Centre de santé et de services sociaux –
Institut universitaire de gériatrie
de Sherbrooke

Série B : Études et analyses scientifiques

Portrait de la situation du logement à Sherbrooke et Pistes d'action

RAPPORT DE RECHERCHE

Marie Boivin

Avec la collaboration de :

Charles Coulombe
Carole Gendreau
Normand Laforme

Septembre 2007

Recherche et rédaction : Marie Boivin, organisatrice communautaire, CSSS-IUGS

Ont collaboré au projet : Charles Coulombe, organisateur communautaire, CSSS-IUGS
Carole Gendreau, organisatrice communautaire, CSSS-IUGS
Normand Laforme, organisateur communautaire, CSSS-IUGS

Mise en pages et
révision linguistique : Nancy Hamel, agente administrative
Centre d'innovation, de recherche et d'enseignement, CSSS-IUGS

Vous pouvez vous procurer ce document à l'adresse suivante :

Julie Pouliot, agente administrative
Centre de santé et de services sociaux – Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke
Centre d'innovation, de recherche et d'enseignement (CIRE)
500, rue Murray, bureau 100
Sherbrooke (Québec) J1G 2K6
(819) 562-9121, poste 47087
jpouliot.csss-iugs@ssss.gouv.qc.ca

ISBN-13 : 978-2-922997-49-1 (version PDF)
Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec 2007
Dépôt légal : Bibliothèque et Archives Canada 2007

© Centre d'innovation, de recherche et d'enseignement

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE IV

1. LA POPULATION LOCATAIRE.....1
   1.1 Portrait statistique 1
   1.2 Les personnes marginalisées ou itinérantes 3

2. LE LOGEMENT DANS LE SECTEUR PRIVÉ.....3
   2.1 Données sur l'offre de logement d'initiative privée 3
   2.2 Perspectives de développement de logements d'initiative privée 7

3. LE LOGEMENT DANS LES SECTEURS PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE.....7
   3.1 L'offre de logement social en milieu public.....8
   3.2 L'offre de logement social en milieu communautaire.....8
   3.3 L'offre de logement social sur le marché privé 9
   3.4 Perspectives actuelles de développement de logement social 9

4. PRINCIPAUX CONSTATS.....10
   4.1 Constats liés à l'accessibilité au logement 10
   4.2 Constats liés au logement social 12

5. PISTES D'ACTION.....13

BIBLIOGRAPHIE.....15

ANNEXE 1
Lexique…… .....……17

ANNEXE 2
Description des secteurs utilisés dans l'étude de la SCHL 21

ANNEXE 3
Programmes en logement social.....23

ANNEXE 4
Tableau de la répartition du logement social à Sherbrooke 25

PRÉAMBULE

Au Québec et de façon plus particulière à Sherbrooke, de plus en plus de personnes, principalement celles ayant de faibles revenus et/ou vivant des difficultés psychosociales, ont difficilement accès à un logement adéquat. Cette situation est d'autant plus importante que la question du logement représente une des caractéristiques fondamentales de la santé des citoyens.[1]

Les préoccupations de l'équipe itinérance du CSSS-IUGS[*] au sujet de l'accessibilité au logement ont été l'élément déclencheur de la démarche. Cependant, le contenu de ce document concerne l'ensemble de la situation du logement à Sherbrooke, car bien que le logement touche particulièrement des sous-groupes de la population, le traitement de cette problématique nous amène inévitablement à une lecture plus globale et à développer une approche territoriale. En effet, dès le début de la recherche, nous avons constaté à quel point la problématique du logement à Sherbrooke touche un large bassin de la population ainsi qu'un ensemble de problèmes reliés à l'accès au logement abordable. Les visages les plus connus de ces problèmes sont sûrement ceux de la crise du logement du 1er juillet et des personnes itinérantes.

En s'appuyant sur une préoccupation de la disponibilité et de l'accessibilité du logement, la présente étude vise trois objectifs spécifiques.

1. Documenter l'offre du logement à Sherbrooke tant dans le secteur privé que dans le secteur public et communautaire.
2. Faire connaître la problématique du logement.
3. Poser les jalons pour le développement d'une action concertée sur le territoire de Sherbrooke.

Nous espérons que les informations et les éléments d'analyse contenus dans cette étude pourront êtres utiles à différentes ressources du territoire et qu'ils laisseront toute la place au milieu pour développer les actions les plus appropriées en regard des constats identifiés.

Les données recueillies dans ce document sont issues d'informations fournies par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS), la Fédération Coop-Habitat Estrie, la Ville de Sherbrooke (données socio-démographiques 2001) ainsi qu'Emploi-Québec Estrie. Nous tenons à les remercier pour leur collaboration. Finalement, nous avons joint un lexique en annexe afin de faciliter la compréhension du document.

Bonne lecture!

[1] Améliorer la santé des Canadiens : une introduction à la santé en milieu urbain, ICIS, 2006.

[*] L'équipe itinérance du CSSS-IUGS a été implantée en co-gestion avec le CHUS.

1. LA POPULATION LOCATAIRE

1.1 Portrait statistique

La ville de Sherbrooke comptait, en 2001, un nombre de 30 905 ménages locataires de leur habitation. Il s'agit de 51 % de tous les ménages sherbrookois, une proportion qui s'élève à 60 % lorsqu'on exclut les données des anciennes villes nouvellement fusionnées (voir tableau 1). Notons que la proportion de la population locataire de Sherbrooke est plus importante qu'ailleurs au Québec où la proportion des ménages locataires représente 42 %.

TABLEAU 1
Proportion des ménages locataires selon les arrondissements

Variation du taux de ménages locataires par arrondissements			
2001		**1996**	**1986**
Ville de Sherbrooke	**51 %**	**64 %**	**63 %**
Mont-Bellevue	68 %		
Fleurimont	53 %		
Jacques Cartier	57 %		
Lennoxville	48 %		
Rock Forest-St-Élie-Deauville	25 %		
Bromptonville	21 %		

TABLEAU 2
Profil des ménages locataires

Proportion de locataires selon le type de ménages - 2001						
Territoire	Ensemble	Ménages d'une personne	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles mono-parentales	Autres
Sherbrooke	**30 905**	**52 %**	**17 %**	**11 %**	**13 %**	**7 %**
Ensemble du Québec	1 249 460	47 %	18 %	15 %	14 %	6 %

Source : Profil statistique de l'habitation de l'Estrie. SHQ

Rappelons que la ville de Sherbrooke affiche encore en 2006 le plus bas salaire horaire moyen des six grandes villes du Québec.[2] La réalité financière des ménages locataires sherbrookois est telle que 12 000 ménages locataires vivent sous le seuil de faible revenu, soit 40 % de tous les ménages locataires.[3] Ce seuil varie entre 16 000 $ pour un ménage d'une personne et

[2] Enquête sur la population active, Statistique Canada. Compilation spéciale, Emploi-Québec Estrie, 2007.
[3] L'habitation au Québec, Profil statistique de l'habitation-Estrie, SHQ, 2005 p. 78.

