

Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales

CAHIERS DU LAREPPS

No 10-03

**Le logement social: une responsabilité à partager.
L'évaluation des besoins en logements sociaux en Abitibi-Témiscamingue**

par

**Stéphane Grenier et Robert Cadieux
En collaboration avec Annie Papineau et Stéphanie Morin
Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue**

**École de travail social
Université du Québec à Montréal**

**© LAREPPS/UQÀM
mars 2010**

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2010
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2010

Cahiers du LAREPPS : ISSN 1490-8069

ISBN 978-2-922879-21-6 (Cahier du LAREPPS no 10-03, version imprimée)
ISBN 978-2-922879-22-3 (Cahier du LAREPPS no 10-03, version pdf)

AVANT-PROPOS

La recherche qui a donné lieu à ce rapport, publié dans les *Cahiers du Larepps*, a été financée par la Conférence régionale des élus de l'Abitibi-Témiscamingue. L'objectif de cette recherche était d'obtenir une image claire des besoins en logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Une série de conférences publiques a précédé la publication de ce rapport de recherche. Ces conférences, données dans chacune des MRC de l'Abitibi-Témiscamingue, visaient à ce que les acteurs concernés par le logement social puissent se rencontrer pour prendre connaissance des besoins de leur localité. Plus de 200 personnes ont assisté aux conférences. L'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue et le Laboratoire de recherche sur les pratiques et politiques sociales sont heureux d'avoir pu participer à ce travail d'exploration et espèrent que ses retombées se traduiront en de nombreux projets.

Stéphane Grenier est professeur à l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue. Ses recherches portent sur les déterminants sociaux de la santé ainsi que sur l'exclusion sociale. Robert Cadieux est étudiant en travail social à l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue. Titulaire d'une maîtrise en géographie, il a œuvré dans le monde municipal de l'Abitibi-Témiscamingue durant plus de 20 ans comme directeur général de la Ville de Dubuisson ou comme greffier à la Ville de Malartic. Ses intérêts de recherche portent sur le développement social durable en lien avec le monde municipal.

RÉSUMÉ

Les auteurs présentent une recherche sur les besoins en logements sociaux en Abitibi-Témiscamingue. Ils dressent le portrait de chacune des cinq municipalités régionales de comté (MRC) de la région (Abitibi; Abitibi-Ouest; Rouyn-Noranda; Témiscamingue et Vallée-de-l'Or) et des villes-centres de l'Abitibi-Témiscamingue (Rouyn-Noranda; Amos; Val-d'Or; La Sarre et Ville-Marie). À quel type de clientèle doit s'adresser le logement social, dans ces MRC? Quels types de services de soutien communautaire devrait-on offrir dans ces logements sociaux? Combien de logements sociaux supplémentaires les MRC et les villes-centres ont-elles besoin pour améliorer la situation résidentielle des personnes les plus vulnérables? Dans chacune des régions, quels besoins en logement social dominant? Ceux des personnes à faible revenu? Des personnes vivant avec une incapacité? Des personnes âgées? Des jeunes?

Table des matières

Liste des tableaux	v
Liste des figures	viii
Introduction.....	1
La problématique.....	1
Qu'est-ce qu'une crise du logement?.....	1
Quelles sont les personnes les plus touchées par la crise du logement?	2
Quelles sont les solutions disponibles pour régler la crise?	3
Qu'est-ce que le logement social?.....	4
Les questions de recherche	6
La méthodologie	6
Le sondage.....	7
Les entrevues.....	8
L'analyse des résultats.....	8
La présentation des résultats	9
L'Abitibi-Témiscamingue : principales caractéristiques du territoire et démographie	10
Les questionnaires reçus.....	13
L'évaluation des besoins en logements sociaux	14
Les principales caractéristiques de chacun des territoires de l'Abitibi-Témiscamingue	16
La MRC d'Abitibi	16
Les principales caractéristiques du territoire et la démographie	16
Les caractéristiques socioéconomiques	16
Les personnes vulnérables.....	19
L'habitat.....	23
Les résultats des questionnaires.....	28
L'évaluation des besoins de logements sociaux pour la MRC d'Abitibi.....	29
La MRC d'Abitibi-Ouest	32
Les principales caractéristiques du territoire et la démographie	32
Les caractéristiques socioéconomiques	33
Les personnes vulnérables.....	34
L'habitat.....	36
Les résultats des questionnaires.....	41
L'évaluation des besoins en logement sociaux pour la MRC d'Abitibi-Ouest.....	43
La MRC de Témiscamingue.....	46
Les principales caractéristiques du territoire et la démographie	46
Les caractéristiques socioéconomiques	47
Les personnes vulnérables.....	49
L'habitat.....	52
Les résultats des questionnaires.....	56
L'évaluation des besoins en logements sociaux pour la MRC de Témiscamingue	57

La MRC de la Vallée-de-l'Or	61
Les principales caractéristiques du territoire et la démographie	61
Les caractéristiques socioéconomiques	62
Les personnes vulnérables.....	64
L'habitat.....	66
Les résultats des questionnaires.....	71
L'évaluation des besoins en logements sociaux pour la MRC de la Vallée-de-l'Or.....	72
La Ville de Rouyn-Noranda	76
Les principales caractéristiques du territoire et la démographie	76
Les caractéristiques socioéconomiques	77
Les personnes vulnérables.....	79
L'habitat.....	80
Les résultats des questionnaires.....	84
L'évaluation des besoins en logements sociaux pour la ville de Rouyn-Noranda	86
Conclusion	89
Le logement social, une affaire collective	86
D'où vient la crise du logement en Abitibi-Témiscamingue.....	89
Pourquoi la crise ne se résorbera pas d'elle-même	89
Le logement social, un monde méconnu	90
Le logement social pour venir en aide aux personnes vulnérables.....	91
Le logement social pour lutter contre la pauvreté et améliorer la santé et le bien-être.....	92
Le logement social et ses différentes tenures.....	92
Régler la crise	92
Une étape à la fois.....	93
Bibliographie	94

Liste des tableaux

Tableau 1	Parcs de logements sociaux de l’Abitibi-Témiscamingue selon le type de clientèle et la MRC, 2006	5
Tableau 2	Population par division administrative au 1 ^{er} janvier 2009.....	11
Tableau 3	Questionnaires envoyés vs reçus, Abitibi-Témiscamingue	13
Tableau 4	Questionnaires reçus avec projets par territoire	13
Tableau 5	Nombre et proportion de ménages sous le seuil de faible revenu, MRC d’Abitibi, 2006	17
Tableau 6	Nombre et proportion de personnes dans les ménages privés ayant un faible revenu selon le sexe dans l’agglomération de recensement d’Amos, 2006	18
Tableau 7	Comparaison de la population avec incapacités et la population totale selon le groupe d’âge et le sexe, MRC d’Abitibi, 2006	20
Tableau 8	Nombre de personnes âgées vivant en résidence privée, CSSS Les Eskers de l’Abitibi, octobre 2006.....	21
Tableau 9	Quelques caractéristiques du logement sur le territoire de la MRC d’Abitibi en 2001 et 2006	23
Tableau 10	Nombre de logements privés selon le type et le mode d’occupation en 2006 sur le territoire de la MRC d’Abitibi.....	24
Tableau 11	Nombre et valeur des permis de bâtir 2005-2007 sur le territoire de la MRC d’Abitibi	24
Tableau 12	Taux d’inoccupation des villes-centres de l’Abitibi-Témiscamingue pour les immeubles de trois appartements et plus pour les années 2001 à 2009 (%).....	25
Tableau 13	Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de la MRC d’Abitibi en 2006.....	26
Tableau 14	Taux d’effort (%) médian des ménages privés (locataires et propriétaires) selon l’âge du principal soutien sur le territoire de la MRC d’Abitibi en 2001.....	27
Tableau 15	Questionnaires envoyés vs reçus, MRC d’Abitibi	28
Tableau 16	Estimation du nombre de logements par catégorie de clientèle pour la MRC d’Abitibi.....	30
Tableau 17	Nombre et proportion de ménages sous le seuil de faible revenu pour la MRC d’Abitibi-Ouest en 2006.....	33
Tableau 18	Nombre de personnes âgées vivant en résidence privée, CSSS Les Aurores Boréales en octobre 2006.....	35
Tableau 19	Quelques caractéristiques du logement sur le territoire de la MRC d’Abitibi-Ouest.....	37

Tableau 20	Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006 sur le territoire de la MRC d'Abitibi-Ouest.....	37
Tableau 21	Nombre et valeur des permis de bâtir 2005-2007 sur le territoire de la MRC d'Abitibi-Ouest	38
Tableau 22	Nombre de ménages ayant un besoin de logement à prix modique à La Sarre (printemps 2009)..	39
Tableau 23	Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de la MRC d'Abitibi-Ouest en 2006.....	39
Tableau 24	Questionnaires envoyés vs reçus MRC Abitibi-Ouest	42
Tableau 25	Estimation du nombre de logements par catégorie de clientèle pour la MRC d'Abitibi-Ouest.....	44
Tableau 26	Nombre et proportion de ménages sous le seuil de faible revenu pour la MRC de Témiscamingue en 2006.....	47
Tableau 27	Nombre de personnes âgées vivant en résidence privée, CSSS Lac-Témiscamingue en octobre 2006	50
Tableau 28	Recensement du nombre de lits par type d'hébergement à Témiscaming et type de logement sollicité par les aînés en 2006	50
Tableau 29	Quelques caractéristiques du logement sur le territoire de la MRC de Témiscamingue.....	52
Tableau 30	Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006 pour la MRC de Témiscamingue	53
Tableau 31	Nombre et valeur des permis de bâtir 2005-2008 sur le territoire de la MRC de Témiscamingue .	53
Tableau 32	Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de la MRC de Témiscamingue en 2006	54
Tableau 33	Nombre de logements locatifs supplémentaires estimés pour atteindre un taux d'inoccupation de 3% à Ville-Marie et pour le territoire de la MRC de Témiscamingue.....	55
Tableau 34	Questionnaires envoyés et reçus – MRC du Témiscamingue	56
Tableau 35	Estimation du nombre de logements par catégories de clientèles pour la MRC de Témiscamingue	58
Tableau 36	Nombre et proportion de ménages sous le seuil de faible revenu pour la Vallée-de-l'Or en 2006	62
Tableau 37	Nombre et proportion de personnes dans les ménages privés ayant un faible revenu selon le sexe dans l'agglomération de recensement de Val-d'Or en 2006.....	63
Tableau 38	Nombre de personnes âgées vivant en résidence privée, CSSS de la Vallée-de-l'Or, octobre 2006	65
Tableau 39	Quelques caractéristiques du logement sur le territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or	66

Tableau 40	Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006 pour la MRC de la Vallée de l'Or	67
Tableau 41	Nombre et valeur des permis de bâtir 2005-2008 sur le territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or	68
Tableau 42	Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or en 2006	68
Tableau 43	Temps moyen pour l'obtention d'une place ans un HLM de Val-d'Or, en 2009.....	69
Tableau 44	Nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3% pour l'agglomération de recensement de Val-d'Or, octobre 2007 à avril 2009	70
Tableau 45	Questionnaires envoyés vs reçus dans la Vallée-de-l'Or.....	71
Tableau 46	Estimation du nombre de logements par catégories de clientèles pour la MRC de la Vallée-de-l'Or.....	74
Tableau 47	Nombre et proportion de personnes dans les ménages privés ayant un faible revenu selon le sexe dans la ville-centre de Rouyn-Noranda en 2006.....	77
Tableau 48	Quelques caractéristiques du logement de Rouyn-Noranda	81
Tableau 49	Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006 pour Rouyn-Noranda	81
Tableau 50	Nombre et valeur des permis de bâtir, 2005-2007, à Rouyn-Noranda.....	82
Tableau 51	Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de Rouyn-Noranda en 2006.....	82
Tableau 52	Temps moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM, à Rouyn-Noranda.....	83
Tableau 53	Nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3% pour l'agglomération de recensement de Rouyn-Noranda	84
Tableau 54	Questionnaires envoyés vs reçus pour la Ville de Rouyn-Noranda.....	85
Tableau 55	Estimation du nombre de logements par catégorie de clientèle, Ville de Rouyn-Noranda.....	87

Liste des figures

Figure 1	Localisation de la region administrative 08, l’Abitibi-Témiscamingue, et des MRC d’Abitibi, d’Abitibi-Ouest, de Témiscamingue, de la Vallée-de-l’Or et du territoire équivalent de Rouyn-Noranda	10
Figure 2	Pyramide des âges de l’Abitibi-Témiscamingue 2006-2031, scénario A	12
Figure 3	Évolution de la population selon différents scénarios, Abitibi-Témiscamingue, 1996-2031	12
Figure 4	Abitibi-Témiscamingue : projets de logements.....	14
Figure 5	Abitibi-Témiscamingue : projets de logements par catégories de clientèles selon les données statistiques	15
Figure 6	MRC d’Abitibi : projets de logements vs les catégories de clientèles selon les données statistiques	30
Figure 7	MRC d’Abitibi : projets de logements	42
Figure 8	MRC d’Abitibi-Ouest : projets de logements vs les catégories de clientèles selon les données statistiques	44
Figure 9	MRC de Témiscamingue : projets de logements.....	57
Figure 10	MRC d’Abitibi-Ouest : projets de logements par catégories de clientèles selon les données statistiques	58
Figure 11	MRC de Témiscamingue : projets de logements.....	72
Figure 12	MRC de la Vallée-de-l’Or : projets de logements par catégories de clientèles selon les données statistiques	73
Figure 13	Ville de Rouyn-Noranda : projets de logements	86
Figure 14	Ville de Rouyn-Noranda : projets de logement par catégories de clientèles selon les données statistiques	87

Introduction

« Pour tous les individus, le logement est un besoin fondamental et, pour la plupart des ménages au Québec, il représente un poste budgétaire important. » (Morin, Richard et Cuierrier, 2008: 155) En effet, en 2006 en Abitibi-Témiscamingue, 31,2 % des locataires dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger (Thibeault, 2008). Ce chiffre est beaucoup plus haut que la moyenne canadienne qui montre qu'un cinquième de la population canadienne est à risque de consacrer plus de 30 % de son revenu pour se loger convenablement (Rea, Yuen, Engeland et Figueroa, 2008). Ces citoyens doivent mettre leur fierté de côté et aller chercher de l'aide auprès des organismes communautaires pour se nourrir et se vêtir (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009; Racine, 2007).

