



Ouvrir
la porte
à la
dignité

SE LOGER EN MAURICIE

Synthèse de la recherche

Synthèse de la recherche « L’habitation et le logement social et communautaire en Mauricie : portrait de la situation et mobilisation des connaissances » (janvier 2024)

Recherche initiée par le **Consortium de développement social de la Mauricie** en collaboration avec le **Centre de recherche sociale appliquée**, la **Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie** et le **Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec** dans le cadre du Fonds de recherche et de planification de la Stratégie nationale sur le logement de la Société canadienne d’hypothèques et de logement.

Droit de reproduction

©CRSA, 2025

ISBN (version numérique PDF) : 978-2-925512-02-8

ISBN (version imprimée) : 978-2-925512-03-5

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025

Réalisation et rédaction

Danielle Forest, collaboratrice de recherche, CRSA

Le rapport complet, une synthèse sur la réalité des personnes en situation de vulnérabilité et une autre sur la réalité des femmes sont disponibles sur les sites suivants :

- lecrsa.ca
- consortium-mauricie.ca
- tcmfm.ca

Synthèse de la recherche

Objectif et approche méthodologique

Cette **étude** avait comme objectif de réaliser un **état de situation sur le logement social et communautaire** en Mauricie **en misant sur la mobilisation des connaissances empiriques du milieu** et le point de vue des personnes concernées.

Pour documenter l'état de situation ont été croisées **les données qualitatives recueillies lors de groupes de discussion, les données sociodémographiques et l'analyse documentaire** issue des politiques publiques, de la littérature et les sources émanant des organisations agissant dans le domaine du logement social et communautaire.

Perspective d'analyse sur les inégalités et intersectionnelle

L'angle d'analyse est celui des **inégalités vécues par les groupes de populations ciblés par cette étude** :

- Les personnes autochtones;
- Les populations marginalisées vivant des situations difficiles de santé mentale ou d'itinérance ou de dépendance;
- Les personnes immigrantes et/ou racisées;
- Les personnes âgées à faible revenu;
- Les femmes fuyant la violence conjugale;
- Les personnes résidant en chambre (ajout en cours d'étude).

Ces populations sont au croisement d'intersections de plusieurs variables (âge, statut d'autochtone, statut d'immigration/absence de statut, identité, racisation, présence d'un handicap, classe sociale) qui peuvent renforcer les inégalités et faire place à diverses manifestations de discrimination.

Un constat unanime

La rareté des logements, exacerbée par la pandémie et la crise de l'habitation, concerne une large part de la population, mais davantage les personnes en situation de vulnérabilité.

Le cumul des réalités difficiles rétrécit leur accès au logement tel un entonnoir. Les personnes sont confrontées à faire des compromis sur leur sécurité, le coût, la qualité, la grandeur de leur logement, etc. Ce sont ces populations plus vulnérables qui subissent les plus grands contre-coups de la pénurie de logements abordables, les plaçant pour plusieurs en situation d'instabilité résidentielle.

Note : Les informations contenues dans ce document correspondent à celles recueillies lors de l'étude. La situation du logement est en constante évolution. Cependant, par fidélité au rapport de recherche produit, les nouvelles données ne sont pas prises en compte dans ce document.

Principaux constats de l'état de situation

La crise du logement

La **crise du logement** en Mauricie est la **plus importante crise vécue depuis plus de 25 ans**. Elle est **au croisement de la crise de l'habitation et celle du logement abordable** affectant globalement la population à revenu modeste, mais touchant plus durement les populations déjà exposées aux inégalités. La crise touche de manière différenciée les groupes de populations et cache des réalités difficiles, dont celles abordées lors de cette recherche.

L'enjeu d'abordabilité

En Mauricie, comme partout au Québec, le **coût des loyers augmente plus rapidement que les seuils de référence** de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et du Tribunal administratif du logement. Le coût moyen des loyers dépasse également les revenus des groupes les plus pauvres.



Quelques données sociodémographiques pour éclairer la situation mauricienne

En 2020, le **revenu médian** des particuliers est **plus bas en Mauricie** (37 200 \$) qu'au Québec (40 800 \$) et **davantage pour les femmes** (32 800 \$; 37 200 \$ au Québec).¹

En Mauricie, **20 % des ménages locataires (16 000) consacrent 30 % et plus de leur revenu au logement**, mettant ainsi en péril la réponse à leurs autres besoins essentiels.

Au Québec, c'est aussi en Mauricie que le **revenu médian des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement est le plus bas**, soit 12 800 \$. **3 875 ménages sont confrontés à des besoins impérieux**.² Trois-Rivières : 2 355; Shawinigan : 695; Maskinongé : 290; Mékinac : 235; La Tuque 155 et Des Chenaux : 145.