25 000 $ pour un ménage de trois personnes avant impôts. La pauvreté économique est encore plus accablante pour les ménages ayant recours aux prestations de la sécurité du revenu. En 2006, environ 8 100 ménages ont eu recours à cette aide, dont les 2/3 étaient constitués des personnes seules.[4]

Selon la SCHL, un logement est abordable si le taux d'effort se situe à moins de 30 % du revenu d'un ménage avant impôts.[5] Cette norme pancanadienne indique qu'un ménage se retrouve dans une situation problématique s'il doit consacrer plus de 30 % de son revenu brut pour se loger. À Sherbrooke, on retrouve 38 % des ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger comparativement à 13 % chez les ménages propriétaires. Enfin, près de 20 % des ménages locataires (6 000 ménages) consacrent plus de 50 % de leurs revenus pour se loger.[6]

En examinant les données du tableau suivant, nous pouvons constater une variation significative du taux d'effort des locataires selon les différents arrondissements de la Ville de Sherbrooke.

Ainsi, alors que les arrondissements de Bromptonville et de Rock Forest-St-Élie-Deauville présentent des taux de 5 % et 10 %, quelque 22 % des ménages locataires des arrondissements Mont-Bellevue et Fleurimont consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer.

TABLEAU 3
Taux d'effort des ménages locataires par arrondissement

Territoire	Entre 30 % à 50 %	50 % et plus	Total de 30 % et plus
Sherbrooke	19 %	19 %	38 %
Mont-Bellevue	21 %	22 %	42 %
Fleurimont	20 %	22 %	42 %
Jacques Cartier	20 %	13 %	33 %
Lennoxville	20 %	20 %	40 %
Rock Forest-St-Élie-Deauville	13 %	10 %	24 %
Bromptonville	21 %	5 %	25 %
Ensemble du Québec	18 %	18 %	36 %

Source : Profil statistique de l'habitation de l'Estrie. SHQ. 2001

[4] Emploi-Québec, Estrie, 2007.
[5] Améliorer la santé des Canadiens : une introduction à la santé en milieu urbain, ICIS, 2006 p. 72.
[6] L'habitation au Québec, Profil statistique de l'habitation-Estrie, 2005, SHQ p. 80.

1.2 Personnes marginalisées ou itinérantes

Au-delà de la pauvreté, la grande marginalité et l'itinérance ont un impact direct sur la capacité d'avoir un logement et de s'y maintenir. C'est particulièrement le cas pour les personnes dont les difficultés sont généralement associées à des problèmes multiples tels que : troubles de santé mentale, alcoolisme, polytoxicomanies, troubles de comportement, judiciarisation, etc. Ils ont pour la plupart d'entre eux épuisé le réseau des ressources du milieu et vivent une situation d'itinérance épisodique ou chronique.

Bon nombre de ressources communautaires et publiques interviennent auprès de ces personnes dans le but de répondre à des besoins de base ou pour assurer un suivi psychosocial et de santé. Ces ressources et les personnes qu'elles desservent sont de plus en plus confrontées à un manque de continuité au terme d'une période d'hébergement, si bien qu'après un séjour dans un refuge ou dans un centre d'hébergement de transition, le risque de se retrouver à la rue est passablement élevé. Ainsi, les ressources en itinérance se sentent directement interpellées par la nécessité de développer des modalités d'habitation qui correspondent aux besoins de ces personnes et surtout qui soient adaptées à leurs conditions de vie et à leur trajectoire d'inclusion sociale. Cette préoccupation grandissante a amené les intervenants à identifier à maintes occasions des problèmes spécifiques de logement et des pistes de solutions.

Bien que les ressources d'hébergement fassent état du nombre de personnes qui utilisent leurs services chaque nuit, il n'existe pas de statistiques scientifiques sur ce groupe de population. Par contre, on sait qu'à Sherbrooke, au cours de l'année 2005, plus de 1 200 citoyens ont utilisé les services d'hébergement qui s'adressent spécifiquement aux personnes itinérantes.

2. LE LOGEMENT DANS LE SECTEUR PRIVÉ

2.1 Données sur l'offre de logement d'initiative privée

Les données suivantes sont issues du *Rapport sur le marché locatif de la RMR de Sherbrooke 2006 de la SCHL*. Ce rapport recense les unités de logement situées dans des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus. En 2006, on en dénombrait 31 170 unités. C'est à partir de ces données que nous dressons le portrait suivant du marché privé.

Une des variables-clés lorsque l'on traite de la situation du logement est le **taux d'inoccupation**, soit la proportion des logements qui est disponible sur le marché. Selon les experts, un phénomène de pénurie de logement s'installe lorsque le taux d'inoccupation se situe sous le seuil de 3 %.[7]

La ville de Sherbrooke affiche un taux d'inoccupation des logements inférieur à 3 % depuis 2001. En 2006, ce taux était de 1,2 %, un des plus bas de toutes les régions métropolitaines du Québec (Gatineau 4.2 %, Montréal 2,7 %, Trois-Rivières 1 %). En 2007, selon la SCHL, le taux d'inoccupation des logements devrait augmenter de 0,5 % à Sherbrooke pour s'établir à 1,7 %. Les tableaux 4 et 5 présentent l'évolution de la disponibilité des logements entre 2005 et 2006 et cette même disponibilité selon les secteurs de la Ville en 2006 (voir la description des secteurs à l'annexe 2).

[7] Note socio-économique, La pénurie de logement. IRIS, 2006, p. 1.

TABLEAU 4
Taux d'inoccupation et coûts moyens selon le type de logements

Évolution des taux d'inoccupation (%) et des coûts moyens ($) des logements d'initiative privée à Sherbrooke selon le type de logements en 2005 et 2006				
Type de logements	2005	2006	2005	2006
Studios	1,8 %	3,5 %	337 $	355 $
Une chambre à coucher	1,1 %	1,3 %	407 $	416 $
Deux chambres à coucher	1,1 %	0,8 %	505 $	515 $
Trois chambres à coucher et plus	1,0 %	1,1 %	607 $	618 $
Tous les logements	1,2 %	1,2 %	483 $	493 $

Source : Rapport sur le marché locatif de Sherbrooke, SCHL, 2006

TABLEAU 5
Taux d'inoccupation selon le secteur de la Ville et le type de logements

Taux d'inoccupation (%) des logements d'initiative privée selon le secteur de la Ville et le type de logements en 2006					
Secteur de la Ville	Studios	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher et +	Tous les logements
Secteur Est	3,4 %	1,7 %	1,0 %	3,8 %	1,7 %
Secteur Centre	3,4 %	1,1 %	0,3 %	0,0 %	1,1 %
Secteur Ouest	4,8 %	1,7 %	0,6 %	0,4 %	1,4 %
Secteur Nord	2,7 %	1,1 %	0,6 %	0,2 %	0,8 %
Zone Ascot /Lennoxville	0,0 %	0,6 %	1,3 %	1,2 %	1,1 %
Zone Rock Forest	Données non disponibles	0,4 %	1,0 %	1,2 %	1,0 %
Zone Fleurimont	4,4 %	0,5 %	0,9 %	0,0 %	0,8 %
Sherbrooke (RMR)	3,5 %	1,3 %	0,8 %	1,1 %	1,2 %

Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif de Sherbrooke, 2006.

L'autre variable-clé de la situation du logement dans un milieu donné est le **coût du loyer**. Celui-ci varie selon la grandeur du logement, la qualité, l'emplacement, la demande et le marché. Le tableau 4 donne un aperçu de l'évolution du coût moyen des loyers entre 2005 et 2006.