« Plus qu'un simple abri ou un investissement financier, le logement est une source de stabilité, un noyau du réseau social et un refuge. » (Morin, *et al.*, 2008: 155) Il est autant un point d'ancrage dans la société et dans l'espace qu'un lieu d'intimité et de créativité. Le logement joue plusieurs rôles qui influencent notre statut social et notre santé (Morin et Baillergeau, 2008). Le logement comporte trois dimensions fondamentales (Dunn, 2004) : une première dimension matérielle qui représente l'intégrité physique de la personne en lui permettant d'avoir un toit sur la tête moyennant un certain coût; une deuxième dimension symbolique qui représente le statut social de la personne (Packard, 1959), son identité et son sentiment d'appartenance à une communauté; finalement, une troisième dimension spatiale qui représente la proximité d'éléments positifs ou négatifs tels que le travail, les écoles, les garderies, les hôpitaux, les services, une zone de criminalité ou de pollution.

La présente recherche s'intéressera particulièrement aux besoins de logements sociaux en Abitibi-Témiscamingue. En ce temps de crise du logement, les logements sociaux représentent, pour les plus démunis de nos citoyens, une occasion d'améliorer leurs conditions de vie. Les logements sociaux, en plus d'aider les plus démunis à briser le cycle de la pauvreté dans lequel ils se trouvent, ont un potentiel non négligeable pour aider la région à sortir de la crise du logement en créant des unités d'habitation non soumises aux aléas du marché locatif et qui resteront la propriété collective de tous les citoyens.

La problématique

Qu'est-ce qu'une crise du logement?

Selon l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (Hébert, Hurteau, Petit et Tremblay-Pepin, 2006), on peut considérer qu'il y a une crise du logement lorsque la proportion de logements disponibles se trouve en deçà de 3 %. Lorsque le taux d'inoccupation chute sous ce chiffre, il y a une rupture entre l'offre et la demande de logements. Cette rupture a de multiples répercussions sur le marché locatif et sur les conditions de vie des ménages vivant des conditions de précarité (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009).

Actuellement, les taux d'inoccupation de la région de l'Abitibi-Témiscamingue se trouvent bien en dessous de ce taux « d'équilibre » de 3 % entre l'offre et la demande. En effet, en 2008, la

ville de Rouyn-Noranda affichait un taux d'inoccupation de 0,5 %, alors que Val-d'Or et Amos affichaient respectivement un taux de 0,2 % et 1 % (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2008). Au même moment, on observait, pour l'ensemble du Québec, un taux de 2,6 % (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2008). Ces statistiques sont plus inquiétantes pour l'Abitibi-Témiscamingue que pour le reste de la province.

Dans le marché locatif, la crise provoque un arrêt de la rénovation des loyers locatifs ou leur conversion en unité condominium privée (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009). Ainsi, plus la crise perdure, plus le parc immobilier tend à se dégrader dans sa portion locative, plus les unités locatives sont transformées en unités résidentielles de type condominium (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008). En fin de compte, on voit la disponibilité des logements bas de gamme diminuer alors qu'on observe une augmentation de la disponibilité des logements haut de gamme (Hébert *et al.*, 2006). Cette tendance est observable dans les grandes villes comme Québec et Montréal (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009).

Graduellement, la crise entraîne une augmentation du coût des loyers. À titre d'exemple, le prix des studios à Val-d'Or a connu une hausse de 6,8 % au début de la présente crise (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2008). Ce que ces statistiques ne montrent pas, ce sont les augmentations de loyer à la limite du raisonnable et que l'on pourrait même qualifier d'illégales. Dans une recherche dont les résultats ne sont pas encore publiés (Grenier et Morin, 2009), les chercheurs ont remarqué, dans la ville de Val-d'Or, que des logements de deux chambres se louant à plus de 1000 \$ par mois. Ces augmentations ne sont bien certainement pas résumées dans les statistiques officielles du gouvernement, mais affectent directement les citoyens en quête d'un lieu où résider.

Parallèlement à l'augmentation du coût des loyers, on note une diminution des investissements dans l'amélioration et la rénovation des logements (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009). « Les investisseurs portent peu d'intérêt à la construction de nouveaux logements locatifs, car ceux-ci sont moins rentables que les logements pour propriétaires-occupants. De plus, certains propriétaires de logements locatifs peuvent réclamer des niveaux de loyer élevés lorsque l'offre est faible ou couper dans les dépenses d'entretien et de rénovation. » (Cuierrier *et al.*, 2008: 159) En effet, le taux d'inoccupation étant très bas, les propriétaires n'ont pas à se préoccuper de rénover ou d'améliorer leur logement pour s'assurer de les louer. Ce fait est particulièrement fâcheux dans notre région, car environ 10,4 % des logements nécessitent des réparations (Thibeault, 2007). Si la crise du logement perdure, la région pourrait être encore plus en retard par rapport au reste du Québec en ce qui concerne la rénovation de logements.

Quelles sont les personnes les plus touchées par la crise du logement?

Dans le contexte d'une pénurie de logements, il est donc plus difficile pour un citoyen de se loger. Ce sont d'abord et avant tout les locataires qui sont touchés par la crise du logement. Deux facteurs sont à considérer pour comprendre ce phénomène. D'abord, on assiste depuis les 30 dernières années à une diminution du logement locatif partout au Québec. En 1971, 52,6 % du marché de l'habitation était locatif, alors qu'aujourd'hui, la part du locatif ne représente plus que 39,8 % (Cuierrier *et al.*, 2008). Il y a donc une diminution de la disponibilité locative sur le marché. Avec la stagnation du marché de la construction en Abitibi-Témiscamingue, on note que la disponibilité en logements locatifs a encore plus chuté que dans les autres régions du Québec au cours de la même période.

Le marché résidentiel locatif sert en général une population plus démunie qui a des revenus modestes ou faibles. Selon Statistique Canada (2006), le revenu médian des propriétaires est presque le double (50 500 \$) de celui des locataires (26 300 \$). Si on croise ces chiffres avec le loyer médian des locataires, on remarque qu'il ne représentait que 18,1 % de leur revenu en 1981, alors qu'aujourd'hui, il représente 23,1 % de leur revenu (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009). Le taux d'effort que les locataires ont à fournir est beaucoup plus important que par le passé. Pourtant, on ne choisit pas de rester locataire à vie. Souvent, c'est l'indisponibilité des revenus suffisants pour accéder à la propriété qui bloque les locataires (Rea *et al.*, 2008). « Les ménages qui demeurent locataires en raison de leur revenu forment alors un groupe au profil socioéconomique moins favorisé. » (Cuierrier *et al.* 2008).

Les personnes touchées par la crise du logement sont celles qui ont à faire face à ces deux difficultés : la faible disponibilité des loyers et le peu de marge de manœuvre dont elles disposent. Dès qu'une personne a des besoins particuliers sur le plan locatif (femmes monoparentales, personnes handicapées, etc.), elle risque de ne pas trouver de logement adéquat (Rea *et al.*, 2008). Si en plus cette personne n'a pas un revenu suffisant pour contourner le problème en choisissant un logement répondant à plusieurs besoins, elle risque de se retrouver dans une situation difficile, voire même désespérée où elle ne trouvera pas où se loger.

En ce moment, 80 % des ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger font partie des 40 % des ménages les plus pauvres au Canada (Rea *et al.*, 2008). Les personnes seules et les familles monoparentales sont particulièrement touchées par la crise du logement. Elles sont deux fois plus à risque d'être parmi les mal-logés en payant plus de 30 % de leur revenu pour leur loyer (Rea *et al.*, 2008). Si ces personnes font face à une situation transitoire qui nécessite un changement de loyer (divorce, séparation, incendie), leur risque d'être mal logées augmente énormément.

Les femmes, qui sont déjà plus touchées par la pauvreté que les hommes (Thibeault, 2007), sont aussi plus touchées par la crise du logement. Elles seraient 44 360 femmes au Québec à engouffrer plus de 80 % de leur revenu pour payer leur loyer (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009). Il faut aussi ajouter à cela une discrimination indirecte qui les touche dès qu'elles cherchent à se reloger (Gareau, 2006).

Dans la liste des facteurs de vulnérabilité en ce qui a trait à la crise du logement, il faut ajouter toutes les personnes membres d'une communauté visible (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009; Rea *et al.*, 2008), comme les autochtones hors réserve (Assemblée des Premières Nations, 2005). Ces personnes souffrent du processus de discrimination indirecte qui fait en sorte que lorsque les logements disponibles se font rares, elles doivent souvent visiter plusieurs logements et accepter de diminuer leurs attentes avant de trouver un nouveau lieu de résidence.

Quelles sont les solutions disponibles pour régler la crise?

Il existe des solutions pour sortir d'une crise du logement. Souvent, on avance que le marché privé devrait contribuer à régler la crise. Les municipalités offrent donc des terrains à des promoteurs pour la construction de logements locatifs. Mais les promoteurs ne sont pas au rendez-vous, car la rentabilité des investissements dans le marché locatif n'est plus aussi intéressante qu'avant (Institut économique de Montréal, 2003). Le prix des nouveaux loyers

construits serait trop élevé pour la capacité de payer des éventuels locataires qui ont vu, avec les années, leur niveau d'effort augmenter pour se loger.

Si le marché locatif privé ne peut être la solution à la sortie de la crise du logement, il reste une solution collective à privilégier : le logement social.

Rappelons que le logement social, au sens large, permet à la population moins nantie d'avoir accès à un logement décent et abordable. [...] Le coût du loyer est en général en deçà du niveau moyen des loyers du marché. De plus, les coopératives et les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation créent une alternative aux modes de propriété publique et privée puisque le logement communautaire vise à répondre, entre autres, à des aspirations de solidarité. (Cuierrier *et al.*, 2008: 156)

Qu'est-ce que le logement social ?

Généralement, l'appellation « logement social » renvoie à toutes les formes de logements subventionnés par l'État et destinés aux personnes qui ont des difficultés à se loger sur le marché privé (Morin et Dansereau, 1990).

On désigne sous ce vocable des projets d'habitation qui prévoient des mécanismes assurant l'accessibilité financière au logement pour les individus et familles à faible et à modeste revenu. Par extension, ces projets incluent souvent, au-delà du seul accès au logement, l'offre de programmes adaptés à la situation particulière des individus ou ménages rejoints, qu'elle résulte de besoins liés à leur condition physique, psychosociale ou familiale. (Morin *et al.*, 2008: 55)

Dans la présente étude, le terme « logement social » sera défini comme étant un logement à but non lucratif ayant une visée sociale. En définissant le logement social de cette façon, les logements à but lucratif seront exclus de l'étude. Par ailleurs, le fait de tenir compte d'une visée sociale des logements permettra de mieux définir les besoins auxquels les logements pourront répondre et à quelle clientèle ils s'adresseront.

Par ailleurs, en définissant le logement social de cette manière, il sera possible d'élargir le domaine généralement pris en compte. En effet, on a souvent tendance à définir le logement social comme étant du logement à loyer modique (HLM). Il n'est pas rare en effet qu'on confonde le logement social dans son sens large avec les HLM publiques (Morin *et al.*, 2008). Tous les logements sociaux ne sont pas administrés par les offices municipaux d'habitation (Morin *et al.*, 2008). Au Québec, le développement de ce secteur de l'habitation s'est fait sous l'impulsion de citoyens qui ont obtenu un soutien financier de l'État.

En élargissant le domaine pris en compte, il sera possible de regarder du côté des logements à prix plancher, mais sans subvention pour le loyer modique et qui offrent tout de même différents

services. Au-delà de l'offre d'un logement à prix modique et de services de soutien communautaire, la préoccupation des organismes qui gèrent des logements sociaux est de permettre la réalisation de projets qui se distinguent par l'implication et le contrôle des collectivités locales et des résidants dans la propriété et la gestion des immeubles (Morin *et al.*, 2008). Il existe déjà certaines unités résidentielles de ce genre en Abitibi-Témiscamingue qui sont gérées par des coopératives et des organisations à but non lucratif, mais on en répertorie seulement 71 sur tout le territoire (Thibeault, 2008). Il serait possible que les besoins en logements sociaux se situent de ce côté.

En Abitibi-Témiscamingue, on comptait, en 2006 1549 logements sociaux à prix modique (Thibeault, 2008). Les MRC de Rouyn-Noranda et de La Vallée-de-l'Or offrent deux fois plus de logements sociaux que les autres MRC, en partie à cause de leur population plus nombreuse (Thibeault, 2008). Malheureusement, le nombre de logements sociaux dans la région est en dessous de la moyenne québécoise, et cela, même en prenant en considération la population du territoire (Société d'habitation du Québec, 2008). Par contre, l'attente pour obtenir un logement social se compare avantageusement aux autres régions du Québec : 19,8 semaines d'attente (Société d'habitation du Québec, 2008), selon les derniers chiffres disponibles en 2006.

