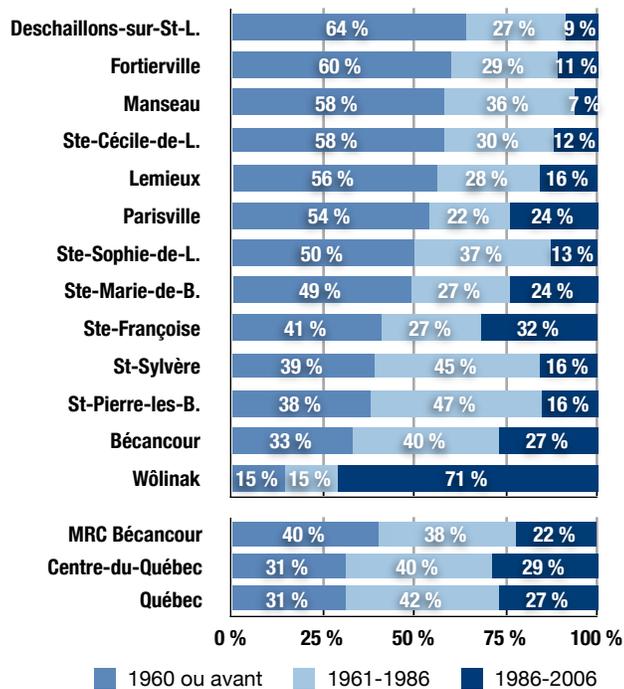


Bécancour logement

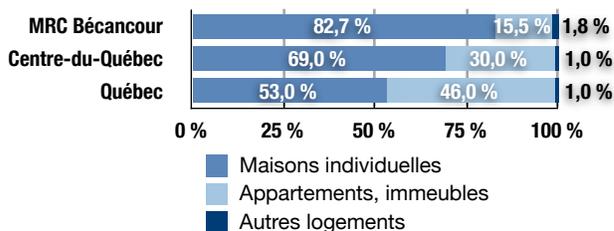
GRAPHIQUE 11. MODE D'OCCUPATION, 2006



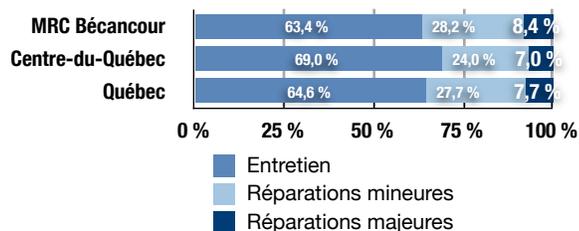
GRAPHIQUE 12. PÉRIODE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



GRAPHIQUE 13. TYPE DE CONSTRUCTION, 2006



GRAPHIQUE 14. BESOINS EN RÉPARATIONS, 2006



Logement social = log. subventionné dont le loyer ne dépasse pas 25 % du revenu brut du ménage

4 % des logements de la MRC sont des logements sociaux et communautaires
 65 % des logements subventionnés sont situés dans la ville de Bécancour
 41 % des logements subventionnés s'adressent aux familles

TABLEAU 1. LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES, 2009

	OSBL		Coopératives		HLM		Total	PSL
	Bât.	Unités	Bât.	Unités	Offices	Unités		
Béc.	1	5	1	14	8	325	344	1
C.-du-Q.	14	328	27	462	41	2 296	3 086	284
Québec	800	32 000	1 200	26 000	544	63 000	121 000	20 238

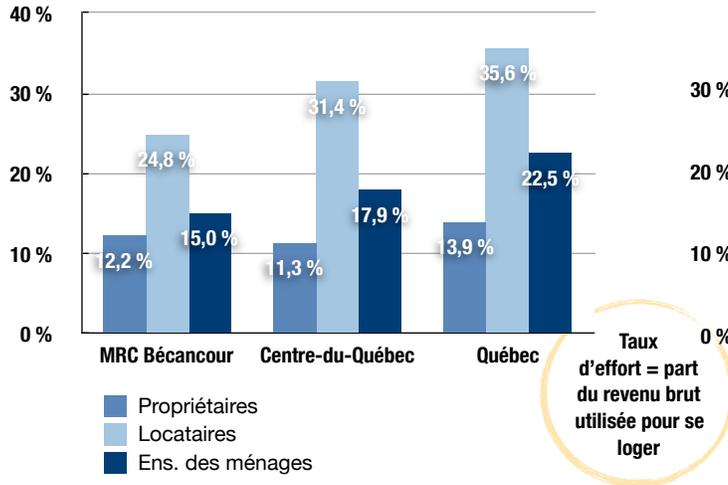
TABLEAU 2. RÉSIDENCES POUR PERS. ÂGÉES, 2009

	À but lucratif	OSBL	Total	Total
	Bât.	Bât.	Bât.	Unités
Béc.	13	0	13	501
C.-du-Q.	77	5	82	4 644

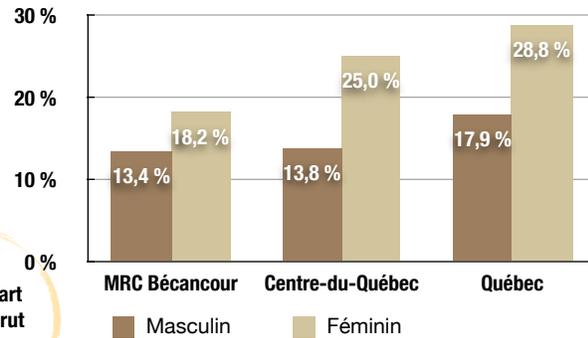


Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec. Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

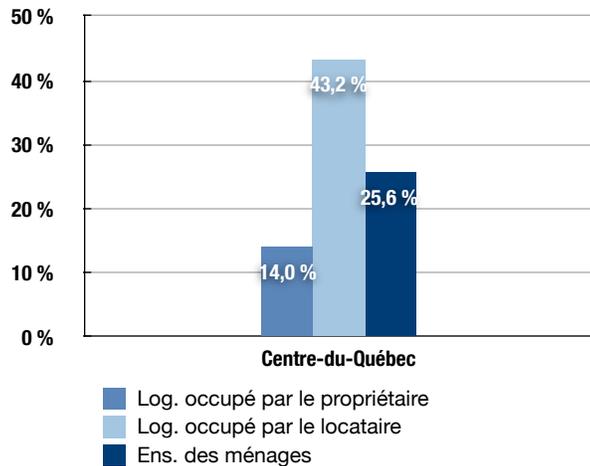
GRAPHIQUE 15. TAUX D'EFFORT \geq 30 % SELON LE **MODE D'OCCUPATION**, 2006



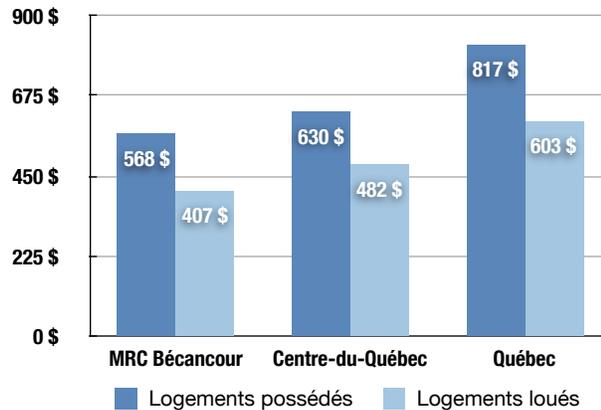
GRAPHIQUE 16. TAUX D'EFFORT \geq 30 % SELON LE **SEXE DU PRINCIPAL SOUTIEN**, 2006



GRAPHIQUE 17. TAUX D'EFFORT \geq 30 % SELON LE **MODE D'OCCUPATION POUR LES MÉNAGES EN PRÉSENCE D'UNE INCAPACITÉ**, 2006



GRAPHIQUE 18. **COÛT MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS**, 2006



BESOINS DÉJÀ IDENTIFIÉS DANS LA MRC

- ▶ Manque de logements sociaux
- ▶ Manque de logements abordables et habitables (jeunes familles, personnes âgées en milieu rural)
- ▶ Manque de services à proximité des logements sociaux
-
- ▶ Manque de logements accessibles
-

Source : Consultation territoriale, MRC de Bécancour, Alliance centricoise pour la solidarité, 6-12-2011

La concentration de familles au Plateau Laval

Les quelque 100 unités pour familles (maisons en rangée qui ont fait l'objet de rénovation) de l'OMH de Bécancour sont concentrées dans le secteur du Plateau Laval à Ste-Angèle-de-Laval. Ce secteur est décrit comme un secteur où la généralisation et l'ampleur des problèmes sociaux dégradent fortement la qualité de vie. Certains partenaires mettent de l'avant les préjugés à l'égard de ce secteur et une nécessaire amélioration de sa réputation; d'autres pointent les problèmes de criminalité et de toxicomanie et un nécessaire travail avec la police.

Malgré des besoins de logements sociaux pour les familles et les personnes seules de moins de 50 ans, la liste d'attente dans ces HLM pour familles s'élevait toutefois à seulement 12 ménages au printemps 2012. Les ménages requérants se tourneraient davantage vers Trois-Rivières où la liste d'attente approche pourtant 500 personnes.

Différentes solutions sont évoquées pour défaire ce que tous les partenaires du groupe de discussion qualifient de ghetto : favoriser la mixité grâce à un aménagement urbain adéquat, dédensifier le secteur, augmenter la présence policière, soutenir l'intervention sociale et communautaire. La formule du PSL est également évoquée ainsi que celle de la coopérative d'habitation qui favorise la mixité. On mentionne également, dans le contexte d'une forte croissance démographique de l'ouest de la municipalité de Bécancour, l'amélioration de la situation au moyen du plan d'urbanisme en favorisant l'implantation de services et une plus grande mixité du milieu.

La valeur et l'état du parc de logements

Lors de la rencontre, il a également été question de la faible valeur et de l'état du parc immobilier sur le territoire qui présente une pénurie de logements à la fois abordables et habitables.

La valeur des résidences y est tellement basse (voir graphique 18 de la fiche) qu'une hypothèque peut parfois coûter moins cher qu'un loyer. Certains ménages attirés par la faible valeur de certaines propriétés s'installent en campagne sans forcément avoir les moyens de chauffer et d'entretenir leur maison. Rappelons que 49 % des ménages à faible revenu sont des ménages propriétaires.

La proportion des logements (appartements et maisons) qui nécessitent des réparations majeures s'élèvent à 8,4 % dans Bécancour, soit la proportion la plus élevée avec la MRC de Nicolet-Yamaska. L'enveloppe allouée à la MRC dans le cadre du programme RénoVillage ne suffirait pas à répondre aux besoins de rénovation. Davantage de subventions et une meilleure accessibilité du programme sont souhaitées.

Plusieurs participants à la rencontre dénoncent le piètre état du parc locatif. Par exemple, certaines grandes propriétés transformées en multilogements ne remplissent pas forcément les critères de salubrité. D'un côté la MRC abrite un bâti ancien avec des problèmes d'insalubrité, d'un autre côté les nouveaux développements domiciliaires ne sont pas accessibles financièrement aux ménages défavorisés. D'ailleurs, le taux d'inoccupation à Bécancour (RMR

de Trois-Rivières) s'établit autour de 9 % depuis plusieurs années (alors que le taux d'équilibre du marché se situe à 3 %). D'après les récentes statistiques de la SCHL, ce taux a baissé à 6,6 % en 2011, taux qui reste cependant important. Il est précisé que les municipalités disposent d'une réglementation à l'égard de l'insalubrité, mais qu'un manque de volonté et de ressources humaines empêchent de la faire appliquer.

Par ailleurs, certaines pratiques de propriétaires sont portées à notre attention : appartement vidé de ses meubles et changement de serrures. Certains locataires n'auraient pas de bail de location. Face à de telles situations, il est suggéré de faire connaître les droits et devoirs de chaque partie.

Les initiatives commentées

Parmi les initiatives commentées, les suivantes ont retenu particulièrement l'attention :

- le *Guide d'habitation sociale et communautaire* (Laurentides);
- les micrologements pour les personnes âgées (Ontario), qui inspirent le recyclage de vieux bâtiments tels que les presbytères;
- la société acheteuse de St-Magloire (Chaudière-Appalaches), qui apparaît comme une expérience très intéressante et appropriée mais qui requiert du leadership.

Les dépliants des programmes PAD et LAAA ainsi que la brochure de la SHQ *Pour un habitat de qualité* ont fait l'objet de brefs commentaires. Si l'expérience des logements partagés du Réseau d'aide Le tremplin ne semble pas particulièrement appropriée à la MRC, sa description à partir d'un dépliant promotionnel a donné l'occasion de préciser la localisation de cet organisme à Drummondville. Si l'Agence immobilière sociale à Trois-Rivières apparaît comme un modèle original, la Société immobilière communautaire des premiers quartiers à Trois-Rivières également semble moins pertinente pour une MRC où l'accès à la propriété est relativement aisé. Concernant la maison intergénérationnelle, on signale qu'elle est autorisée dans certains secteurs et qu'il n'y a aucun programme qui la subventionne. Il a aussi été question d'autres possibilités de financement, provenant d'Investissement Québec ou de la SCHL, susceptibles de compléter la contribution exigée du milieu lors de projets ALQ.

Les moments forts de la rencontre

Le moment semble propice à une concertation locale du milieu pour que le territoire voit le développement de logements abordables et salubres, en plus des logements moyen et haut de gamme. Le dialogue entre le point de vue urbanistique et le point de vue communautaire a enrichi la compréhension des enjeux.

MRC de Drummond

Les partenaires et les données complémentaires

Dans la MRC de Drummond, la rencontre a réuni neuf partenaires locaux représentant les sept organisations suivantes : MRC (direction); OMH de Drummondville; CDC; Maison Habit-Action, CSSS (programme famille, santé publique et santé mentale ainsi qu'intervention sociale en HLM), Réseau d'aide Le tremplin (direction et intervention en logement), Association des personnes handicapées de Drummond (APHD).

Deux membres du Comité logement en plus de la coordonnatrice et du représentant de la MRC au comité y ont également participé (CRES et OPHQ).

Des conversations téléphoniques complémentaires ont été tenues auprès de trois personnes : à la gestion des programmes à la MRC ainsi qu'à la direction de l'organisme Partance et de la Maison des femmes de Drummondville. Deux entrevues en face à face ont été réalisées auprès de responsables au centre d'hébergement temporaire Normand-Léveillé et du CRDP InterVal.

Des informations ont également été puisées dans le Plan communautaire en itinérance dont la municipalité de Drummondville est dotée depuis 2011. L'accompagnement des personnes dans la recherche d'un logement ou le maintien en logement tient une place centrale dans les priorités d'intervention dégagées dans ce plan. De même, le besoin de logements salubres et abordables, particulièrement dans certains quartiers comme le quartier St-Joseph, a été mentionné lors de la consultation territoriale qui s'est tenue dans la MRC de Drummond le 8 décembre 2011 dans le cadre de l'Alliance centricoise pour la solidarité. Trois problématiques sur les cinq qui ont été considérées comme prioritaires dans la MRC concernent le logement : 1) l'accompagnement social, 2) l'isolement et l'exclusion sociale et 3) la concentration de la pauvreté dans certaines communautés.

Quelques grands traits

Les graphiques des pages 39-40 mettent en évidence diverses réalités sociodémographiques. L'augmentation du nombre des ménages et la diminution de leur taille concernent toutes les MRC de la région. Les ménages de une et deux personnes sont largement majoritaires partout au pays. La proportion de personnes seules atteint 30 %, que ce soit à l'échelle territoriale, régionale ou provinciale. La MRC se distingue par l'importance de son accroissement démographique, largement supérieur à celui enregistré pour le Centre-du-Québec. Les projections établies en 2006 montrent une croissance de 20 % de la population de la MRC en 2031, contre 12 % pour la région. D'ailleurs, le vieillissement de sa population est le moins accentué de la région, avec une proportion de 14 % de personnes âgées de 65 ans et plus en 2006 et une proportion projetée de 27 % en 2031.

La proportion de personnes seules est particulièrement importante chez les ménages locataires. Un peu plus de la moitié d'entre eux sont des personnes seules dans la MRC. Les ménages locataires sont largement majoritaires chez les ménages à faible revenu, phénomène accentué dans la MRC où 74 % des ménages à faible revenu sont locataires, contre 69 % dans la région.

La MRC de Drummond abrite 18,8 % de ménages à faible revenu, proportion la plus élevée du Centre-du-Québec. De même, le taux d'effort y est le plus important de la région avec 19,6 % des ménages qui dépensent au moins 30 % de leur revenu pour se loger. Cette proportion grimpe à 32,5 % si l'on considère les ménages locataires de la MRC (voir page 42).

En 2006, la MRC comptait 62 % de ménages propriétaires et 38 % de ménages locataires, soit des proportions comparables à celles observées au Québec. Mis à part Drummondville, les 17 autres municipalités de la MRC comptent au-delà de 70 % de propriétaires et sont donc largement marquées par la prédominance de la maison individuelle (graphiques de la page 41).

La valeur et l'état des logements

Concernant les propriétés, deux phénomènes sont mentionnés lors de la rencontre :

- la hausse de l'évaluation foncière;
- les tensions liées à l'harmonisation des usages générés par l'installation de propriétaires plus aisés (venus de Montréal notamment).

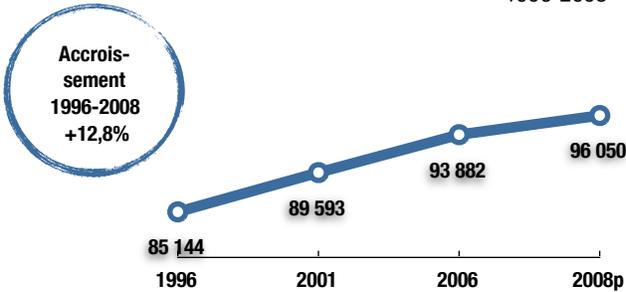
Un de leurs effets est la pression exercée sur les propriétaires aux revenus modestes et faibles contraints de quitter leur maison lorsqu'ils ne peuvent plus assumer le coût des taxes.

La proportion de logements nécessitant des réparations majeures s'établit à 6,6 % en 2006. D'après les discussions, cette proportion ne reflèterait toutefois qu'une partie des besoins et doit être mise en perspective avec la hausse importante de nouvelles constructions dans certaines municipalités. En effet, le tiers des logements ont été construits entre 1986 et 2006 dans la MRC, cette proportion approchant même 40 % dans plusieurs municipalités pour la plupart situées en bordure de l'A20. De plus, les demandes de rénovations majeures ne peuvent être toutes comblées en raison notamment des critères jugés restrictifs du programme d'aide RénoVillage. Une solution consisterait à augmenter les plafonds, qu'ils concernent le revenu admissible des ménages ou la valeur maximale admissible de la résidence.