L'analyse des données sur la situation des logements de type studios nous amène à constater qu'ils sont actuellement les moins rares sur le marché avec un taux d'inoccupation de 3,5 %. Les données de la SCHL nous indiquent que les studios construits entre 1975 et 1989 sont plus populaires, avec un taux d'inoccupation de 1,9 % et un loyer moyen de 372 $, alors que les studios construits avant 1940 ont le taux d'inoccupation le plus élevé (6,0 %) malgré un loyer moyen de 321 $, questionnant ainsi l'état de ces logements. De plus, les logements de type studios ont connu la plus forte augmentation de loyer (5,3 %), et ce, particulièrement dans le secteur Est avec une augmentation de 12 % du prix des studios (voir tableau 6). Selon des intervenants, bien des studios n'ont pas la cote des locataires, soit à cause du coût, soit à cause du climat bruyant de certains immeubles.

Concernant les logements d'une chambre à coucher, on retrouve un taux d'inoccupation de 1,3 % (1,1 % en 2005 - 0,7 % en 2004). C'est dans les secteurs moins centraux (Ascot/Lennoxville, Rock Forest et Fleurimont) que le taux d'inoccupation est le plus faible (0,5 %) et c'est dans les secteurs Ouest et Est de l'ancienne Ville de Sherbrooke que le taux d'inoccupation est le plus élevé (1,7 %). Le coût moyen de ces logements est de 416 $. Sur le plan des augmentations de loyer, on note une augmentation moyenne de 4,6 %, dont 8,3 % dans le secteur Centre et de 2,3 % dans le secteur Nord. Ce sont les logements d'une chambre à coucher, construits entre 1990 et 1999 qui sont les plus recherchés avec un taux d'inoccupation de 0,3 %. Cela pourrait s'expliquer par une grande qualité du logis et par la diminution du coût moyen de ces logements qui est passé de 436 $ à 427 $.[8]

Enfin soulignons que les logements de deux chambres à coucher représentent 52 % du marché locatif et ont un taux d'inoccupation de 0,8 %, variant très peu d'un secteur à l'autre (voir tableau 5). En 2006, le loyer moyen d'une unité de 2 chambres à coucher est passé de 505 $ à 515 $, représentant une augmentation moyenne de 1,9 %.

Quant aux logements de trois chambres à coucher et plus, ils constituent 15 % du marché locatif et enregistrent un taux d'inoccupation de 1,1 %. Ce type de logements a connu une augmentation de loyer de 3,4 % en 2006 avec un loyer moyen de 618 $.

[8] Portait démographique et économique 2001, Ville de Sherbrooke, 2004.

TABLEAU 6
Augmentation du coût des loyers moyens

Aperçu de l'augmentation du coût des loyers moyens ($) des appartements d'initiative privée selon le secteur de la Ville de Sherbrooke et le type de logements										
Secteurs de Sherbrooke	Studios		1 chambre à coucher		2 chambres à coucher		3 chambres à coucher et plus		Tous les logements	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Secteur Est	341 $	304 $	404 $	393 $	495 $	485 $	577 $	592 $	467 $	458 $
Secteur Centre	335 $	323 $	386 $	368 $	462 $	433 $	584 $	517 $	427 $	394 $
Secteur Ouest	352 $	332$	397 $	383 $	469 $	466 $	584 $	551 $	447 $	442 $
Secteur Nord	392 $	381$	475 $	463 $	565 $	561 $	775 $	666 $	558 $	546 $
Secteur Ascot /Lennoxville	350 $	334$	417 $	409 $	500 $	478 $	618 $	597 $	493 $	473 $
Secteur Rock-Forest	____	____	416 $	413 $	586 $	561 $	616 $	621 $	570 $	552 $
Secteur Fleurimont	416 $	____	427 $	419 $	514 $	501 $	621 $	603 $	516 $	509 $
Sherbrooke (RMR)	355 $	337$	416 $	407 $	515 $	505 $	618 $	607 $	493 $	483 $

Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif de Sherbrooke, 2006.

D'autre part, les données relatives à l'état des logements à Sherbrooke indiquent que près de 27 % des logements requièrent des réparations, dont 6 % des réparations majeures. Au centre-ville, la proportion nécessitant des réparations s'élève à 35 %, dont 10 % concerne le besoin de réparations majeures.[9] Ceci étant dit, la proportion globale des besoins de réparations majeures semble refléter les données que l'on retrouve pour l'ensemble du Québec.

Nous avons jeté un regard sur les maisons de chambres destinées aux personnes seules et souvent marginalisées, excluant toutefois celles destinées aux étudiantes et aux étudiants et aux personnes âgées en perte d'autonomie. Selon les intervenants interviewés à cet effet, on dénombre une quinzaine de maisons de chambres totalisant environ 140 unités. Certaines de ces maisons de chambres offriraient des conditions d'une salubrité douteuse.

[9] Portait démographique et économique 2001, Ville de Sherbrooke, 2004.

Enfin, nous n'avons que peu de données sur le nombre et le profil des propriétaires du parc de logement locatif. Certains d'entre eux, près de 1000, sont membres du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie (RPHL). On y retrouve des petits propriétaires (1 à 12 logements) et des grands propriétaires (50 logements et +). La majorité d'entre eux sont des salariés. Toutefois, il est important de souligner que selon notre cueillette de données, environ 6 000 logements, soit près de 20 % du parc de logement du marché locatif sherbrookois, est administré par huit compagnies de gestion immobilière, principalement localisées à Sherbrooke.

2.2 Perspectives de développement de logements d'initiative privée

Selon la SCHL, la production de logements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) est passée de 345 en 2005 à 645 unités en 2006 grâce à la construction d'un ensemble d'habitations pour aînés, comprenant 279 logements. « Cet ensemble comblera à lui seul les besoins de logements pour aînés pendant au moins trois ans ».[10] De plus, le développement de cet important ensemble d'habitations pour aînés, auquel s'ajoutent les projets d'agrandissement en cours de deux résidences existantes, redonnera au quartier Nord de l'ancienne ville de Sherbrooke « le titre de plus grand pourvoyeur de logements privés pour personnes âgées… ».[11]

D'autres projets seront mis en chantier en 2007 et devraient totaliser 400 unités.[12] Ils sont destinés à tous les groupes d'âge. Soulignons cependant que cette offre de logements est destinée aux ménages à revenu moyen ou élevé, car même si le loyer moyen des logements construits après 2000 ont légèrement diminué entre 2005 et 2006,[13] il reste que leurs loyers demeurent élevés. Ainsi, il en coûte en moyenne 507 $ pour louer un logement de 1 chambre à coucher et 662 $ pour 2 chambres à coucher. Cela s'explique par les coûts de construction élevés qui sont d'environ 90 000 $ pour un logement de deux chambres à coucher. Ainsi, force est de constater qu'aucun nouveau logement d'initiative privée ne sera accessible à une clientèle à faible revenu.

3. LE LOGEMENT DANS LES SECTEURS PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE

Le parc de logements des secteurs public et communautaire est constitué des logements dits sociaux qui ont été construits au fil des ans à Sherbrooke. Cette offre de logement est issue de différents programmes gouvernementaux (voir annexe 3).