Tableau 1
Parc de logements sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue
selon le type de clientèle et la MRC, 2006

	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	Total
Abitibi	22	154	0	176
Abitibi-Ouest	40	186	8	234
Rouyn-Noranda	174	228	12	414
Témiscamingue	78	122	7	207
Vallée-de-l'Or	234	256	28	518
Total région	548	946	55	1 549

Source : Société d'habitation du Québec (2008).

Comme dans les autres régions du Québec, le logement social est majoritairement destiné aux personnes âgées (Thibeault, 2008). Peu de logements sont destinés aux personnes seules sur notre territoire. Pourtant, les données socioéconomiques tendent à dire qu'il y aurait un besoin de ce côté-là, car plus de 17,1 % des locataires consacrent au-delà de 30 % de leur revenu pour se loger dans la région (Thibeault, 2008).

Par ailleurs, on trouve peu d'initiatives de logements sociaux avec soutien communautaire en Abitibi-Témiscamingue. Dans plusieurs régions du Québec, on a vu apparaître, sous l'impulsion d'acteurs sociaux, des logements sociaux offrant du soutien communautaire. Loin d'être une situation isolée, on voit cette tendance apparaître partout en Occident depuis plus d'une vingtaine d'années (Dumais, Ducharme et Vermette, 2008). Le secteur du logement social se prête de plus en plus au développement de formules d'habitations adaptées aux besoins de différentes catégories de population : femmes; jeunes; personnes âgées en perte d'autonomie; personnes handicapées; personnes en situation d'exclusion sociale (itinérance); personnes ayant des problèmes de santé mentale; personnes ayant une déficience intellectuelle; etc. On peut définir le soutien communautaire en logement social de la façon suivante :

Le soutien communautaire en logement social désigne des pratiques et des services liés à l'habitat qui permettent aux locataires d'avoir de meilleures conditions de vie. Les interventions de soutien communautaire ont généralement trait à la sélection des locataires, à l'accueil, à la référence et à l'accompagnement vers d'autres ressources, à la sécurité, à la gestion des conflits et des situations de crise, à la défense des droits, au maintien de la tranquillité des lieux, aux services alimentaires ainsi qu'à l'animation, au soutien à la vie associative et communautaire et aux partenariats avec le milieu (RQOH, 2004). Le soutien communautaire est assuré sur place dans des habitations collectives; il est donc indissociable des ensembles de logements sociaux et communautaires. (Ducharme, 2008: 47).

Il faut cependant faire attention de bien distinguer le logement social avec soutien communautaire de l'hébergement, et cela même si on a l'impression que la ligne entre le logement et l'hébergement ne tient plus et qu'un « traité de libre-échange » avait été signé entre les deux, pour reprendre certains chercheurs (Dumais *et al.*, 2008). En effet, ce n'est pas d'un hébergement dont les gens ont besoin prioritairement, mais d'un chez-soi (Morin, 2008; Morin et Baillergeau, 2008). Les conditions d'hébergement peuvent souvent avoir des conséquences néfastes sur le devenir et l'identité d'une personne (Morin, 2008). On peut considérer le logement comme un lieu permanent de vie. Les conditions d'accès au logement ne sont pas conditionnelles à l'acceptation d'un traitement ou d'une intervention psychosociale. Les gens ne sont pas « placés » en logement comme ils le seraient en hébergement. Ils ont un véritable statut de locataire et ils signent un véritable bail.

Les questions de recherche

Quels sont les besoins en logements sociaux pour chacune des cinq MRC de l'Abitibi-Témiscamingue? De cette question, il est possible d'en tirer deux autres plus spécifiques : s'il y a des besoins en logements sociaux en Abitibi-Témiscamingue : 1) à quel type de clientèle devraient-ils s'adresser? et 2) quels types de services de soutien communautaire devrait-on offrir dans ces logements sociaux?

La méthodologie

Ce projet de recherche s'est attardé principalement à évaluer dans chaque MRC (Abitibi, Abitibi-Ouest, Rouyn-Noranda, Témiscamingue et Vallée-de-l'Or) et dans les villes-centres de l'Abitibi-Témiscamingue (Rouyn-Noranda, Amos, Val-d'Or, La Sarre et Ville-Marie) les besoins en logements sociaux. Il ne s'agissait pas de vérifier s'il y a suffisamment d'espace ou de main-d'œuvre pour construire ces logements sociaux, mais d'évaluer le nombre de logements sociaux supplémentaires la région aurait besoin pour se sortir de la crise du logement et, ainsi, améliorer la situation résidentielle des personnes les plus vulnérables.

L'unité finale retenue dans ce projet de recherche a été par conséquent l'unité résidentielle. On peut définir l'unité résidentielle comme étant le logement construit dans sa forme finale qu'une personne peut louer (Société d'habitation du Québec et Fonds québécois d'habitation communautaire, 2000). Souvent, les groupes de ressources techniques (GRT) feront référence à « la porte » en référence à la subvention qu'ils reçoivent par unité résidentielle construite, car chacune possède une seule porte d'entrée principale. Les unités résidentielles ne sont pas toutes identiques. Certaines ne sont que des chambres, alors que d'autres sont des appartements de quatre pièces et demie.

Dans ce projet, une typologie des différentes unités résidentielles possibles a été établie pour qu'un entrepreneur social puisse savoir le nombre et le type d'unités résidentielles il doit construire.

Finalement, il sera question des besoins particuliers des personnes qui habiteront ces unités résidentielles. En effet, les unités résidentielles et les projets locatifs doivent être construits en fonction des besoins des personnes qui les habiteront (Société d'habitation du Québec et Fonds québécois d'habitation communautaire, 2000). Parle-t-on de personnes qui vivent une précarité économique, qui vivent avec un handicap, qui vivent avec un problème de santé mentale ou qui subissent les difficultés occasionnées par le vieillissement ? C'est pour cette raison que les besoins particuliers des personnes qui habiteront ces lieux ont fait l'objet d'une évaluation. Il sera par ailleurs possible de préciser pour qui ces unités et ces projets seront construits ainsi que les partenaires qui devront être mis à contribution dans le projet.

Le sondage

Pour effectuer cette étude, une double méthodologie a été employée. D'abord, nous avons réalisé un sondage. Instrument de mesure flexible et simple, le sondage est une stratégie de choix lorsque vient le temps de recueillir rapidement une information riche et variée (Sabourin, Valois et Lussier, 2005). Dans cette étude, le questionnaire a permis de colliger l'information sur les besoins de logements sociaux pour la clientèle des différents organismes.

Tous les offices municipaux d'habitation de la région ont été sondés. Pour cette première catégorie d'organismes, il a été précisé que les besoins déterminés ne devaient pas dépasser le nombre de personnes en attente de logement ou d'hébergement sur leur liste d'attente respective. Les organismes communautaires ont aussi été sondés. Nous n'avons pas compté réussir à sonder l'ensemble des organismes communautaires de l'Abitibi-Témiscamingue compte tenu des moyens et du temps disponible pour la réalisation de cette étude. Toutefois, nous avons eu un taux de réponse assez encourageant pour dire qu'il est socialement représentatif, car les organismes ayant répondu sont réputés avoir une bonne connaissance des problématiques vécues par leurs usagers (Ducharme, 2008; Dumais *et al.* 2008; Morin, R. *et al.* 2008).

Les questionnaires ont été envoyés le 2 juillet 2009 et un rappel systématique a été fait à deux reprises aux répondants qui n'avaient pas rempli le questionnaire.

Les entrevues

Une fois que les sondages ont été réalisés, une série d'entrevues a été effectuée pour compléter l'information. En effet, lorsqu'il est question d'analyse des besoins, il est souvent utile de croiser les sources d'information de manière à obtenir une lecture plus claire de la réalité (Ouellet et Mayer, 2003). Comme le processus de recherche avait passablement pris du retard, nous avons privilégié des entrevues téléphoniques. Nous avons choisi de préparer les questions de chaque entrevue pour aller chercher de l'information supplémentaire auprès d'organismes ayant répondu au questionnaire et auprès des organismes n'ayant pas répondu au questionnaire.

En tout, c'est plus d'une centaine d'entrevues qui ont été faites par l'agent de recherche et par le chercheur principal. La durée de ces entrevues a varié de 15 à 60 minutes selon l'information recherchée. Par exemple, dans le cas d'une simple contre-validation d'information, la durée de l'entrevue était beaucoup plus courte, alors que dans le cas d'une entrevue sur les raisons d'une non-réponse au questionnaire, on pouvait compter près d'une heure.

L'analyse des résultats

Nous avons analysé les données du sondage et des entrevues. Les résultats seront croisés de manière à obtenir la vision la plus juste des besoins de chaque MRC et ville-centre de l'Abitibi-Témiscamingue. Il faut cependant dire que nous avons été étonnés de la disparité dans l'évaluation des besoins en logements sociaux dans chaque questionnaire et entrevue. Cela a occasionné bien des problèmes lors de l'analyse des données. Nous reviendrons sur cette question lors de l'analyse des données.

Une fois que cette première étape de l'analyse a été réalisée, les données ont été croisées et comparées de nouveau avec les données de la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2008). Il s'agissait à cette étape d'établir combien d'unités résidentielles devaient être construites pour résorber la crise du logement (augmenter le taux d'inoccupation) sans saturer le marché locatif. Nous avons aussi clarifié les besoins des populations les plus vulnérables à l'aide de différentes sources statistiques. En effet, les questionnaires et les réponses aux entrevues nous ont laissé voir que les acteurs pouvant graviter autour du logement social n'avaient que peu d'idée sur les besoins de leur clientèle en matière de logement. Parfois, les organismes interrogés avaient même du mal à faire une estimation réelle de leur clientèle. Ces éléments nous ont donc amenés à vouloir systématiser l'information de façon plus cohérente à l'aide de sources statistiques fiables. Lorsque l'information statistique était incomplète ou absente, nous avons complété à partir des données recueillies par les organismes eux-mêmes. Cela a été le cas, par exemple, pour les personnes itinérantes en Abitibi-Témiscamingue.

Une fois que ces étapes de l'analyse ont été réalisées, il a été possible de présenter les principaux résultats sous forme de tableaux de manière à ce que les acteurs sociaux puissent s'en inspirer pour planifier leur propre stratégie visant à contrer la crise du logement. Nous souhaitons que ces informations présentées par territoire aideront les acteurs du logement social à préparer leur étude de besoins et leur projet de construction de logements sociaux.

La présentation des résultats

Nous présenterons d'abord les principales caractéristiques statistiques illustrant la réalité socioéconomique de l'ensemble du territoire de la région afin d'apprécier globalement le portrait actuel de la situation du logement social. Par la suite, les principales caractéristiques de chacun des territoires des MRC de l'Abitibi-Témiscamingue et du TE (territoire équivalent) de la ville de Rouyn-Noranda sont présentées en quatre volets : la démographie; l'économie; les personnes vulnérables; et l'habitat. Cette section a pour but d'examiner non seulement la réalité économique et sociale des différents territoires de l'Abitibi-Témiscamingue, mais aussi de vérifier si la construction de logements sociaux serait possible sans nuire au marché privé du logement.

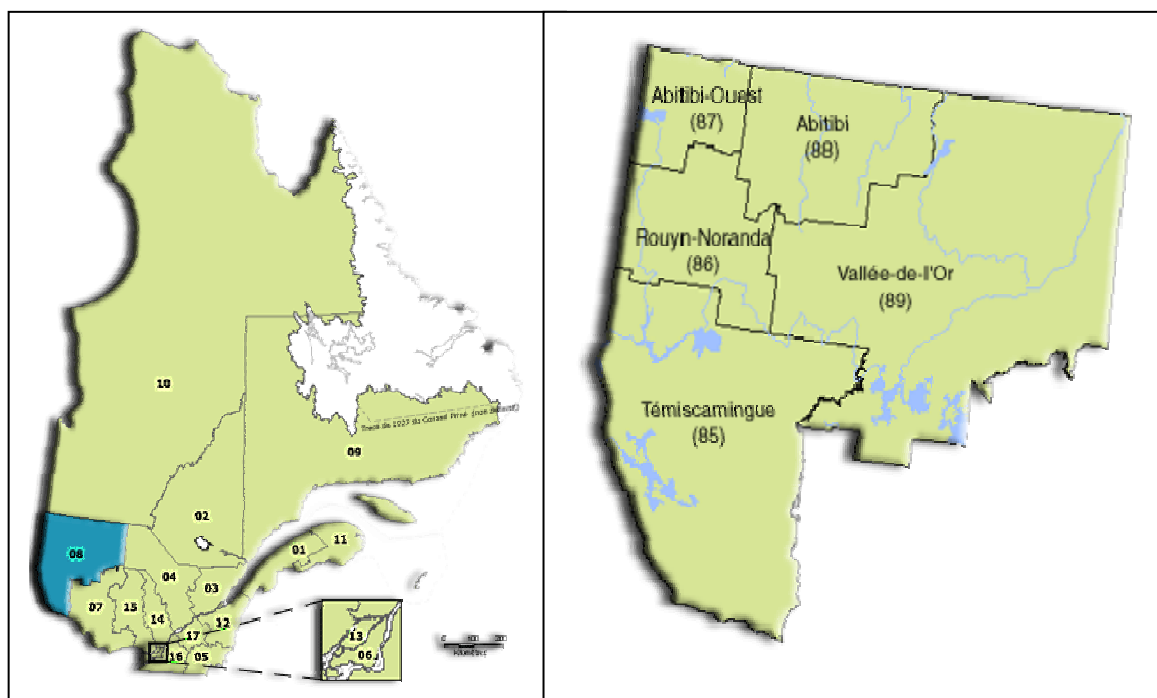
À la suite de la présentation de ces données statistiques, nous présenterons les résultats de l'analyse des questionnaires. Notons que les taux de réponse aux sondages postaux vont de 20 % à 40 %. Avec notre questionnaire, nous nous situons dans ces marges.