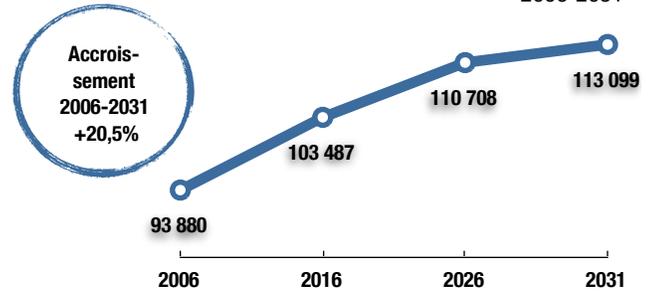
Du côté du parc locatif, l'offre en milieu rural est décrite comme limitée et médiocre. On y constate sur le graphique 11 de la fiche synthèse la prédominance des ménages propriétaires. Le centre-ville et les anciens quartiers ouvriers de Drummondville abritent un vieux parc locatif, décrit comme abordable mais vétuste. Ces quartiers concentrent des personnes défavorisées, ce que démontre sans équivoque l'indice de défavorisation enregistré dans la municipalité de Drummondville où l'on trouve les cinq communautés qualifiées de « problématiques » (voir ASSS, *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*, 2010). Dans le *Plan communautaire en itinérance de Drummondville* (2011, p. 20), le manque de logements salubres et abordables est clairement pointé, de même que lors de la consultation menée fin 2011 dans le cadre de l'Alliance centricoise pour la solidarité.

Drummond population

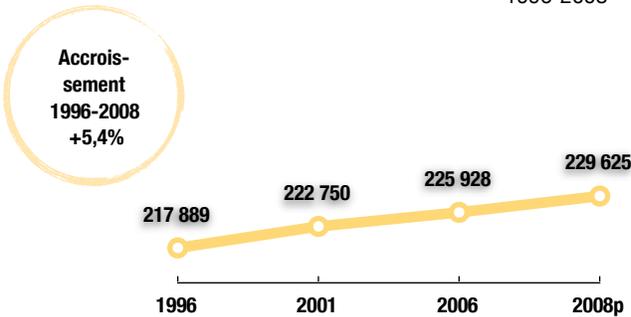
GRAPHIQUE 1. POPULATION, **DRUMMOND**, 1996-2008



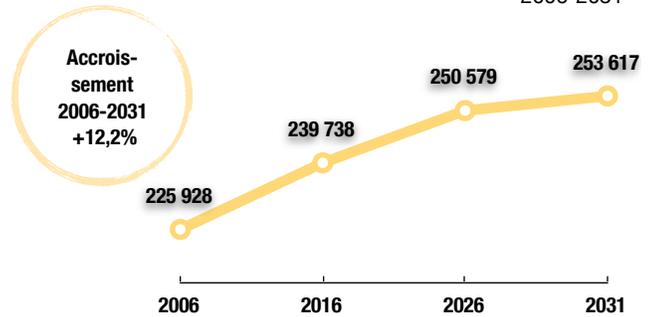
GRAPHIQUE 3. POPULATION, **DRUMMOND**, 2006-2031



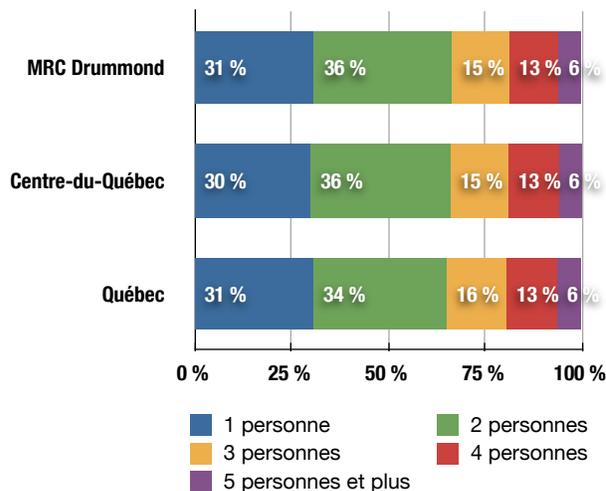
GRAPHIQUE 2. POPULATION, **CENTRE-DU-QUÉBEC**, 1996-2008



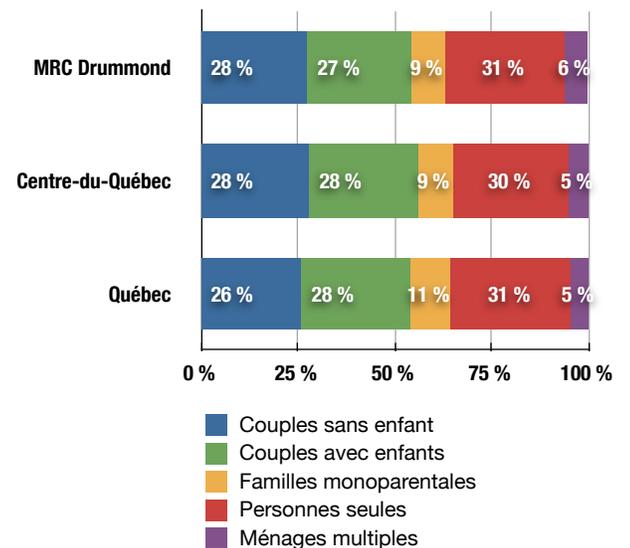
GRAPHIQUE 4. POPULATION, **CENTRE-DU-QUÉBEC**, 2006-2031



GRAPHIQUE 7. TAILLE DES MÉNAGES, 2006



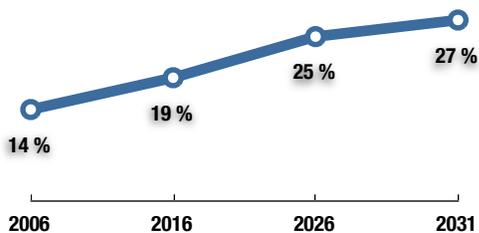
GRAPHIQUE 8. GENRE DES MÉNAGES, 2006





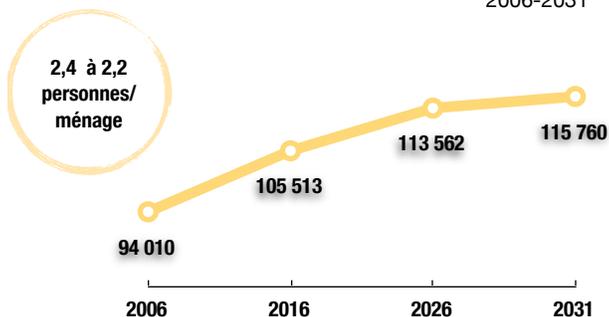
Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec, Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

GRAPHIQUE 5. PART DES 65 ANS ET PLUS, DRUMMOND, 2006-2031

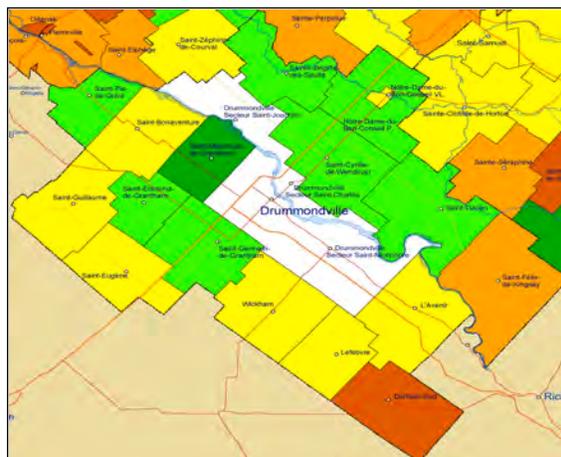


Source : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031*, 2009

GRAPHIQUE 6. MÉNAGES, CENTRE-DU-QUÉBEC, 2006-2031



CARTE. INDICE DE DÉVELOPPEMENT, DRUMMOND, MAMROT, 2006

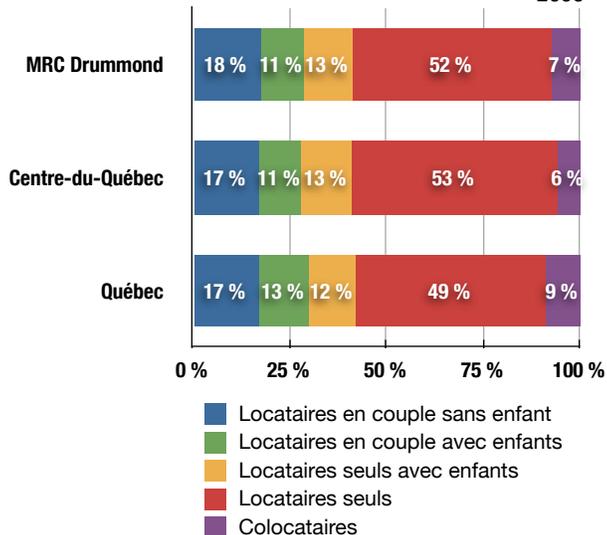


La plupart des municipalités au développement positif selon l'indice 2006 du MAMROT

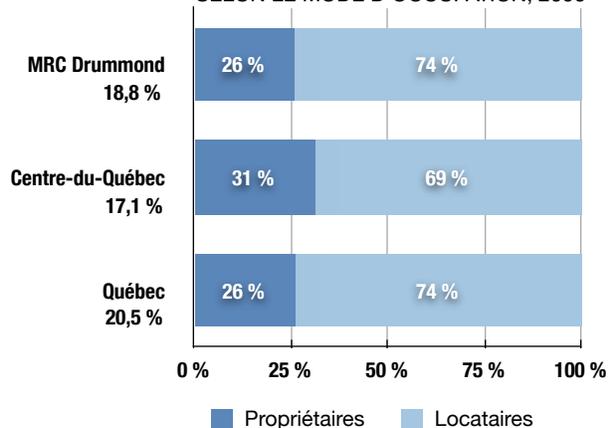
Le centre-ville de Drummondville : concentration des communautés vulnérables et problématiques selon l'indice de défavorisation 2006

Source : *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*, MRC de Drummond, ASSS, 2010

GRAPHIQUE 9. GENRE DES MÉNAGES LOCATAIRES, 2006

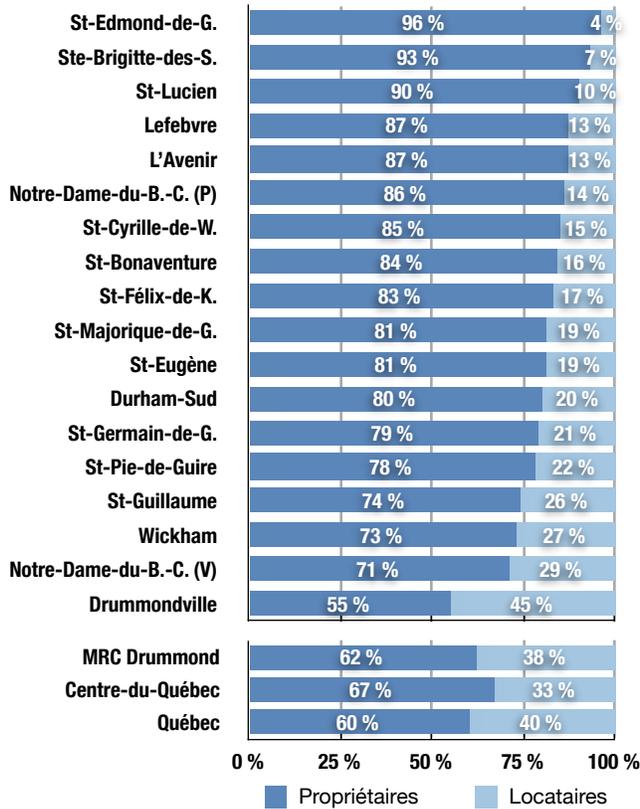


GRAPHIQUE 10. MÉNAGES À FAIBLE REVENU SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2006

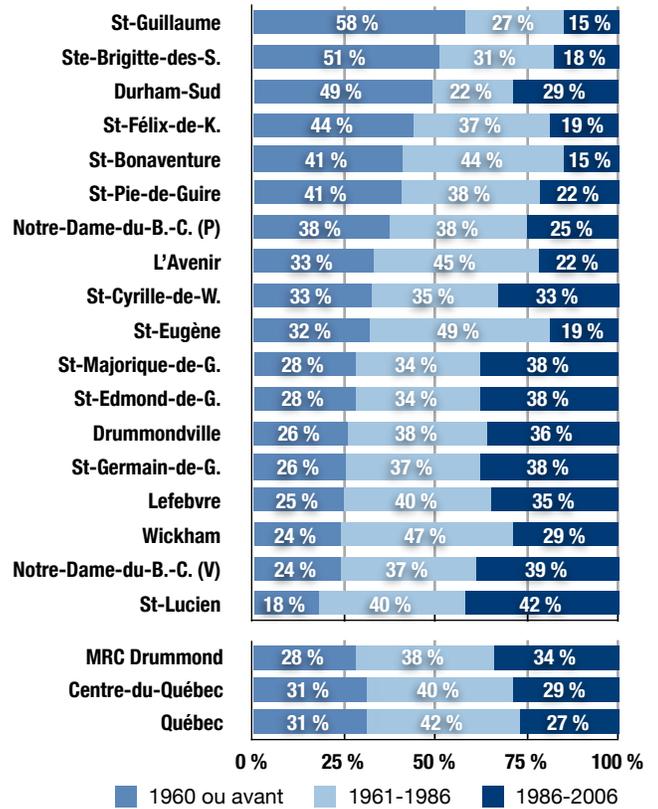


Drummond logement

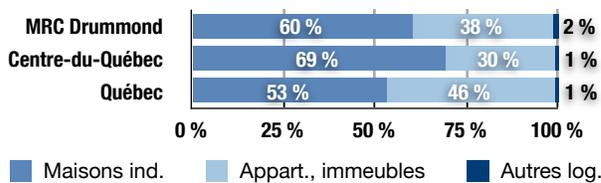
GRAPHIQUE 11. MODE D'OCCUPATION, 2006



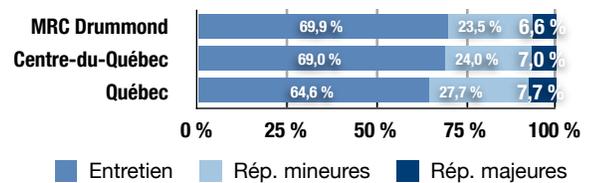
GRAPHIQUE 12. PÉRIODE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



GRAPHIQUE 13. TYPE DE CONSTRUCTION, 2006



GRAPHIQUE 14. BESOINS EN RÉPARATIONS, 2006



Logement social = log. subventionné dont le loyer ne dépasse pas 25 % du revenu brut du ménage

3 % env. des logements de la MRC sont des logements sociaux et communautaires

TABLEAU 1. LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES, 2009

	OSBL		Coopératives		HLM		Total	PSL
	Bât.	Unités	Bât.	Unités	Offices	Unités		
Drum.	5	131	17	266	11	881	1 278	96
C.-du-Q.	14	328	27	462	41	2 296	3 086	284
Québec	800	32 000	1 200	26 000	544	63 000	121 000	20 238

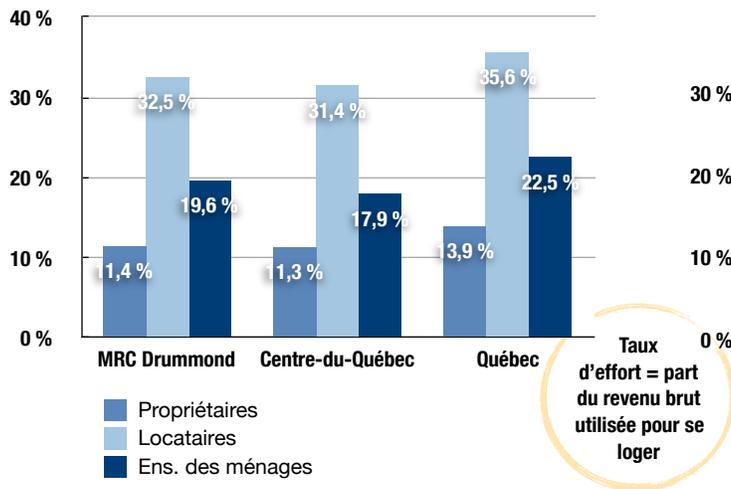
TABLEAU 2. RÉSIDENCES POUR PERS. ÂGÉES, 2009

	À but lucratif	OSBL	Total	Total
	Bât.	Bât.	Bât.	Unités
Drum.	21	2	23	1 824
C.-du-Q.	77	5	82	4 644

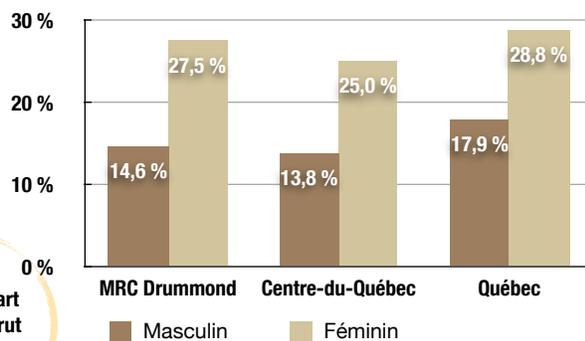


Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec. Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

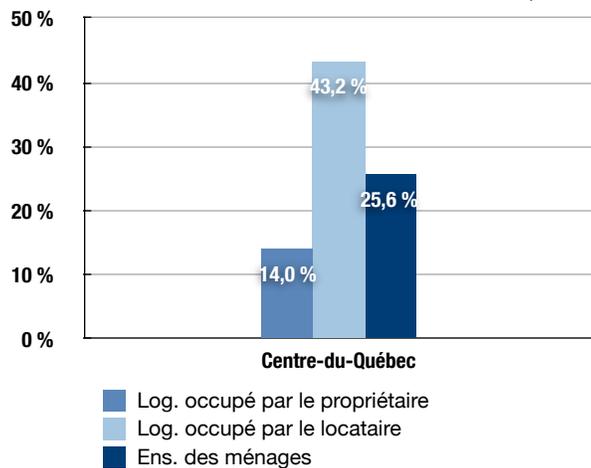
GRAPHIQUE 15. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **MODE D'OCCUPATION**, 2006



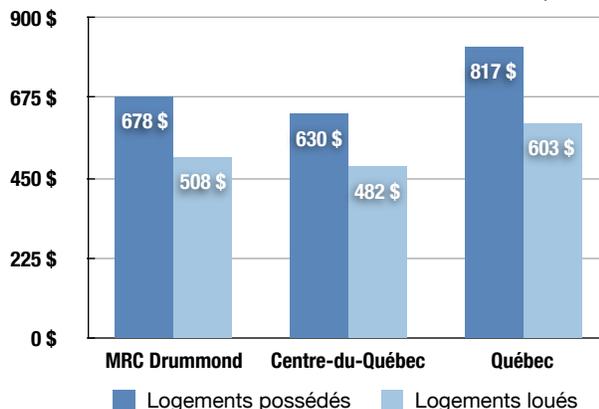
GRAPHIQUE 16. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **SEXE DU PRINCIPAL SOUTIEN**, 2006



GRAPHIQUE 17. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **MODE D'OCCUPATION POUR LES MÉNAGES EN PRÉSENCE D'UNE INCAPACITÉ**, 2006



GRAPHIQUE 18. **COÛT MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS**, 2006



PROBLÈMES IDENTIFIÉS DANS LA MRC

- ▶ Manque de logements salubres et abordables (personnes âgées, jeunes, familles, personnes seules)
- ▶ Manque d'accompagnement et de soutien communautaire (personnes itinérantes ou à risque de le devenir, personnes avec des problèmes de santé mentale)
- ▶ Accès au logement

- ▶ Manque de logements accessibles et subventionnés (personnes en perte d'autonomie)

Source : Consultation territoriale, MRC de Drummond, Alliance centricoise pour la solidarité, 8-12-2011 et *Plan communautaire en itinérance de Drummondville, 2011*

L'adaptation des logements

Concernant l'adaptation des logements aux occupants ayant des incapacités physiques, les discussions nous apprennent que l'on se heurte à la lourdeur de la gestion du Programme d'adaptation de domicile (PAD) ainsi qu'à l'intégration harmonieuse des adaptations dans l'environnement architectural urbain. Par exemple, la pose d'élévateurs n'est pas toujours conforme avec les règles d'aménagement.

