

HABITATION QUÉBEC



**LE BULLETIN D'INFORMATION
DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**
Volume 1, numéro 3, mai 2007

LE MARCHÉ DE L'HABITATION EN 2006

PAR DIANE DROLET ET CLAUDE-RODRIGUE DESCHÊNES

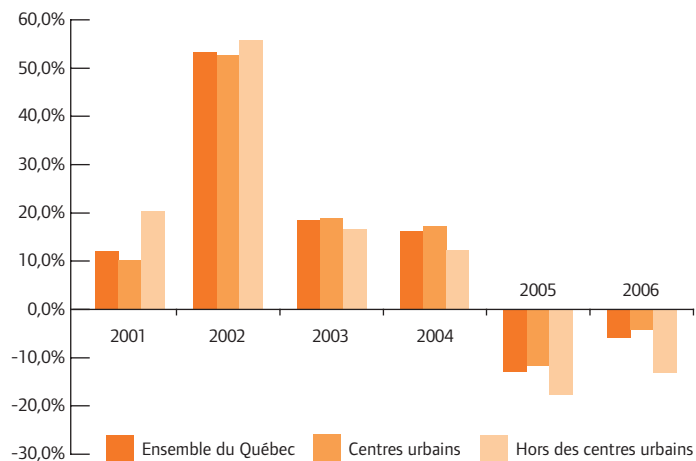
ENSEMBLE DU SECTEUR

L'année 2006 se termine avec un niveau de production de 47 877 logements dans l'ensemble du Québec, en baisse de 6 % par rapport à l'année 2005. Ce ralentissement du volume des mises en chantier se traduit par une diminution de 4 % du volume dans les centres urbains, combinée à un recul de 13 % dans les petites municipalités dont la population est inférieure à 10 000 habitants. Dans les centres urbains, le nombre de mises en chantier passe de 41 252 unités en 2005 à 39 486 unités en 2006.

En répartissant les mises en chantier des centres urbains par région administrative du Québec, on observe des écarts significatifs entre les territoires, de même que des variations importantes entre 2005 et 2006. Ainsi, la Montérégie et Montréal dominent le classement des régions avec des volumes respectifs de 7 889 et de 6 955 logements en 2006. Alors que la Montérégie connaît une augmentation de 24 % de ses mises en chantier, Montréal subit pour sa part une baisse de 19 % de celle-ci entre 2005 et 2006. Autre fait digne de mention, la région des Laurentides affiche une chute de 38 % de son volume de mises en chantier entre 2005 et 2006. L'Outaouais, pour sa part, connaît un taux de croissance de ses mises en chantier du même ordre (38 %).

On remarque également des variations significatives de production de logements pour d'autres régions, mais elles se rapportent à des volumes de mises en chantier nettement plus faibles. C'est notamment le cas de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (183 %), de l'Abitibi-Témiscamingue (75 %) et de la Côte-Nord (54 %).

GRAPHIQUE 1 — Taux annuel de variation du nombre de logements mis en chantier selon le territoire.
Québec, 2001-2006



Par ailleurs, l'activité de production de logements ne se limite pas aux mises en chantier; elle se manifeste également par les logements achevés et ceux en construction. Alors que les mises en chantier baissent de 6 % dans l'ensemble du Québec en 2006 par rapport à 2005, le nombre de logements achevés ne diminue que de 1 %; quant au nombre de logements en construction, il décroît de 2 %. On peut ainsi observer que les producteurs de logements commencent à s'ajuster à la demande moins soutenue de logements.

Cette attitude se confirme également dans l'évolution des permis de bâtir. Après douze mois d'activité en 2006, la valeur de ces derniers affiche une légère baisse de 1 %, atteignant 7,8 milliards de dollars, par rapport à celle de l'année 2005 (7,9 milliards de dollars). Toutefois, la valeur moyenne des unités de logement s'inscrit à la hausse (6 %), passant de 149 200 \$ à 157 800 \$ entre 2005 et 2006.

SEGMENTS DE MARCHÉ

La production de logements peut aussi être caractérisée par la vocation de ces logements : maison de propriété individuelle, copropriété, logement locatif, autre (coopératif). En 2006, chacun de ces segments maintient sa part de marché, bien que le niveau de production fluctue d'un segment à l'autre dans l'ensemble du Québec.

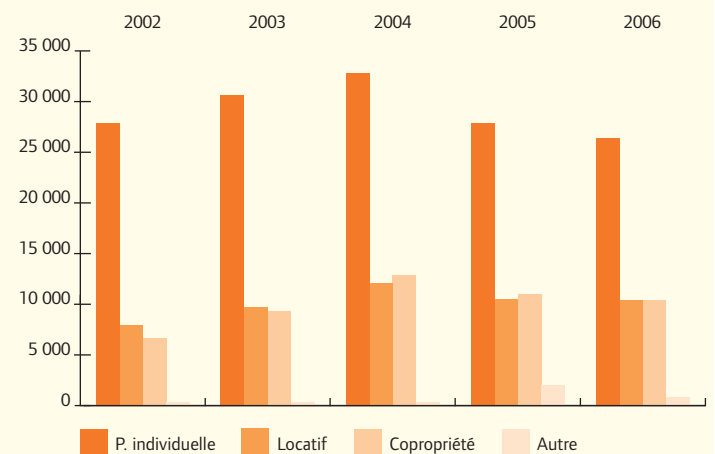
Du côté de la maison individuelle, la production atteint 26 448 logements, ce qui constitue une diminution de 5 % par rapport à 2005. Cette catégorie de logements accapare 55 % de toute la production. Quant à la copropriété, elle demeure populaire puisqu'on a mis en chantier 10 267 unités, ce qui représente tout de même une baisse de 6 % par rapport à 2005. Cependant, la part de marché demeure stable à 21 %. Le segment du logement locatif connaît quant à lui une légère baisse (-1 %) avec un volume de 10 244 logements. Sa part de marché s'accroît, passant de 20 % à 21 %.