Afin de faciliter la compréhension des résultats issus des questionnaires, des figures illustrant les projets de logements par type de clientèle de la région ont été ajoutées.

L’Abitibi-Témiscamingue : principales caractéristiques du territoire et démographie

La région administrative 08 est située au nord-ouest du Québec et est formé des territoires des MRC d’Abitibi, d’Abitibi-Ouest, de Témiscamingue, de la Vallée-de-l’Or ainsi que du TE de Rouyn-Noranda (Figure 1). Le TE, ou territoire équivalent, est la nouvelle appellation de l’ancien territoire de la MRC de Rouyn-Noranda à la suite du regroupement en une seule entité de ses différentes municipalités, en 2002.

Figure 1
Localisation de la région administrative 08, l’Abitibi-Témiscamingue et des MRC d’Abitibi, d’Abitibi-Ouest, de Témiscamingue, de la Vallée-de-l’Or et du territoire équivalent de Rouyn-Noranda



Source : Institut de la statistique du Québec (2009a; 2009b).

Sources : Observatoire de l’Abitibi-Témiscamingue (2007) et ministère des Affaires municipales, des Régions et de l’Occupation du territoire du Québec (2009).

L’Abitibi-Témiscamingue a connu une première phase de décroissance entre 1996 et 2005. Actuellement stable, la population pourrait recommencer à décroître en 2011, mais sa population ne devrait chuter que de 4000 personnes entre 2006 et 2031, une perte de moins de 3 %. Par contre, les scénarios E – Fort et sans migration (Z) mèneraient à une

reprise de la croissance démographique. La proportion d'aînés au sein de la population de la région était inférieure à la moyenne québécoise en 2006, mais selon le scénario de référence (A), ce ne sera plus le cas en 2031 : à ce moment, près de 29 % de la population sera âgée de 65 ans ou plus (Institut de la statistique du Québec (2009c : 66) (Figure 3).

Aux fins de la présente étude, nous avons retenu le scénario de référence A, lequel nous semble le plus probable. Cependant, comme le mentionne l'Institut de la statistique du Québec (2009c : 119) : « Si le spectre de la décroissance s'estompe avec la poursuite des tendances récentes, il n'en demeure pas moins que les défis démographiques se posent avec toujours plus d'acuité. Vieillesse, renouvellement de la main-d'œuvre, changement structurel et régionalisation de la population sont autant d'enjeux préoccupants ». C'est dans ce contexte que nous présentons notre analyse des tableaux statistiques dans la présente étude.

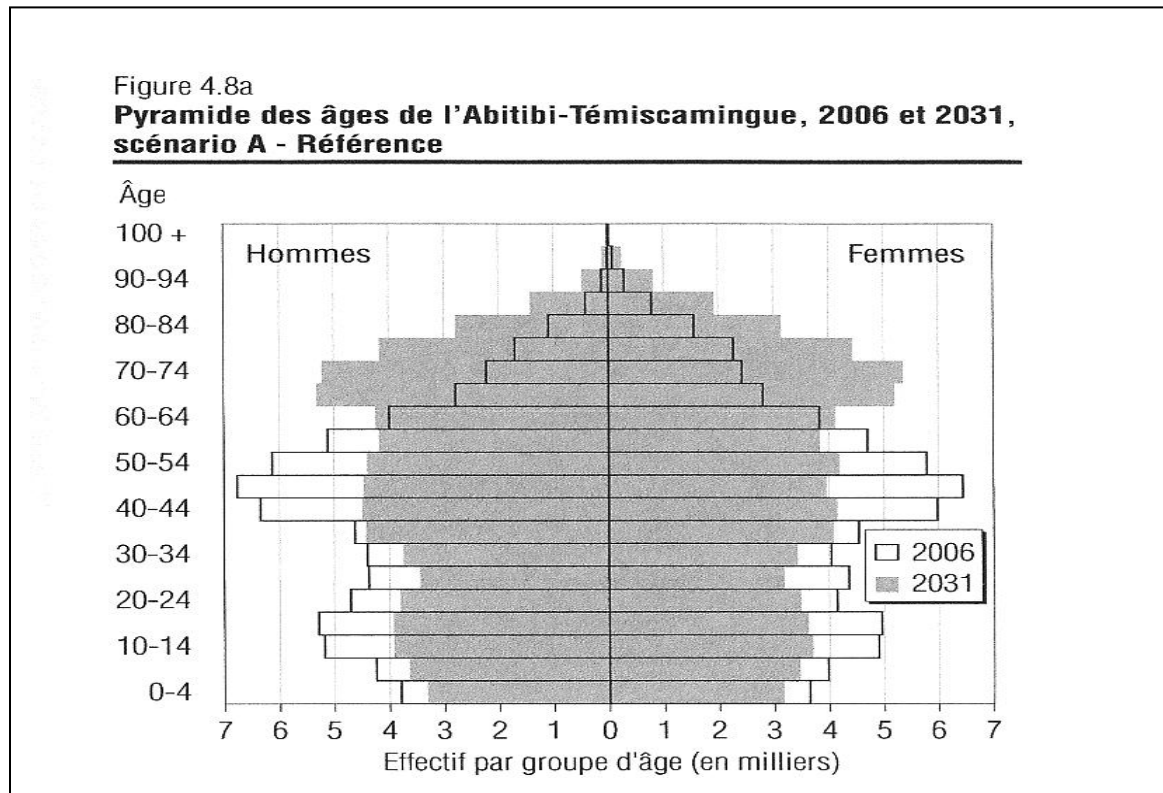
Selon le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec (2009), la région est caractérisée par un relief assez uniforme, parsemé de nombreux lacs. Elle compte 19 621 lacs de plus de six hectares. Environ 93 % de son territoire est composé de terres du domaine public et 7 % du domaine privé. Soixante-dix-neuf municipalités sont réparties dans les territoires mentionnés ci-haut, soient les quatre municipalités régionales de comté (MRC) et la ville de Rouyn-Noranda. De ce nombre, nous comptons 10 territoires non organisés, 11 villes, 54 municipalités rurales et 4 réserves indiennes. La plupart des municipalités ont moins de 500 habitants et les villes de Ville-Marie, La Sarre, Amos, Val-d'Or et Rouyn-Noranda, chefs-lieux de leur territoire respectif, regroupent près de 50 % de la population régionale.

Tableau 2
Population par division administrative au 1^{er} janvier 2009

Division administrative	Population
MRC d'Abitibi	24 060
MRC d'Abitibi-Ouest	20 929
Ville de Rouyn-Noranda	40 410
MRC de Témiscamingue	16 218
MRC de La Vallée-de-l'Or	41 497
TOTAL	143 114

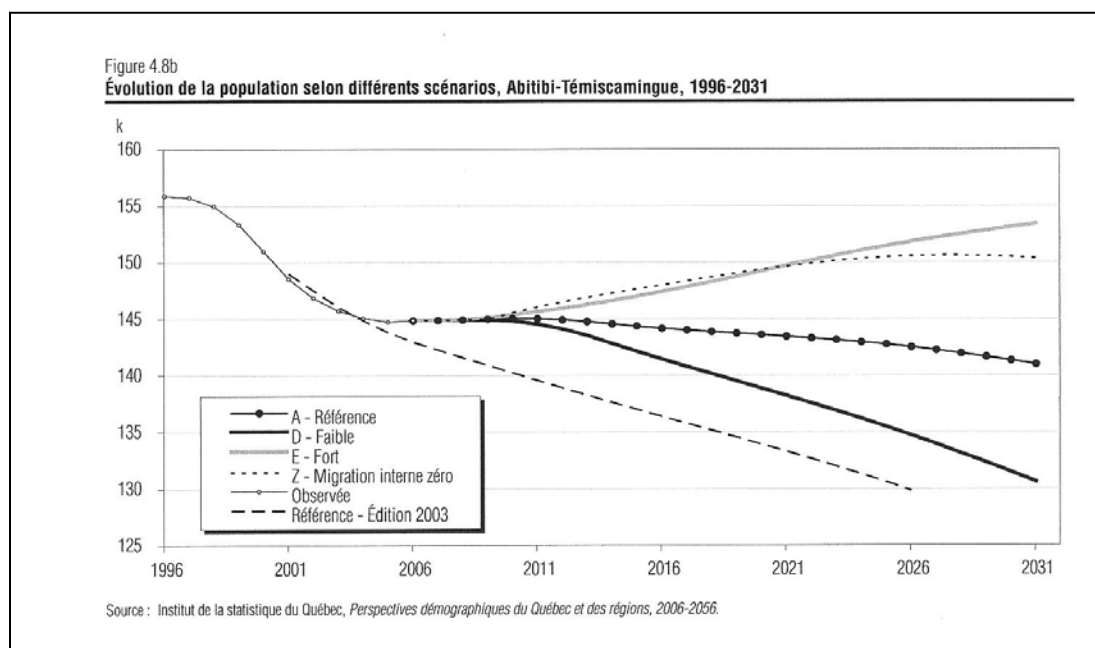
Source : Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire du Québec (2009).

Figure 2 : Pyramide des âges de l'Abitibi-Témiscamingue 2006-2031, scénario A



Source : Institut de la statistique du Québec (2009a).

Figure 3 : Évolution de la population selon différents scénarios, Abitibi-Témiscamingue, 1996-2031



Source : Institut de la statistique du Québec (2009c).

L'économie régionale est peu diversifiée et repose principalement sur l'exploitation et la transformation de la matière ligneuse, l'exploitation minière (minéraux métalliques et or) et l'agriculture. L'activité minière est surtout concentrée dans les zones de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or. L'exploitation forestière, bien que moins importante dans le secteur de Rouyn-Noranda, touche l'ensemble de la région. Les principales zones agricoles se trouvent au Témiscamingue et dans les environs de La Sarre. Les emplois se répartissent comme suit : près de 71 % dans le secteur tertiaire (services); 14 % dans le secteur secondaire; et 15 % dans le secteur primaire. Le taux de chômage, en octobre 2009, était de 10,4 %.

Les questionnaires reçus

Sur les 314 questionnaires envoyés, 53 % ont été adressés à des organismes ne s'occupant pas de logement (sans logement) et 47 % ont été transmis aux organismes s'occupant de logement (avec logement) (Tableau 5). Nous avons eu un taux de réponse de 26 %. Parmi les 84 questionnaires retournés, 29 % ont présenté des projets locatifs et 71 % n'ont présenté aucun projet. Au total, seulement 24 organismes nous ont fait part de leurs projets de logement.

Tableau 3
Questionnaires envoyés vs reçus, Abitibi-Témiscamingue

Organisme	Envoyés	Reçus sans projet	Reçus avec projets	Total reçus
Avec logement	167	33	20	53
Sans logement	147	27	4	31
Total	314	60	24	84

On constate que ce sont les territoires de la MRC de la Vallée-de-l'Or et de la ville de Rouyn-Noranda qui présentent le plus de projets (sept projets chacun). Les trois autres territoires présentent beaucoup moins de projets. Cet élément n'est pas étranger au fait que Val-d'Or et Rouyn-Noranda sont les deux pôles économiques de la région.

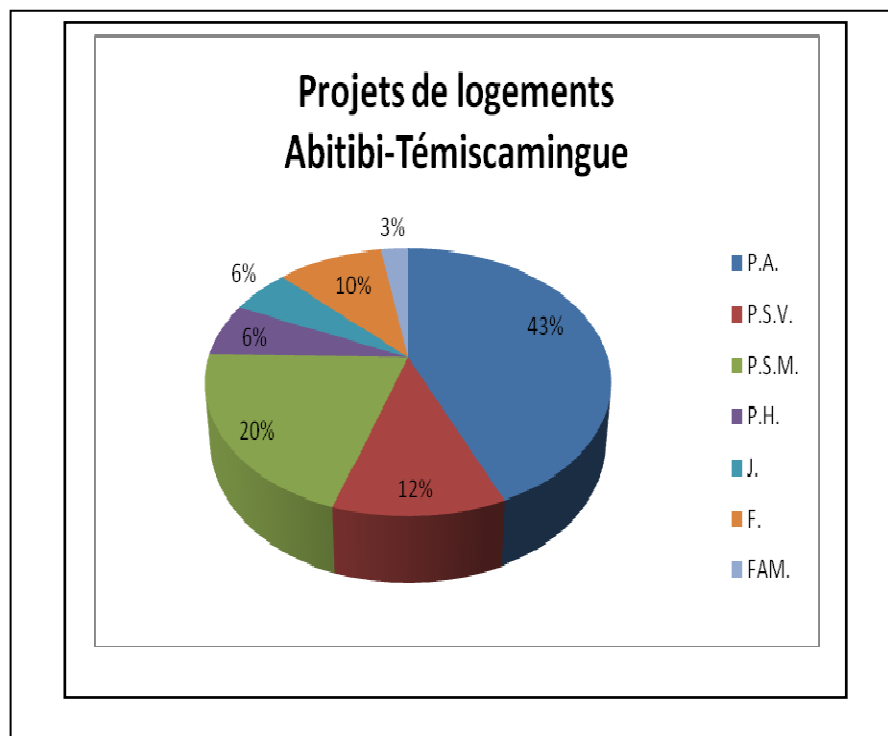
Tableau 4
Questionnaires reçus avec projets par territoire

	MRC d'Abitibi	MRC d'Abitibi-Ouest	MRC de Témiscamingue	MRC de La Vallée-de-l'Or	Ville de Rouyn-Noranda	Total
Avec logement	1	4	2	6	7	20
Sans logement	2	0	1	1	0	4
TOTAL	3	4	3	7	7	24

La figure 4 montre que 43 % des projets locatifs s'adressent aux personnes âgées, 20 % des projets visent les personnes ayant des problèmes de santé mentale et 12 % concernent les

personnes seules et vulnérables. Les projets locatifs pour la clientèle des femmes ne représentent que 10 %. Les jeunes et les personnes handicapées retiennent peu l'attention des promoteurs (6 % des projets), alors que les familles sont loin derrière (3 %). Finalement, aucun projet n'a été présenté pour les personnes itinérantes.