Le parc de logements publics et communautaires recensé à Sherbrooke totalise 3 315 unités dont 55 % sont des logements subventionnés ou à prix modique.[*] Ces logements destinés aux ménages à faible revenu correspondent approximativement à 9 % du parc de logements sherbrookois (secteur privé, public et communautaire inclus). Cette proportion diminue à 5 % si l'on considère uniquement les logements à prix modique.

Vous trouverez un tableau synthèse de la répartition des logements sociaux de Sherbrooke à l'annexe 4 et certaines clarifications au lexique de l'annexe 1.

---

[10] Perspectives du marché de l'habitation, Sherbrooke, SCHL, Automne 2006 p. 3.
[11] Perspectives du marché de l'habitation, Sherbrooke SCHL, Printemps 2006 p. 4.
[12] Perspectives du marché de l'habitation, Sherbrooke SCHL, Printemps 2006 p. 3.
[13] Rapport sur le marché locatif de Sherbrooke, SCHL, 2006, p. 16.
[*] Ces données peuvent légèrement varier d'une année à l'autre.

3.1 L'offre de logement social en milieu public

Dans le domaine du logement, le secteur public est souvent représenté par l'Office municipal d'habitation d'une municipalité telle que Sherbrooke. Ces logements ont presque tous été développés dans le cadre du programme fédéral de HLM (1969-1994). Compte tenu que 100 % de leurs unités sont à prix modique, les HLM comptent environ pour les 2/3 de tous les logements subventionnés du territoire.

Répartis majoritairement dans l'Est et le Centre-Sud de la Ville, les HLM publics de Sherbrooke sont regroupés dans plus de trente immeubles. Ils sont occupés à 40 % par des aînés (478 unités), à 40 % par des familles (467 unités) et à 20 % par des personnes seules qui ne sont pas de la catégorie des personnes âgées (241 unités*).* La liste d'attente des HLM compte actuellement 1 200 ménages dont 512 ménages sont constitués de personnes seules qui ne sont pas dans la catégorie des personnes âgées. Il se libère environ 100 logements par année, la plupart pour les personnes âgées et à peine 10 % pour les personnes seules « non âgées ». L'offre de logement en milieu public représente 35 % du parc de logement social de notre communauté.

3.2 L'offre de logement social en milieu communautaire

L'offre de logement social en milieu communautaire est répartie entre les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif (OBNL). On compte 25 coopératives d'habitation à Sherbrooke dont la très grande majorité sont membres de la fédération *Coop Habitat*. On y retrouve approximativement 1 275 unités regroupées dans plus de 85 immeubles. Environ 25 % de ces unités logements sont à prix modique. Notons que le nombre de logements subventionnés des coopératives peut varier d'une année à l'autre, selon les programmes de subventions, la situation financière des membres et celle de la coopérative. Un peu plus de la moitié de leurs unités subventionnées dépendent d'un programme fédéral mis sur pied au cours de la décennie 1980 et dont on ignore la pérennité. Les autres unités subventionnées le sont dans le cadre du programme AccèsLogis. Enfin, les unités non subventionnées ont un loyer qui se situe très souvent sous le loyer médian. Le prix est fixé selon la situation financière de la coopérative et selon le loyer médian fixé par la SHQ (voir lexique à l'annexe 1). Les coopératives d'habitation constituent presque 40 % du parc de logement social sherbrookois.

La présence des organismes à but non lucratif (OBNL) dédiés à l'habitation est plus discrète que celle des coopératives. Leur recensement est difficile étant donné qu'ils ne sont pas regroupés en fédération ou en concertation. Selon les données obtenues jusqu'à maintenant, on compte une dizaine d'OBNL en habitation, lesquels regroupent 600 unités dont 22 % à prix modique. Les OBNL en habitation constituent environ 20 % du parc de logements sociaux.

Le plus important OBNL d'habitation, les « Habitations L'Équerre » compte 213 logements, de différentes grandeurs, dont environ 15 % (30 unités) sont subventionnés. Leurs immeubles sont situés dans le secteur Est, plus précisément, dans le quartier Jardins Fleuris. Un autre organisme à but non lucratif, « Les Résidences Ascot », destiné presque totalement aux familles, compte 60 unités de logement, toutes subventionnées, d'où leur appellation *d'HLM privé*. L'organisme « Les retraités de l'Estrie » a développé quant à lui 168 unités sur le boulevard Saint-François alors que « Les Jardins de l'Est » compte 47 unités de logement, rue Murray, destinées aux personnes âgées. Enfin, l'organisme « Le Parallèle de l'Habitation sociale » a plusieurs projets de développement à son actif, et ce, en collaboration avec l'OMHS. Il compte actuellement 88 unités, dont la moitié des unités est à prix modique.

Pour compléter le portrait du logement en milieu communautaire, mentionnons les OBNL qui offrent du logement social avec soutien communautaire. Ce type d'habitation offre du logement permanent et du logement transitoire (voir lexique). À Sherbrooke, il existe la « Maison DeMontigny » destinée aux femmes victimes de violence conjugale et jumelée à l'organisme L'Escale, qui compte neuf unités. L'organisme « La Cordée Transit de Jour », destiné aux personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, possède six unités supervisées et « l'Association pour l'intégration en Résidence alternative de l'Estrie » destinée aux personnes ayant une déficience intellectuelle, possède cinq unités. Depuis plus récemment, « Le Tremplin 16-30 », en partenariat avec « Le Parallèle de l'habitation sociale », offre 23 unités de logement dédiées aux jeunes marginalisés ainsi qu'un soutien et des plateaux de travail. Enfin, le projet « Qualilogis », sous la gouverne de l'organisme Les Services d'aide en prévention de la criminalité à Sherbrooke, a acquis un immeuble de 6 logements dédiés aux personnes itinérantes ou à risque de le devenir.

3.3 L'offre de logement social sur le marché privé

La Société d'habitation du Québec (SHQ), principalement par le biais des offices municipaux d'habitation (OMH), offre un *Programme de supplément au loyer* destiné aux ménages à faible revenu louant un logement sur le marché locatif privé. À Sherbrooke, ce programme compte 105 unités. De plus, depuis 2004, la crise du logement du 1er juillet a poussé la SHQ à mettre en place un nouveau programme de *supplément au loyer d'urgence* et Sherbrooke a réussi à en obtenir 65 unités. Par contre, ce programme est temporaire et il est renouvelé année après année grâce, notamment, aux pressions des groupes de défense de droits des locataires. En plus de l'OMHS, le CSSS-IUGS gère aussi des suppléments au loyer sur le marché privé. Il s'agit d'environ 80 suppléments s'adressant aux ménages comptant une personne handicapée.

Les logements à prix modique sur le marché privé constituent environ 7 % du parc de logements sociaux.

3.4 Perspectives actuelles de développement de logement social

Le gouvernement du Québec, dans le cadre d'une entente avec le gouvernement du Canada (SCHL), continue d'encourager le développement de logement social grâce principalement au ***programme AccèsLogis***. De façon générale, la Société d'habitation du Québec (SHQ) détermine un nombre de nouvelles unités par région. Dans la région de l'Estrie, il s'agit de 76 unités pour la programmation 2006-2007 et de 23 unités pour la programmation 2007-2008.