La population vieillit rapidement. La Mauricie est au 3^e rang au Québec pour sa forte proportion de personnes âgées (26,5 %)³. Le nombre de ménages augmente, mais compte moins de personnes au sein du ménage.

INDICES D'ESTIMATION DES BESOINS IMPÉRIEUX

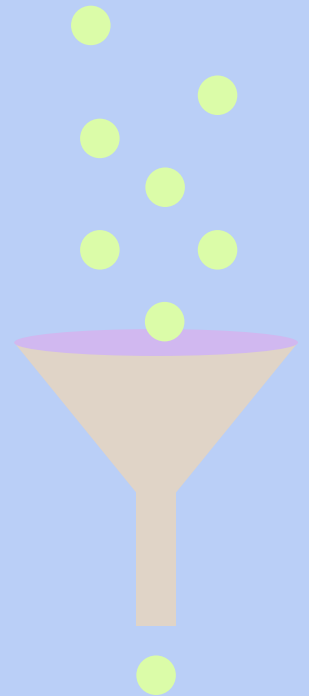
30 % et plus du revenu brut consacré au loyer, réparation majeure ou taille inadéquate selon le ménage.

¹ Institut de la statistique du Québec, 2020

² Statistiques Canada, 2021

³ Institut de la statistique du Québec, 2021

Effet entonnoir pour les populations en situation de vulnérabilité



Ce sont les **populations plus vulnérables qui subissent les plus grands contrecoups de la pénurie de logements abordables** et des impacts majeurs de la transformation du parc locatif privé, social et communautaire.

Cette crise se manifeste pour ces groupes de populations par un **manque de logement adéquat** (taille et qualité) **et respectueux de leur capacité de payer** (seuil du 30 % et moins du revenu), les plaçant pour plusieurs en situation **d'instabilité résidentielle**.

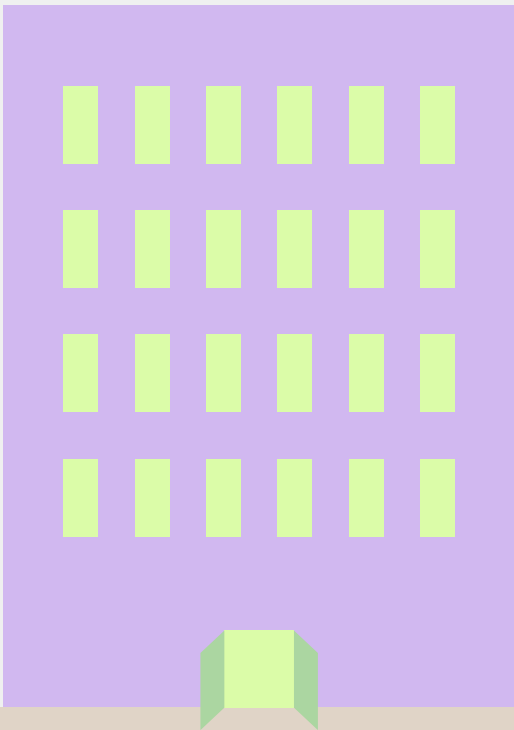
Des besoins exprimés par des personnes en situation de vulnérabilité

- Trouver un logement correspondant à leur revenu, souvent très faible;
 - Éviter de faire face à des préjugés et de la discrimination (particulièrement pour les personnes autochtones ou immigrantes, pour les femmes et pour les personnes assistées sociales);
 - Se loger dans un espace physique adéquat et répondant à ses besoins de mobilité, d'accessibilité, de concordance avec la taille du ménage (personne seule, grandes familles, situation intergénérationnelle);
 - Demeurer à proximité des services et des réseaux de soutien afin d'accéder facilement au travail, aux études, aux services et de recevoir de l'aide, si nécessaire;
 - Être logées dans des logements ou des résidences offrant des services d'entretien, d'assistance et d'alimentation et facilitant l'accessibilité physique afin de favoriser la mobilité et d'éviter l'isolement (personnes âgées ou en situation de handicap);
 - Vivre dans un endroit salubre: propre, sans vermine et moisissure, isolé du froid et aéré;
 - Habiter dans un lieu sécuritaire concernant l'aménagement physique du logement et un voisinage exempt de dangers pour elles-mêmes et leur famille.
- Avoir accès à des ressources pouvant, entre autres, offrir les services suivants :
 - Information sur l'habitation et le logement : offres de services, droits des personnes et des locataires, programmes, subventions, critères de sélection des logements subventionnés, etc.;
 - Médiation entre les locataires et les propriétaires : réduction des préjugés, facilitation de la compréhension réciproque et des attentes des uns et des autres;
 - Accompagnement dans la recherche de logement;
 - Référencement à des services favorisant l'accès et le maintien dans un logement;
 - Soutien : adoption de bonnes habitudes de vie, sens de l'organisation, gestion du stress, gestion de situations de crise ou de conflits avec le voisinage;
 - Intervention spécialisée auprès des femmes fuyant la violence conjugale ou de postséparation.