Pour sa part, la production de logements destinés à des ménages à revenu faible ou modeste en vertu des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec atteint, en 2006, quelque 3 800 unités de logement, en hausse de 3 % par rapport à 2005. En plus, on dénombre près de 6 700 logements en voie d'être réalisés par la SHQ et ses partenaires. En somme, si l'activité qui a cours sur le marché affiche un recul, les interventions de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de ses partenaires demeurent vigoureuses et ont un effet non négligeable sur la disponibilité de logements abordables.

D'ailleurs, l'enquête de la SCHL sur les logements locatifs d'octobre 2006 révèle que les taux d'inoccupation poursuivent une hausse graduelle dans les centres urbains du Québec; leur croissance de 0,5 point de pourcentage entre 2005 et 2006 se distingue et permet au taux atteint (2,5 %) de se rapprocher de celui de l'équilibre (3,0 %). Toutefois, on observe des disparités dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) pour le rythme de croisière suivi par les taux des centres urbains. À cet égard, trois RMR se distinguent avec un marché locatif qui affiche un plus faible taux d'inoccupation: Trois-Rivières (1,0 %), Sherbrooke (1,2 %) et Québec (1,5 %). Les régions de Montréal (2,7 %) et de Saguenay (4,1 %) et de Gatineau (4,2 %) montrent un meilleur équilibre.

Conséquence de ces hausses de taux d'inoccupation, l'augmentation des loyers moyens commence à ralentir. Une comparaison de la hausse moyenne des loyers entre 2001 et 2006 (3,3 %) et de celle qui a été observée entre 2005 et 2006 (2,4 %) le confirme pour les centres urbains du Québec. Il en va de même pour les loyers observés dans les RMR, à l'exception de Saguenay et de Trois-Rivières.

GRAPHIQUE 2—Logements mis en chantier, selon la vocation du logement. Taux annuel de variation du nombre de logements. Ensemble du Québec, 2002–2006



MAISON USAGÉE

Ce marché atteint, en 2006, un sommet historique en ce qui a trait aux transactions immobilières, soit 72 520 maisons vendues. Ce volume représente une hausse de 3 % par rapport à celui de l'année 2005. Pour sa part, le prix moyen d'une résidence se situe à 194 024 \$, en hausse de 5 % par rapport au prix moyen de 2005. En outre, bien que ce prix moyen continue de croître, il connaît depuis 2004 un ralentissement quant à sa variation positive. On se dirige donc vers une certaine stabilité sur le marché de la maison usagée.

CONCLUSION

Si l'année 2006 marque une diminution de la production de logements, cette dernière a atteint un niveau plus élevé que prévu, soit un niveau semblable à celui de la création de ménages (39 000 unités). Dans plusieurs marchés, on se dirige vers une certaine stabilité des activités. Les ajustements des constructeurs sont manifestes. L'année 2007 devrait nous permettre de connaître encore un niveau soutenu de travaux avec une production de près de 43 000 logements.

Les données utilisées pour cette analyse proviennent de la SHQ, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de Statistique Canada et de l'Association canadienne de l'immeuble. Une annexe de tableaux contenant des données détaillées sur le marché de l'habitation peut être obtenue sur demande au Centre de documentation de la SHQ. Par ailleurs, l'expression « centres urbains » correspond au vocable « 10 000 habitants ou plus » utilisé par la SCHL. De même, le vocable « propriété individuelle » fait référence à celui de « propriétaire-occupant » utilisé par la SCHL.

TABLEAU 1—Répartition des mises en chantier selon les régions administratives. Centres urbains du Québec, 2005 et 2006

Régions administratives	2006		2005		VARIATION	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Montérégie	7 889	20,0	6 353	15,4	1 536	24,2
Montréal	6 955	17,6	8 535	20,7	-1 580	-18,5
Lanaudière	3 975	10,1	4 349	10,5	-374	-8,6
Capitale-Nationale	3 915	9,9	4 452	10,8	-537	-12,1
Laurentides	3 817	9,7	6 197	15,0	-2 380	-38,4
Laval	3 060	7,7	2 906	7,0	154	5,3
Outaouais	2 933	7,4	2 123	5,1	810	38,2
Chaudière-Appalaches	1 774	4,5	1 879	4,6	-105	-5,6
Estrie	1 545	3,9	1 343	3,3	202	15,0
Mauricie	1 274	3,2	978	2,4	296	30,3
Centre-du-Québec	1 016	2,6	914	2,2	102	0,0
Saguenay-Lac-Saint-Jean	700	1,8	636	1,5	64	10,1
Bas-Saint-Laurent	318	0,8	422	1,0	-104	-24,6
Abitibi-Témiscamingue	196	0,5	112	0,3	84	75,0
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	82	0,2	29	0,1	53	182,8
Côte-Nord	37	0,1	24	0,1	13	54,2
Nord-du-Québec	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Ensemble des centres urbains	39 486	100,0	41 252	100,0	-1 766	-4,3

UNE ANALYSE DU TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS EN MILIEU URBAIN

PAR CLAUDE-RODRIGUE DESCHÊNES

Le taux d'inoccupation constitue la proportion des logements locatifs qui ne sont pas occupés et qui sont disponibles pour la location. Leur niveau peut varier selon divers facteurs, comme le territoire considéré, la taille du logement ou la gamme de loyer.

Le présent article vise à illustrer l'évolution, depuis 1995, du taux d'inoccupation pour les centres urbains du Québec à partir des quartiles de loyers, lesquels représentent les gammes de loyers disponibles¹. Le recours aux quartiles de loyers permet de diviser l'ensemble des logements locatifs en quatre parties égales. Il permet également une comparaison dans le temps et dans l'espace des taux d'inoccupation et des niveaux de loyers.