À Sherbrooke, les promoteurs de projets en logement social sont principalement l'Office municipal d'habitation de Sherbrooke, par l'intermédiaire de l'organisme « Le parallèle de l'habitation sociale » et certaines coopératives d'habitation dont la Coop des Cantons. Un OBNL associé à la Fondation du Centre de réadaptation de l'Estrie a aussi récemment développé un projet. Rappelons que les OBNL et les coopératives peuvent être appuyés par le Groupe de Ressources Techniques (GRT) de la région, « un organisme à but non lucratif reconnu par la SHQ pour promouvoir, élaborer et mettre en œuvre des projets d'habitation de type coopératif ou sans but lucratif ».[14] À Sherbrooke et pour toute la région de l'Estrie, ces rôles de GRT sont assumés par la Fédération Coop-Habitat Estrie.

[14] Programme AccèsLogis Québec, 2006, SHQ, section I, définitions et interprétation, p. 1.

Les projets actuellement prévus sur le territoire de Sherbrooke sont les suivants :

- un projet de coopérative pour grandes familles, de 24 unités, qui devrait voir le jour en juillet 2007 près de la rue Kingston;

- un projet des Résidences alternatives de l'Estrie, l'OBNL partenaire de la Fondation du Centre de réadaptation de l'Estrie, de 10 unités de logement avec soutien communautaire;

- un projet de la COOP des Cantons de 20 unités de logement, rue Kitchener;

- un projet de l'OBNL le Parallèle de l'habitation sociale de 65 unités, dans l'ancien cinéma, rue King Est.

- Bien qu'étant presque en totalité en dehors des programmes de logement social, La coopérative de solidarité en habitation *L'Estudiantine* étudie présentement le projet d'une troisième phase. Elle a complété récemment 2 premières phases de 34 unités, rue Wellington Sud afin d'offrir du logement coopératif aux étudiants de l'Université de Sherbrooke.

Finalement, en comparant les données sur la situation du logement social de Sherbrooke à celui de l'ensemble du Québec, nous observons que, toute proportion gardée, l'Estrie bénéficie d'une aide à l'habitation sociale légèrement inférieure à l'ensemble du Québec.[15] À titre d'exemple, le taux de ménages aidés par le *Programme HLM* à Sherbrooke est de 20,9 sur 1000 ménages comparativement à 24,6 dans l'ensemble du Québec et 32,3 à Trois-Rivières. Sur le plan du *Programme de suppléments au loyer*, le taux de ménages aidés par ce programme est de 5,4 sur 1000 ménages, comparativement à 5,6 ménages pour l'ensemble du Québec.[16]

4. PRINCIPAUX CONSTATS

4.1 Constats liés à l'accessibilité au logement

4.1.1 **Le phénomène de pénurie de logements n'est pas un mythe**. Les experts reconnaissent qu'un taux d'inoccupation équivalent à moins de 3 % crée un phénomène de pénurie de logements avec des impacts sociaux importants.[17] À Sherbrooke, le taux d'inoccupation stagne à 1,2 % et avec des prévisions à peine plus positive pour 2007, les perspectives ne sont pas très encourageantes.

4.1.2 **Le prix des loyers augmente de façon constante.** La rareté des logements jumelée à l'augmentation des dépenses pour les propriétaires d'immeubles locatifs crée une pression à la hausse des loyers et une diminution de logements abordables pour les ménages à faibles revenus.

[15] L'habitation au Québec, Profil statistique de l'habitation- Estrie, 2005, SHQ, p. 48.
[16] L'habitation au Québec, Profil statistique de l'habitation- Estrie, 2005, SHQ, p. 49.
[17] Note socio-économique, La pénurie de logement. IRIS, 2006, p. 1.

4.1.3 **L'accessibilité est liée à l'abordabilité des logements.** Pour saisir le problème d'accessibilité, nous n'avons qu'à examiner les ressources financières des ménages recevant actuellement des prestations de l'aide sociale[18] et le coût moyen d'un logement d'une chambre à coucher en 2006 : une personne seule reçoit 576 $ et le coût moyen d'une chambre à coucher est de 416 $. Il s'agit d'un taux d'effort de 72 % attribué au loyer, sans compter les autres dépenses, telles que l'électricité et le chauffage.

4.1.4 **Il y a un nombre insuffisant de logements abordables à Sherbrooke.** Près de 40 % des ménages locataires sherbrookois (11 700) consacrent plus de 30 % de leur revenu à leur loyer et ainsi, n'ont pas accès à un logement à prix abordable.[19] Cette proportion des ménages locataires correspond exactement à la proportion des ménages locataires vivant sous le seuil de faible revenu à Sherbrooke.

4.1.5 **Le manque de logement à prix abordable affecte directement les conditions de vie des citoyens les plus vulnérables financièrement et socialement.** Se loger en fonction de ses moyens financiers s'avère de plus en plus difficile et devant l'incapacité à payer le loyer, les locataires subissent des évictions, se forgent un « mauvais nom » et par conséquent, sont de plus en plus à risque de vivre des situations d'itinérance et des problèmes de santé physique et psychologique.

4.1.6 **Les conséquences associées au problème d'abordabilité des logements risquent de s'aggraver**. Considérant que les ressources financières des ménages ne connaîtront pas d'augmentation significative à moyen terme et que les coûts associés au logement continueront d'augmenter, cette aggravation risque d'engendrer davantage de précarité et de situations d'itinérance.

4.1.7 **L'accès difficile à une « seconde chance ».** Les locataires ayant manqué à leurs obligations envers leur propriétaire et ayant besoin d'une « seconde chance » trouvent très difficilement un propriétaire qui accepte de les loger. Un des facteurs-clés qui explique cette réalité est le fait que 23 % du parc de logements locatifs soit géré par quelques compagnies de gestion, dont certaines sont réputées pour être intransigeantes envers leurs clients. Cette réalité réduit la marge de manœuvre des intervenantes et des intervenants accompagnant ces personnes dans leur réintégration.

4.1.8 **Dans le quartier du centre-ville de Sherbrooke, un logement sur dix appartient à la catégorie de logements nécessitant des réparations majeures**.[20] On peut ainsi déduire que près de 200 ménages du centre-ville vivent ou risquent de vivre dans des logements qui pourraient être dommageables pour leur santé.

4.1.9 **Le marché privé ne peut à lui seul répondre aux besoins des citoyens,** particulièrement en ce qui concerne la population à faible revenu et celle vivant de graves problèmes psychosociaux.

---

[18] Plus de 8000 ménages ont eu recours à la sécurité de revenu en 2005 dont les 2/3 sont des personnes seules.

[19] L'habitation au Québec, Profil statistique de l'habitation-Estrie, 2005, SHQ, p. 79.

[20] Portait démographique et économique 2001. Ville de Sherbrooke, 2004.

4.1.10 **Les ressources qui travaillent auprès des personnes marginalisées se sentent de plus en plus interpellées par la question du logement,** et la présence de ces acteurs met en lumière le besoin de suivi des locataires.

4.2 Constats liés au logement social

4.2.1 L'offre globale de logement social de notre territoire représente environ 9 % de l'offre totale des logements à Sherbrooke. En se limitant aux unités de logements qui sont subventionnés sur une base d'un loyer équivalent à 25 % du revenu du ménage, on évalue le nombre de logements sociaux à 5 % de l'ensemble du parc de logement locatif.