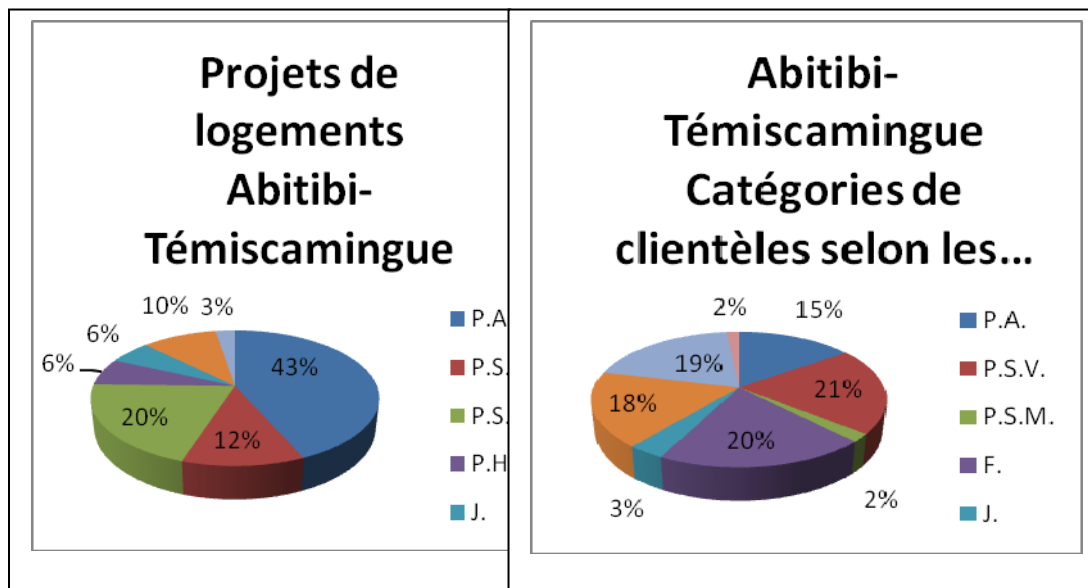
Figure 4 : Abitibi-Témiscamingue : projets de logements



L'évaluation des besoins en logements sociaux

Lorsque l'on compare l'ensemble de projets locatifs avec les catégories de clientèles selon les données statistiques, on constate que les projets locatifs pour les personnes âgées sont surévalués (43 % contre 15 %). D'un autre côté, les projets destinés aux personnes ayant des problèmes de santé mentale ne reflètent pas les données statistiques (20 % contre 2 %). Pour les personnes seules et vulnérables, les projets soumis répondraient seulement à près de la moitié des besoins locatifs (12 % contre 21 %). On remarque qu'il y a peu de projets pour les jeunes et les femmes et qu'il n'y en a aucun pour les personnes itinérantes. Les familles à faible revenu sont presque absentes des projets de construction. A priori, il y aurait lieu de faire une répartition plus équitable entre les projets et les besoins locatifs.

Figure 5
Abitibi-Témiscamingue : projets de logements par catégories de clientèles
selon les données statistiques



Dans les sections qui suivent, nous détaillerons les statistiques pour chaque MRC, nous dresserons l'inventaire des projets répertoriés et nous évaluerons les besoins en ce qui concerne les logements sociaux. Les promoteurs de projets de logements sociaux pourront privilégier la section où leur projet a lieu pour obtenir l'information la plus claire et la plus complète possible.

Les principales caractéristiques de chacun des territoires de l’Abitibi-Témiscamingue

La MRC d’Abitibi

Les principales caractéristiques du territoire et la démographie

Selon l’Institut de la statistique du Québec (2009a), la population totale de la MRC comptait, en 2008, 24 606 habitants, soit près de 17 % de la population totale de l’Abitibi-Témiscamingue. Cette population occupe une superficie de 7618 km², laquelle est découpée en 16 municipalités et deux territoires non organisés (MRC d’Abitibi, 2009). Le territoire de la MRC d’Abitibi est borné au nord par le 49^e parallèle et la municipalité de la Baie-James, à l’est et au sud par le territoire de la MRC de la Vallée-de-l’Or et à l’ouest par le territoire de la ville de Rouyn-Noranda et le territoire de la MRC d’Abitibi-Ouest (Figure 1). Selon la MRC d’Abitibi (2009), la ville d’Amos est l’agglomération la plus importante du territoire où la majorité des services à la population est concentrée. La plus grande partie du territoire de la MRC est composé d’espaces forestiers situés à l’intérieur du grand domaine public. Une part importante de l’économie est basée sur l’exploitation de la ressource forestière, mais l’agriculture demeure un secteur économique important. On dénombre, sur le territoire, plus de 170 entreprises agricoles.

La densité de la population sur ce territoire au km² est de 3,2 habitants, comparativement à 2,5 habitants pour la région. Les hommes sont plus nombreux que les femmes (514 habitants de plus). Un peu plus de la moitié de la population de la MRC se concentre dans la ville-centre d’Amos, soit 12 729 habitants.

L’analyse des différents tableaux statistiques montre plusieurs indices du vieillissement de la population : l’âge moyen du tiers de la population masculine et féminine se situait au début de la quarantaine, en 2008, et, si la tendance se maintient, cet âge moyen atteindrait 46 ans en 2026 (Institut de la statistique du Québec, 2009a). À l’aube de l’année 2021, le nombre de décès dépasserait le nombre de naissances. On anticipe une chute de près de 43 % du nombre de jeunes de 0 à 19 ans, de 2001 à 2026, et une hausse de près de 44 % (soit 3296 personnes) du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus au cours de ce même intervalle. L’Agence de la santé et des services sociaux de l’Abitibi-Témiscamingue (2008a : 2) corrobore ce phénomène de vieillissement pour la population du territoire du CSSS Les Eskers de l’Abitibi. Les personnes âgées de 20 à 64 ans devraient enregistrer une perte de près de 24 % de leurs effectifs. On prévoit des ménages privés de plus en plus âgés et de moins en moins d’enfants.

Les caractéristiques socioéconomiques

Différents indicateurs associés au revenu, au niveau de scolarité, au marché du travail et à l’industrie permettent de caractériser l’environnement socioéconomique de la population du territoire de la MRC d’Abitibi.

Les conditions de vie et de bien-être

L'analyse des conditions de vie et de bien-être au chapitre du revenu permet d'illustrer la situation financière d'une population. Les rapports de dépendance économique des hommes et des femmes du territoire de la MRC tendent à suivre ceux de la région en 2006 (Institut de la statistique du Québec, 2009a). Cependant, on constate que, depuis 2002, ces rapports sont croissants. Les femmes présentent un rapport de dépendance économique plus élevé, près du double de celui des hommes.

De 2002 à 2006, le revenu médian après impôt s'est accru de 3254 \$ pour les *familles comptant un couple*, mais seulement de 56 \$ pour *celles à faible revenu comptant un couple*. Le revenu médian des familles monoparentales représente environ 42 % du revenu médian des familles comptant un couple, alors que le revenu des personnes hors familles représente une moyenne de près de 33 % du revenu médian des familles comptant un couple.

Dans le cas des familles à faible revenu, l'écart entre le revenu médian des familles et les familles monoparentales a tendance à s'estomper avec les années. Quant aux personnes hors famille, leur revenu médian équivaut à environ 56 % de celui des familles monoparentales. Les données 2006 concernant le revenu médian après impôt entre la MRC d'Abitibi et la région sont comparables.

On constate une diminution de près de 25 % du nombre total de personnes dans les familles à faible revenu entre 2002 et 2006 pour les familles comptant un couple et de près de 68 % pour les familles monoparentales. Dans le cas des personnes hors famille, on enregistre une hausse de près de 3,6 %. Ces données indiquent que la pauvreté est moins présente dans les familles composées d'un couple et dans les familles monoparentales. On constate toutefois que la situation des personnes hors famille ne s'améliore pas et demeure préoccupante.

Certains indicateurs fournis par la Société d'habitation du Québec (2009) apportent quelques précisions concernant les ménages privés sous le seuil de faible revenu. Ainsi, 60 % des ménages sous le seuil de faible revenu sont locataires et 40 % sont propriétaires. En comparaison, 72 % de l'ensemble des ménages de la MRC sont propriétaires et 28 % sont locataires, ce qui démontre bien que les ménages à faible revenu sont plus souvent locataires.

Tableau 5
Nombre et proportion de ménages sous le seuil de faible revenu,
MRC d'Abitibi, 2006

	Total	Propriétaires	Locataires
Nombres de ménages	9 730	7 015	2 715
Sous le seuil de faible revenu	1 330	535	795
Proportion de ménages sous le seuil de faible revenu (%)	13,7	7,6	29,3

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

En 2006, dans l'agglomération de recensement d'Amos, il y avait 16 990 personnes recensées dans les ménages privés. La proportion de personnes ayant un faible revenu après impôt était de 5,5 % pour les hommes et de 5,7 % pour les femmes.

Tableau 6

Nombre et proportion de personnes dans les ménages privés ayant un faible revenu selon le sexe dans l'agglomération de recensement d'Amos, 2006

	Total	Hommes	Femmes
Nombre total de personnes dans les ménages privés	16 990	8 515	8 475
Nombre de personnes ayant un faible revenu après impôt	950	470	480
Proportion de personnes ayant un faible revenu après impôt	5,6	5,5	5,7

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

En 2005, selon les calculs de la Société d'habitation du Québec (2009), le revenu médian des ménages pour les *familles* après impôts se situait à 50 624 \$ pour l'agglomération de recensement d'Amos, alors que le revenu médian des ménages après impôts pour les *personnes seules* se situait à 19 675 \$. Comparées aux données de l'Institut de la statistique du Québec (2009b), les *familles comptant un couple* présentaient un revenu médian après impôts de 53 800 \$, alors que les *personnes hors famille* présentaient un revenu médian après impôt de 18 200 \$.

La main-d'œuvre, la scolarité, le marché du travail et l'industrie

L'Institut de la statistique du Québec (2008) a dressé un tableau évolutif de 2002 à 2006 concernant le nombre de travailleurs actifs et le revenu moyen selon le groupe d'âge et selon le sexe pour le territoire de la MRC d'Abitibi. On constate une progression constante des travailleurs situés dans les groupes d'âge de 45-55 ans (augmentation de 244 travailleurs) et de 55-64 ans (augmentation de 392 travailleurs) entre les années 2002 et 2006, alors que les 35-44 ans voient leurs effectifs diminuer de 443 travailleurs. Quant au groupe de 25-34 ans, on note une hausse de seulement 138 travailleurs. La main-d'œuvre semble vieillissante et les travailleurs restent plus longtemps en emploi compte tenu du manque de relève. Cette dernière donnée vient renforcer l'idée que le présent territoire pourrait être un lieu d'accueil pour une main-d'œuvre compétente et qualifiée. Par contre, il faudra davantage de logements pour accueillir ce flux migratoire. Une crise du logement pourrait, dans ce cas précis, ralentir le développement économique.

Les revenus d'emplois moyens ont connu une hausse d'environ 10 % entre 2002 et 2006 et ceux-ci sont plus élevés dans la tranche 35-54 ans. Les hommes représentent près de 55 % de la main-d'œuvre; les femmes, près de 45 %, en 2006. En 2001, ces pourcentages étaient respectivement de 56 % pour les hommes et de 44 % pour les femmes. La tendance semble donc se maintenir. Au chapitre du revenu d'emploi moyen, les femmes gagnaient, en 2001, près de 61 % du revenu moyen d'un travailleur masculin, alors qu'en 2006, elles touchaient 63 %, soit une hausse de 2 %. L'inégalité des revenus s'amenuise donc très lentement.

En ce qui concerne la scolarité, on remarque qu'entre les territoires de la MRC et l'agglomération de recensement d'Amos, le taux des personnes sans diplôme d'études secondaires diminue graduellement. Sur le plan des points de pourcentage, on constate une baisse de 3,9 % pour la MRC et de 2,6 % pour l'agglomération de recensement d'Amos (Institut de la statistique du Québec, 2009a). Dans l'agglomération de recensement d'Amos, la proportion de diplômés universitaires enregistre une perte en points de pourcentage de 1 % entre 2001 et 2006, mais demeure supérieure de 1,5 % au taux régional pour 2006.