Les informations utilisées proviennent d'une compilation spéciale de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour le compte de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Elles sont tirées de l'enquête sur les logements locatifs effectuée annuellement à l'automne dans les centres urbains du Canada. Elles se rapportent aux logements locatifs situés dans des immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

ÉVOLUTION DES TAUX D'INOCCUPATION

Lorsqu'on regarde l'évolution des taux d'inoccupation de tous les logements locatifs dans les centres urbains du Québec depuis 1995, on constate qu'ils sont descendus sous la barre du taux d'équilibre de 3 % entre 1999 et 2001, pour s'y maintenir ensuite. Les deux premiers quartiles (ceux dont les loyers sont les plus bas), soit le quartile 1 et le quartile 2, ont connu les plus grandes amplitudes de fluctuations. De plus, si l'on assiste à une légère remontée des taux d'inoccupation depuis 2002 en milieu urbain, celle-ci s'est manifestée surtout dans les gammes de loyers les plus élevés, soit dans le quartile 4 (voir le graphique 1).

1. Le quartile est chacune des trois valeurs au-dessous desquelles se classent 25 %, 50 % et 75 % d'un ensemble de données triées. Aux fins de cette rubrique, le terme quartile fait référence à chacune des parties obtenues, de sorte que le quartile 1 représente la partie des loyers (25 %) les plus faibles de l'ensemble alors que le quartile 4 regroupe les loyers (25 %) les plus élevés.

ÉVOLUTION DES LIMITES SUPÉRIEURES DES LOYERS

Les niveaux de loyers choisis pour déterminer les quartiles de loyers représentent les limites supérieures des trois premiers quartiles (quartile 1, quartile 2, quartile 3). Ces limites supérieures ont évolué au cours de la période 1995-2006. Par exemple, le niveau de loyer du quartile 1, dans les centres urbains du Québec, est passé de 375 \$ en 1995 à 462 \$ en 2006 pour l'ensemble des logements locatifs (voir le tableau 2). Pour l'ensemble des centres urbains du Québec, les hausses moyennes annuelles de loyer vont de 1,9 % (quartile 1, quartile 2) à 2,2 % (quartile 3). Pour sa part, la hausse moyenne du loyer se situe à 2,2 % au cours de la période 1995-2006 pour le même territoire.

Si l'on s'en tient à la période 2001-2006, on constate que les hausses moyennes de loyers des limites supérieures des quartiles représentent presque le double de celles de l'ensemble de la période pour les centres urbains. Par exemple, pour le premier quartile, les augmentations sont de 2,9 % entre 2001 et 2006 alors qu'elles s'élèvent à 1,9 % pour l'ensemble de la période 1995-2006.

Par ailleurs, si l'on compare l'augmentation moyenne des loyers entre 2001 et 2006 à celle qui est survenue entre 1995 et 2000, on observe des écarts significatifs. Par exemple, pour le loyer moyen des centres urbains, la hausse moyenne annuelle entre 2001 et 2006 (3,3 %) est quatre fois plus forte que celle qui est survenue entre 1995 et 2000 (0,8 %). Pour le quartile 1 dans le même territoire, l'indicateur est six fois plus élevé, passant de 0,5 % entre 1995 et 2000 à 2,9 % entre 2001 et 2006. Ces hausses plus substantielles sont à mettre en parallèle avec la baisse la plus significative des taux d'inoccupation au cours de la période, pour l'ensemble des logements.

NOMBRE DE LOGEMENTS INOCCUPÉS PAR QUARTILE

Pour les fins de l'Enquête de la SCHL, les centres urbains du Québec comptent 714 458 logements locatifs en 2006, dont une faible proportion (2,6 %) est inoccupée, soit 18 576 logements. En utilisant l'univers de chacun des quartiles de loyers et leur taux d'inoccupation respectif, on peut établir le nombre de logements inoccupés de ceux-ci. Le quartile 1 regroupe le quart des logements des centres urbains, soit 178 615 logements. Parmi ceux-ci, on dénombre 4 823 logements inoccupés (2,7 % de l'ensemble). Pour les trois autres quartiles des centres urbains, le nombre de logements inoccupés se situe respectivement à 4 108 logements pour le quartile 2 (2,3 %), à 4 465 logements pour le quartile 3 (2,5 %) et à 5 180 logements pour le quartile 4 (2,9 %).

NOMBRE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRES POUR ATTEINDRE UN TAUX D'INOCUPATION DE 3 %

On peut établir le nombre de logements locatifs à mettre en chantier pour atteindre théoriquement un taux d'inoccupation d'équilibre de 3 % pour chacun des quartiles de loyers. Ainsi, dans le quartile 1, on sait que le taux d'inoccupation est de 2,7 %, ce qui représente 4 823 logements inoccupés. Un taux de 3 % exigerait d'avoir 5 358 logements inoccupés. On peut donc dire que la mise en chantier de 536 logements supplémentaires amènerait le taux d'inoccupation du quartile 1 à 3 %. En procédant de la même façon pour les quartiles 2, 3 et 4, on fixe l'exigence de production de logements locatifs supplémentaires à respectivement 1 250 unités (quartile 2), 893 unités (quartile 3) et 179 unités (quartile 4). Si l'on additionne le nombre de logements requis par chacun des quartiles, ce sont 2 858 logements locatifs qui devraient être construits dans les centres urbains du Québec pour atteindre un taux d'équilibre de 3 %.

CONCLUSION

Que peut-on dégager de ce bref examen des taux d'inoccupation selon les gammes (quartiles) de loyer dans les centres urbains du Québec ? D'une part, on observe une croissance lente mais continue des taux d'inoccupation, quelle que soit la gamme de loyer. D'autre part, on constate une accélération des hausses moyennes de loyer entre 2002 et 2005, suivie d'un certain ralentissement en 2006.