Nécessité de faire des compromis

Leurs conditions sociales et économiques contraignent les populations en situation de vulnérabilité à faire des compromis pour se loger convenablement.

	Compromis réalisés
Capacité financière	Payer plus cher que leur capacité à payer par peur de ne pas avoir un toit sur la tête, au détriment d'autres besoins essentiels comme la nourriture.
Salubrité	Accepter de vivre dans un logement qui n'est pas salubre, ce qui pourrait nuire à leur santé et celle de leur famille. (Toutes les populations ciblées)
Taille du logement	Prendre un logement trop petit, malgré la grandeur du noyau familial, entraînant d'autres enjeux comme l'humidité et la proximité pouvant créer des problèmes relationnels. (Surtout les populations autochtones ou immigrantes)
Emplacement	Accepter de vivre dans un endroit inadéquat, moins sécuritaire ou près de personnes présentant un danger (son agresseur ou de son ancien réseau de consommation). (Surtout pour les populations marginalisées ou les femmes fuyant la violence conjugale) Demeurer dans son domicile ou en chambre, même si les conditions de perte d'autonomie, de manque de services, de sécurité peuvent nuire à leur santé et à leur bien-être. (Personnes âgées à faible revenu)



Politiques publiques : logement et populations en situation de vulnérabilité

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

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

Les **programmes en matière de logement social, communautaire et abordable ne visent pas forcément les mêmes besoins ni les mêmes populations.** Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM) généralement gérés par les offices d'habitation (OH-OHM)

et celui du supplément au loyer (PSL) rejoignent les ménages à très faible revenu qui ne peuvent consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer. AccèsLogis répondait aussi aux besoins des personnes à faible et modeste revenu, notamment, celles ayant des besoins particuliers pour une plus grande mixité sociale. Par ailleurs, les transformations pour le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) risquent d'affaiblir la réponse aux besoins des populations à faible revenu et ayant des besoins particuliers. Il est en effet difficile d'inciter les promoteurs privés à réserver une part des logements admissibles à la subvention au loyer pour les ménages à faible revenu. Un autre défi relié au PHAQ est la contribution obligatoire que doivent verser les municipalités pour réaliser des projets, défis encore plus grand pour les petites municipalités et les milieux ruraux.

Entre 2009 et 2021, l'état de situation en Mauricie révèle une diminution de 880 ménages aidés (9,8 %) par la SHQ, tous programmes confondus (+ 31,3 % au Québec).⁴

⁴ SHQ. Bilan 2021. Compilation par le Consortium des données fournies par la SHQ en date du 31 décembre 2021. Évolution des ménages aidés par programme entre les années de comparaison 2009 et 2021.

Le logement social, communautaire et abordable en Mauricie

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

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

Le logement est un déterminant de la santé et l'investissement dans le logement social et communautaire est un indicateur d'une société qui protège les populations des inégalités sociales. Au Québec, le parc de logement social et communautaire (OSBL, coopérative, OH) représente à peine 10 % du parc immobilier (2023).

Au Québec, l'absence d'une politique globale en habitation limite la capacité d'adopter une véritable stratégie de développement du logement social, communautaire et abordable avec des orientations et des cibles claires.

Pistes d'action pour améliorer la situation

Les pistes d'action suggérées dans le rapport de recherche visent deux grands objectifs :

1. Mieux rejoindre, inclure, accompagner les populations en situation de vulnérabilité et protéger leurs droits en tenant compte de leurs réalités spécifiques relatives au sexe, au genre ou autres : pauvreté, isolement, marginalité, discrimination, etc.
2. Soutenir le développement du logement social et communautaire comme vecteur de solution durable à la crise.



La production de ce document a été réalisée par le Centre de recherche sociale appliquée en collaboration avec le Consortium en développement social de la Mauricie, la Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie, le Centre intégré universitaire de santé et des services sociaux de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec grâce au soutien financier de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du Programme d'aide aux organismes communautaires.



Avec la participation financière de :