Le marché du travail montre un taux d'activité moyen de 63 %, tant sur le territoire de la MRC que sur celui de la ville-centre. Le taux d'emploi varie de 52 % à 58 % et s'aligne sur la moyenne régionale de 57 %. Le taux de chômage semble stagner, en 2001, et connaît une hausse de 2,6 %, en 2006, dans la MRC et l'agglomération de recensement d'Amos. Il demeure, dans l'ensemble, supérieur de près de 4 % par rapport à la région (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

La structure industrielle de la MRC d'Abitibi et de l'agglomération de recensement d'Amos se compare à celle de la région, avec une prévalence d'environ 6 % à 7 % de plus pour l'agglomération de recensement d'Amos. Cela s'explique par une concentration des services de santé et d'éducation. Le pourcentage moyen des emplois de l'industrie se répartit comme suit : 12 % dans le secteur primaire (extraction); 17 % dans le secteur secondaire (transformation); et 71 % dans le secteur tertiaire (services). Le faible taux de 9 %, en 2001, et de 7,2 %, en 2006, du secteur primaire s'explique par la crise forestière qui a secoué l'industrie, laquelle est fortement tributaire des marchés extérieurs (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Les personnes vulnérables

Les personnes avec incapacités

Selon l'Office des personnes handicapées du Québec (2003 : 3) : « l'incapacité correspond à toute réduction (résultant d'une déficience), partielle ou totale, de la capacité d'accomplir une activité d'une façon ou dans des limites considérées comme normales pour un être humain. [...] une personne ayant une incapacité n'est pas nécessairement handicapée. »

Dans le tableau 7 ci-dessous, on remarque que les personnes ayant des incapacités constituent près de 14 % de la population totale de la MRC. Dans l'ensemble de la population, les personnes du groupe d'âge de 65 ans et plus sont celles qui présentent la part la plus importante d'incapacités (près de 37 %). Cependant, il convient de noter qu'environ 13 % des personnes de 20 à 64 ans forment le groupe d'âge où l'on trouve le plus de personnes ayant des incapacités – majoritairement des hommes.

La population active totale de 15 ans et plus qui ont des incapacités représente 7 % de la population totale de la MRC. Une partie des logements sociaux devrait être consacrée à cette population vulnérable tant sur le plan social que sur le plan économique. Il y a presque autant d'hommes que de femmes ayant des incapacités.

Tableau 7
Comparaison de la population avec incapacités et la population totale selon le groupe d'âge
et le sexe, MRC d'Abitibi, 2006

	Population avec incapacités de la MRC	Population totale de la MRC	Population avec incapacité / population totale (%) de la MRC
Tous âges	3 240	24 120	13,43
Hommes	1 655	12 290	13,47
Femmes	1 585	11 830	13,40
0-19 ans	235	5 995	3,92
Hommes	135	3 150	4,29
Femmes	100	2 845	3,51
20-64 ans	1 965	15 304	12,84
Hommes	1090	7 878	13,84
Femmes	875	7 426	11,78
65 ans et plus	1 035	2 821	36,69
Hommes	440	1 262	34,87
Femmes	595	1 559	38,17
Population active totale de 15 ans et plus avec incapacités	990	13 465	7,35
Hommes	600	7 380	8,13
Femmes	390	6 085	6,41

Notes : les données de la population active totale de 15 ans et plus avec incapacités sont de l'année 2005.

Sources : Institut de la statistique du Québec (2009b) et Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2009b). Calculs des pourcentages par l'auteur.

L'incapacité peut prendre différentes formes. Au Québec comme dans la MRC d'Abitibi, on trouve, par ordre décroissant, les incapacités liées à la mobilité, à l'agilité, à la douleur, à l'audition, à la vision, à l'apprentissage et à la parole. Selon l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008 : 12) : « pour l'année 2006 au Québec, environ une personne sur 10 vit avec une incapacité, soit 10 % chez les hommes et 11 % chez les femmes. La proportion de personnes avec des incapacités augmente en fonction de l'âge. Elle atteint 46 % chez les 75 ans et plus ».

Les personnes ayant des problèmes de santé mentale

Selon l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008a : 15) :

Le taux annuel moyen d'hospitalisation pour troubles mentaux se situe à 89 hospitalisations pour 10 000 personnes. [...] « Les principaux problèmes de santé mentale traités ont trait à des épisodes de dépressions majeures, des troubles de panique, des phobies sociales et des dépendances à l'alcool et aux drogues. [...] Sur le territoire du CSSS Les Eskers de l'Abitibi, cela correspond en moyenne à 215 hospitalisations par année. La durée moyenne d'une hospitalisation s'élève à sept jours chez les résidents. [...] Le taux s'avère un peu plus élevé chez les

hommes (96 hospitalisations pour 10 000) que chez les femmes (81 pour 10 000).

L'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2007 : 44) mentionne «[qu'une] récente étude québécoise indique que 48 % des personnes âgées affectées par une limitation fonctionnelle importante qui habitent à domicile et 35 % de celles qui sont hébergées en institution affichent un niveau sévère de détresse psychologique.» Les logements sociaux deviennent donc une excellente solution pour cette population. Par exemple, l'Accueil Harvey-Bibeau, à Amos, offre une résidence d'accueil sous supervision. Il s'agit d'une entente de services avec le CSSS Les Eskers de l'Abitibi comprenant pension, logement et encadrement disponibles pour des personnes qui ont besoin de l'aide d'intervenants spécialisés pour mieux vivre et s'épanouir en société. Ce modèle se rapproche grandement des modèles développés au Québec pour venir en aide aux personnes ayant des problèmes de santé mentale et aux personnes à risque de vivre de l'itinérance (Morin et Dorvil, 2008).

Les personnes âgées en résidences privées

Un nombre de 157 résidents partagent les 14 résidences privées sur le territoire du CSSS les Eskers de l'Abitibi (Tableau 8). Certaines résidences accueillent moins de 10 personnes, alors que d'autres en hébergent plus de 90.

Tableau 8
Nombre de personnes âgées vivant en résidence privée,
CSSS Les Eskers de l'Abitibi, octobre 2006

Territoire et nombre de résidences		Groupe d'âge des résidents				
Territoire	Nombre résidences	Moins de 65 ans	65-74 ans	75-84 ans	85 ans et +	Total des résidents
CSSS les Eskers de l'Abitibi	14	5	22	92	38	157
Région	61	24	110	532	360	1 026

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Seulement cinq résidents sont âgés de moins de 65 ans, soit à peine 3 %. Ceux vivant en résidences privées sont majoritairement âgés entre 75 et 84 ans (58 %), dépassant légèrement la moyenne régionale de 52 %. Ils sont suivis de ceux âgés de 85 ans et plus (24 %). Un peu plus d'une vingtaine de personnes sont âgées entre 65 et 74 ans (14 %).

Selon l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2007 : 24), « les plus récentes données en provenance du ministère du Revenu indiquent qu'en 2003, [...], le revenu moyen se chiffrait à 19 166 \$ ». On constate que le revenu moyen des hommes est de 21 991 \$, soit 2825 \$ de plus que la moyenne de 2003. Les femmes ont un revenu nettement inférieur à celui des hommes âgés. Il s'élève 16 934 \$, ce qui représente 77 % de celui des hommes.

Les personnes itinérantes

Selon le Comité des sans abri de la Ville de Montréal (1987), repris par le Comité interministériel sur l'itinérance (1993, *in* Carrière 2007 : 2), une personne itinérante est une personne : « qui n'a pas d'adresse fixe, de logement stable, sécuritaire et salubre pour le jour à venir, a un très faible revenu, une accessibilité discriminatoire à son égard de la part des services, a des problèmes de santé physique, de santé mentale, de toxicomanie, de violence familiale et/ou de désorganisation sociale et est dépourvue de groupe d'appartenance stable ».

L'essentiel des statistiques sur les personnes itinérantes provient de l'Accueil Harvey-Bibeau. De l'ensemble des informateurs contactés, cette source nous a semblé la plus crédible. Cet organisme a pour mission de venir en aide aux personnes adultes vivant ou ayant vécu une problématique en santé mentale ou des dépendances aux narcotiques et à l'alcool ainsi qu'aux personnes démunies, afin d'améliorer leur bien-être physique et psychologique.

Selon cet organisme, situé dans la ville-centre de la MRC d'Abitibi, la clientèle vit de l'aide sociale ou est sans revenus. Elle est principalement composée de jeunes âgés entre 25 et 35 ans qui présentent des problèmes de toxicomanie, de troubles de comportement et de dépendance affective.

On estime à 80 % le nombre d'itinérants fréquentant cet établissement et vivant de l'aide sociale et à 20 % le nombre d'itinérants sans revenu. Les personnes itinérantes subissent de l'exclusion de la part des propriétaires de logements et sont constamment en visite dans les différentes ressources similaires à l'Accueil Harvey-Bibeau. On constate une augmentation de près de 29 % du nombre d'itinérants entre 2007 et 2008, suivie d'une augmentation des besoins en logements d'environ 14 %. Ces données confirment la crise du logement qui sévit dans la région et montrent que la situation des plus vulnérables d'entre les plus vulnérables est de plus en plus dure.

Le passage à la vie adulte

Le Centre jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue mentionne que, sur l'ensemble du territoire de l'Abitibi-Témiscamingue, 19 jeunes de plus de 18 ans ont eu de la difficulté à se trouver un logement à la suite de leur sortie des services en 2009. Dans le secteur d'Amos, un seul jeune était à la recherche d'un logement. Les principales données de ce territoire montrent, par ailleurs, un allongement de la cohabitation avec les parents pour une partie importante des jeunes. On peut donc penser que le passage à la vie adulte est retardé pour une bonne proportion des jeunes âgés de 18 à 24 ans. Pour plusieurs, l'entrée sur le marché de l'emploi ne semble plus signifier le départ du domicile familial et l'entrée dans la vie adulte.

Les jeunes, plus particulièrement les jeunes issus de familles socioéconomiquement défavorisées, sont particulièrement pénalisés dans leur passage à la vie adulte par la situation de crise actuelle. Ayant peu de revenus et peu d'acquis, ils doivent affronter un marché locatif hostile annihilant leur désir d'émancipation. Différents organismes jeunesse interrogés par téléphone confirment d'ailleurs que plusieurs jeunes mettent en veilleuse leur désir de quitter le domicile familial, car ils ont de la difficulté à simplement visiter des logements, n'ayant ni voiture pour se déplacer ni personne pour se porter garant de leur personne.

Cette situation risque à moyen terme de relancer la migration des jeunes vers les grands centres urbains, car ils ne trouveront pas d'avantages à rester dans la région vu l'augmentation significative des loyers et la difficulté à en trouver un. Pour les jeunes plus démunis, cela signifie risquer de vivre dans des logements insalubres et ne répondant pas aux standards. Éventuellement, cela pourrait aussi signifier un rajeunissement des clientèles à risque de vivre une situation d'itinérance.

L'habitat

Le logement privé

La MRC d'Abitibi comptait, en 2006, 9915 logements privés occupés, soit 420 logements de plus qu'en 2001 (Voir le tableau 9). Le parc de logements possédés s'est accru de 495 unités de 2001 à 2006, alors que le nombre de logements loués a connu une perte de 110 unités au cours de la même période. Le nombre de logements ayant besoin de rénovations majeures (plomberie ou installation électrique défectueuse, charpente des murs, des planchers ou des plafonds, etc.) s'élevait à 991 unités, en 2006. Ce nombre est sensiblement le même qu'en 2001 (écart de 0,7 % seulement). La valeur moyenne des logements (maisons et immeubles) s'est grandement améliorée – hausse de 22 272 \$. Cependant, cette valeur moyenne a chuté à près de 92 393 \$ en 2009 (Institut de la statistique du Québec, 2009). Le loyer brut annuel moyen est passé de 443 \$ à 459 \$, soit une hausse de 16 \$ entre 2001 et 2006. Ces données confirment l'existence d'une crise du logement.

Tableau 9
Quelques caractéristiques du logement sur le territoire de la MRC d'Abitibi en 2001 et 2006

	2001	2006
Nombre de logements privés occupés	9 495	9915
Logements possédés	6 620	7115
Logements loués	2 870	2760
Logements ayant besoin de rénovations majeures (%)	10,7	10,0
Valeur moyenne des logements (maisons et immeubles)(\$)	72 931	95 203
Loyer brut mensuel moyen (\$)	443	459

Note : Logement privé : ensemble de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une ou des personnes.

Loyer brut mensuel moyen : comprend le coût des, services municipaux, d'électricité et d'autres combustibles.

Sources : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2004a; 2009c.).

Au tableau 10 ci-dessous, on constate que 7115 logements privés sont occupés par leurs propriétaires et que 2755 étaient offerts en location en 2006. Près de sept logements sur dix étaient donc occupés par leurs propriétaires. Ces derniers résidaient d'ailleurs en grande majorité dans des maisons individuelles (87 %), en 2006, alors que l'essentiel des locataires (près de 58 %) loge dans des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages.