4.2.2 Les logements en HLM publics, qui représentent les 2/3 des logements à prix modique, comptent seulement 20 % de leurs logements qui sont destinés aux personnes vivant seules et qui ne sont pas dans la catégorie des personnes âgées, alors que, par exemple, ce type de ménage représente la majorité des personnes ayant recours à la sécurité du revenu[21] et la majorité des ménages en attente d'un HLM.

4.2.3 Les ressources en logement social avec soutien communautaire sont rares. Pourtant, cette formule « a largement fait la preuve de ses vertus intégratives, en référence aux personnes aux prises avec des vulnérabilités sociales ».[22]

4.2.4 Il n'existe pas de concertation entre les différents acteurs du logement social à Sherbrooke. Les promoteurs de logement social travaillent sans consultation ou sans concertation formelle avec le milieu. Ainsi, les OSBL d'habitation de la région ne sont pas regroupés, contrairement à plusieurs autres régions du Québec. Par contre, la Table de concertation sur l'itinérance a formé dernièrement un comité de travail visant à définir des projets de développement en logement social avec soutien communautaire.

4.2.5 Un contexte favorable à la concertation. Plusieurs acteurs du logement social sherbrookois ont exprimé l'importance d'accentuer le développement de logements sociaux sur le territoire et leur intérêt à y participer. De plus, les ressources qui interviennent auprès des personnes en difficulté souhaitent aussi contribuer au développement du logement social. Enfin, le contexte de pénurie de logements et le fait que l'aide gouvernementale à l'habitation sociale octroyée à la région soit légèrement moindre que dans l'ensemble du Québec, représentent des conditions favorables à la mobilisation et au développement.

---

[21] Emploi-Québec, Estrie, 2007.

[22] Évaluation du logement avec support communautaire à la Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal. LAREPPS, 1998 p. 167.

5. PISTES D'ACTION

Considérant que :

- **l'accès à un logement décent** est de première importance pour la santé de la population[23] et que le faible accès au logement abordable a un impact important sur les autres déterminants de la santé, tel que la capacité à se nourrir convenablement;[24]

- **l'abordabilité est un élément-clé** dans la capacité des citoyens à obtenir et à conserver un logement approprié;

- **le développement de logements à prix abordable** ne peut se faire sans un déploiement du logement social;

- **des modalités d'habitation adaptées aux besoins** et aux conditions de vie des personnes les plus marginalisées doivent être développées;

- **l'amélioration de la situation du logement passe par la mobilisation des acteurs** dans une approche de développement de la communauté;

nous recommandons que le développement du logement social soit reconnu comme une priorité d'intervention pour le mieux-être de la communauté sherbrookoise et que les acteurs du milieu se mobilisent afin d'élaborer un plan d'action concerté qui pourrait s'orienter sur les pistes d'actions suivantes.

<u>Concernant le logement social</u>

1. Identifier et actualiser des stratégies visant l'augmentation du nombre d'unités de logements sociaux accordés annuellement à la communauté sherbrookoise.

2. Mettre en place des mécanismes de planification et de réalisation de projets avec ou sans soutien communautaire et qui correspondent à la diversité des besoins identifiés par le milieu.

3. Avoir une préoccupation particulière quant à l'accès au logement social pour les populations marginalisées.

<u>Concernant le logement en général</u>

4. Envisager une série de mesures qui permettront d'améliorer la situation du logement dans son ensemble.

[23] Améliorer la santé des Canadiens : une introduction à la santé en milieu urbain, ICIS, 2006 p. 91.
[24] Améliorer la santé des Canadiens : une introduction à la santé en milieu urbain, ICIS, 2006 p. 72.

BIBLIOGRAPHIE

EMPLOI-QUÉBEC (2003) Direction de la planification et du partenariat. *Bilan annuel 2003. Région de l'Estrie*.

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (FRAPRU) *(*2004) *Logement et pauvreté au Québec,* 15 pages.

INSTITUT CANADIEN D'INFORMATION SUR LA SANTÉ (ICIS) (2006) *Améliorer la santé des canadiens : Une introduction à la santé en milieu urbain*, 123 pages.

INSTITUT DE RECHERCHE ET D'INFORMATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES (IRIS) (2006) *Note socio-économique : La pénurie de logement.* 4 pages.

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX ET LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (MSSS-SHQ) (2006) *Projet de cadre national sur le soutien communautaire en logement social,* 48 pages.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL) (2006) *Rapport sur le marché locatif de la RMR de Sherbrooke, octobre 2006*,16 pages.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL) (2005) *Rapport sur le marché locatif, Faits saillants du Québec*,18 pages.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL) (2006) *Perspectives du marché de l'habitation de la RMR de Sherbrooke*, 6 pages.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ) (2005) *L'habitation au Québec. Profil statistique de l'habitation en Estrie.* 89 pages.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ) (2006) par Hélène Dagenais, *Les ménages d'une seule personne et le logement au Québec.* 106 pages.

TABLE DE CONCERTATION SUR l'ITINÉRANCE DE SHERBROOKE (2003) *Étude sur les pratiques dans les domaines de l'itinérance, du logement et de la grande pauvreté*, 37 pages.

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL, Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS) (1998) par C.Jetté, L.Thériault, R.Mathieu, Y. Vaillancourt. *Évaluation du logement social avec support communautaire à la Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal (FOHM),* 215 pages.

VILLE DE SHERBROOKE (2004) Division de la planification et du développement urbain, Serge Turgeon, *Portrait économique et démographique 2001,* 69 pages.

VILLE DE GATINEAU (2006) Division des programmes et des projets de développement, Service d'urbanisme*, Politique d'habitation,* 36 pages.

ANNEXE 1

LEXIQUE

Ménage : personne ou ensemble de personnes occupant un même logement.

Logement : espace habitable composé d'une ou de plusieurs pièces occupées par un seul ménage.

Logement social : il n'existe pas d'exclusivité ou de consensus sur la définition du terme « logement social ». Dans la pratique, on définit souvent le logement social comme un logement à prix modique, qui est subventionné par l'État sur une base équivalent à 25 % du revenu du ménage locataire. Destiné exclusivement aux personnes à faible revenu, il provient de différents programmes gouvernementaux dont le plus important, le programme d'*habitation à loyer modique* (HLM) est géré par les offices municipaux d'habitation (OMH). L'autre partie des logements sociaux est gérée par des coopératives d'habitation (COOP) et des organismes à but non lucratif (OBNL).

On retrouve aussi une définition plus large du logement social. ***Pour les fins de cette démarche, nous avons choisi cette dernière, qui décrit le logement social comme étant un logement propriété d'un organisme public, d'un organisme à but non lucratif ou d'une coopérative et dont le loyer est inférieur à celui exigé, pour un logement comparable, sur le marché privé. On y inclut le programme de suppléments au loyer offerts aux ménages habitant des logements du secteur privé*.**

Logement à prix modique : logement subventionné par l'État dont le loyer est équivalent à 25 % du revenu du ménage locataire. Il fait partie de la catégorie des logements subventionnés.