Par ailleurs, le nombre de logements requis pour atteindre le niveau d'équilibre du taux d'inoccupation représente une portion marginale, à peine 0,4 %, des logements locatifs pris en considération. De ce fait, et étant donné l'activité de production amorcée en 2007, on peut anticiper que le taux d'inoccupation d'équilibre sera atteint, voire dépassé, au cours de cette année, surtout si la formation des ménages demeure stable. Chacune des gammes de loyers devrait s'inscrire dans cette tendance. On peut ainsi s'attendre à ce que la hausse des loyers poursuive son ralentissement commencé en 2006.

GRAPHIQUE 3—Taux d'inoccupation selon le quartile de loyers. Centres urbains du Québec, 1995-2006

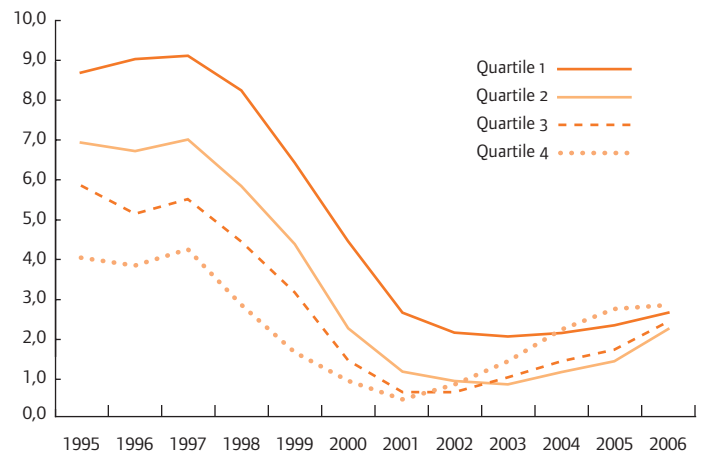


TABLEAU 2—Limites supérieures des quartiles de loyers et loyers moyens, logements situés dans des immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus. Centres urbains du Québec, 1995-2006 (en dollars)

ANNÉE	LIMITES SUPÉRIEURES DU QUARTILE 1	LIMITES SUPÉRIEURES DU QUARTILE 2	LIMITES SUPÉRIEURES DU QUARTILE 3	LOYERS MOYENS
1995	375	445	525	463
1996	375	440	520	461
1997	375	440	520	462
1998	375	450	525	469
1999	380	450	530	477
2000	385	450	540	482
2001	400	465	550	500
2002	400	480	585	522
2003	420	500	600	540
2004	435	520	625	558
2005	450	540	650	575
2006	462	550	670	589
Hausse moyenne	1,9 %	1,9 %	2,2 %	2,2 %

L'ACTION GOUVERNEMENTALE EN HABITATION

PAR DIANE DROLET

EN 2006 : 233 000 MÉNAGES AIDÉS GRÂCE AUX ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Au cours de l'année 2006, la SHQ, en collaboration avec ses partenaires, a poursuivi sa mission en aidant près de 233 000 ménages québécois à améliorer leurs conditions de logement. Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM), Supplément au loyer et Allocation-logement sont les mesures qui ont permis d'aider un plus grand nombre de ménages dans le besoin. L'ensemble des interventions de la SHQ ont aussi généré des retombées économiques de 794 millions de dollars, contribuant ainsi à créer ou à maintenir plus de 10 000 emplois directs et indirects.

TABLEAU 3—Ménages aidés par la SHQ par catégorie de programme.
Québec, 2006

PROGRAMMES	NOMBRE DE MÉNAGES
Habitation à loyer modique (HLM)	73 167
Supplément au loyer	20 238
Allocation-logement	128 903
AccèsLogis—Logement abordable	3 781
Amélioration de l'habitat	6 754
TOTAL	232 843

Le gouvernement du Québec a maintenu son engagement à améliorer le mieux-vivre des ménages québécois et à trouver des solutions durables aux problèmes de logement que connaissent particulièrement les ménages à faible revenu. Ainsi, en 2006, des investissements additionnels de 158 millions de dollars ont été annoncés dans le Discours sur le budget pour rénover le parc de HLM et pour porter de 18 600 à 20 000 la cible de logements sociaux, communautaires et abordables à réaliser. De plus, près de 25 millions de dollars ont été alloués afin de poursuivre les programmes de rénovation et d'adaptation résidentielles mis en œuvre par la SHQ.

LES HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM) ET L'AIDE FINANCIÈRE POUR LE PAIEMENT DU LOYER

La SHQ met des logements sociaux, communément appelés HLM, à la disposition des ménages à faible revenu qui ont de la difficulté à bien se loger. Le loyer de base des HLM équivaut à 25 % des revenus du ménage. Au 31 décembre 2006, le parc immobilier de HLM comptait 73 167 logements. L'aide financière accordée au cours de 2006 afin d'offrir ces logements a totalisé 376,7 millions de dollars. Il est à noter que, grâce aux investissements additionnels consentis par le gouvernement du Québec, le budget accordé pour la rénovation du parc de HLM a atteint 96,4 millions de dollars en 2006, une hausse de 15 % par rapport au budget de la précédente année.

Grâce au programme Supplément au loyer, la SHQ aide aussi des ménages à habiter des logements offerts sur le marché locatif privé, tout en payant le même loyer que dans les habitations à loyer modique. Au cours de 2006, ce sont 20 238 ménages à faible revenu qui ont bénéficié d'une subvention de supplément au loyer. Cela représente une aide financière de près de 65 millions de dollars.