Tableau 10
Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006 sur le territoire de la MRC d'Abitibi

	Total	Propriétaires	Locataires
Total – Type de construction résidentielle	9 870	7 115	2 755
Maison individuelle non attenante	6 495	5 975	520
Autre maison individuelle	685	415	270
Logement dans un immeuble de moins de cinq étages	1 900	310	1 590
Duplex	665	305	360
Logement dans un immeuble de cinq étages et plus	10	10	0
Autre logement	115	100	15

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

La construction résidentielle

Du côté de la construction résidentielle, le nombre de permis de bâtir résidentiels a connu une hausse de près de 9 % entre 2005 et 2006, suivie d'une seconde hausse d'environ 5 % entre 2006 et 2007. La valeur des travaux a également connu une croissance de 6 %, en 2006, et de 19 %, en 2007. Au chapitre de la construction non résidentielle, on enregistre une baisse de près de 22 % du nombre de permis et de 42 % de la valeur des travaux entre 2006 et 2007.

Tableau 11
Nombre et valeur des permis de bâtir 2005-2007 sur le territoire de la MRC d'Abitibi

	2005		2006		2007	
	Permis	Valeur 000\$	Permis	Valeur 000\$	Permis	Valeur 000\$
Résidentiel	965	10 927	1 056	11 542	1 112	13 806
Non résidentiel	63	9 012	94	8 834	49	5 197
TOTAL	1 028	19 939	1 150	20 376	1 161	19 003

Note : le nombre et la valeur des permis résidentiels représentent le total des permis demandés pour les unités créées, les ajouts, les rénovations, les piscines, etc. La valeur du logement équivaut à la somme que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il décidait de vendre sa propriété.

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Le taux d'inoccupation des logements

La Société d'habitation du Québec (2009 : 8) définit le taux d'inoccupation comme étant un concept basé sur un univers de logements autre que celui des données du recensement de Statistique Canada. Il s'agit de l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), laquelle estime le parc de logements locatifs d'initiative privée de *trois appartements et plus*. Sont donc exclus de cette enquête, les logements loués suivants : duplex; triplex dont un des logements est occupé par le propriétaire; les maisons individuelles et jumelées; les copropriétés; les maisons mobiles; les appartements situés dans un

immeuble commercial; les logements sociaux ou coopératifs et les logements locatifs destinés uniquement aux personnes âgées. Seuls les taux d'occupation des villes de plus de 10 000 habitants sont considérés. C'est donc dire que seuls les taux d'occupation des trois villes la région ayant une population de plus de 10 000 personnes sont disponibles, soit les villes d'Amos, de Val-d'Or et de Rouyn-Noranda.

Pour l'agglomération de recensement d'Amos, le taux d'occupation est passé de 14,2, en 2001, à 2, en 2009. Comparée aux taux des deux autres principales villes de la région, Amos est la ville-centre qui se positionne le mieux, n'étant qu'à un point de pourcentage du point d'équilibre de 3 % entre l'offre et la demande. Cependant, ces taux d'occupation sont à leur plus bas niveau depuis les neuf dernières années, ce qui rend extrêmement ardue la recherche d'un logement pour les locataires, et ce, pour l'ensemble de la région (chute de 13,1 points de pourcentage de 2001 à 2009).

Tableau 12

Taux d'occupation des villes-centres de l'Abitibi-Témiscamingue pour les immeubles de trois appartements et plus pour les années 2001 à 2009 (%)

Villes-centres et région	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Amos	14,2	13,0	12,0	3,2	4,0	3,1	1,7	*1,0	*2,0
Val-d'Or	11,4	11,7	6,4	6,8	0,1	0,2	0,1	*0,2	*0,0
Rouyn-Noranda	15,5	10,0	7,7	4,8	2,7	1,3	0,8	*0,5	*0,9
La Sarre	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	0,0
Ville-Marie	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	1,4
Abitibi-Témiscamingue	13,8	11,1	8,1	4,6	2,0	1,2	*0,7	*0,5	*0,7

*Note : pour les agglomérations de recensement d'Amos, de Val-d'Or et de Rouyn-Noranda, les données marquées d'un astérisque « * » proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toutes les autres données proviennent de l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue*

Sources : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008). Société canadienne d'hypothèques et de logement (2008; 2009).

Les logements sociaux selon le type et la clientèle

L'essentiel du parc de logements sociaux, soit près de 87 %, est dédié à la clientèle des personnes âgées. Dans la région, 61 % du parc immobilier des 1549 logements sociaux est réservé par cette même clientèle.

Les logements sociaux pour les personnes seules ne semblent pas être une priorité régionale, aucun (0 %) sur le territoire de la MRC d'Abitibi et à peine 3,5 % sur le territoire de la région. Pourtant, sur les 934 ménages prestataires de l'assistance-emploi en 2008, 739 ménages étaient des personnes vivant seules. Sur les 1 036 personnes adultes prestataires il y a légèrement plus d'hommes que de femmes et près de 51 % présentent de sévères contraintes à l'emploi. Seulement 22 logements sociaux ont été réservés aux familles en 2006.

Tableau 13
Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de la MRC d'Abitibi en 2006

	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	TOTAL
MRC d'Abitibi	22	154	0	176
Région	548	946	55	1 549

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

En 2007, la Société d'habitation du Québec, citée par l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2007 : 19), a noté que : « 912 des 1156 logements à prix abordable dans les offices municipaux d'habitation (OMH) de la région sont destinés aux personnes âgées. Cette offre représente plus des trois quarts des logements à prix abordable (communément appelé HLM) ».

Le temps moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM

L'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008 : 2) mentionne que selon « la Société d'habitation du Québec, 500 ménages étaient en attente d'un HLM en Abitibi-Témiscamingue, en 2006, et [que] le délai d'attente moyen pour y accéder était de 19,8 mois ». Nous avons vérifié la moyenne du délai d'attente auprès des cinq offices municipaux de la MRC d'Abitibi. Elle s'élève à un mois dans les localités rurales de Barraute, Lacorne, Landrienne et St-Félix-de-Dalquier. L'OMH de Landrienne n'avait que trois noms sur sa liste d'attente au moment de notre appel téléphonique du 12 août 2009. Tous les logements sont actuellement occupés par des aînés.

Cependant, les délais d'attente varient selon le nombre de personnes inscrites sur la liste d'attente. Ainsi, à l'OMH d'Amos, le temps moyen d'attente pour l'obtention d'une place dans un HLM en milieu urbain est légèrement supérieur (20,9 mois) à la moyenne régionale observée en 2006 (19,8 mois) par l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Les logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 %

Le calcul du nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'équilibre de 3 % afin que l'offre soit égale à la demande n'est disponible que pour les agglomérations de recensement de 10 000 habitants et plus. Dans la région, ces agglomérations sont Amos, Val-d'Or et Rouyn-Noranda.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (2009), le nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % pour l'agglomération de recensement d'Amos est de 10 unités locatives.

En 2006, le nombre total de logements privés selon le type et le mode d'occupation pour l'ensemble du territoire de la MRC était de 9870 unités. En tenant compte de ce nombre, nous avons estimé à 98 le nombre de logements locatifs supplémentaires nécessaires pour atteindre l'équilibre de 3 % pour l'ensemble du territoire de la MRC d'Abitibi.

On remarque une diminution du nombre de logements locatifs supplémentaires de 25 à 20 entre les mois d'avril 2008 et avril 2009. Le nombre de logements locatifs supplémentaires pour que l'offre soit égale à la demande ne représente que 7 % des effectifs régionaux en avril 2009.

Le taux d'effort médian des ménages privés (locataires et propriétaires)

Pour l'ensemble des ménages, environ 13 % du revenu est consacré au logement chez les propriétaires, alors que la part est de 22 % chez les locataires. Bien que les propriétaires allouent plus d'argent que les locataires à l'habitation, leur taux d'effort est nettement moindre. On peut en déduire que les propriétaires sont généralement mieux nantis financièrement que les locataires. L'accessibilité au logement est plus préoccupante pour les personnes locataires de leur logement. On constate également que plus l'on vieillit, plus la part du revenu consacré au logement augmente. Les taux d'effort médians des ménages privés (locataires et propriétaires) sont inférieurs aux taux de la région.

Tableau 14

Taux d'effort (%) médian des ménages privés (locataires et propriétaires) selon l'âge du principal soutien sur le territoire de la MRC d'Abitibi en 2001

	Ensemble des ménages	55-64 ans	65-74 ans	75 ans et plus
Ménages privés				
MRC	14,9	12,8	14,5	18,6
Région	16,3	14,8	16,7	20,8
Ménages privés propriétaires				
MRC	12,8	10,7	12,0	12,8
Région	13,9	12,0	13,2	15,8
Ménages privés locataires				
MRC	22,2	28,2	24,3	27,5
Région	23,4	29,5	27,5	27,9

Source : Tableau adapté à partir des données de la Société d'habitation du Québec (2005).

Statistique Canada (2008 : 1) définit le concept de l'abordabilité du logement comme étant la proportion du revenu mensuel total moyen du ménage consacrée aux principales dépenses de propriété (dans le cas des logements occupés par leurs propriétaires) ou au loyer brut (dans le cas des logements occupés par un locataire). Le seuil de 30 % ou plus du revenu du ménage consacré aux coûts d'habitation constitue un repère utile pour l'évaluation des tendances en matière d'abordabilité du logement.

Les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation n'éprouvent pas nécessairement des problèmes d'abordabilité du logement. C'est notamment le cas des ménages ayant un revenu élevé (Statistique Canada, 2008). Mais d'autres ménages choisissent de consacrer une plus grande part de leur revenu aux coûts d'habitation plutôt qu'à d'autres biens, puisque leur revenu est faible et que le coût des loyers est élevé. Selon Rea, Yuen, Engeland et Figueroa (2008), le pourcentage généralement reconnu pour qu'un logement soit considéré comme abordable au Canada ne doit pas dépasser 30 % du revenu du ménage.

On constate, en 2005, que 735 ménages privés locataires de la MRC d'Abitibi ont consacré 30 % ou plus de leur revenu au paiement du loyer brut. Ceux-ci constituent 12 % de l'ensemble des ménages de la région. Parmi les ménages privés de la région près de 62 % sont des ménages locataires ayant consacré plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer brut. Les ménages

propriétaires de logements (38 %) ont également consacré le même effort pour assumer les coûts d'habitation.

En conclusion, il n'y a aucun risque de pénaliser le marché privé de la construction dans la MRC d'Abitibi en construisant des logements sociaux. En effet, avec le vieillissement de la population, il y aura nécessairement une augmentation des personnes vulnérables qui nécessiteront des logements adaptés. Ce vieillissement de la population et la légère diminution de la population ne régleront pas le problème de la crise du logement, car c'est l'augmentation des petits ménages qui l'a occasionnée. Plus les ménages sont petits, plus ils cherchent des logements à un prix raisonnable. Ils trouvent ce produit résidentiel de plus en plus difficilement, car la construction résidentielle ne semble pas le favoriser faute de rentabilité. L'augmentation des ménages de petite taille semble aussi provoquer une augmentation du taux de dépendance économique des individus et des ménages. Cela se traduit aussi par une augmentation de leur taux d'efforts pour se loger. Les personnes vulnérables sont particulièrement touchées par ces deux éléments. En résumé, il y a une nécessité de construire 108 logements sociaux dans la MRC d'Abitibi pour venir en aide à ces ménages qui sont aux prises avec une situation difficile.

Les résultats des questionnaires

Parmi les 68 questionnaires envoyés dans la MRC d'Abitibi, 35 % ont été adressés à des organismes ne s'occupant pas de logement (sans logement) et 65 % ont été transmis à des organismes s'occupant de logement (avec logement) (Tableau 15). Les 17 questionnaires reçus représentent un taux de réponse de 25 %.

Tableau 15
Questionnaires envoyés vs reçus, MRC d'Abitibi

Organisme	Envoyés	Reçus sans projet	Reçus avec projets	Total reçus
Avec logement	44	10	1	11
Sans logement	24	4	2	6
Total	68	14	3	17

Seulement trois questionnaires sur les 17 reçus ont indiqué des projets de logements. Ainsi, l'OMH de Barraute a un projet de huit unités de trois pièces et demie pour personnes âgées dont la date de réalisation n'est pas précisée. La Corporation de développement communautaire d'Amos projette aussi de réaliser cinq projets comprenant des unités de deux pièces et demie, de trois pièces et demie et de quatre pièces et demie pour la clientèle des personnes âgées, mais n'a pas fixé de date de réalisation.

Le *Mouvement de la Relève d'Amos-Région* prévoit un projet de 15 unités de logement d'une pièce et demie et de deux pièces et demie pour les jeunes, mais puisqu'il est encore à l'étape exploratoire, aucune décision n'a été prise à son égard. Nous n'avons pas pu constater, lors de nos entrevues téléphoniques, un large appui à ce projet. Peu de gens semblent en connaître l'existence. Par contre, nous pouvons dire qu'en fonction du portrait dressé de la MRC, ce projet pourrait combler les besoins du milieu en ce qui concerne le passage à la vie adulte.

L'évaluation des besoins de logements sociaux pour la MRC d'Abitibi

Sur le territoire de la MRC, un seul projet de logement social pour personnes âgées est mis de l'avant et aucune date n'est pressentie pour sa réalisation. Pourtant, il y a un besoin criant de logements sociaux comme en témoigne le taux d'inoccupation de 2 %. De plus, on constate que près de 87 % du parc de logements locatifs se concentre dans la ville-centre d'Amos dans des HLM pour les *personnes âgées*. Il y a présentement 30 inscriptions sur la liste d'attente des HLM et le délai d'attente s'élève à près de 21 mois à l'OMH d'Amos. On peine à répondre à la demande et cette concentration ira en s'accroissant comme semble l'affirmer l'Institut de la statistique du Québec (2009a). En effet, selon le scénario le plus probable, sur une période de 25 ans, de 2001 à 2026, le nombre de personnes âgées aura doublé. La population de la MRC n'échappe pas à cette tendance. Il y aura, par ailleurs, moins d'enfants par ménage, moins de jeunes pour s'occuper des personnes âgées et précarité financière des personnes âgées qui ont de plus en plus des incapacités.