Logement communautaire : forme de propriété collective qui a une mission sociale et ne poursuit aucune finalité de profit; on y retrouve les organismes à but non lucratif et les coopératives d'habitation. Depuis 1998, le logement communautaire se développe principalement dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement Abordable. Un projet d'habitation communautaire peut avoir des logements à prix modique et/ou au prix du loyer médian selon le programme de subvention dans lequel il a été réalisé.

Abordabilité : rapport entre les ressources financières de la personne et les coûts associés au logement. Un logement est abordable si les coûts ne dépassent pas 30 % des ressources financières de la personne.

Loyer moyen : montant représentant l'ensemble du prix des loyers selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer (voir tableau 6).

Loyer médian : montant représentant le loyer de 50 % de tous les logements. Il est généralement publié par la SHQ. Pour Sherbrooke, en 2006, le loyer médian d'un logement d'une chambre à coucher avec services est de 430 $ et de 550 $ pour un logement de deux chambres. Ce coût du loyer médian est utilisé pour fixer les loyers des projets de logement social (programme *Logement abordable et une partie des logements du programme AccèsLogis*).

Soutien communautaire en logement social : ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, l'intervention psychosociale, le support au comité de locataires et aux autres comités et l'organisation communautaire. En fait, la notion de support communautaire désigne « …ce qui relève de l'accompagnement social des individus et/ou des groupes » y incluant la gestion du bail.*

Seuils de faible revenu : niveaux de revenu selon lesquels on estime que les familles ou les personnes hors famille consacrent 70 % ou plus de leur revenu (soit 20 % de plus que la moyenne) à la nourriture, au logement et à l'habillement; une situation financière où l'on reconnaît que les personnes sont « dans le besoin ». Les seuils de faible revenu sont établis chaque année par Statistiques Canada pour cinq différentes tailles de famille.

Supplément au loyer : programme de subvention de la SHQ qui permet aux ménages à faible revenu d'habiter un logement appartenant à un propriétaire privé ou appartenant à un organisme à but non lucratif (COOP ou OBNL) et de payer un loyer à prix modique. Actuellement, jusqu'à 50 % des logements réalisés dans le cadre des volets I et II du *Programme AccèsLogis* sont admissibles à ce programme.

AccèsLogis : programme de la SHQ permettant à des coopératives, des organismes à but non lucratif, des sociétés acheteuses et plus récemment, à des offices d'habitation de réaliser des logements sociaux de qualité, à coût abordable. La SHQ subventionne la réalisation (paiement d'une partie des coûts de réalisation, garantie hypothécaire). Le milieu (municipalité ou autre) doit contribuer à 15 % des coûts de réalisation. Les logements sont offerts en location à des ménages à revenu faible ou modeste : familles, personnes seules, clientèles particulières, etc. Une partie des logements (de 20 % à 50 % pour les volets I et II et jusqu'à 100 % dans certains projets du volet III) est subventionnée par un supplément au loyer. Les autres loyers sont fixés selon le loyer médian fixé par la SHQ.

Logement abordable : nouvelle expression issue entre autres du *Programme Logement abordable* qui offre des subventions à la réalisation de logements dont le loyer est fixé selon la norme du loyer médian. Le terme logement abordable peut aussi désigner un logement à prix abordable soit qui, selon la SCHL, est un logement pour lequel le loyer ou l'hypothèque ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30% de son revenu mensuel brut.

L'allocation-logement : programme de la SHQ qui offre une aide directe aux ménages à faible revenu qui paient plus de 30% pour se loger. Il s'adresse aux personnes âgées de 55 ans et plus ainsi qu'aux familles ayant au moins un enfant à charge. L'allocation peut aller jusqu'à 80$ par mois.

Habitations à loyer modique (HLM): programme crée en 1968 en vertu de la loi sur la Société d'habitation du Québec pour permettre aux municipalités d'offrir aux ménages à faible revenu des logements dans des habitations à loyer modique. Ce programme qui a pris fin en 1994 offre des logements subventionnés à des ménages à faible revenu. Ceux-ci sont sélectionnés en fonction de leur revenu et de l'état du logement qu'ils occupent. On retrouve principalement des HLM publics, propriétés du gouvernement du Québec et gérés par un office d'habitation ainsi que des HLM privés (habitation appartenant à des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif et dont 100 % des logements sont à prix modique).

* Ducharme, Marie-Noëlle et Vaillancourt, Yves. Portrait des organismes sans but lucratif d'habitation sur l'île de Montréal, Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS) 2002.

Liste d’acronymes

COOP : coopérative

CSSS-IUGS : Centre de santé et de services sociaux-Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke

GRT : groupe de ressources techniques

HLM public : acronyme d’habitation à loyer modique gérée par les OMH

HLM privé : acronyme d’habitation à loyer modique gérée par des COOP ou des OBNL

OBNL : acronyme d’organisme à but non lucratif

OMH : acronyme d’Office municipal d’habitation

SCHL : acronyme de Société canadienne d’hypothèque et de logement

SHQ : acronyme de Société d’habitation du Québec

ANNEXE 2

Description des secteurs utilisés dans l'étude de la SCHL

Les districts nommés dans l'étude de la SCHL (2006) sont ceux de l'ancienne ville de Sherbrooke. Les villes d'Ascot, de Lennonxville, de Rock Forest et de Fleurimont sont traitées comme des zones statistiques à part des districts, mais sont intégrées dans les données générales de la Ville de Sherbrooke.

District Est : Au nord : l'ancienne ville de Fleurimont , au sud : l'arrondissement de Lennoxville, à l'est : les limites de la ville et à l'ouest : la rivière St-François.

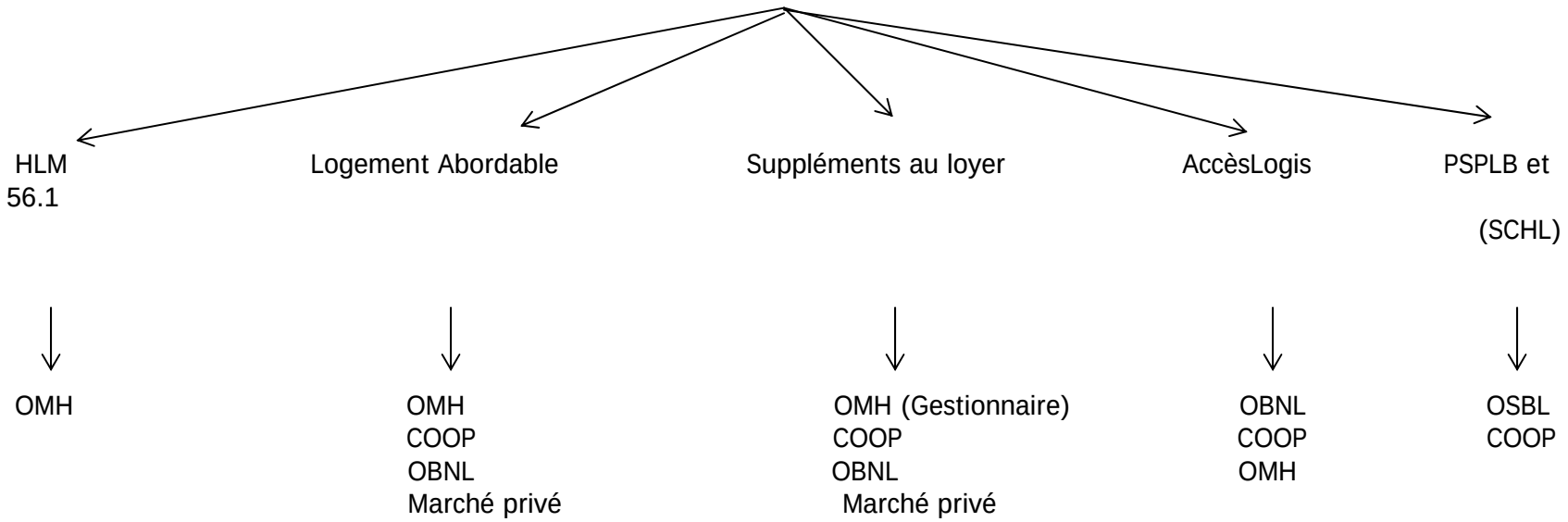
District Centre : Au nord : la rivière Magog, au sud : rues Galt Ouest et Wellington, à l'est : la rivière St-François et à l'ouest : rues Belvedère et Queen Nord.