Enfin, grâce au programme Allocation-logement, la SHQ accorde aux personnes de 55 ans ou plus ainsi qu'aux familles à faible revenu une aide financière d'appoint pour réduire la part de leur revenu consacrée au loyer. Cette aide peut atteindre 80 \$ mensuellement. En 2006, 128 903 ménages ont bénéficié du programme. L'aide totale versée a totalisé 86,2 millions de dollars.

LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES ET ABORDABLES

Dans le but d'accroître la disponibilité de logements abordables, la SHQ appuie financièrement la réalisation de logements sociaux, communautaires et abordables par l'entremise des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. L'objectif visé est de réaliser 20 000 logements d'ici la fin de 2008. Au 31 décembre 2006, 82,5 % des logements prévus, soit un total 16 491 logements, étaient livrés ou en voie de l'être.

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Plusieurs activités de la SHQ visent l'amélioration de l'habitat. Grâce au programme Rénovation Québec, la SHQ appuie les municipalités pour réhabiliter les quartiers où la vocation résidentielle est en déclin. Elle aide également les propriétaires à faible revenu, vivant en milieu rural, à corriger les défauts majeurs de leurs logements au moyen des programmes RénoVillage et Réparations d'urgence. La SHQ soutient les propriétaires aux prises avec des problèmes particuliers qui menacent l'intégrité de certains logements ou la santé des occupants, comme l'oxydation de la pyrite ou le radon. La SHQ intervient aussi auprès des personnes âgées ou handicapées pour leur permettre d'avoir accès à un logement adapté à leurs besoins. Son action se réalise par le programme Logements adaptés pour aînés autonomes et le Programme d'adaptation de domicile pour les personnes handicapées. Enfin, grâce au Programme d'amélioration des maisons d'hébergement – volet rénovation, des résidences pour femmes et enfants victimes de violence familiale sont rénovées et adaptées aux besoins particuliers de cette clientèle.

Grâce à l'ensemble de ces interventions, la SHQ s'est engagée en 2006 à verser une aide financière de plus de 32,5 millions de dollars, contribuant notamment à la rénovation ou à l'adaptation de 6 754 logements. Ces interventions ont eu des retombées économiques importantes; la valeur des travaux qui ont été entrepris est estimée à plus de 255 millions de dollars.

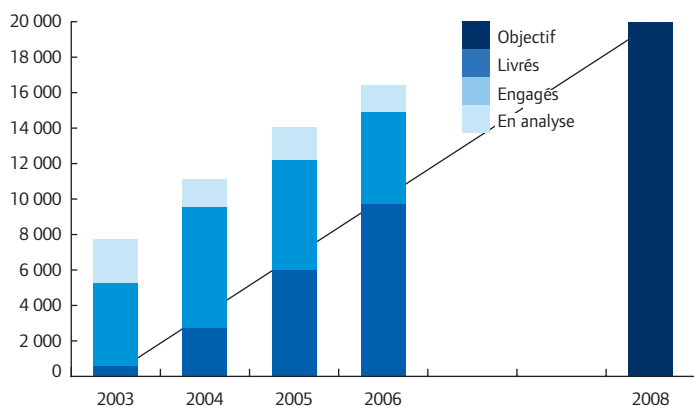
LE SOUTIEN À L'INITIATIVE COMMUNAUTAIRE ET AU PARTENARIAT

La SHQ soutient l'initiative communautaire et le partenariat pour répondre aux besoins d'habitation des ménages ayant des problèmes particuliers de logement et de divers groupes cibles. Ainsi, en vertu du Programme d'aide aux organismes communautaires en habitation, 46 organismes ont bénéficié d'un soutien financier au cours de 2006 pour offrir des services à la population ou aux organismes qu'ils représentent. Aussi, 72 projets d'initiative communautaire visant à renforcer la prise en charge de leur milieu par les personnes résidant en HLM, de même qu'à créer des milieux de vie communautaire, sociale et familiale adaptés aux besoins des personnes, ont reçu un appui financier en vertu du Programme d'aide à l'initiative communautaire et sociale en HLM. Cette intervention a été réalisée grâce à une collaboration du ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles et du ministère de la Famille et des Aînés.

L'ESSOR DE L'INDUSTRIE QUÉBÉCOISE DE L'HABITATION

Enfin, la SHQ a maintenu en 2006 son rôle de conseil et de soutien auprès de l'industrie québécoise de l'habitation, entre autres en aidant financièrement 17 entreprises pour la réalisation de projets de développement sur le marché québécois et sur les marchés étrangers. Elle a participé, à titre d'exposant, à quatre salons sur les marchés européens. Elle a aussi collaboré et pris part à une mission commerciale à Orlando organisée par le World Trade Centre Montréal et l'Association de la construction du Québec. Les interventions de la Société à l'étranger et le soutien qu'elle a accordé, notamment grâce à son Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation, ont généré en 2006 une activité économique de plus de 24 millions de dollars.

GRAPHIQUE 4— Nombre de logements livrés ou en voie de l'être, au 31 décembre de chaque année. Québec, 2003-2008



Tout au long de la dernière année, la SHQ et ses partenaires ont maintenu le rythme de réalisation des logements annoncés. Ainsi, près de 3 800 logements à loyer abordable ont été livrés par l'entremise des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Ces logements livrés représentent des travaux de 418 millions de dollars.

À PROPOS DE... L'HABITATION POUR LES AÎNÉS

PAR BARBARA MAASS

Nous vous invitons à parcourir cette chronique afin de découvrir la documentation à la Société d'habitation du Québec (SHQ) sur un thème particulier relié à l'habitation. Dans ce numéro, nous présentons deux ouvrages publiés par la SHQ portant sur les options d'habitation pour les aînés, ainsi qu'une bibliographie annotée de quelques documents complémentaires.

DANSEREAU, Francine et Gérald BARIL. LA PARTICIPATION DES AÎNÉS À LA CONCEPTION ET À LA GESTION DES PROJETS RÉSIDENTIELS AU QUÉBEC. Québec : Société d'habitation du Québec, 2006, viii, 92 p.