Un autre problème est porté à notre attention lors d'une entrevue avec un responsable en réadaptation au CRDP InterVal à Drummondville : la destruction des adaptations lors d'un changement de locataires. La mise en place d'un répertoire ou bien d'une ressource intermédiaire entre les propriétaires et les locataires permettrait de signaler les logements adaptés vacants auprès des personnes concernées. Signalons toutefois que l'Association des personnes handicapées de Drummond a mis en place un tel outil informatisé pour répertorier et faire connaître les logements adaptés ou accessibles disponibles. D'après les informations recueillies dans le rapport de la phase I (p. 85), une banque de logements adaptés ainsi qu'une liste d'attente seraient tenues à jour par l'organisme Handicap action autonomie des Bois-Francis, situé à Victoriaville.

Enfin, l'existence d'un transport adapté est signalée à Drummondville et à St-Cyrille-de-Wendover. Il relèverait du cas par cas dans les autres municipalités de la MRC.

Les besoins des personnes seules

Depuis plusieurs années, le défi est de répondre aux besoins de logements sociaux ou abordables chez les personnes seules de moins de 65 ans.

À l'OMH de Drummondville, où se concentrent plus des trois quarts des unités, la liste d'attente s'élève à 155 personnes seules. Cela représente une attente d'environ 3-4 ans. Le besoin chez les personnes seules serait néanmoins sous-évalué en raison du non-renouvellement des inscriptions par découragement. Comparativement, l'attente pour les personnes âgées s'étale de 1 à 2 ans, tandis qu'un roulement des familles est observé.

Dans le centre-ville de Drummondville, beaucoup de personnes seules habitent des logements 4 1/2, ne serait-ce que parce que le parc immobilier compte une proportion limitée de 3 1/2. Puis le coût du loyer ne serait pas significativement plus élevé entre ces deux tailles d'appartements. Ce sont le plus souvent des hommes seuls qui résident dans des maisons de chambre ou dans des logements 1 1/2 ou 2 1/2. Les discussions mettent en avant des différences selon le sexe : des hommes seuls vivraient dans des conditions difficiles de logement, tandis que les femmes dépenseraient davantage pour se loger. Cela tendrait à expliquer pourquoi ces dernières ont des taux d'effort plus élevés : 27,5 % des ménages dont le principal soutien est de sexe féminin consacrent 30 % ou plus de son revenu à se loger, contre 14,6 % des ménages dont le principal soutien est de sexe masculin (fiche synthèse, graphique 16). C'est d'ailleurs dans la MRC, donc en milieu urbanisé, que l'écart entre les

femmes et les hommes est le plus accentué dans la région. Cet écart est même supérieur à celui observé dans la province.

Interrogée en entrevue, la direction de la Maison des femmes de Drummondville dresse un diagnostic qui va dans ce sens. Le besoin en logements sociaux est particulièrement criant pour les femmes âgées de 50 à 65 ans, catégorie d'âge où s'observe un cumul de difficultés (pauvreté, solitude, sous-scolarisation, incapacité à payer les médicaments). Il est rapporté que certaines femmes consacrent jusqu'à 60 % de leur revenu pour se loger. L'importance de ce taux d'effort entraîne le recours à l'aide alimentaire. Une autre conséquence réside dans l'augmentation d'une certaine forme d'itinérance : sans être dans la rue, des femmes passent de logement en logement, vivant ainsi au crochet de leurs enfants ou amis. En plus de logements sociaux supplémentaires, l'accompagnement et la colocation feraient partie des solutions.

L'intervention d'un support communautaire est considérée comme une des clés permettant d'offrir des conditions acceptables de logement aux personnes défavorisées. Les besoins en accompagnement paraissent indispensables aux personnes qui interviennent auprès de clientèles en difficulté. La formule du logement partagé proposée par l'organisme en santé mentale Le tremplin fonctionnerait de façon satisfaisante et convient bien aux locataires qui ne peuvent pas ou ne souhaitent pas vivre isolés. La formule convient également aux propriétaires que l'apport d'un soutien communautaire rassure. Actuellement, Le tremplin offre 9 logements partagés (avec un support aux colocataires) et gère 20 unités PSL au centre-ville.

Le développement de logements sociaux et communautaires

Les logements sociaux et communautaires représentent environ 3 % des logements de la MRC (fiche synthèse, p. 41).

Depuis 2010, plusieurs projets de logements sociaux et communautaires tentent de se développer dans la MRC de Drummond, principalement au moyen du volet 3 du programme AccèsLogis Québec (ALQ).

Depuis 2010, l'OMH de Drummondville est propriétaire d'un ALQ volet 2 qui offre 36 logements à des personnes âgées avec des services assurés par l'organisme Logisoutien, entreprise d'économie sociale d'aide domestique. Des pressions ont été exercées pour que le pourcentage de PSL passe de 50 à 100 %. Ces logements sont tous occupés et la liste d'attente s'élève à 20-25 noms. Dans le tableau 1 de la fiche synthèse répertoriant les logements sociaux et communautaires de la MRC en 2009, il faut donc ajouter ces 36 unités PSL. La MRC disposerait de 132 unités PSL en 2012.

L'organisme Le tremplin développe un projet ALQ volet 3 de 11 logements pour répondre aux besoins de personnes ayant des problèmes de santé mentale. Un communiqué de presse de la SHQ du 31 juillet 2012 annonçait la réservation de ces unités à l'organisme Habitations SM Drummond. Le projet en est à l'étape de susciter la contribution du milieu. La Ville a produit une lettre d'intention de contribuer à la hauteur de 100 000 \$ et il restait 98 000 \$ à trouver au moment de la rencontre.

TABLEAU 6. GROUPE DE DISCUSSION MRC DE DRUMMOND— 9 PARTENAIRES LOCAUX

Constats/réalités	Besoins	Solutions	Demandes
<ul style="list-style-type: none"> • Liste d'attente en HLM importante (personnes seules) • Liste d'attente en HLM des personnes âgées : 1 à 2 ans (roulement chez les familles) • Changement des critères d'admission en HLM • Absence de transport adapté • Constructions neuves pour la classe moyenne et favorisée (gentrification) • Installation de propriétaires plus aisés de l'extérieur, qui entraîne une hausse des taxes • Hausse de l'évaluation foncière 	<ul style="list-style-type: none"> • Logements sociaux pour personnes seules • Logements abordables et salubres • Accompagnement en logement • Logements supervisés (déficience intellectuelle) • Logement locatif en milieu rural (proximité des services) • Accès aux services et au transport en milieu rural 	<p>À METTRE EN PLACE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Révision des critères et des délais des différents volets ALQ • Augmentation des plafonds (revenu des ménages et valeur des résidences) de RénoVillage • Fonds municipal pour le logement social ou abordable • Implication d'un GRT • Accompagnement et maintien en logement (services ou supervision) • PSL • Partenariat (stratégies de développement) • Partage de logement • Diversité des réponses 	<p>SONDAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribution du milieu ALQ volet 3 (santé mentale) • Appui du milieu pour obtenir du gouvernement des unités PSL • Fonds pour la rénovation de logements partagés • Fonds pour le développement d'appartements supervisés • Plan d'action sur le logement
		<p>EN PROJET</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALQ volet 1 ou 3 (OMH) 	
		<p>EN COURS</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALQ volet 3 (18 logements L'envolée des mères) • ALQ volet 3 (11 logements santé mentale) • ALQ volet 3 (24 logements déficience intellectuelle) 	

Le projet L'envolée des mères destiné à de jeunes mères monoparentales est cité lors des discussions comme une des solutions possibles aux besoins des familles. Ce projet ALQ volet 3 développé avec l'appui du GRT des deux rives compte 18 logements dont la mise en service est espéré en 2014, d'après une brève entrevue avec son instigatrice à la direction de l'organisme en employabilité Partance. La totalité de ces logements sont admissibles au PSL. En plus de son acceptation du projet, la Ville s'est engagée à contribuer par un don de terrain et l'exonération de taxes pour 3 ans.

L'OMH tente de développer un projet ALQ pour les personnes seules, mais la contribution du milieu apparaît comme un obstacle majeur. En région, elle tourne davantage autour de 30 à 35 %, loin du 15 % de contribution du milieu minimale exigé par la SHQ. Le projet initial d'un volet 1 est d'ailleurs presque abandonné pour se tourner vers un volet 3, dont la totalité des unités est subventionnée. Ce projet est développé avec l'appui du GRT Logiloge (Mauricie).

Un autre projet de construction de 24 unités 3 1/2 destinées à des personnes ayant une déficience intellectuelle a été signalé en entrevue. Il répond plus précisément à un besoin criant de familles biologiques de fournir à leur enfant adulte atteint d'une déficience intellectuelle un

domicile autonome mais protégé. Ce projet de logements supervisés en était à l'étape de l'étude de faisabilité, menée grâce notamment à un financement de la SCHL. Au départ démarré avec un GRT d'une autre région, le projet se développe à présent avec l'appui du GRT de la région. L'Association des GRT du Québec a également apporté une aide. L'ouverture de la Ville serait récente à l'égard de l'idée en gestation depuis 2004 de tels logements supervisés. Mais la difficulté majeure semble résider dans le temps que requiert le développement d'un projet et la nécessité d'être accompagné dans ce processus. Par ailleurs, au CRDP InterVal, on signale également un besoin criant en hébergement chez les jeunes de 14 à 18 ans ayant une déficience intellectuelle dont les parents ne peuvent plus s'occuper.

Diverses solutions sont évoquées lors des discussions afin de développer davantage de logements sociaux et communautaires :

- la création de PSL, qui aux yeux de plusieurs permet d'éviter la formation de ghettos;
- l'exercice de représentations auprès du gouvernement;
- la création de partenariats;
- la création d'un fonds municipal de développement social, à l'exemple de ce qui se fait dans des municipalités comme Trois-Rivières ou Shawinigan.

La direction de l'OMH s'est déclarée ouverte à l'étude des possibilités d'occupation de ses grandes unités, notamment pour répondre aux besoins de personnes ayant des problèmes de santé mentale.

Les initiatives commentées

Parmi les initiatives commentées, les suivantes ont plus particulièrement fait l'objet de questions, de compléments d'information et d'un intérêt :

- l'Agence immobilière sociale;
- la Société immobilière communautaire des premiers quartiers;
- la définition d'un GRT.

Les initiatives ou informations suivantes n'ont fait l'objet que de brefs commentaires : la brochure rassemblant tous les programmes de la SHQ *Pour un habitat de qualité*, le dépliant RénoVillage, les maisons vertes, les micrologements pour personnes âgées et le *Guide de rénovation du projet Habitat-santé*. Le programme Rénovation Québec a fait l'objet de précisions (vocation à inciter à la rénovation extérieure dans des quartiers sensibles) et a donné l'occasion de faire valoir l'aide à apporter aux propriétaires afin d'améliorer un milieu de vie. Enfin, la solution de la maison intergénérationnelle est perçue comme étant aussi intéressante que pleine d'embûches concernant par exemple l'investissement à y consacrer, les possibilités de revente, l'impact sur la vocation d'un quartier. À noter que ce type de maisons est autorisé dans les zones unifamiliales du territoire.

Les moments forts de la rencontre

La réalité des propriétaires en milieu rural et celle des locataires du centre-ville ont constitué les principaux sujets de la discussion.

La concertation a mené à une proposition en matière de logements destinés aux personnes ayant des problèmes de santé mentale impliquant un organisme communautaire et l'OMH. La rencontre a notamment montré l'ouverture de certains partenaires à initier des partenariats et à poursuivre la mobilisation.

Au terme de la rencontre, un consensus se dégage à propos de la nécessité de doter le centre-ville d'une stratégie d'intervention concertée qui favorise la mixité de ses quartiers. Comment par exemple encadrer la rénovation de vieux bâtiments qui entraîne une augmentation des loyers? Comment saisir des opportunités d'achat face aux promoteurs privés? On s'interroge aussi sur les raisons de la disparition du comité logement de Drummondville et sur la possibilité de sa reformation.

MRC de L'Érable

Les partenaires et les données complémentaires

Dans la MRC de L'Érable, la rencontre a réuni neuf partenaires des secteurs municipal, social, communautaire et territorial, représentant les organisations suivantes : OMH de Plessisville et de Princeville; Association des personnes handicapées, CSSS (organisation communautaire); Service de l'urbanisme de Plessisville; CDC; CLD (démarche MADA); municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes; municipalité de Lyster et MRC.

Deux membres du Comité logement en plus de la coordonnatrice et du représentant de la MRC au comité y ont également assisté (CRES et OPHQ). Une conversation téléphonique auprès du gestionnaire des programmes à la MRC a apporté des compléments.

Lors de la consultation territoriale qui s'est tenue dans la MRC de L'Érable le 7 décembre 2011 dans le cadre de l'Alliance centricoise pour la solidarité, le logement figurait parmi la première priorité d'interventions. Parmi les quatre autres problématiques prioritaires identifiées, trois sont liées à la question du logement : les préjugés envers les personnes en situation de pauvreté, le manque de services de proximité et le manque d'arrimage et de concertation des intervenants du milieu.

Quelques grands traits

Les graphiques de la fiche synthèse (pages 51-52) mettent en évidence le déclin démographique de la MRC de L'Érable et le vieillissement de sa population. La MRC a perdu 7,4 % de sa population entre 1996 et 2008, et ses perspectives de croissance de 2006 à 2031 restent négatives (-6,4 %). Si le vieillissement de la population est un phénomène généralisé dans la région, il y est le plus accentué dans L'Érable (avec les MRC de Nicolet-Yamaska et de Bécancour) : 17 % de la population était âgée de 65 ans et plus en 2006. Cette proportion devrait atteindre 31 % en 2031 selon les projections démographiques de 2006. La MRC compte les proportions les plus élevées de la région de ménages composés de deux personnes (38 % contre 36 %) et de couples sans enfant (31 % contre 28 %). L'examen de ces données démographiques a suscité quelques commentaires lors de la rencontre. À propos de la

décroissance de la population, est cité le billet intitulé « Décroissance démographique : la catastrophe est-elle sur le point de s'apaiser? » du directeur de la MRC et du CLD publié sur le site du CLD de L'Érable à l'onglet Blogue.

La MRC compte une municipalité dévitalisée, Villeroy, d'après l'indice de développement 2006 du MAMROT. La ville de Plessisville et la municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes ont un indice de développement légèrement négatif, tandis que les autres municipalités affichent un indice de développement légèrement positif.

Plusieurs indicateurs socioéconomiques illustrent que les inégalités sont moins accentuées en milieu rural. Ainsi, la MRC abrite plutôt des communautés moyennes à aisées, d'après l'indice de défavorisation de 2006 mis à jour en 2010 (voir ASSS, *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*). La MRC compte ainsi une des proportions les plus faibles de la région de ménages à faible revenu (13,5 %), mais dont 38 % sont des ménages propriétaires (contre 31 % au Centre-du-Québec).

Il reste que, en milieu rural également, la majorité des ménages à faible revenu sont locataires et que les ménages locataires sont à 55 % des personnes vivant seules. On retrouve également les disparités entre locataires et propriétaires concernant le taux d'effort. Ainsi, 27 % des locataires consacrent au moins 30 % de leur revenu pour se loger alors que ce n'est le cas que chez 11 % des propriétaires.

D'une façon générale, la MRC se compose de 28 % de locataires et de 72 % de propriétaires. Aussi, la MRC offre un paysage dominé par la maison individuelle, qui représente 73 % des logements en 2006.

Les besoins des personnes âgées

Étant donné la composition démographique de la région, la situation de logement des personnes âgées a retenu particulièrement l'attention. La plupart des besoins et des problèmes déjà répertoriés dans la MRC apparaissent toujours d'actualité (voir fiche synthèse, p. 54). Un seul besoin déjà répertorié est nuancé : la rareté de logements appropriés aux personnes âgées en milieu rural. La réalité différerait selon les villages. À Notre-Dame-de-Lourdes par exemple, il n'y aurait pas de difficultés à trouver un logement; par contre, la municipalité fait face à l'exode des personnes âgées, qui cherchent à se rapprocher des services.

Au moment de la rencontre, des consultations étaient en cours auprès des personnes âgées de la MRC dans le cadre de la démarche MADA. Il en ressort que les personnes âgées consultées resteraient dans leur milieu s'il existait des petits logements avec des animations communautaires qui ne demandent toutefois pas un engagement trop important. On mentionne en effet le souhait de la plupart des personnes âgées de ne pas vouloir trop s'engager. D'ailleurs, le transfert à l'OMH de la gestion de la coopérative d'habitation Domaine des pionniers, à Plessisville, illustre ce manque d'intérêt de certaines personnes âgées à l'égard de la gestion collective. Au moment d'écrire ces lignes un portrait de la situation est en cours

de validation, et deux municipalités étudient les possibilités de création de logements adaptés aux besoins de personnes âgées qui souhaitent rester dans leur milieu.

Un OSBL d'habitation pour personnes âgées comportant 15 appartements (3 1/2 et 4 1/2) a ouvert ses portes en 2011 à Lyster, avec le support de la Fédération régionale des OSBL d'habitation Mauricie/Centre-du-Québec. Les locataires âgés à faible revenu ont la possibilité de bénéficier d'un PSL. Un tel projet aurait mis environ cinq ans pour se concrétiser. Devant l'engouement suscité par ce type d'habitation, une autre résidence du même type serait envisagée. Toutefois, pour une ou un locataire potentiel, le délai de ventes de sa propriété peut représenter un obstacle.