District Ouest : Au nord : la rivière Magog et rue Galt Ouest, au sud : limites de l'ancienne ville (arrondissement Rock Forest), à l'est : rue Wellington et à l'ouest : rivière Magog.

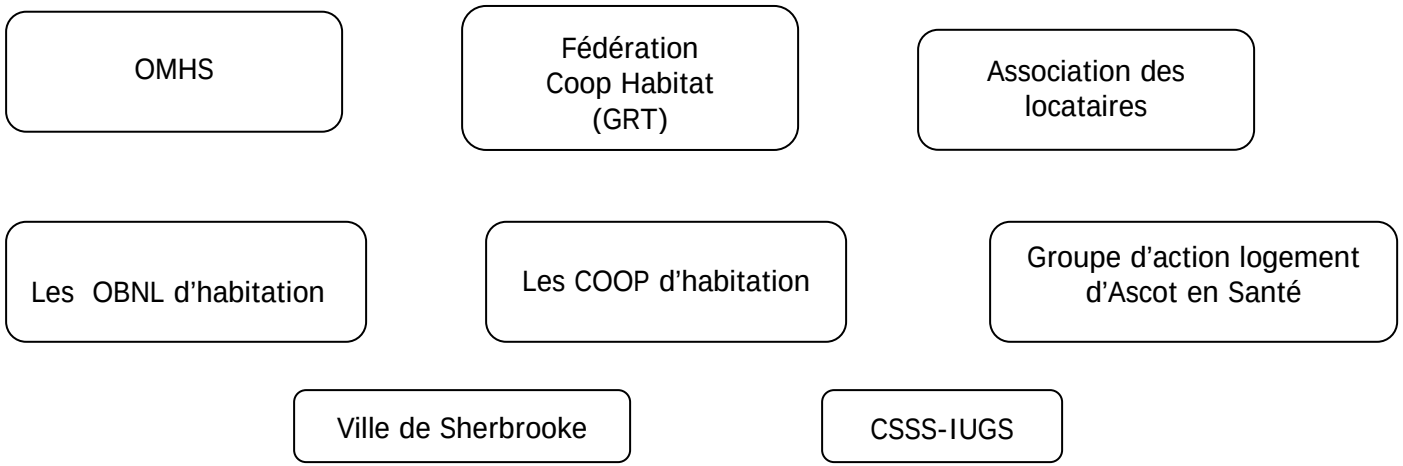
District Nord : Au nord : limite de l'arrondissement de Bromptonville, au sud : la rivière Magog, à l'est : la rivière St-François et boulevard Queen Nord et à l'ouest l'arrondissement Rock Forest-St-Élie-Deauville.

ANNEXE 3

Programmes en logement social



Principaux acteurs actuels en logement social



ANNEXE 4
Tableau de la répartition du logement social à Sherbrooke

Promoteurs/propriétaires	Nombre total de logements	Nombre de logements subventionnés
Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS)	1 186	1 186
OMHS Suppléments au loyer sur le marché privé	105	105
OMHS Suppléments au loyer d'urgence	65	65
CSSS-IUGS Suppléments de loyer pour ménages ayant une personne handicapée sur le marché privé	82	82
Coopératives d'habitation de Sherbrooke (25 coopératives)	1 275	300
Habitations L'Équerre inc.	213	30
Cités des retraités de l'Estrie inc. (Faubourg Mena' Sen)	168	__
Résidences Ascot inc. (HLM privé)	60	60
Parallèle de l'habitation sociale inc.	88	44
Jardins de l'Est inc. (pour personnes âgées)	47	nsp
Tremplin 16-30 de Sherbrooke inc. par le biais du Parallèle de l'habitation sociale inc. (pour des jeunes en difficulté)	(23)	(12)
Maison DeMontigny inc. (pour des femmes victimes de violence conjugale)	9	9
Cordée Transit de Jour inc. (pour des personnes vivant avec des problèmes de santé mentale)	6	6
Résidence alternative de l'Estrie inc. (pour des personnes ayant une déficience intellectuelle)	5	5
Services d'aide en prévention de la criminalité inc. (projet Qualilogis pour des personnes en situation d'itinérance)	6	6
TOTAL	**3 315**	**1 842**

À PROPOS DU DOCUMENT…

Ce document rend compte d'une recherche dont l'objectif principal consistait à documenter l'offre en matière de logement à Sherbrooke tant dans le secteur privé que dans le secteur public et communautaire. L'étude a également permis de faire connaître l'ensemble de la problématique du logement et de poser les jalons d'une action concertée, plus particulièrement sur la question du logement social et communautaire à Sherbrooke.

Sherbrooke vit une crise du logement depuis 2003. L'étude a pu démontrer que les solutions en matière d'accessibilité et de maintien en logement pour les locataires à faibles revenus ou vivant des difficultés psychosociales passent inévitablement par une plus grande offre en logement social.

À PROPOS DES AUTEURS…

Cette recherche a été réalisée par Marie Boivin, organisatrice communautaire au CSSS-IUG de Sherbrooke, avec le soutien de l'équipe d'action communautaire de la Direction du projet clinique, de la santé publique et du développement des communautés : Charles Coulombe, Carole Gendreau et Normand Laforme.

Marie Boivin est impliquée dans le domaine du logement depuis de nombreuses années. Elle a notamment été membre du conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec entre 2002-2004.

À PROPOS DU CIRE…

Le Centre de santé et de services sociaux – Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke (CSSS-IUGS) a mis sur pied des directions responsables de soutenir et de coordonner la mission d'enseignement et de recherche favorisant l'innovation clinique, pédagogique, scientifique et en tranfert de connaissances dans ses deux missions universitaires (institut du secteur santé et centre affilié universitaire du secteur social). Le « Centre d'innovation, de recherche et d'enseignement » (CIRE) a pour mission de soutenir la mission de centre affilié universitaire (CAU).

La mission du CIRE est conçue pour favoriser des interactions continues entre quatre domaines d'intervention : 1) le soutien aux programmes et à l'innovation clinique; 2) l'enseignement; 3) la recherche et 4) la diffusion scientifique et le transfert de connaissances. Ces quatre domaines sont envisagés comme des moyens de soutenir l'amélioration de la qualité des services et le développement continu du personnel.