Quelles sont les initiatives novatrices en habitation pour aînés autonomes ou en perte légère d'autonomie au Québec ? À la suite d'une revue de la littérature et des suggestions fournies par des intervenants provenant de diverses régions administratives au Québec, les auteurs ont mené des entrevues auprès de promoteurs, gestionnaires ou responsables de projets « présentant un caractère innovateur sur le plan de la participation active des aînés dans l'animation et la gestion de leur milieu de vie » (p. 7). Les

treize projets-types de logement retenus sont régis par cinq formules juridiques spécifiques : l'organisme à but non lucratif (OBNL), la coopérative à but non lucratif, la coopérative à capitalisation, la location viagère et la copropriété divise. Une synthèse analytique résume les aspects importants à considérer pour chaque modèle. En annexe, on retrouve des fiches descriptives qui permettent une bonne compréhension des caractéristiques des projets, entre autres leur mode de financement et la participation des résidents à la conception et à la gestion du projet. Cette publication, une excellente source d'information sur des options relativement méconnues dans le domaine de l'habitation pour aînés, peut être consultée gratuitement sur le site Internet de la SHQ.

DUCHARME, Marie-Noëlle. LES PRATIQUES ORGANISÉES D'HABITATION PARTAGÉE AU QUÉBEC. Québec : Société d'habitation du Québec, septembre 2006, v, 98 p.



Une autre option de logement relativement peu connue est la formule de cohabitation organisée, c'est-à-dire le partage d'une unité de logement par « deux personnes ou plus qui désirent partager les coûts d'un loyer et s'entraider. Plus spécifiquement, il s'agit de mettre en relation un propriétaire ou un responsable de bail [...] avec une personne à la recherche d'un logement à partager » (p. 4). La cohabitation est dite « organisée » lorsqu'un organisme agit en tant qu'intermédiaire pour faciliter le jumelage. Cette recherche

met en contexte les pratiques organisées d'habitation partagée (définition, histoire, clientèles, modèles) et présente les résultats d'une enquête réalisée en 2004 auprès des cinq organismes québécois d'habitation partagée. En plus de recueillir divers renseignements sur ces organismes, tels les services offerts, les sources de financement et les procédures de jumelage, l'enquête explore les conséquences positives et négatives des pratiques d'habitation partagée sur la qualité de vie des utilisateurs. Le principal bénéfice déclaré de la cohabitation est économique, mais plusieurs autres effets importants sont mis en évidence, comme « avoir de la compagnie, se sentir plus en sécurité, recevoir certains services à domicile, avoir accès à un logement plus près des services, pouvoir conserver son logement et, enfin, se sentir plus intégré à la société. Dans les faits, les effets économiques et psychosociaux se superposent » (p. 70). L'auteure constate que l'habitation partagée n'est pas une panacée, mais elle « peut très bien convenir à une partie de la population vieillissante » (p. 72). Cette publication peut être consultée gratuitement sur le site Internet de la SHQ.

UNE SÉLECTION D'AUTRES DOCUMENTS DISPONIBLES SUR LE THÈME

MICHAUD, Annie en collaboration avec Monique DES RIVIÈRES et Daniel GAGNON. **VIVRE ET VIEILLIR DANS SA COMMUNAUTÉ: GUIDE PRATIQUE.** Sainte-Foy, Québec: Publications du Québec, 2006, xi, 112 p.

Un chapitre entier de ce livre est consacré à la question du logement pour personnes âgées. On examine des problématiques relatives aux milieux de vie naturels (par exemple le bail, la maison intergénérationnelle, l'adaptation du domicile, le soutien à domicile) et aux milieux de vie substituts (résidences privées avec services, centres d'hébergement et de soins de longue durée, ainsi que des ressources non institutionnelles). Des propos clairs, utiles et bien présentés.

VAILLANCOURT, Yves et Michèle CHARPENTIER, sous la direction de. **LES PASSERELLES ENTRE L'ÉTAT, LE MARCHÉ ET L'ÉCONOMIE SOCIALE DANS LES SERVICES DE LOGEMENT SOCIAL ET D'HÉBERGEMENT POUR LES PERSONNES ÂGÉES.** Montréal: Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales LAREPPS, École de travail social, Université du Québec à Montréal, novembre 2005, 165 p.

Cette étude d'envergure analyse et compare les trois secteurs qui offrent des options résidentielles avec services pour personnes âgées en perte légère d'autonomie: les secteurs public (habitations à loyer modique), privé (résidences privées) et sans but lucratif (OSBL et coopératives d'habitation). La recherche est basée sur plusieurs études de cas de projets d'habitation qui ont fait l'objet de publications distinctes. Les auteurs détaillent des éléments de diagnostic et des pistes d'action et soulignent l'importance d'instaurer des passerelles ou des liens souples et conviviaux entre les secteurs.

VILLENEUVE, Johanne. **ÉTAT DE SITUATION SUR LES MILIEUX DE VIE SUBSTITUTS POUR LES AÎNÉS EN PERTE D'AUTONOMIE.** Québec: Conseil des aînés, février 2007, 60 p.

Le concept de « milieu de vie substitut » comprend des options d'hébergement qui donnent accès « en plus du gîte, au couvert et, généralement, à des services d'aide et d'assistance et même à des soins de santé » (p. 2). Ces ressources pour personnes âgées en perte d'autonomie sont classées en cinq catégories: logements sociaux et communautaires avec services, résidences privées avec services, ressources d'hébergement de type non institutionnel, projets novateurs et centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD). Chaque option est décrite, y compris les services offerts et les coûts en 2006. Les derniers chapitres traitent de façon marquante de l'évolution du profil de la clientèle hébergée et des besoins futurs de places en milieu de vie substituts. Le vieillissement de la population québécoise et l'augmentation du nombre de personnes âgées avec des incapacités amènent l'auteure à s'interroger sur la capacité qu'on aura d'offrir les services requis par cette clientèle.