TABLEAU 7. GROUPE DE DISCUSSION MRC DE L'ÉRABLE — 9 PARTENAIRES LOCAUX

Constats/réalités	Besoins	Solutions	Demandes	
<ul style="list-style-type: none"> • Exode des personnes âgées vers les centres (proximité des services) et disponibilité de logements dans plusieurs villages • Accès des familles aux HLM vacants pour personnes âgées dans des villages • Installation de nouveaux propriétaires qui augmente la demande de services municipaux et donc les taxes • Hausse de l'évaluation foncière • Désintérêt pour la gestion collective (personnes âgées) et l'organisation d'activités • Méconnaissance des programmes d'aide 	<ul style="list-style-type: none"> • Logements sociaux pour personnes seules (50 ans et moins) • Interventions sociales (comportements problématiques, santé mentale, pauvreté culturelle) • Logements petits avec une vie communautaire (personnes âgées) • Aides au logement, à la rénovation • Logements abordables et salubres • Logements accessibles (personnes handicapées) 	<p>À METTRE EN PLACE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Priorité à l'augmentation d'unités PSL • Accompagnement au logement (animation de milieux de vie, cohabitation) • Nouvelles constructions (nouvelles réalités) • Connaissance des programmes • Revoir le calcul de l'évaluation (éliminer les ventes les plus élevées) 	<ul style="list-style-type: none"> • Brochure SHQ <i>Pour un habitat de qualité</i> ✓ PDF Guide de rénovation Habitat-santé Lanaudière 	
		<p>EN PROJET</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic sur les besoins en rénovation (Service d'urbanisme) 		<p>SONDAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Support pour évaluer la construction d'une autre résidence pour personnes âgées
		<p>EN COURS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enquête locale sur le taux d'inoccupation (Service d'urbanisme) 		

La vie en HLM

Les logements sociaux et communautaires représentent 2 % des domiciles de la MRC. L'offre de logement social est centrée sur les personnes âgées puisque 70 % des logements subventionnés (soit les HLM et les unités PSL) leur sont destinés. Une participante fait part à l'assistance d'une source d'informations : le site Web de la SHQ (onglet Répertoire des organismes) contient des données actualisées sur les logements sociaux et communautaires ainsi que de nombreuses informations à Espace partenaires.

Lors de la rencontre, il est clairement établi que le besoin de HLM concerne principalement les personnes seules de 30 à 50 ans. Mis à part la coopérative St-Calixte, dont l'OMH a la gestion, il n'y a pas de logements sociaux et communautaires pour ces personnes sur le territoire. En revanche, il y a des logements vacants dans les HLM réservés aux personnes âgées.

Concernant les familles, la liste d'attente est courte. La MRC abrite seulement 28 unités HLM pour les familles réparties à Princeville (12), à Plessisville (8) à Notre-Dame-de-Lourdes (6) et à Lyster (2). Plusieurs personnes soulignent la marginalisation des occupants de ces HLM ainsi que des problèmes de cohabitation. Ce type de logements aurait mauvaise réputation auprès des familles si bien que les habitations se louent difficilement auprès de ces dernières. Il semble que la plupart des gens estiment qu'il faut « être mal pris » pour vivre dans un HLM. Vivre en HLM serait devenu un mode de vie. Des problèmes de comportement sont également signalés; même si ces problèmes sont le fait d'une minorité, ils peuvent perturber grandement le quotidien de petites communautés. Dans certains cas, le déménagement, voire l'expulsion ne font que déplacer d'une municipalité à une autre le problème sans le régler. Les municipalités sont également impuissantes à répondre aux plaintes formulées par le voisinage.

Face au manque de ressources en matière d'interventions sociales, particulièrement en ce qui concerne les problèmes de santé mentale, plusieurs s'entendent sur le besoin d'un accompagnement et d'une animation des milieux de vie. Étant donné la représentation du CSSS à cette rencontre, on peut présumer que ce fut l'occasion pour cette institution de prendre acte de cette situation. Par ailleurs, on signale l'absence de comités de locataires dans les HLM de Plessisville et Princeville ainsi que la difficulté à susciter l'intérêt des locataires à organiser des activités.

Un autre besoin semble faire l'unanimité pour pallier le manque de logement social et les problèmes comportementaux liés à la concentration des logements sociaux : la création d'unités de Supplément au loyer (PSL). En 2009, 28 unités PSL sont répertoriées dans la MRC, dont 8 dans le parc locatif privé et les 20 autres réparties dans des OBNL ou coop (voir fiche, p. 53). En 2012, on compte 8 unités de PSL supplémentaires, vraisemblablement celles du récent OSBL de Lyster. Ainsi, L'Érable est parmi les MRC rurales de la région celle qui offre le plus d'unités PSL.

Les besoins de rénovation

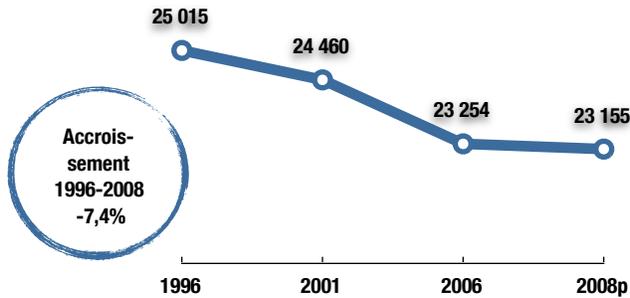
La proportion des logements qui nécessitent des réparations majeures s'élevait à 7,8 % en 2006 dans la MRC de L'Érable, contre 7 % dans la région (voir fiche synthèse, p. 53). Avec les deux autres MRC rurales, L'Érable abrite le parc immobilier le plus ancien de la région : 41 % des logements y ont été construits avant 1961, contre 31 % au Centre-du-Québec.

Le budget alloué à la MRC pour le programme RénoVillage est entièrement dépensé, selon le témoignage obtenu hors rencontre de son gestionnaire. Ce sont entre 25 et 30 ménages par an qui en bénéficient. Cependant, il serait souhaitable de relever le plafond des revenus admissibles afin d'aider des ménages au revenu modeste et moyen à entreprendre des rénovations.

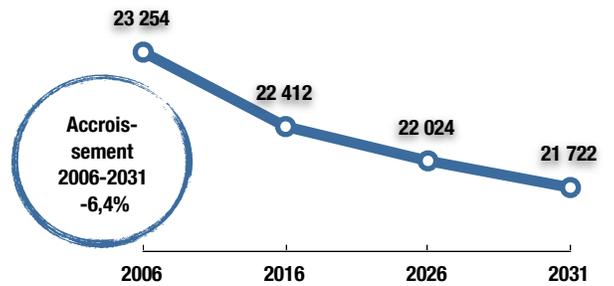
D'une façon générale lors de la rencontre est soulignée la méconnaissance des programmes d'aide à l'habitation chez les potentiels bénéficiaires comme chez les divers intervenants. On peut constater que même autour de la table tous les programmes ne sont pas connus, particulièrement les programmes PAD et LAAB.

L'Érable population

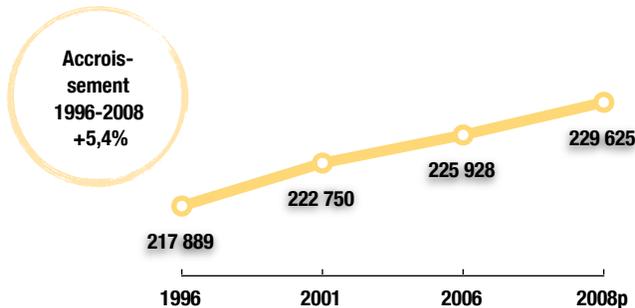
GRAPHIQUE 1. POPULATION, L'ÉRABLE, 1996-2008



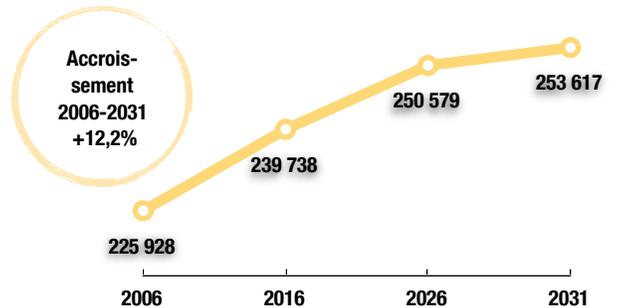
GRAPHIQUE 3. POPULATION, L'ÉRABLE, 2006-2031



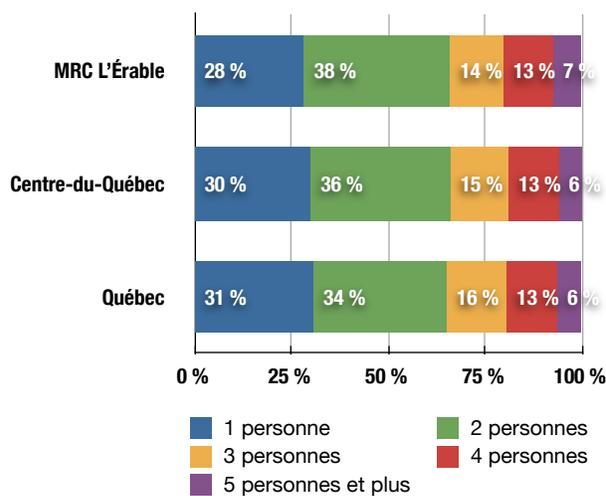
GRAPHIQUE 2. POPULATION, CENTRE-DU-QUÉBEC, 1996-2008



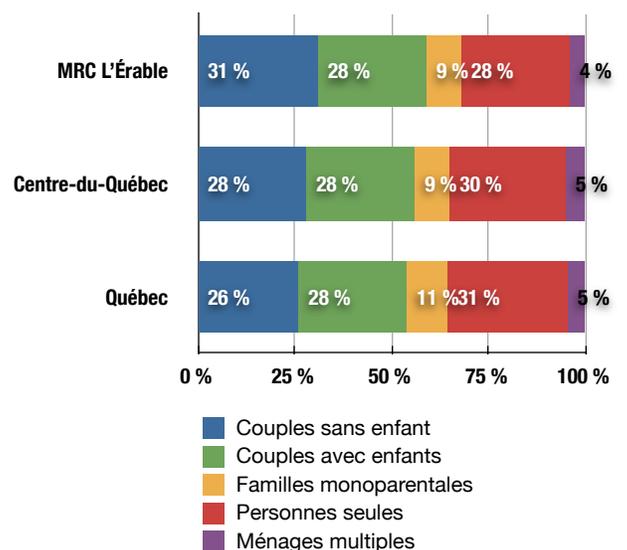
GRAPHIQUE 4. POPULATION, CENTRE-DU-QUÉBEC, 2006-2031



GRAPHIQUE 7. TAILLE DES MÉNAGES, 2006



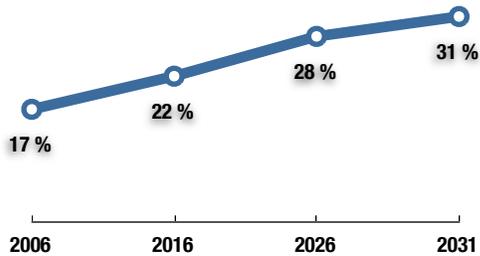
GRAPHIQUE 8. GENRE DES MÉNAGES, 2006





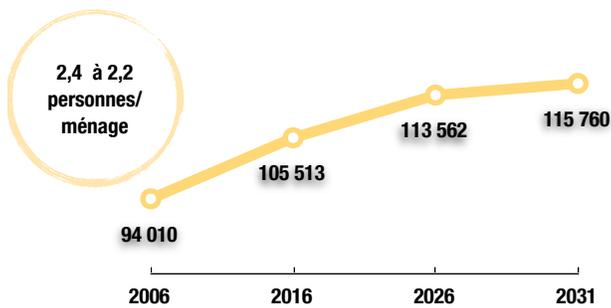
Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec. Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

GRAPHIQUE 5. PART DES 65 ANS ET PLUS, L'ÉRABLE, 2006-2031

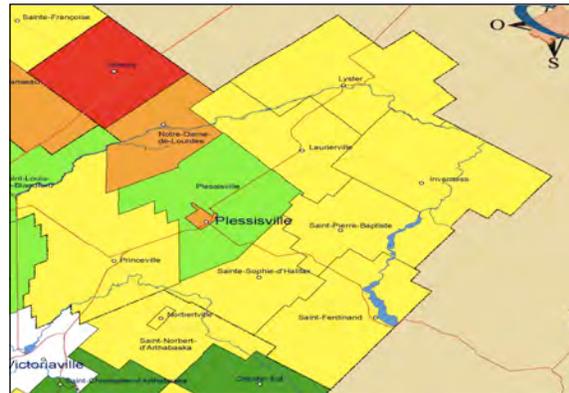


Source : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031, 2009*

GRAPHIQUE 6. MÉNAGES, CENTRE-DU-QUÉBEC, 2006-2031



CARTE. INDICE DE DÉVELOPPEMENT, L'ÉRABLE, MAMROT, 2006

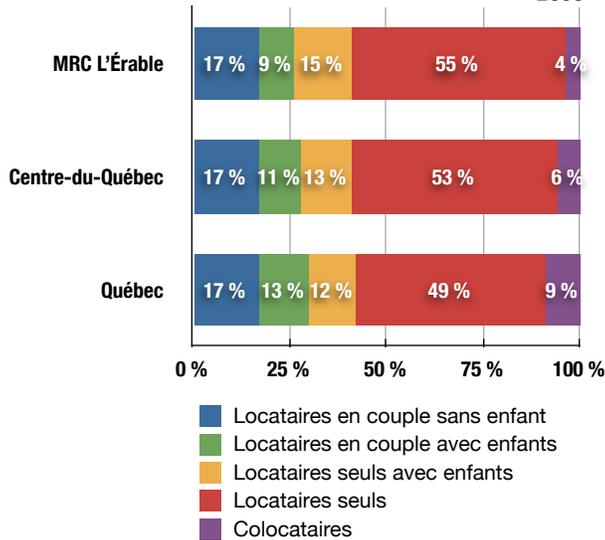


Villeroi : une municipalité dévitalisée selon l'indice de développement 2006 du MAMROT

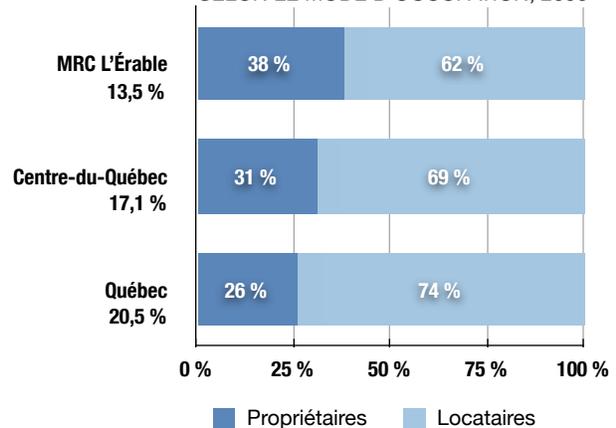
Centre-ville de Plessisville : une communauté vulnérable selon l'indice de défavorisation 2006

Source : *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*, MRC de L'Érable, ASSS, 2010

GRAPHIQUE 9. GENRE DES MÉNAGES LOCATAIRES, 2006

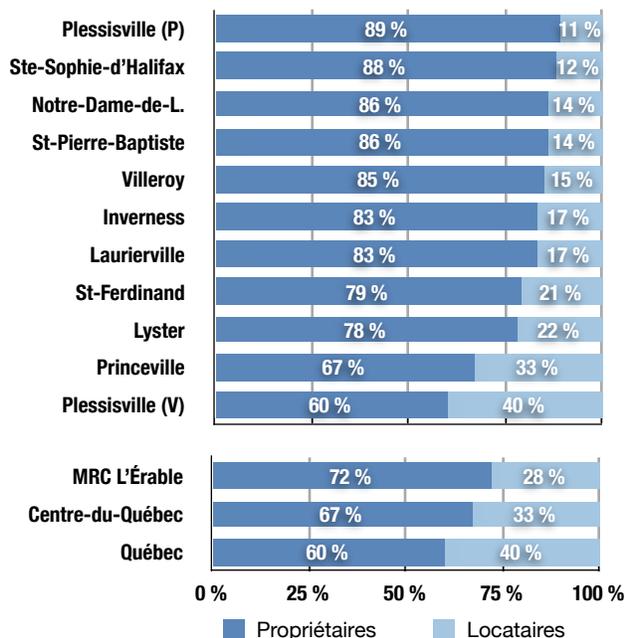


GRAPHIQUE 10. MÉNAGES À FAIBLE REVENU SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2006

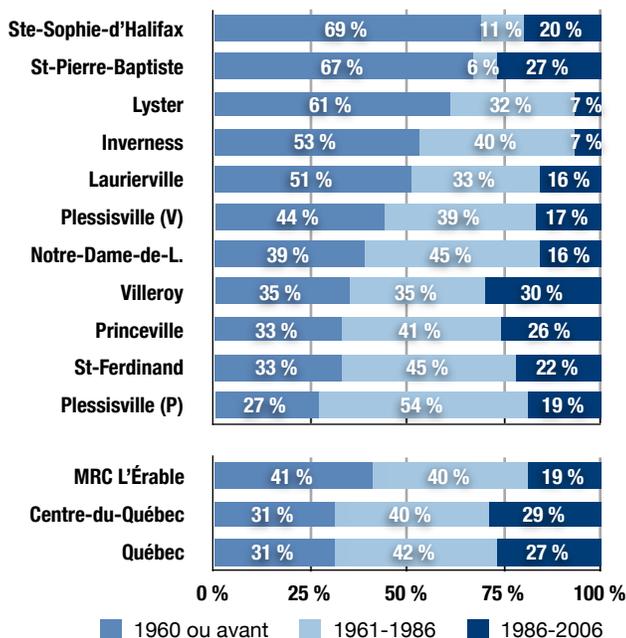


L'Érable logement

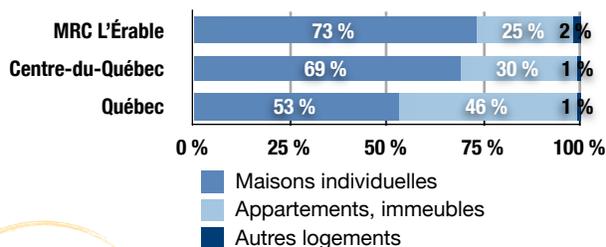
GRAPHIQUE 11. MODE D'OCCUPATION, 2006



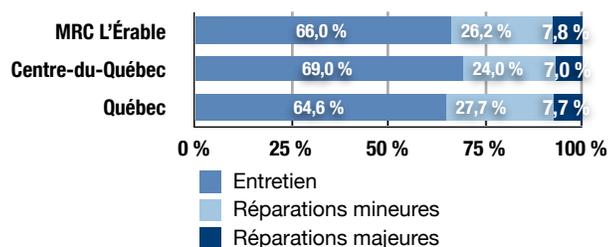
GRAPHIQUE 12. PÉRIODE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



GRAPHIQUE 13. TYPE DE CONSTRUCTION, 2006



GRAPHIQUE 14. BESOINS EN RÉPARATIONS, 2006



Logement social = log. subventionné dont le loyer ne dépasse pas 25 % du revenu brut du ménage

2 % des logements de la MRC sont des logements sociaux et communautaires

70 % des logements subventionnés sont destinés aux personnes âgées

TABLEAU 1. LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES, 2009

	OSBL		Coopératives		HLM		Total	PSL
	Bât.	Unités	Bât.	Unités	Offices	Unités		
L'Érable	2	28	4	62	7	126	216	28
C.-du-Q.	14	328	27	462	41	2 296	3 086	284
Québec	800	32 000	1 200	26 000	544	63 000	121 000	20 238