Les deux succursales du **CENTRE DE DOCUMENTATION DE LA SHQ**, à Montréal et à Québec, possèdent la collection spécialisée en habitation la plus complète au Québec. ➤ En plus des 15 000 rapports de recherche, livres et ouvrages de référence disponibles, le Centre est abonné à environ 200 titres de périodiques et offre l'accès à des banques de données statistiques et à d'autres ressources électroniques pertinentes. Des nouveautés viennent enrichir régulièrement la collection. ➤ LOGIS, le catalogue du Centre de documentation, est accessible en tout temps à partir du site Internet de la SHQ. Cet outil de repérage des documents de la collection offre de nombreux liens vers des documents en format électronique et des sites d'organismes qui publient dans le domaine de l'habitation. ➤ Enfin, le Centre de documentation est responsable de la diffusion des versions électroniques et papier des publications de la SHQ.

ACTUALITÉS

PAR SYLVIANE PARENT

7, 8 ET 9 NOVEMBRE 2006 — La réunion biannuelle du Comité national de recherche sur le logement (CNRL) constitue une occasion privilégiée de faire connaître à travers tout le Canada les recherches effectuées par la SHQ. M^{me} Hélène Aubé, directrice de la Planification et de la Recherche, coprésidait la rencontre de novembre dernier qui avait lieu à Ottawa. Créé en décembre 1986, le CNRL est un comité canadien permanent formé de représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, des municipalités, de l'industrie, du monde de l'enseignement et de la recherche, d'organismes du secteur du logement social et de porte-parole des consommateurs. Pour information complémentaire: www.nhrc-cnrl.ca.



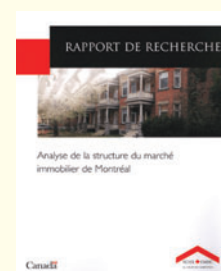
9 NOVEMBRE 2006 — La ministre des Affaires municipales et des Régions, M^{me} Nathalie Normandeau, a profité du colloque annuel du Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH) pour souligner l'importance du soutien communautaire en logement social.

Les Actes du colloque *Parce que l'avenir nous habite* peuvent maintenant être consultés sur le site Internet du RQOH, www.rqoh.com. On y présente, notamment, les résultats d'un vaste sondage sur les pratiques de soutien communautaire en plus du contenu des présentations et des ateliers sur les expériences en ce domaine.

24 NOVEMBRE 2006 — Les Entretiens sur l'habitat. La SHQ a amorcé une série de rencontres visant à faire le point sur des thèmes de recherche en réunissant un ensemble de personnes interpellées par l'habitation, dans leur recherche ou dans leur pratique quotidienne. Ces rencontres portent le nom d'Entretiens sur l'habitat. La première rencontre a eu lieu en novembre 2006 sous le thème « Les personnes seules et le logement: vers un nouveau mode d'habiter? » Appuyé par des présentations statistiques ainsi que des résultats inédits de recherches relatives aux personnes qui vivent seules dans leur logement, cet événement a réuni une cinquantaine de chercheurs et de décideurs, provenant des secteurs public, privé, communautaire et universitaire afin que ces derniers fassent connaître et confrontent leurs observations sur le sujet.



FÉVRIER-AVRIL 2007 — La SHQ s'est associée à l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) pour présenter la Maison Expo habitat 2007, conçue pour s'adapter aux besoins des personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie. La SHQ a soutenu la réalisation de ce projet en vertu du Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation. On pouvait visiter la maison pendant la durée d'Expo habitat Québec puis, les fins de semaine, jusqu'au 1^{er} avril.



2 MARS 2007 — Publiée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et réalisée par Daniel Arbour et associés, en collaboration avec la SHQ, l'étude intitulée Analyse de la structure du marché immobilier de Montréal traite des raisons et de la portée des changements qu'a connus le marché montréalais ces dernières années. Le document peut être obtenu à la SCHL, www.schl.ca.

7 MARS 2007 — L'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) a dévoilé les résultats de son enquête sur les acheteurs de logements neufs, édition 2006, réalisée en collaboration avec la SHQ. Ayant pour objectif de tracer le profil de la clientèle du secteur de la construction résidentielle neuve, cette enquête, effectuée auprès de 1 001 acheteurs dont la maison bénéficie de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, révèle entre autres que 9 % des acheteurs ont choisi d'acheter une maison intergénérationnelle, alors qu'environ 6 % des répondants expriment leur intention de modifier leur habitation ou d'en acheter une nouvelle au cours des dix prochaines années pour pouvoir loger un proche.

20 ET 21 MARS — Colloque sur le bois dans la construction écologique et la traçabilité des produits forestiers, organisé à Rimouski par le Québec Wood Export Bureau (Q-Web) en collaboration avec la SHQ, Développement économique Canada ainsi que le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec.

21 ET 22 MARS — Colloque des gestionnaires techniques SHQ-OH (offices d'habitation) à Montréal. Les quelque 150 participants ont pu s'informer et échanger sur les défis de l'entretien et du maintien en bon état du parc immobilier de l'habitation sociale et communautaire, notamment sur la prise en compte du développement durable dans les travaux de rénovation.

5 DÉCEMBRE 2006 — Le Regroupement technologique en habitation du Québec, coprésidé par MM. Bernard Gaudichon, représentant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et Bertrand Roy, représentant de la SHQ, a tenu en décembre dernier une rencontre d'échanges sur la récupération et le recyclage de matériaux de construction. Les rencontres suivantes, qui ont eu lieu à Saint-Hyacinthe, le 28 février, et à Québec, le 15 mai 2007, portaient sur l'ocre ferreuse et sur le radon.