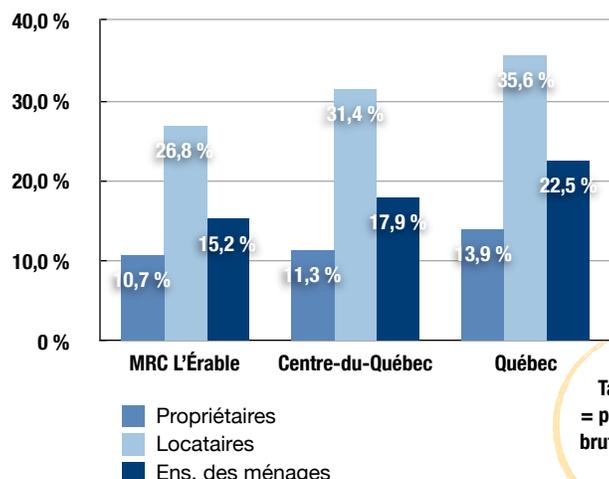
TABLEAU 2. RÉSIDENCES POUR PERS. ÂGÉES, 2009

	À but lucratif		OSBL	Total	Total
	Bât.	Bât.			
L'Érable	16	1	17	17	420
C.-du-Q.	77	5	82	82	4 644



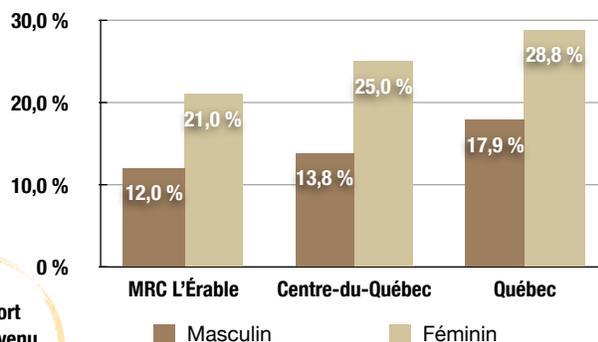
Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec. Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

GRAPHIQUE 15. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **MODE D'OCCUPATION**, 2006

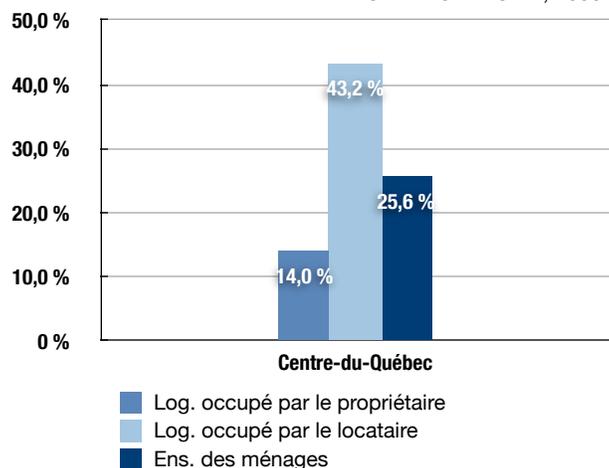


Taux d'effort = part du revenu brut utilisée pour se loger

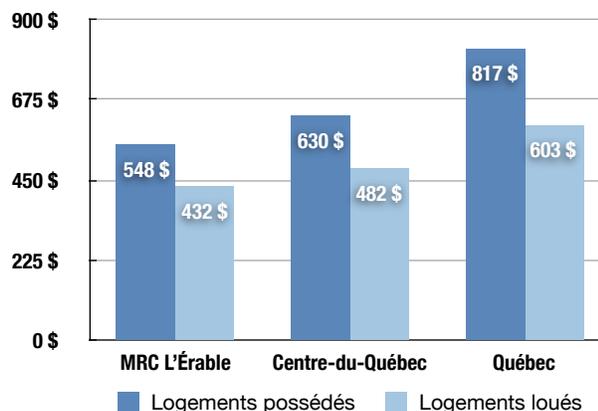
GRAPHIQUE 16. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **SEXE** DU PRINCIPAL SOUTIEN, 2006



GRAPHIQUE 17. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **MODE D'OCCUPATION** POUR LES MÉNAGES EN PRÉSENCE D'UNE **INCAPACITÉ**, 2006



GRAPHIQUE 18. **COÛT MENSUEL MOYEN** DES LOGEMENTS, 2006



PROBLÈMES/BESOINS IDENTIFIÉS DANS LA MRC

- ▶ Manque de logements accessibles (accès physique)
- ▶ Manque de logements abordables (accès financier)
- ▶ Insalubrité
- ▶ Rareté des logements en milieu rural versus exode vers les centres (personnes âgées)

- ▶ Ghettoïsation des personnes à faible revenu
- ▶ Attente/vacance dans les HLM
- ▶ Méconnaissance des programmes d'aide

Source : Consultation territoriale, MRC de L'Érable, Alliance centricoise pour la solidarité, 7-12-2011

La revitalisation du centre-ville de Plessisville

Le problème d'insalubrité pointé lors de la consultation de l'Alliance centricoise pour la solidarité demeure d'actualité dans certains secteurs du centre-ville de Plessisville. Lors de la rencontre, les participants s'interrogent sur la façon de gérer cet aspect. Il y a cependant peu de logements vacants selon l'enquête annuelle menée par le Service d'urbanisme de Plessisville auprès d'une vingtaine de propriétaires de parc de logements. Il reste que le parc immobilier s'y est peu renouvelé au cours des dernières années : Plessisville abrite 44 % de logements dont la construction remonte à 1960 et avant et seulement 17 % construits dans la période plus récente 1986-2006.

D'après l'indice de défavorisation de 2006 mis à jour en 2010, la seule communauté vulnérable du territoire se trouve au centre-ville de Plessisville. Par ailleurs, la ville de Plessisville abrite 40 % de ménages locataires.

La valeur des logements

Face à l'augmentation de l'évaluation foncière et des taxes municipales (générées par l'installation de nouveaux propriétaires demandeurs de services), certains propriétaires se voient contraints de vendre leur terre car ils ne sont plus capables de payer les taxes. Cette problématique se pose particulièrement autour des lacs et des cours d'eau ailleurs dans la région et dans la province.

Le coût moyen des logements, possédés et loués, demeure l'un des plus bas de la région avec les deux autres MRC rurales.

Les initiatives commentées

Parmi les initiatives commentées, les deux suivantes ont retenu particulièrement l'attention :

- la brochure de la SHQ *Pour un habitat de qualité*, pour la vue d'ensemble qu'elle offre des différents programmes;
- le projet Habitat-santé mené dans Lanaudière et son guide de rénovation.

La formule de l'habitation intergénérationnelle apparaît comme une alternative intéressante, bien qu'elle demeure encore marginale. À titre d'exemple, la réglementation l'autorise à Plessisville, mais il n'y en aurait aucune. Les projets d'intervention communautaire (PICOM) et, sur un autre registre, les habitations vertes n'ont pas suscité de commentaires enthousiastes. Enfin, la fiche sur le don de terrains à Chesterville a donné l'occasion à certains de rappeler que les municipalités offrent déjà toutes sortes d'incitatifs pour attirer la population.

Les consensus de la rencontre

Globalement, il se dégage de la discussion une réserve à l'égard de la nécessité de nouvelles constructions, en particulier de coopératives d'habitation pour pallier le besoin de logements sociaux et abordables. Du moins, cette formule ne semble plus aller de soi en raison notamment des coûts de construction, de son mode collectif d'administration, du coût supplémentaire pour de petites municipalités que représente leur exploitation (par exemple, le

système d'égout). La plupart des personnes participantes s'accordent à considérer prioritaire la création d'unités PSL, moins coûteuse et qui favoriserait l'anonymat des bénéficiaires et la déconcentration des locataires à faible revenu.

Un consensus se dégage concernant le besoin d'accompagnement dans les logements sociaux et communautaires, particulièrement en HLM. Il n'y aurait pas de partenariat entre le CSSS et les OMH à ce sujet pour les familles sur le territoire. Les principaux partenaires à interpeller à ce sujet seraient le CSSS, les OMH et les municipalités. Un partenariat permettrait de financer une ressource dédiée à l'animation et à l'intervention sociale en milieu défavorisé.

MRC de Nicolet-Yamaska

Les partenaires et les données complémentaires

Dans la MRC de Nicolet-Yamaska, la rencontre a réuni cinq partenaires représentant les organisations suivantes : CDC et Carrefour de développement santé, économie sociale et communautaire; La ruche aire ouverte (organisme en santé mentale qui offre un accompagnement dans la recherche d'un appartement et gère quelques logements supervisés); Revitalisation Nicolet; La maisonnée (coopérative d'aide domestique) et CLD (développement rural).

Un membre du Comité logement (OPHQ) en plus de la coordonnatrice et de la représentante de la MRC au comité ont également assisté à la rencontre.

Des conversations téléphoniques auprès de responsables de cinq autres organisations ont permis d'apporter des informations complémentaires (OMH de Nicolet et Ste-Monique, OMH de St-Léonard-d'Aston, SADC, gestion des programmes à la MRC et municipalité de Baie-du-Febvre).

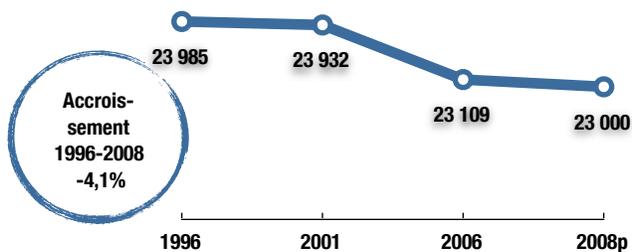
Selon les informations disponibles sur le site Web de la CRÉ (onglet Fonds régional de l'Alliance pour la solidarité et l'inclusion sociale du Centre-du-Québec), aucune des trois priorités d'intervention retenues lors de la consultation territoriale qui s'est tenue dans la MRC de Nicolet-Yamaska le 18 janvier 2012 ne concernerait directement le logement. La problématique du logement a néanmoins été identifiée comme une priorité par la majorité des participants lors de cette consultation à laquelle nous avons assisté.

Quelques grands traits

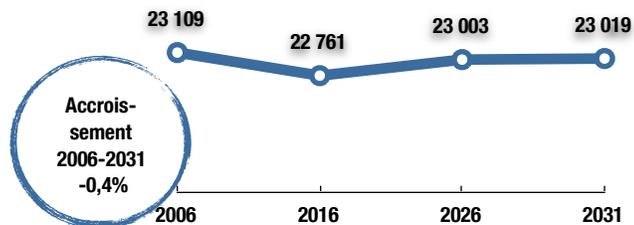
La fiche synthèse de la MRC de Nicolet-Yamaska (p. 57-58) fait apparaître une stagnation de la population dans le territoire. Après avoir perdu 4 % de sa population entre 1996 et 2008, la MRC aurait une perspective d'accroissement de -0,4 % jusqu'en 2031, d'après les projections de 2006. Comme dans les deux autres MRC rurales de la région, le vieillissement de la population y est accentué avec 17 % de personnes âgées de 65 ans et plus. Cette proportion devrait atteindre 31 % en 2031 selon les projections démographiques de 2006. Par rapport à la composition des ménages de la région, la MRC compte une proportion un peu plus élevée de couples sans enfant (30 % contre 28 % au Centre-du-Québec).

Nicolet-Yamaska population

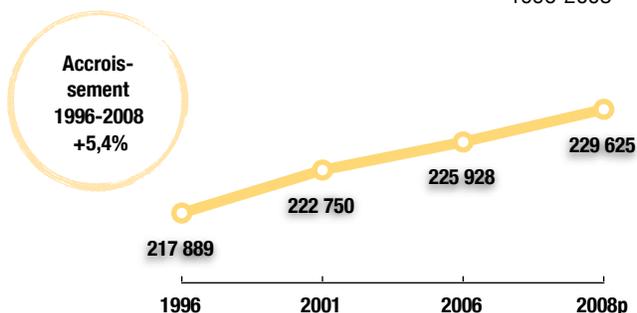
GRAPHIQUE 1. POPULATION, NICOLET-YAMASKA, 1996-2008



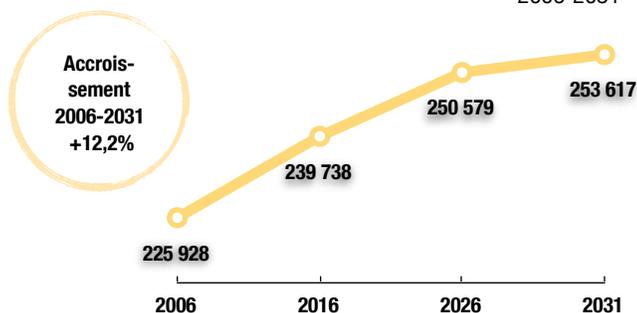
GRAPHIQUE 3. POPULATION, NICOLET-YAMASKA, 2006-2031



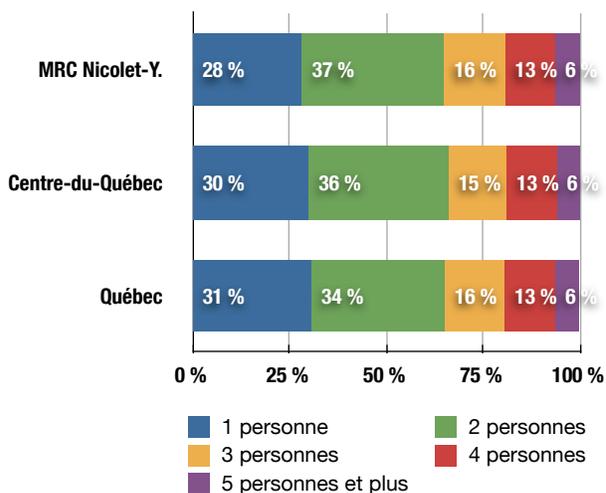
GRAPHIQUE 2. POPULATION, CENTRE-DU-QUÉBEC, 1996-2008



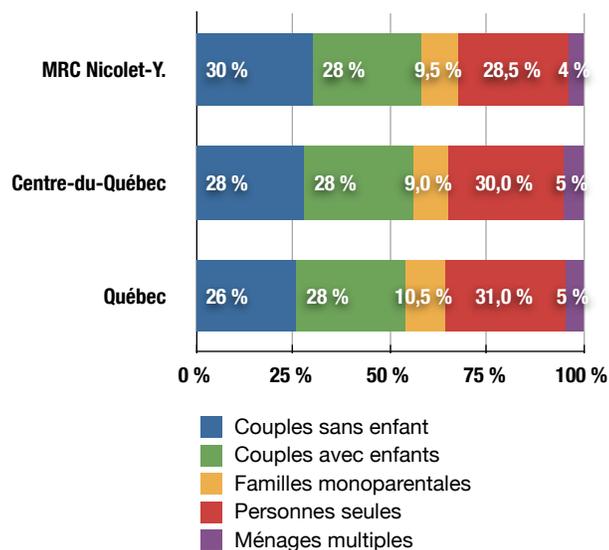
GRAPHIQUE 4. POPULATION, CENTRE-DU-QUÉBEC, 2006-2031



GRAPHIQUE 7. TAILLE DES MÉNAGES, 2006



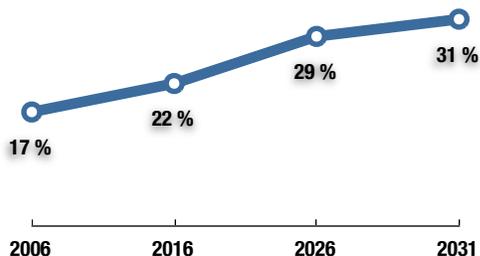
GRAPHIQUE 8. GENRE DES MÉNAGES, 2006





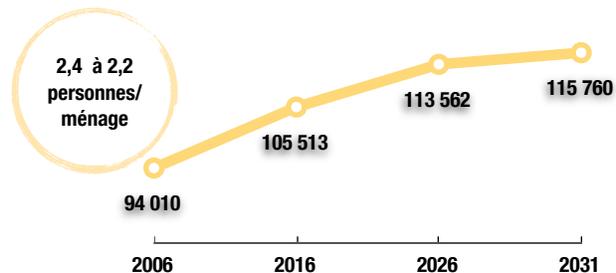
Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec. Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

GRAPHIQUE 5. PART DES 65 ANS ET PLUS, **NICOLET-YAMASKA**, 2006-2031

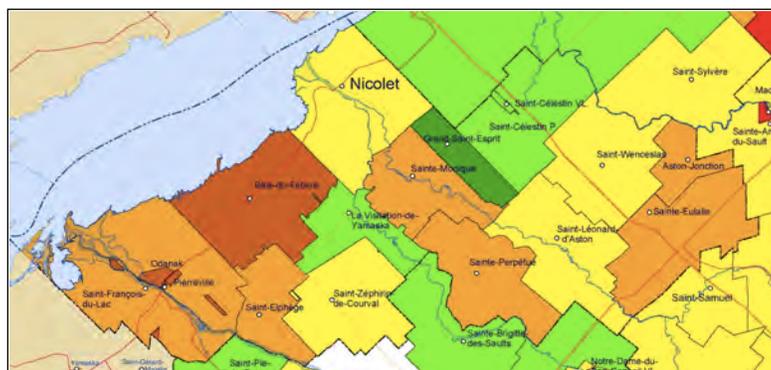


Source : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031*, 2009

GRAPHIQUE 6. MÉNAGES, **CENTRE-DU-QUÉBEC**, 2006-2031



CARTE. INDICE DE DÉVELOPPEMENT, **NICOLET-YAMASKA**, MAMROT, 2006

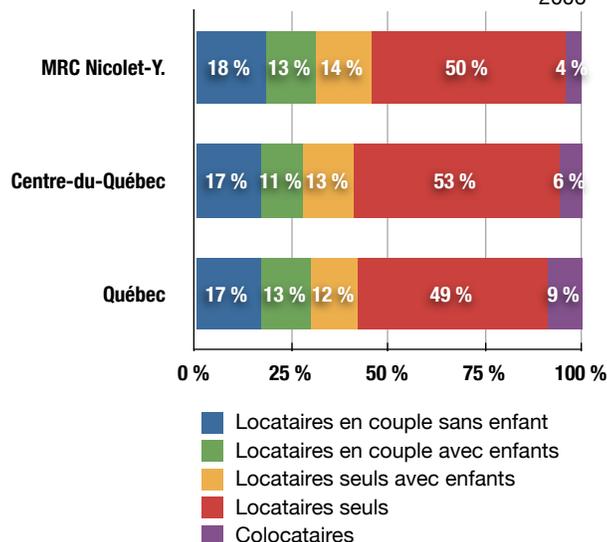


La moitié des municipalités au développement négatif selon l'indice 2006 du MAMROT

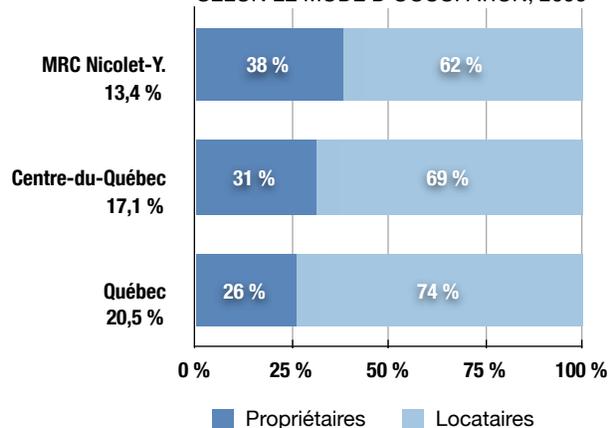
Centre-ville de Nicolet : une communauté vulnérable selon l'indice de défavorisation 2006