19 DÉCEMBRE 2006 — La Direction du développement de l'industrie de la SHQ a participé à la réalisation du guide Bâtir vert – *Devenir un champion du bâtiment durable*, édité par Constructo et destiné au milieu québécois du bâtiment. La SHQ, par son Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation, a contribué à la section « L'habitation durable » qui peut être téléchargée en format pdf sur le site www.habitation.gouv.qc.ca. On peut se procurer le guide en s'adressant au Centre de documentation de la SHQ, à Québec ou à Montréal.



12 AVRIL — Les Entretiens sur l’habitat. Une autre édition des Entretiens sur l’habitat 2006-2007 s’est tenue à Québec. Cette seconde invitation faite aux milieux universitaire, communautaire, privé, municipal et gouvernemental a permis aux chercheurs du Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS) de l’Université du Québec à Montréal (UQAM) de présenter les résultats de leurs recherches sur l’interface entre le logement, la santé et les services sociaux.



19-22 AVRIL — En compagnie de cinq entreprises québécoises, la SHQ et le Q-WEB ont participé, pour une troisième année consécutive, au Salon européen du bois de Grenoble (France) du 19 au 22 avril 2007. Les résultats d’un bilan thermique comparatif entre la technologie québécoise à ossature de bois et les récentes réglementations

thermiques en France (RT 2000) y ont été présentés en primeur et M. Daniel Bombardier, architecte à la Direction de l’habitation communautaire (SHQ), a prononcé pour sa part une conférence sur la maison à ossature de bois.

25-26 AVRIL — Congrès de l’Association des directeurs d’offices d’habitation du Québec (ADOHQ). Ce 23^e congrès de l’ADOHQ s’est déroulé à Trois-Rivières sous le thème « La révision des processus : impacts au quotidien ».

27 ET 28 AVRIL — Congrès annuel du Regroupement des offices d’habitation du Québec (ROHQ). Le ROHQ a tenu son congrès annuel à Trois-Rivières sous le thème « La nouvelle gouvernance – pour une gestion éthique et responsable ». Les offices d’habitation doivent, à l’instar des ministères et des organismes gouvernementaux, préciser sur quelle base éthique et déontologique ils s’appuient pour assurer une gestion en toute transparence.

1^{ER}-4 MAI — Accueil à Montréal d’une délégation du Royaume-Uni. La Direction du développement de l’industrie (SHQ) a reçu une délégation du Royaume-Uni, parrainée par le Chartered Institute of Housing, représentant du secteur de l’habitation sociale et abordable au Royaume-Uni. Cette visite d’études et d’affaires avait pour objectif de faire connaître les innovations, les bonnes pratiques et les occasions d’affaires dans le domaine du logement abordable au Québec.

À VENIR...

- ➔ **9-12 MAI** — Calgary, Congrès de l’Association canadienne d’habitation et de rénovation urbaine (ACHRU).
- ➔ **14-19 MAI** — Barcelone (Espagne), Foire Construmat.
- ➔ **23 MAI** — Rimouski, Colloque régional SHQ-MSSS, en collaboration avec le Regroupement des offices d’habitation du Québec (ROHQ).
- ➔ **25 MAI** — Gaspé, Colloque régional SHQ-MSSS, en collaboration avec le ROHQ.
- ➔ **25 ET 26 MAI** — Drummondville, Colloque annuel du Carrefour action municipale et famille, « Le sentiment d’appartenance : une valeur sûre ! »
- ➔ **25-27 MAI** — Lac-Beauport, Congrès annuel de la Confédération québécoise des coopératives d’habitation (CQCH).
- ➔ **8 JUIN** — Alma, Colloque régional SHQ-MSSS, « Se loger à la bonne enseigne », en collaboration avec le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d’habitation (RQOH), l’Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) et la Confédération québécoise des coopératives d’habitation (CQCH).
- ➔ **10-14 JUIN** — Lille-Tournai-Mons (France, Belgique), Rencontre annuelle du réseau Habitat et Francophonie, « Le cadre gouvernemental en soutien communautaire ».
- ➔ **15 ET 16 JUIN** — Québec, Congrès de la Fédération des locataires de HLM du Québec (FLHLMQ), « Des HLM en santé ».
- ➔ **18 JUIN** — Québec, Accueil de locataires provenant d’associations de la Wallonie et de la région Bruxelles-Capitale.
- ➔ **19-21 JUIN** — Harrogate (Royaume-Uni), Participation de la SHQ à la délégation québécoise pour le congrès annuel du Chartered Institute of Housing.

À VOTRE AGENDA

Nous vous suggérons d'inscrire dès maintenant à votre agenda, le 1^{er} octobre 2007, les Rendez-vous de l'habitation.



HABITATION QUÉBEC

Habitation Québec est un bulletin trimestriel produit par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

La reproduction d'extraits de ce bulletin est autorisée sans autre permission de la Société d'habitation du Québec, à condition d'en mentionner la source. ➔ Cette publication a été réalisée sous la responsabilité de la Direction de la planification, de la recherche et de la concertation, en collaboration avec la Direction du développement des programmes et la Direction des communications de la Société d'habitation du Québec. ➔ Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce bulletin ou pour toute demande de renseignements, veuillez communiquer au numéro sans frais 1-800-463-4315. ➔ On peut également télécharger ce document en format PDF sur le site Internet de la SHQ www.habitation.gouv.qc.ca. ➔ Vos commentaires sont toujours les bienvenus : inforedaction@shq.gouv.qc.ca

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Bibliothèque et Archives Canada, 2007

ISSN : 1492-6881 (version imprimée)

ISSN : 1492-689X (PDF)

© Gouvernement du Québec

Société
d'habitation
Québec