Source : *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*, MRC de Nicolet-Yamaska, ASSS, 2010

GRAPHIQUE 9. GENRE DES MÉNAGES **LOCATAIRES**, 2006

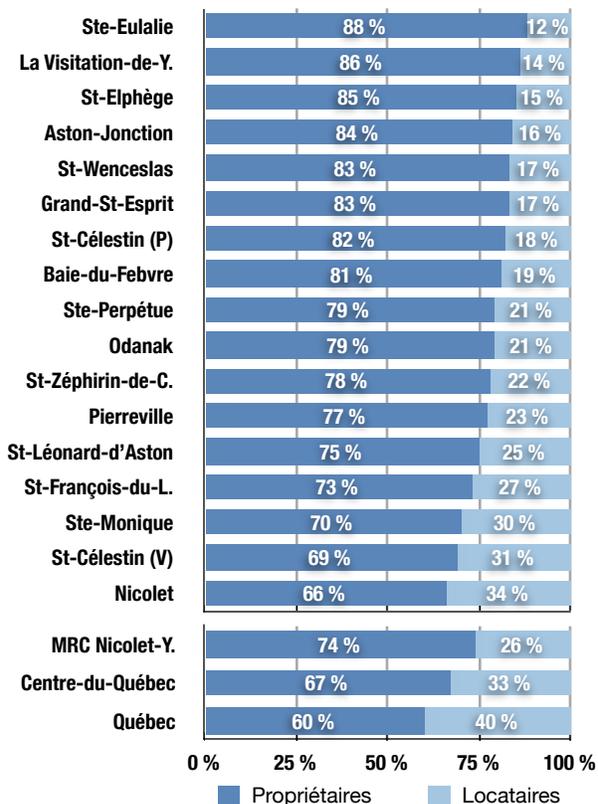


GRAPHIQUE 10. MÉNAGES À FAIBLE REVENU SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2006

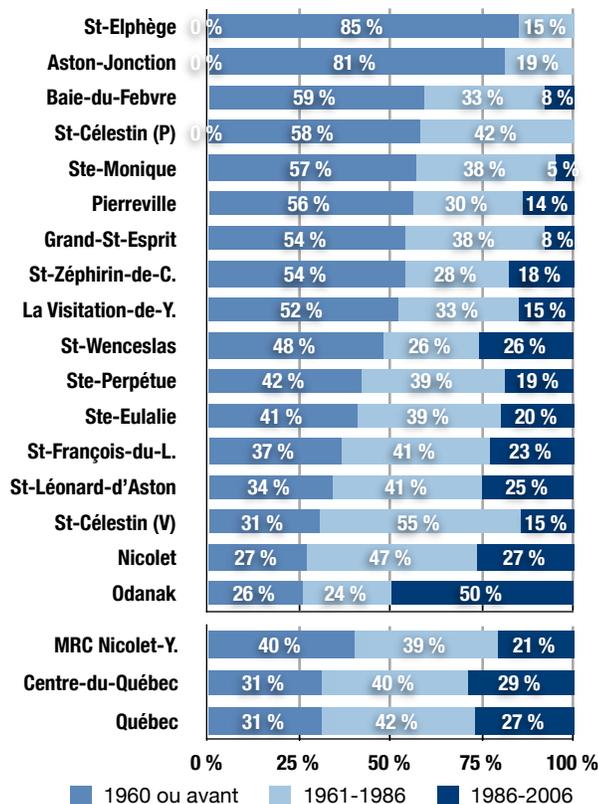


Nicolet-Yamaska logement

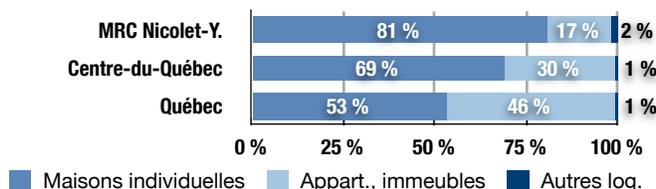
GRAPHIQUE 11. MODE D'OCCUPATION, 2006



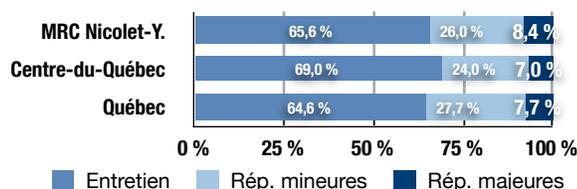
GRAPHIQUE 12. PÉRIODE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



GRAPHIQUE 13. TYPE DE CONSTRUCTION, 2006



GRAPHIQUE 14. BESOINS EN RÉPARATIONS, 2006



Logement social = log. subventionné dont le loyer ne dépasse pas 25 % du revenu brut du ménage

4 % des logements de la MRC sont des logements sociaux et communautaires

72 % des logements subventionnés sont destinés aux personnes âgées

TABLEAU 1. LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES, 2009

	OSBL		Coopératives		HLM		Total	PSL
	Bât.	Unités	Bât.	Unités	Offices	Unités		
N.-Y.	1	34	4	79	11	280	393	4
C.-du-Q.	14	328	27	462	41	2 296	3 086	284
Québec	800	32 000	1 200	26 000	544	63 000	121 000	20 238

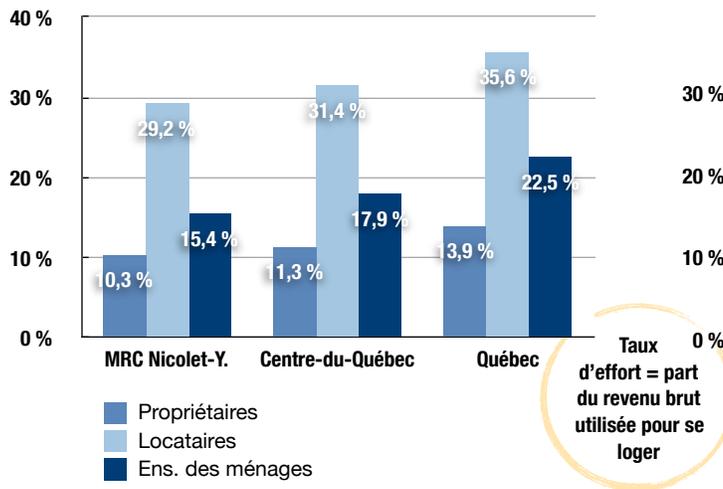
TABLEAU 2. RÉSIDENCES POUR PERS. ÂGÉES, 2009

	À but lucratif	OSBL	Total	Total
	Bât.	Bât.	Bât.	Unités
N.-Y.	7	1	8	277
C.-du-Q.	77	5	82	4 644

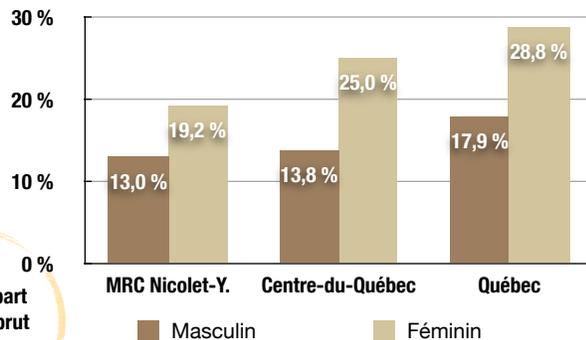


Source : CRDS, *Un état du logement au Centre-du-Québec, Phase I, 2010*, téléchargeable au <http://crds.centre-du-quebec.qc.ca/>

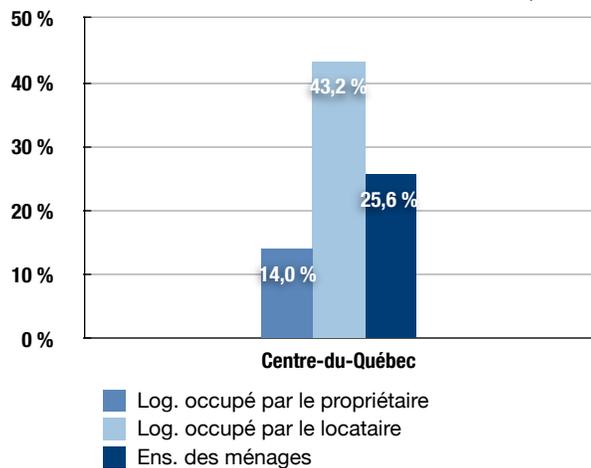
GRAPHIQUE 15. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **MODE D'OCCUPATION**, 2006



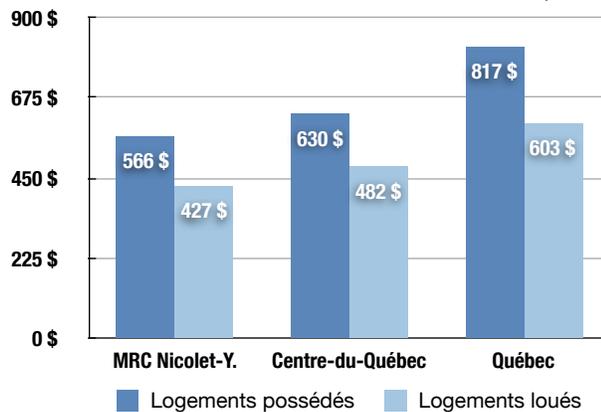
GRAPHIQUE 16. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **SEXE DU PRINCIPAL SOUTIEN**, 2006



GRAPHIQUE 17. TAUX D'EFFORT $\geq 30\%$ SELON LE **MODE D'OCCUPATION POUR LES MÉNAGES EN PRÉSENCE D'UNE INCAPACITÉ**, 2006



GRAPHIQUE 18. **COÛT MENSUEL MOYEN DES LOGEMENTS**, 2006



PROBLÈMES IDENTIFIÉS DANS LA MRC

- ▶ Manque de logements abordables et salubres (surtout personnes seules de moins de 55 ans)
- ▶ Insalubrité des logements bon marché
- ▶ Manque d'isolation (appartements et maisons) entraînant des coûts élevés de chauffage
- ▶ Manque d'accompagnement de certains locataires

- ▶ Manque de logements adaptés (accès physique) et temps d'attente trop long des programmes de la SHQ
- ▶ Discriminations envers certains locataires
- ▶ Méconnaissance des droits et obligations (loc. et pro.)

Source : Démarche en développement social, Carrefour santé, économie sociale et communautaire, 2007, 2008 et 2010; et Consultation territoriale, MRC de Nicolet-Yamaska, Alliance centricoise pour la solidarité, 18-01-2012

Quelques grands traits (Suite)

La carte des indices de développement socioéconomique du MAMROT (voir la fiche) montre que la moitié des municipalités affichaient un développement négatif en 2006. Plusieurs commentaires soulignent cependant les variations importantes que l'on peut observer avec cet indice.

Les ménages résidant dans la MRC se composent aux trois quarts de ménages propriétaires. La MRC offre ainsi un paysage largement dominé par la maison individuelle, qui représentait 81 % des logements en 2006. On y observe une des proportions les plus faibles de la région de ménages à faible revenu (13,4 %).

La revitalisation du centre-ville de Nicolet

La revitalisation du centre-ville de Nicolet, qui préoccupe le milieu depuis plusieurs années, a été l'un des principaux sujets de discussion. Selon l'indice de défavorisation de 2006 mis à jour en 2010 (voir ASSS, *Mise à jour du portrait des inégalités de santé et de bien-être...*), le centre-ville abrite une communauté vulnérable.

Un regroupement supporté par la municipalité, Revitalisation Nicolet, a été formé en 2002 spécialement à cet effet. Nicolet est un centre de services et qui concentre donc les populations ayant besoin de ces services mais qui ne disposent pas toujours d'un véhicule. Par exemple, on observe l'installation de mères seules et particulièrement de jeunes mères.

Déjà en 2007, le Carrefour de développement santé, économie sociale et communautaire identifiait la piste d'action suivante : associer à la réflexion sur le logement les partenaires municipaux et les propriétaires de logements locatifs. Le besoin de rendre salubre une partie du parc locatif reste d'actualité.

À Nicolet, on observerait aussi bien des loyers à 500 \$ qu'à 800 \$. Aux yeux des personnes participantes, il conviendrait d'actualiser les données sur le coût des logements présentées dans la fiche synthèse (p. 60). Le coût mensuel moyen s'établissait en 2006 à 566 \$ pour un logement possédé et à 427 \$ pour un logement loué, soit les coûts parmi les plus faibles de la région. Malgré cela, on observe les mêmes inégalités qu'en milieu urbain concernant le taux d'effort : 29 % des locataires consacrent 30 % et plus de leur revenu pour se loger contre 10 % des propriétaires (31 % et 11 % au Centre-du-Québec). Les appartements se loueraient sans affichage et les locataires semblent faire l'objet d'une sélection tacite. Il y aurait peu d'appartements vacants, l'offre sur le territoire étant limitée avec seulement 17 % d'appartements. La difficulté à retenir la main-d'œuvre sur le territoire pourrait d'ailleurs s'expliquer par le manque de logements locatifs. Le graphique 11 de la fiche synthèse détaille la proportion de locataires selon la municipalité. C'est à Nicolet que l'on trouve la proportion la plus élevée avec 34 % de locataires, suivie de St-Célestin et de Ste-Monique.

D'après les témoignages des personnes participantes, les propriétaires ne seraient pas intéressés à rénover des appartements occupés par des locataires dits à problème accusés de détériorer les lieux. Ce contexte ne les encouragerait pas à investir. Certains propos recueillis auprès de

propriétaires d'appartements à travers le Centre-du-Québec vont dans ce sens : les propriétaires d'immeubles résidentiels se plaignent de locataires déresponsabilisés qui manifesteraient peu de respect pour leur domicile, les règlements ou encore le bail.

De plus, lors de la rencontre, on déplore les contraintes associées aux programmes de subvention. Le programme Rénovation Québec par exemple permet de rénover l'extérieur d'un bâtiment mais sa complexité découragerait les élus et les promoteurs. Une solution avancée lors des discussions consisterait à se doter d'une réglementation qui encadre la rénovation et le développement résidentiels, sur le modèle de la réglementation en matière architecturale actuellement à l'étude à la municipalité.

Par ailleurs, le territoire abrite peu d'entrepreneurs en construction. Une des conséquences serait la difficulté à les intéresser à des travaux de petite envergure, difficulté à laquelle sont confrontées les personnes handicapées qui souhaitent bénéficier du programme d'adaptation de domicile (PAD).

TABLEAU 8. GROUPE DE DISCUSSION MRC DE NICOLET-YAMASKA — 5 PARTENAIRES LOCAUX

Constats/réalités	Besoins	Solutions	Demandes
<ul style="list-style-type: none"> • Contribution du milieu trop élevée (ALQ) • Complexité des programmes d'aide et ressources humaines limitées en milieu rural • Exode des personnes âgées • Propriétés inoccupées (départ des personnes âgées par incapacité) • Difficulté d'accès à la propriété • Difficulté d'accès aux services • Sélection des locataires • Cercle restreint d'entrepreneurs • Augmentation de l'itinérance 	<ul style="list-style-type: none"> • Connaissance du point de vue des élus, des promoteurs et des constructeurs • Information auprès des locataires, des propriétaires et des intervenants sociaux • Logements abordables et salubres • Logements sociaux • Accompagnement des locataires • Logements adaptés 	<p>À METTRE EN PLACE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification d'un porteur du dossier logement • Unités PSL • Réglementation qui favorise la rénovation et le développement (urbanisme) • Accompagnement en logement (déficience intellectuelle, santé mentale, HLM) • Soutien en logement (approche continue en santé mentale) 	<p>✓ PDF Fiche synthèse</p>
		<p>EN COURS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réglementation en matière architecturale 	

Les besoins de rénovation ailleurs dans la MRC

De façon plus large à travers la MRC, on observe l'augmentation d'une forme d'itinérance, conséquence présumée de l'augmentation des loyers dans les centres urbains proches, de la part de locataires qui passent de village en village.

On observe également le phénomène d'inoccupation de maisons, à la suite du départ de propriétaires âgés atteints d'incapacité. Cependant, le nombre de maisons inhabitées n'est pas précisément connu.

La proportion des logements qui nécessitent des réparations majeures s'élèvent à 8,4 % dans Nicolet-Yamaska, soit la proportion la plus élevée de la région avec la MRC voisine de Bécancour. Malgré ce besoin en rénovation et malgré la diffusion d'informations au sujet du programme RénoVillage, on mentionne à la MRC que l'enveloppe allouée ne serait pas entièrement dépensée. Deux raisons sont évoquées : soit la méconnaissance du programme de la part de ces potentiels bénéficiaires, soit la non-admissibilité due à des revenus trop élevés. Lors de la rencontre, il est également indiqué que le programme RénoVillage exclut les propriétaires qui n'ont pas un revenu suffisant pour apporter leur contribution financière. D'ailleurs, comme on l'observe dans d'autres milieux ruraux de la région, la MRC compte 38 % de ménages propriétaires chez les ménages à faible revenu contre 31 % au Centre-du-Québec.

L'offre et la demande en logement social et communautaire

Les logements sociaux et communautaires représentent environ 4 % des domiciles de la MRC (fiche synthèse, p. 59). La MRC comporte peu de logements sociaux pour les familles et les personnes seules (Nicolet, Pierreville et Ste-Monique), puisque 72 % des appartements subventionnés sont destinés aux personnes âgées (unités HLM et quelques PSL).

À l'OMH de Nicolet (55 unités pour familles et 52 pour personnes âgées) et de Ste-Monique (6 unités pour familles), l'attente s'étendrait de 6 mois à 2 ans et demi selon le type d'appartements. Les unités pour personnes âgées sont celles qui se libèrent le moins vite, et il n'y aurait pas d'unités vacantes. Concernant les familles, il y a quelques unités vacantes selon les périodes. Il n'y a pas d'attente non plus à l'OMH de St-Léonard-d'Aston qui compte 21 unités pour personnes âgées. Nous n'avons pas pu obtenir d'informations pour l'OMH de Pierreville (20 unités familles et 10 pour personnes âgées).

Lors de la rencontre, les personnes participantes constatent la quasi-inexistence d'unités PSL dans la MRC. De plus, les 4 unités répertoriées sont gérées par des organismes extérieurs au territoire. Or l'accès au logement social au moyen du PSL apparaît comme la meilleure solution à certaines personnes, particulièrement lorsque la santé mentale des locataires entre en ligne de compte. Cette option décrite par une participante comme moins stigmatisante a d'ailleurs fait l'objet d'une étude qui démontre sa pertinence clinique, sociale et économique (Paul Morin 2010). La création de logements sociaux et communautaires au moyen du programme ALQ apparaît, lors de la rencontre, mal adaptée à un contexte rural où la contribution exigée du milieu finit par être trop importante et les délais de réalisation d'un projet, trop longs.

D'autres sources ont permis de repérer les deux projets suivants :

1. Une nouvelle résidence pour personnes âgées à Baie-du-Febvre a vu le jour grâce à une subvention ALQ volet 2. Il s'agit d'ailleurs de la première réalisation dans la MRC depuis la mise en place du programme AccèsLogis. Selon un article publié le 6 décembre 2010 dans *Le Courrier Sud*, l'apport du milieu provient essentiellement des Caisses Desjardins et de la municipalité (100 000 \$ et un crédit de taxes sur 35 ans). La résidence a ouvert ses portes en 2011 et comporte 3 unités PSL sur les 12 logements (unités qu'il convient d'ajouter à celles répertoriées dans le tableau 1 de la fiche). Cette

réalisation aurait vu le jour au terme de seulement deux ans de démarche. Au printemps 2012, il y avait 5 appartements vacants. Au GRT des deux rives, groupe de ressources techniques qui a accompagné le projet, on signale que certains locataires potentiels actuellement propriétaires ont de la difficulté à vendre leur propriété. Par ailleurs, les personnes participant à la rencontre remarquent que cette résidence a été construite dans un secteur isolé.

2. De plus, il y aurait un projet d'agrandissement de la résidence pour personnes âgées du Centre l'Assomption à St-Léonard-d'Aston, dans le cadre du volet 2 du programme ALQ. D'après un article paru dans *Le Nouvelliste* du 20 avril 2011, l'étude de faisabilité a été confiée aux Habitations populaires du Québec à Trois-Rivières.

Un autre projet concerne l'accès au logement de personnes ayant une déficience intellectuelle. L'Association des personnes déficientes intellectuelles (APDI) Bécancour–Nicolet–Yamaska a mené un projet pilote, qui est terminé depuis un an. Ce projet pilote a démontré le besoin d'accompagnement des personnes déficientes intellectuelles lorsqu'elles s'installent en appartement. Ce besoin serait comblé au moyen d'un accès à de l'accompagnement fourni par le service de première ligne du CSSS en collaboration avec le CRDI.

Les initiatives commentées

Parmi les initiatives et informations commentées, les deux suivantes ont retenu particulièrement l'attention : l'Agence immobilière sociale (AIS) et les maisons inter-générationnelles (zonage favorisant un concept évolutif). Le dépliant rassemblant les différents programmes de la SHQ *Pour un habitat de qualité* a fait l'objet d'un commentaire dubitatif en raison du caractère administratif des programmes. La coopérative Sieur Lefebvre à Baie-du-Febvre a été brièvement commentée, le sujet ayant été abordé lors des discussions.

Les consensus de la rencontre

Les besoins en logement sont connus depuis plusieurs années dans la MRC, notamment dans le cadre de sa Démarche en développement social. Entreprise dans le but de connaître la population du territoire, cette démarche s'est centrée ensuite sur les familles et la pauvreté, puis sur les personnes seules de 55 ans et moins. Si les besoins semblent faire l'unanimité, c'est moins le cas des solutions.

En plus de ressources financières, le territoire aurait surtout besoin d'un porteur de dossier. De façon consensuelle lors de la rencontre, la solution prioritaire pour améliorer la situation du logement dans Nicolet-Yamaska passe par la prise d'un leadership et l'appropriation d'une vision du logement. La faible participation des autres organismes du territoire au groupe de discussion témoigne d'ailleurs d'un déficit de mobilisation.

De plus, face aux contraintes administratives liées aux différents programmes de subvention, on souhaite que les façons de faire changent et qu'un projet innovant émerge. La concertation du monde municipal, du monde de la construction et du milieu sociocommunautaire semble être une voie à privilégier. Et pourquoi ne pas rallier des promoteurs à une cause sociale?

Concertation régionale

Sur la base de l'ensemble des résultats des phases I et II et plus particulièrement du bilan détaillé des discussions qui se sont tenues dans chacune des cinq MRC, plusieurs pistes de solution se sont imposées. Un travail de réflexion au sein du Comité logement ainsi qu'un exercice de concertation auprès des partenaires locaux et régionaux se sentant concernés à cette étape de la définition de solutions ont abouti à la formulation de recommandations consensuelles visant l'amélioration des conditions de logement et de la qualité de l'habitation à travers le Centre-du-Québec.

Rencontre régionale

Objectifs et participation

Une rencontre régionale a été organisée pour faire suite à la tournée dans les MRC et conclure la deuxième phase de l'état du logement. Elle poursuivait les objectifs suivants :

- informer les partenaires du bilan par MRC;
- mobiliser les partenaires autour de recommandations proposées par le Comité logement à étudier et à valider.

Il s'agissait ainsi de passer à une autre étape du processus de mobilisation visant à s'entendre sur des pistes de solution concrètes, voire à susciter l'émergence de projets et de partenariats.

Une rencontre d'une journée s'est tenue le 4 octobre 2012 à Drummondville et a rassemblé 50 participantes et participants. Sur près de 160 invitations lancées auprès de partenaires tant locaux que régionaux, cela représente un taux de participation approchant le tiers. Les partenaires sont cependant un peu plus nombreux à avoir manifesté leur intérêt pour l'évènement. Sur les 50 personnes présentes, il y en avait 26 qui avaient participé à un groupe de discussion dans leur MRC et 24 qui joignaient à cette occasion la concertation sur le logement. La plupart de ces nouveaux partenaires avaient été interpellés au printemps 2012 ou bien représentaient des organisations régionales.

Programmation et déroulement

Le programme de la rencontre figure à l'annexe 6. Les participantes et participants étaient invités, en matinée, à prendre connaissance des résultats des phases I et II ainsi que de la proposition des recommandations émise par le Comité logement et, en après-midi, à contribuer à l'élaboration de recommandations.

Les membres volontaires du Comité logement ont été mis à contribution tout au long de la journée, lors de l'accueil, de la présentation des recommandations, de l'animation ou du secrétariat.

Les six recommandations proposées portaient sur :

- l'obtention d'unités de PSL au sein du marché locatif privé existant;
- l'accompagnement social en logement;
- l'exercice de représentations concertées;
- un soutien financier qui complète la contribution du milieu lors d'un projet ALQ;
- les formules d'habitation adaptées au milieu rural;
- la mise en place d'une plateforme d'échanges.

L'atelier de l'après-midi a consisté à étudier la faisabilité de chaque recommandation, à partir d'un cahier de participation qui guidait les étapes à suivre : clarifier la formulation, détailler les moyens à prendre, identifier les partenaires à interpeller et les populations ciblées, identifier les sources de financement possibles. Chaque groupe disposait d'une personne en charge de l'animation des échanges et du secrétariat.

Les participantes et participants ont été répartis en plusieurs groupes selon le choix de la recommandation sur laquelle ils avaient indiqué en fin de matinée vouloir travailler. Il a été nécessaire de faire deux groupes de travail à propos de l'accompagnement social en logement. Par contre, aucun groupe ne s'est penché sur la création d'une plateforme d'échanges, faute de candidats en nombre suffisant pour favoriser des échanges. Cette recommandation, davantage perçue comme un moyen, est apparue malgré tout pertinente.

TABEAU 9. RÉPARTITION DES PARTENAIRES DANS L'ATELIER SUR LES RECOMMANDATIONS

Recommandation abrégée	Nbre de personnes	Organisations représentées
Obtenir des unités de PSL dans le marché locatif privé existant	10	Association des locataires des Bois-Francis – CSSS – Boissonneault Groupe immobilier – Victoriaville (Division de l'urbanisme) – HAABF – Carrefour d'entraide Drummond – CDC – Réseau d'aide Le tremplin
Favoriser en concertation l'accompagnement social en logement	8	MAMROT – CSN – CDC – CSSS – Toit JEF – Centre Normand-Léveillé – SHQ
Favoriser en concertation l'accompagnement social en logement	8	OPHQ – Emploi-Québec – CSSS – APPAD – La ruche aire ouverte – SHQ – ASSS
Mettre en place une stratégie régionale concertée de représentation	5	CRES – ROPH-CQ – Victoriaville (Accessibilité universelle) – OMH – Table des aînés de la MRC de Bécancour
Étudier les façons de soutenir le développement de projets ALQ	6	CRDS – CDC – Table régionale de concertation des aînés du Centre-du-Québec – GRT – OMH
Susciter et promouvoir des formules d'habitation adaptées au milieu rural	9	MRC – Table régionale de concertation des aînés du Centre-du-Québec – Table des aînés de la MRC de Drummond – CLD – CJE – Table de concertation du mouvement des femmes du Centre-du-Québec
Mettre en place une plateforme d'échanges	0	–

Il ressort de cet exercice de réflexion et de concertation aucun ajout et aucun retrait de recommandations. Cet exercice a mené à préciser les recommandations proposées. Les moyens dégagés pour les mettre en application sont restitués dans la section consacrée à la présentation des recommandations. De plus, plusieurs indications contenues dans le cahier de participation remis à la fin de la rencontre ont été utilisées pour affiner certaines argumentations.

Évaluation

Globalement, bien que plusieurs éléments soient perfectibles, le déroulement de la rencontre régionale peut être qualifié de très satisfaisant. Une forte majorité des personnes présentes (34 sur 50) ont rempli le bref questionnaire d'évaluation en fin de journée. Selon la plupart des réponses, les différents éléments de la journée ont été jugés très favorablement ou favorablement (durée, horaire, pauses et dîner, ambiance générale, animation, présentations, outils, atelier, échanges).

Les critiques émises visent surtout les outils fournis sur place. Sur les deux diaporamas projetés, seule la synthèse des résultats était à la disposition de l'assistance en version papier. Plusieurs personnes auraient également souhaité avoir la version papier des recommandations, comprenant non seulement la formulation mais aussi les constats sur lesquels elles s'appuient.

Parmi les aspects de l'habitation non abordés au cours de la journée et d'importance aux yeux des répondants, figurent : le changement des lois, l'aide à apporter aux ménages à faible revenu dans les travaux de rénovation, la participation à la démarche d'autres partenaires comme les entreprises en recherche de main-d'œuvre, le rôle des comités locaux de développement social, l'état du parc locatif et les solutions pour l'améliorer, les difficultés de logement pour les personnes seules, les innovations, les outils pour contrer l'exode en milieu rural, les droits et devoirs des locataires et des propriétaires, la création d'incubateurs.

Par ailleurs, quelques personnes qui ne connaissaient pas les programmes d'aide auraient éprouvé des difficultés à suivre.

Enfin, certains commentaires pointent les limites de la concertation et de la mobilisation et traduisent une certaine impatience de passer à l'action!

Recommandations

Les six recommandations suivantes émanent des principaux constats de la situation du logement au Centre-du-Québec et dans ses MRC et résultent du travail de réflexion et d'échanges effectué au sein du Comité logement et lors de la rencontre régionale. Ces recommandations s'adressent au comité de gestion du CRDS.

Recommandation 1. Unités de Supplément au loyer dans le parc locatif privé

Cette recommandation consiste, en parallèle à la réalisation de projets AccèsLogis Québec, à développer du logement social directement au moyen du programme de Supplément au loyer (PSL). Il s'agit par la même occasion d'utiliser un levier pour améliorer le parc locatif privé existant et contribuer à la revitalisation des centres-villes et des centres de villages. La recommandation qui suit pourrait ainsi faire partie d'une démarche plus globale de revitalisation.

Compte tenu des constats suivants,

- Il y a un besoin criant de logements sociaux pour les personnes seules et les familles (indicateurs : attente HLM personnes seules, taux d'effort important en milieu urbain, itinérance en augmentation).
- Il y a un besoin plus large de logements à la fois abordables ET salubres.
- Il serait moins coûteux, plus simple et plus rapide de recourir à des unités de Supplément au loyer qu'à des réalisations AccèsLogis.
- Il y a des appartements et des maisons inoccupés dans certaines municipalités ou certains secteurs.
- Le Supplément au loyer minimise les non-paiements de loyer, et diminue donc une source de conflits locataire/propriétaire.
- La dispersion des unités PSL dans le parc locatif permet d'éviter la ghettoïsation des personnes à faible revenu ou celle de personnes ayant des besoins particuliers.

il est recommandé de :

Initier les démarches nécessaires pour obtenir du Supplément au loyer (PSL) dans le marché locatif privé, dans les principaux centres-villes et centres de villages de la région.

Les personnes ayant étudié cette recommandation en atelier considèrent que sa mise en œuvre ne peut se faire indépendamment du maintien des autres programmes, d'une offre suffisante en accompagnement social et de l'adoption d'un code du logement. Plusieurs moyens ont été identifiés lors de l'atelier pour la mettre en application :

- identification d'un porteur politique qui représente tous les secteurs (envisager la création d'un regroupement, d'une coalition ou d'une table d'acteurs);
- mobilisation, notamment du milieu rural et des municipalités, au moyen de lettres et de pressions;
- sensibilisation des acteurs (SHQ, OMH, élus...);
- diffusion d'informations à propos de la formule du PSL.

Les partenaires à interpeller suivants ont été identifiés : OMH, propriétaires, élus, regroupements sectoriels tels que le Regroupement des organismes de base en santé mentale (ROBSM) et des organisations telles que le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). Ajoutons également le CRDP InterVal.

Scénario d'opérationnalisation

- Estimer le nombre d'unités souhaitables, en consultant les directions des principaux OMH de la région (rappelons que ce sont les OMH qui gèrent les unités PSL du marché locatif privé).
- Estimer le nombre d'appartements vacants potentiellement admissibles (salubres), en consultant les principaux propriétaires d'immeubles et d'appartements dans les principales municipalités de chaque MRC ou bien les services d'urbanisme.
- Recueillir des appuis d'organisations régionales, de municipalités, de MRC, de partenaires privés, etc. (lettres ou pétition).
- Formuler une requête auprès des personnes responsables à la SHQ, comprenant par exemple un récapitulatif des unités PSL de la région selon les MRC et autres données utiles contenues dans le présent rapport, un argumentaire, une estimation des besoins.
- Exercer des représentations auprès de la SHQ et d'organisations telles que le FRAPRU et le RQDS.
- Si la demande devait trouver un écho favorable, informer plus largement les propriétaires d'appartements de la possibilité du PSL.

Recommandation 2. Accompagnement social en logement

La recommandation portant sur l'accompagnement social en logement prend acte d'une partie de l'offre déjà existante et de ses besoins de pérennisation. Il s'agit ici à la fois de favoriser l'inclusion sociale de chaque personne et de rendre certains milieux de vie plus attractifs.

Compte tenu des principaux constats suivants,

- Il y a un besoin consensuel d'après les partenaires consultés en groupes de discussion de soutien social et communautaire à domicile, auprès de personnes ayant des besoins diversifiés.
- Des propriétaires d'appartements ont des relations conflictuelles à gérer avec une clientèle qualifiée de difficile et vivant des problématiques multiples.
- Des locataires peuvent faire l'objet d'une sélection et de discrimination.
- Plus largement, il semble y avoir un besoin en animation de milieux de vie.
- Certaines personnes ayant des problèmes de santé mentale ou ayant une déficience intellectuelle ont besoin de logements supervisés.

il est recommandé de :

Favoriser en concertation le maintien, le renforcement et le développement de l'accompagnement social en logement auprès de personnes ayant des besoins diversifiés, et ce, dans une démarche d'animation de la communauté.

Cette recommandation a fait l'objet d'un examen en atelier par deux groupes distincts, ce qui témoigne d'ailleurs du fort intérêt qu'elle a suscité. Le premier moyen envisagé dans les deux groupes, portant sur un examen de l'offre, se rejoignait et a été fusionné. Les autres propositions semblent viser soit l'amélioration de l'offre existante, soit la prévention de situations d'isolement et de stigmatisation.

Voici les moyens identifiés dans les deux groupes en atelier :

- inventaire de l'offre en matière d'animation de milieux et identification des « trous » de service;
- sensibilisation auprès des propriétaires (qui se sentent parfois démunis face aux problématiques sociales);
- diffusion des sources de financement existantes;
- pérennisation de l'offre existante, dans certains cas besoin d'une localisation fixe;
- reconnaissance du soutien en logement comme un outil complémentaire;
- création, au besoin, de postes;
- adoption d'une approche de proximité;
- création de milieux de socialisation;
- création de milieux mixtes pour réduire la stigmatisation;
- mobilisation du milieu dans un projet de revitalisation.

Ajoutons que l'offre et les moyens peuvent être différents selon que l'on considère les appartements subventionnés (HLM et PSL) ou bien les autres habitations du marché privé.

Les personnes ciblées sont celles qui peuvent avoir des besoins particuliers ou éprouver des difficultés particulières. Il est notamment question de personnes ayant des difficultés d'adaptations sociales, ou un problème de santé mentale, ou une déficience intellectuelle, ou un trouble envahissant du comportement.

De nombreux partenaires seraient à interpeller : MRC et municipalités ainsi que CSSS, mais aussi plusieurs organismes communautaires, les ressources de type familial (RTF) et ressources intermédiaires (RI), les centres jeunesse, les centres d'intégration communautaire (CIC), le CRDITED, les coopératives et OBNL d'habitation, les OMH, la SHQ, la CRÉ, Centraide, l'ASSS, les propriétaires d'appartements. Il est également suggéré d'interpeller le monde de la recherche.

Un des deux groupes a identifié deux sources de financement. Le Fonds régional de l'Alliance pour la solidarité et l'inclusion sociale du Centre-du-Québec (FRACQ) constitue une source de financement à utiliser dans les territoires où le logement a été identifié comme une priorité. La création d'une entente spécifique est également envisagée, sur le modèle de la région Chaudière-Appalaches, de façon à rassembler la contribution des différents partenaires concernés.

Recommandation 3. Stratégie régionale concertée de représentation

Cette recommandation porte de façon large sur l'intérêt des partenaires locaux et régionaux à se concerter à propos des questions liées au logement et à l'occupation du territoire afin de mieux faire entendre les demandes de la région. Il s'agit par exemple d'optimiser l'utilisation des différents programmes d'aide offerts par la SHQ.

Compte tenu notamment des constats suivants,

- Certains critères de programmes d'aide (RénoVillage, Logements adaptés pour aînés autonomes, AccèsLogis...) répondent de façon inadéquate aux besoins de la région.
- Il y a un délai important de traitement du Programme d'adaptation du domicile (PAD) en raison notamment d'une pénurie d'ergothérapeutes.

il est recommandé de :

Mettre en place une stratégie régionale concertée de représentation auprès des instances appropriées, sur des enjeux touchant à l'habitation et à l'occupation du territoire.

De fait, le CRDS qui regroupe des organisations régionales mais aussi locales apparaît comme le porteur, du moins le premier instigateur de ce dossier. Les personnes ayant étudié cette recommandation en atelier ont dégagé les deux moyens ou étapes suivants : d'abord, organisation d'une réunion par le CRDS convoquant les partenaires ayant participé à la phase II et, ensuite, organisation de noyaux de concertation à l'échelle locale.

Il est ainsi suggéré de poursuivre la mobilisation des partenaires consultés sur le thème de « Emboîte le pas! ». Ce groupe de travail souligne qu'une telle démarche de stratégie concertée ne prend tout son sens que si elle s'appuie sur des concertations locales.

Recommandation 4. Projets AccèsLogis

Cette recommandation porte de façon spécifique sur l'optimisation du recours au programme AccèsLogis Québec (ALQ) qui permet à l'heure actuelle de développer du logement social et abordable au sein de coopératives ou d'OBNL d'habitation. Il s'agit de remédier à la sous-utilisation du programme dans la région.

Rappelons que la réalisation d'un projet de construction ou de rénovation avec le programme ALQ implique de recevoir

- 1) l'appui de la municipalité
et
- 2) une aide financière du milieu.

Le « milieu » ne comprend pas seulement les municipalités mais aussi les organismes publics, les organismes de charité, les entreprises privées, les citoyens. La contribution du milieu peut aussi provenir par exemple de collectes de fonds parmi les citoyens.

Rappelons également que les municipalités peuvent contribuer de plusieurs façons (apport d'argent, don de terrain, exonération de taxes...).

Compte tenu des constats suivants,

- Depuis 1997, entrée en vigueur du programme, la région du Centre-du-Québec a vu la réalisation de seulement un projet par année.
- Il est difficile de réunir la contribution du milieu lors des projets ALQ.
- Dans les faits, la contribution du milieu dépasse généralement le minimum requis de 15 %.
- Pour les petits milieux, la contribution minimale requise de 15 % apparaît importante.
- Le développement de projets ALQ sans service, s'adressant aux familles, personnes seules et personnes âgées autonomes (volet 1 du programme), est encore plus difficile car moins subventionné.

il est recommandé de :

Étudier les façons de favoriser et de soutenir le développement de projets AccèsLogis.
--

Les personnes ayant travaillé sur cette recommandation en atelier ont dégagé les moyens suivants :

- mise en évidence de la composition des partenariats, soit des différentes organisations engagées dans chaque réalisation ALQ;
- mise en évidence d'une façon d'alléger la contribution du milieu consistant à offrir 35 ans de crédit de taxe;
- création d'un fonds pour le développement de logements sociaux par l'intermédiaire de la MRC ou d'une entente entre plusieurs municipalités; (Les MRC peuvent constituer des lieux de débat et de mobilisation, mais les compétences en matière d'habitation reviennent aux municipalités.)
- sensibilisation des municipalités par le GRT, par exemple à l'occasion d'un CA de la CRÉ. (Le Regroupement des offices d'habitation du Québec envoie déjà une lettre à chaque municipalité pour les sensibiliser aux impacts et retombées socioéconomiques des réalisations ALQ.)

Le groupe de travail mentionne le Fonds québécois d'habitation communautaire comme une source de financement possible. Parmi les partenaires à interpeller, les municipalités sont placées à l'avant-plan.

La création d'incubateurs de projets proposée dans l'assistance lors de la rencontre régionale pourrait s'inscrire dans le cadre de cette recommandation.

Recommandation 5. Formules d'habitation adaptées au milieu rural

Les réponses aux besoins en milieu rural pouvant être spécifiques, une recommandation porte explicitement sur l'adaptation de formules d'habitation à ce milieu. En plus d'un enjeu d'attractivité, cette recommandation cible l'enjeu de la rétention de la population et de la revitalisation de certains noyaux villageois.

Compte tenu des principaux constats suivants,

- On assiste à un exode rural des jeunes mais aussi des personnes âgées.
- Des personnes âgées souhaitent vieillir dans leur milieu.
- Il y a des maisons disponibles (encore occupées mais à vendre ou bien vides) dans les villages.
- La hausse de l'évaluation foncière exerce une pression sur les propriétaires à revenu faible ou modeste.

il est recommandé de :

Susciter et promouvoir des solutions qui visent à adapter l'offre en habitation en milieu rural (coopératives d'habitation, rénovation/achat de maisons, petits logements avec vie communautaire, HLM accessibles...).

Les personnes ayant étudié cette recommandation en atelier ont identifié de nombreux moyens favorisant la concertation des élus, l'ouverture vers des pistes de solution et l'émergence de projets à la mesure des localités :

- présentation du portrait de la phase II aux maires et à la MRC;
- portrait des besoins précis dans chaque municipalité;
- organisation d'une séance publique d'informations et d'échanges dans chaque municipalité (rencontres de prise en main);
- proposition de solutions et de programmes (adaptation de RénoVillage) pour les maisons abandonnées;
- intégration de la question du logement dans les démarches MADA et les politiques familiales;
- promotion de la diversité des types d'habitation et d'une saine compétition pour améliorer la qualité des logements offerts à la location;
- financement des rénovations par un programme de la SHQ;
- création d'un guide pour la location de logement (projet Réseaut'âge Drummond);
- élargissement de l'offre des services notamment aux personnes âgées (coopératives) dans une stratégie de meilleure occupation du territoire;
- étude au palier national d'une législation apte à contrer les hausses trop importantes de taxes.

Selon le travail mené en atelier, les différents partenaires suivants aux paliers national et local sont à interpeller : municipalités, MAMROT, SHQ, Réseau FADOQ, OMH, aménagistes et urbanistes, agents de développement rural, agents d'économie sociale, Solidarité rurale.

Le groupe de travail a identifié plusieurs sources de financement : Pacte rural, programmes existants (PSL, RénoVillage), SHQ, SCHL, partenariat avec entreprises privées, Programme d'infrastructures Québec-Municipalités MADA.

Recommandation 6. Plateforme d'échanges

Cette recommandation invite la région à se doter d'un outil permettant de faire circuler l'information de façon à contribuer à l'émergence et à la réalisation de projets. Il s'agit de mettre sur pied un mécanisme de concertation continue et intersectorielle sur les questions touchant à l'habitation. Si la mise sur pied d'un tel outil demande un peu d'investissement au départ, son fonctionnement devrait par la suite représenter un coût minime.

Compte tenu des principaux constats suivants,

- De façon générale, des partenaires estiment manquer d'informations.
- On constate une méconnaissance des programmes d'aide et des initiatives liées à l'habitation dans la région.
- Il y a un besoin de concertation.
- Il manque de ressources en milieu rural.

il est recommandé de :

Mettre en place une plateforme d'échanges accessible aux locataires, propriétaires, élus, intervenants, etc., qui fasse connaître les initiatives, les programmes d'aide, les ressources, et qui favorise le transfert de connaissances.

Le nombre insuffisant de volontaires pour étudier la faisabilité de cette recommandation lors de la rencontre régionale n'a pas permis son examen en atelier. Les participantes et participants à la journée semblent néanmoins en accord avec le bien-fondé de cette recommandation, qui leur apparaît plutôt comme un moyen.

Nous suggérons que cette plateforme, quelle que soit la formule retenue, se penche en priorité sur les informations qui contribueraient à faire avancer la mise en œuvre des autres recommandations.

Éventail de formules

- Site Web à créer ou existant
- Lieu physique telle une agence de l'habitation fonctionnant comme un lieu permanent de partage
- Ressource(s) humaine(s) (organisation de réunions, visites et autres activités d'échanges, mises en relation, etc.)

Scénario de sélection de contenus

- Expliquer les différents programmes d'aide de la SHQ, tout particulièrement le PSL, ALQ et RénoVillage (en lien avec la première, la quatrième et la cinquième recommandation).
- Produire une liste des organismes communautaires et des organisations déjà répertoriés qui offrent de l'accompagnement en logement et la compléter (en lien avec la deuxième recommandation).
- Faire connaître les banques de logements adaptés mises au point par l'Association des personnes handicapées de Drummond et Handicap action autonomie des Bois-Francs.
- Faire connaître la composition des partenariats dans les projets ALQ de la région (sources : rapport de la phase II, GRT, promoteurs de projets...) et éventuellement des régions avoisinantes (en lien avec la quatrième recommandation).
- Faire connaître des initiatives régionales comme celle de l'entente spécifique évaluant l'implantation d'un soutien communautaire en HLM dans la région Chaudière-Appalaches (en lien avec la deuxième recommandation) ou le projet Habitat-santé dans Lanaudière ou l'expérience d'achat-rénovation de maisons de village dans un village de Chaudière-Appalaches ou encore différentes expériences de coopérative en milieu rural (en lien avec la cinquième recommandation).

En conclusion, ces six recommandations soumises à une large concertation constituent un programme potentiel d'action pour le CRDS. Il revient à son Comité logement de préciser l'opérationnalisation de chacune d'entre elles. Deux recommandations (PSL et soutien aux projets ALQ) visent le développement d'un parc locatif social et abordable de qualité. Il est d'ailleurs souhaité par les partenaires présents à la rencontre régionale de les mettre en application conjointement. Les quatre autres recommandations visent l'amélioration de l'habitation et des conditions de logement en général. Certaines recommandations recouvrent des enjeux qui débordent la seule question du logement pour s'étendre à celle de l'occupation du territoire et du développement régional.

Annexe 1

Guide d'animation des groupes de discussion

1. Mots de bienvenue/mise en contexte (5 min)

2. Présentation (10 min)

DÉMARCHE — Apporter sa contribution au portrait de la situation du logement dans le Centre-du-Québec, chacun et chacune à sa manière selon son expertise.

FINALITÉ — Mieux comprendre et améliorer la situation du logement en général et du logement social et communautaire en particulier dans la région (compléter la phase I, valider les besoins, identifier des solutions).

DÉROULEMENT — Durée (2 h 30 à 3 h) — Consentement oral (utilisation des informations et des propos)

3. Examen des réalités, besoins et contraintes propres au territoire (45 min)

L'animatrice présente les principales données qui caractérisent le territoire en matière de logement en invitant les personnes participantes à les commenter et à les compléter à partir de leur expertise ou de leurs expériences. Source principale : rapport de la phase I.

Outil : fiche synthèse de données sur le territoire (population, ménages, logement, besoins connus)

4. Validation des besoins liés au logement (30 min)

L'animatrice s'assure que les principaux besoins ont été mentionnés :

Tous les besoins liés au logement ont-ils été nommés?

Y a-t-il d'autres besoins à prendre en compte?

Outil : colonne « Besoins » sur un tableau

PAUSE 10 MIN

5. Identification de pistes de solution (60 min)

L'animatrice interpelle les personnes participantes sur les initiatives existantes :

De quelles initiatives liées au logement avez-vous connaissance?

Quelles solutions faudrait-il privilégier?

Outil : colonne « Solutions » sur un tableau

À titre d'inspiration, l'animatrice propose ensuite un répertoire de solutions ou initiatives. Chaque personne est invitée à piger une solution (au hasard ou de son choix), puis à lire son contenu à haute voix et à la commenter. Ce commentaire indique si la solution est à retenir ou non. Les autres personnes peuvent évidemment également donner leur avis. On procède ainsi à tour de rôle jusqu'à épuisement des solutions ou du temps alloué à l'activité.

Outil : répertoire de solutions (brochures, dépliants, coupures de journal, montages placés dans une boîte)

6. Évaluation et suite (10 min)

Suite de la démarche

Évaluation des besoins à la suite de la rencontre

Outil : sondage éclair

Annexe 2

Liste des initiatives et brochures répertoriées

Agence immobilière sociale (Mauricie)

Brochure *Pour un habitat de qualité* (programmes de la SHQ)

Brochure sur chaque programme de la SHQ (PAD, LAAA, RénoVillage, AccèsLogis, Rénovation Québec)

Capital patient (fiducie du Chantier de l'économie sociale)

Coopératives d'habitation : Ham-Nord et Baie-du-Febvre (Centre-du-Québec), St-Stanislas et Ste-Thècle (Mauricie)

Création d'une société acheteuse sans but lucratif pour l'achat et la revente ou la location de maisons du village de St-Magloire (Chaudière-Appalaches)

Don de terrain (exemple de Chesterville, Centre-du-Québec)

Drummondville accessible (Centre-du-Québec)

Guide anti-discrimination pour louer un logement (Québec)

Guide d'habitation sociale et communautaire (Laurentides)

Guide de rénovation (Lanaudière)

Habitat-santé (Lanaudière)

Habitation durable Victoriaville (Centre-du-Québec)

Habitations visitables (Colombie-Britannique)

La maison intergénérationnelle (SHQ)

Logements partagés du Réseau d'aide Le tremplin (Centre-du-Québec)

Logements en propriété partagée (Mauricie)

Maisons inter-générationnelles, zonage évolutif (Mauricie)

Maisons saines (SCHL)

Maisons vertes (Montérégie)

Micrologements pour les aînés (Ontario)

Planification du logement axés sur l'abordabilité du logement (SCHL)

Projet d'intervention communautaire (PICOM)

***Que faire pour financer un projet?* (Réseau québécois des OSBL d'habitation)**

***Qu'est-ce qu'un GRT?* (AGRTQ)**

Société immobilière communautaire des premiers quartiers (Mauricie)

Annexe 4

Liste des organisations représentées aux groupes de discussion

- Association des locataires des Bois-Francs
- Association des personnes handicapées de Drummond
- Association des personnes handicapées de L'Érable
- CAB de la MRC de Bécancour
- CDC de la MRC de Bécancour
- CDC de L'Érable
- CDC Drummond
- CDC Nicolet-Yamaska et MRC Nicolet-Yamaska
- Centre du Plateau Laval
- CLD de la MRC de Bécancour
- CLD de L'Érable
- CLD Nicolet-Yamaska
- Coopérative de solidarité d'aide domestique La Maisonnée Nicolet-Yamaska
- CSSS d'Arthabaska-et-de L'Érable
- CSSS de Bécancour—Nicolet-Yamaska
- CSSS de Drummond
- Forum citoyen Ham-Nord
- La ruche aire ouverte
- Maison Habit-Action
- MRC d'Arthabaska
- MRC de Bécancour
- MRC de Drummond
- MRC de L'Érable
- Municipalité de Lyster
- Municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes
- Municipalité de Plessisville (Service de l'urbanisme)
- OMH de Bécancour
- OMH de Daveluyville
- OMH de Drummondville
- OMH de Plessisville et de Princeville
- OMH de St-Pierre-les-Becquets
- OMH de Victoriaville-Warwick
- Réseau d'aide Le tremplin
- Revitalisation Nicolet
- Table régionale de concertation des aînéEs du Centre-du-Québec
- Toit JEF

Annexe 5

Liste des organisations consultées par entrevue

- Association des locataires des Bois-Francs
- CRDP InterVal, (Drummondville, Victoriaville et Trois-Rivières)
- Centre Normand-Léveillé
- GRT des deux rives
- Maison des femmes de Drummondville
- MRC d'Arthabaska (gestion des programmes SHQ)
- MRC de Drummond (gestion des programmes SHQ)
- MRC de L'Érable (gestion des programmes SHQ)
- MRC de Nicolet-Yamaska (gestion des programmes SHQ)
- OMH de Nicolet

Annexe 6

PROGRAMME

Rencontre régionale sur le logement

Judi 4 octobre 2012 – Hôtel Le Dauphin, salle Royal – 600, boul. St-Joseph, Drummondville

9 h ACCUEIL

9 h 30 MOT DE BIENVENUE

par la coordonnatrice du CRDS, France Fradette

9 h 40 OUVERTURE DE LA JOURNÉE

par l'animateur Frédérick Michaud

9 h 50 L'ÉTAT DU LOGEMENT DANS LES MRC DU CENTRE-DU-QUÉBEC : CONSTATS, BESOINS ET SOLUTIONS

Présentation des résultats des phases I et II
par la chercheuse Sandy Torres

10 h 20 QUESTIONS ET COMMENTAIRES

10 h 40 PAUSE

11 h LES RECOMMANDATIONS PROVISOIRES DU COMITÉ LOGEMENT

par Sandy Torres et des membres du Comité logement

11 h 30 QUESTIONS D'ÉCLAIRCISSEMENT

11 h 45 DÉROULEMENT DE L'ATELIER EN APRÈS- MIDI ET CHOIX D'UNE RECOMMANDATION

par Sandy Torres

12 h DÎNER

13 h 30 ATELIER SUR LES RECOMMANDATIONS

1. Un marché locatif privé abordable et salubre :
l'apport du Supplément au loyer (PSL)
2. Accompagnement social en logement
3. Amélioration de l'habitation : représentations
concertées à propos des programmes de la SHQ
4. Financement du logement social et communautaire :
quel coup de pouce pour la contribution du milieu?
5. Formules d'habitation adaptées au milieu rural
6. Plateforme d'échanges

14 h 30 PAUSE

14 h 45 SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS TENUES EN ATELIER

par les personnes chargées de l'animation ou du
secrétariat pour chaque recommandation

15 h 45 RÉACTIONS DES PERSONNES PARTICIPANTES

16 h CLÔTURE

par France Fradette

Centre-du-Québec

1352, rue Michaud | Drummondville QC J2C 2Z5
TÉL. : 819.478.1717 | POSTE 251 | TÉLÉC. : 819.478.9617



COMITÉ RÉGIONAL EN
DÉVELOPPEMENT SOCIAL CENTRE-DU-QUÉBEC

Annexe 7

Liste des organisations représentées à la rencontre régionale

- Agence de la santé et des services sociaux 04-17
- Association des locataires des Bois-Francs
- Association des personnes proches aidantes Drummond (APPAD)
- Boissonneault Groupe immobilier
- Carrefour d'entraide Drummond
- Carrefour jeunesse-emploi, projet Place aux jeunes Desjardins Nicolet-Yamaska
- CDC de la MRC de Bécancour
- CDC de L'Érable
- CDC Drummond
- CDC Nicolet-Yamaska et MRC Nicolet-Yamaska
- Centre Normand-Léveillé
- CLD de la MRC de Bécancour
- CLD de L'Érable
- CLD Nicolet-Yamaska
- Comité régional d'économie sociale (CRES)
- Comité régional en développement social (CRDS) du Centre-du-Québec
- CRÉ du Centre-du-Québec
- CSN-Conseil central du Coeur-du-Québec
- CSSS d'Arthabaska-et-de L'Érable (organisation communautaire)
- CSSS de Bécancour—Nicolet-Yamaska (organisation communautaire)
- CSSS de Drummond (Direction des programmes famille, santé publique et santé mentale)
- Drummondville, Service de l'urbanisme
- Emploi-Québec, MESS
- GRT des deux rives
- Handicap action autonomie des Bois-Francs (HAABF)
- La ruche aire ouverte
- Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT)
- MRC d'Arthabaska
- MRC de Drummond
- Notre-Dame-de-Lourdes et MRC de L'Érable
- OMH de Bécancour
- OMH de Drummondville
- Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ)
- Regroupement des organismes pour personnes handicapées du Centre-du-Québec (ROPH-CQ)
- Réseau d'aide Le tremplin
- Société d'habitation du Québec (SHQ)
- Table de concertation du mouvement des femmes du Centre-du-Québec
- Table des aînéEs de la MRC de Bécancour
- Table des aînéEs de la MRC de Drummond
- Table régionale de concertation des aînéEs du Centre-du-Québec
- Toit JEF
- Victoriaville, Accessibilité universelle
- Victoriaville, Division de l'urbanisme

Annexe 8

Composition du Comité logement

- Comité régional en économie sociale (Chantal Tardif)
- CRDS (France Fradette)
- Inter-CDC (Sylvain St-Onge)
- MAMROT (Jasmin Laferrière)
- MRC d'Arthabaska (Frédéric Michaud, directeur général)
- MRC de Bécancour (André Roy, directeur général)
- MRC de Drummond (Michel Gagnon, directeur général)
- MRC de L'Érable (Jocelyn Bédard, maire de Notre-Dame-de-Lourdes)
- MRC de Nicolet-Yamaska (Isabelle Brunelle, coordonnatrice de la CDC)
- Office des personnes handicapées du Québec (Michael Magner, puis Marilaine Pinard-Dostie)
- Regroupement d'organismes de personnes handicapées du Centre-du-Québec (Karine Guillemette)
- Société d'habitation du Québec (Francine Cloutier)
- Table régionale de concertation des aînéEs du Centre-du-Québec (Janik Ouimet)