Il semble que les représentants de la MRC que nous avons interrogés se sentent peu interpellés et n'ont pas un grand désir d'être associés au logement social. En effet, devant le peu de projets présentés et l'incertitude quant à leur réalisation, nous nous sommes demandés si les acteurs sociaux de cette MRC connaissaient ce qu'était le logement social et son utilité. De plus, le fait qu'il n'y ait qu'un seul projet pour les jeunes nous laisse perplexes quant aux autres besoins de logements sociaux pour les autres catégories de clientèle.

En 2006, il n'y avait aucun logement pour les personnes seules et seulement 22 pour les familles. Pourtant, le nombre de personnes seules ne cesse de croître. Ces personnes forment l'essentiel des ménages prestataires de l'assistance-emploi et près de la moitié des ménages ont de sévères contraintes à l'emploi, alors qu'il n'y avait aucun logement pour les accueillir en 2006. Aucun projet pour loger les personnes souffrant de problèmes de santé mentale et pour les personnes handicapées n'a par ailleurs été présenté.

Les statistiques sur le logement, l'analyse des questionnaires reçus et les entrevues réalisées nous portent à croire qu'il y a une lacune majeure quant à la connaissance de ce que pourrait être le logement social. En effet, le logement social ne se résume pas seulement à la clientèle des personnes âgées, mais également à toutes les autres catégories de clientèles vulnérables. À plusieurs reprises, on a confondu, dans cette MRC, logement social et résidence privée pour personnes âgées. Souvent, les personnes interrogées nous ont dit que le marché réglerait lui-même la problématique. D'un autre côté, c'est dans ce secteur que la crise du logement est la moins importante.

Pour atteindre un équilibre de 3 % entre l'offre et la demande afin de mettre fin à la crise du logement sur ce territoire, nous estimons que la construction de 108 nouvelles unités serait nécessaire.

Trois scénarios pourraient être envisagés

- Le *scénario A* serait de **108 unités**;
- le *scénario B* serait de 108 unités moins les unités totales projetées au nombre de 28, soit **80 unités**;

La ventilation des résultats révèle que, selon le scénario C, nous n'aurions pas à construire d'unités supplémentaires de logement social. Comme nous l'avons vu précédemment, le taux d'inoccupation est moins dramatique dans cette MRC que dans le reste de l'Abitibi-Témiscamingue. Ainsi, la MRC est donc beaucoup moins affectée par la crise et a donc besoin de moins de logements pour se sortir de l'impasse.

Du côté des personnes seules vulnérables (PSV) et des familles (F), il y a un besoin non comblé assez marqué en logement social. En fait, si on prend le scénario A, il faudrait plus de 52 unités locatives à prix modique pour combler les besoins. Le logement pour les personnes âgées (PA), qui est pourtant considéré comme prioritaire par bien des acteurs sociaux, n'est pas, selon nos données, le besoin le plus important à combler dans ce secteur.

Les acteurs notent différents éléments à prendre en compte dans la construction de ces logements sociaux. Ils devraient d'abord principalement être construits en milieu urbain. Les personnes vulnérables cherchent une proximité avec les services, car cela simplifie leur vie au quotidien. Ensuite, en ce qui concerne le type d'unité locative à construire, les personnes interrogées sont d'accord pour dire qu'il y a un besoin de deux et demie et de trois et demie pour les personnes seules et vulnérables et pour les personnes âgées. Il manquerait environ 57 logements sociaux de ce type. Cependant, on a aussi noté à quelques reprises qu'il faudrait une ressource résidentielle spécifique pour les « durs à loger », c'est-à-dire ces personnes qui ont des problèmes assez lourds et des comportements dérangeants. Les acteurs ne s'entendent pas sur le type de ressource qu'il faudrait dans cette MRC. On a tantôt parlé de dortoir ou de logement supervisé. Il n'en reste pas moins qu'une maison de chambres avec soutien communautaire serait probablement une initiative mitoyenne intéressante pour combler ces besoins. Le résiduel des unités locatives non utilisées qui pourrait facilement être porté par des organismes œuvrant en toxicomanie, itinérance ou santé mentale.

En conclusion, nous estimons que 108 unités de logement social seraient nécessaires dans cette MRC. Cependant, ces unités ne doivent pas être exclusivement accordées à des projets pour les personnes âgées. Dans l'immédiat, les projets devraient être orientés vers les personnes seules et les familles vulnérables qui ne cessent de voir leurs conditions locatives devenir de plus en plus difficiles. Une ressource pour les personnes plus difficiles à loger devrait aussi être mise sur pied.

La MRC d'Abitibi-Ouest

Les principales caractéristiques du territoire et la démographie

Borné au nord par le 49^e parallèle et la municipalité de la Baie-James, à l'est par le territoire de la MRC d'Abitibi, au sud par le territoire de la ville de Rouyn-Noranda et à l'ouest par la province de l'Ontario, le territoire de la MRC d'Abitibi-Ouest, découpé en 21 municipalités et deux territoires non organisés, s'étend sur une superficie de 3322 km², dont 55 % des terres ont une tenure privée (MRC d'Abitibi-Ouest, 2009). La MRC d'Abitibi-Ouest (2009) indique que 60 % du territoire est protégé par la zone agricole dans la partie argileuse entourant le lac Abitibi. La ville de La Sarre constitue le pôle urbain principal et la majorité des services offerts à la population s'y trouvent. La forêt est sans contredit la pierre d'assise de l'économie avec l'exploitation des terres agricoles.

Selon l'Institut de la statistique du Québec (2009a) et la MRC d'Abitibi-Ouest (2009), avec une densité de 6,3 habitants par km² comparativement à 2,5 habitants pour la région, la population, essentiellement francophone (99,5 %), de cet œkoumène, est de 20 959 et compte pour près de 14 % de celle de la région. Les hommes sont légèrement plus nombreux que les femmes (295 habitants de plus). En 2009, 11 municipalités comptent environ 500 habitants chacune. Près de 35 % de la population de la MRC, soit 7396 habitants, se concentre dans la ville-centre de La Sarre (ministère des Affaires municipales, 2009).

Près de 46 % de la population de la MRC avait plus de 45 ans en 2008. Ce constat semble annoncer les déclinés anticipés de la population par l'Institut de la statistique du Québec (2009b) en 2011 et 2021. La population devrait diminuer de près de 21 % entre 2001 et 2026.

Le processus de vieillissement de la population est prévisible dans ce territoire. En effet, on anticipe une diminution de la population de jeunes et un accroissement de celle des aînés entre 2001 et 2026. Ce phénomène est également attesté par l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008b : 3) pour la population du territoire du CSSS Les Aurores Boréales. Une chute de près de 42 % du nombre de jeunes de 0 à 19 ans de 2001 à 2026 et une hausse de près de 81 % (soit 2462 personnes) du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sont à prévoir. La population de 20 à 64 ans devrait enregistrer une perte de près de 33 % de ses effectifs. Si la tendance actuelle se maintient, on peut s'attendre à une augmentation de l'âge moyen des femmes et des hommes.

Les perspectives des ménages semblent vouloir suivre la diminution des effectifs de population annoncée et de son vieillissement. Ainsi, en 2026, on comptera 270 ménages de moins et une diminution du nombre moyen de personnes par ménage. Cette diminution de 270 ménages pourra probablement être annulée par l'effet de la multiplication des ménages d'une seule personne (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Les caractéristiques socioéconomiques

Les conditions de vie et de bien-être

L'analyse des conditions de vie et de bien-être en ce qui a trait au revenu permet d'illustrer la situation financière de la population de la MRC. Le rapport de dépendance économique des hommes du territoire de la MRC était d'environ cinq fois supérieur à celui de la région, en 2006; celui des femmes était généralement sept fois supérieur à celui de la région. Cependant, on constate que, depuis 2002, ces rapports sont légèrement croissants, les femmes présentant un rapport de dépendance économique près de deux fois plus élevé que celui des hommes.

Le revenu médian après impôt s'est accru de 3254 \$ dans les *familles*, mais a régressé de 905 \$ chez *les familles à faible revenu* de 2002 à 2006. Le revenu médian des familles monoparentales, quant à lui, est constant. Il équivaut à de près de la moitié du revenu médian des familles et des personnes hors famille (51 %). Cependant, pour les familles à faible revenu, l'écart entre le revenu médian des familles comptant un couple et les familles monoparentales a tendance à s'estomper avec les années. Les données de 2006 sur le revenu médian après impôt entre la MRC d'Abitibi-Ouest et la région sont comparables (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Le nombre total de personnes dans les familles à faible revenu diminue, de 2002 à 2006, de près de 28 % pour les familles comptant un couple, de 32 % pour les familles monoparentales et de 3,7 % dans le cas des personnes hors famille. La MRC d'Abitibi-Ouest accapare près de 18 % du nombre des personnes vivant dans les familles à faible revenu de la région et près de 13 % du nombre de personnes vivant hors famille.

Selon la Société d'habitation du Québec (2009), 60 % des ménages sous le seuil de faible revenu sont locataires contre 40 %. En comparaison, 75 % de l'ensemble des ménages de la MRC sont propriétaires et 25 % sont locataires.

Tableau 17
Nombre et proportion de ménages sous le seuil de faible revenu pour la MRC d'Abitibi-Ouest en 2006

	Total	Propriétaires	Locataires
Nombres de ménages	8 665	6 490	2 175
Sous le seuil de faible revenu	1 370	550	820
Proportion de ménages sous le seuil de faible revenu (%)	15,8	8,5	37,7

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

La main-d'œuvre, la scolarité, le marché du travail et l'industrie

La main-d'œuvre est vieillissante et les travailleurs restent plus longtemps en emploi compte tenu de l'absence de relève. On constate une progression constante du nombre de travailleurs de 45 à 55 ans (c.-à-d. une augmentation de 237 travailleurs) et de 55 à 64 ans (une augmentation de 245 travailleurs) de 2002 à 2006, alors que les 35-44 ans voient leurs effectifs diminuer de 429 travailleurs. Quant au groupe de 25 à 34 ans, on note une hausse de seulement 46 travailleurs (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Les revenus d'emplois moyens ont connu une hausse d'environ huit points de pourcentage entre 2002 et 2006. Les revenus sont plus élevés chez les 35-54 ans. La présence des femmes sur le marché du travail a connu par ailleurs un gain de 2002 à 2006. En effet, les femmes occupaient près de 44 % du marché du travail, en 2006, alors que les hommes formaient près de 56 % de la main-d'œuvre. En 2002, ces pourcentages étaient respectivement de 41 % pour les femmes et de 59 % pour les hommes. En contrepartie, les femmes ont vu leur revenu d'emploi moyen augmenter de plus de 2837 \$, alors que le gain a été beaucoup plus impressionnant chez les hommes (4200 \$ environ) (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

En ce qui concerne la scolarité, on remarque qu'entre les territoires de la MRC, de la ville-centre et de la région, le taux des personnes sans diplôme d'études secondaires de la MRC diminue graduellement et se rapproche du taux régional de 35,4 %, passant de 48,4 %, en 2001, à 40,8 %, en 2006. Dans la ville-centre, la proportion de diplômés universitaires évolue graduellement vers la moyenne régionale de 12,6 %, passant de 8 %, en 2001, à 11,6 %, en 2006. Dans l'ensemble, la population de la MRC et de la ville-centre se scolarise de plus en plus (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

La MRC mise sur son capital humain pour un développement durable de ses trois principales ressources : l'agriculture, la forêt et les activités récréotouristiques. Le mouvement coopératif et les organisations communautaires occupent une place privilégiée au chapitre de l'économie (MRC d'Abitibi-Ouest, 2009). Le marché du travail montre un taux d'activité moyen de 57 %, tant sur le territoire de la MRC que sur celui de la ville-centre. Le taux d'emploi varie de 52 % à 54 % et s'aligne sur la moyenne régionale de 57 %. Le taux de chômage suit une tendance à la baisse dans la MRC et la ville-centre et se rapproche de la moyenne régionale de 9,2 %. La structure industrielle de la MRC d'Abitibi-Ouest et de la ville-centre se compare à celle de la région. Le pourcentage moyen des emplois se répartit comme suit : 12 % dans le secteur primaire (extraction); 17 % dans le secteur secondaire (transformation); 71 % dans le secteur tertiaire (services).

Les personnes vulnérables

Les personnes ayant des incapacités

Sur le territoire de la MRC, près de 15 % de la population présente des incapacités. Il y a presque autant d'hommes que de femmes qui ont des incapacités. Parmi la population de 65 ans et plus, le tiers présente une incapacité. Les personnes de 20 à 64 ans ayant des incapacités constituent 14 % de la population du territoire. Dans ce groupe d'âge, ce sont les hommes qui sont les plus nombreux à avoir des incapacités. La population active totale de 15 ans et plus ayant des incapacités ne représente que 7 % de la population totale de la MRC (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Les personnes ayant des problèmes de santé mentale

Selon l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008b : 18), sur le territoire du CSSS Les Aurores Boréales : « Les hospitalisations associées aux problèmes de santé mentale sont au nombre de 210 en moyenne par année pour la population des Aurores-Boréales. La durée moyenne de ces hospitalisations s'avère quant à elle de 12 jours. » Dans ce

secteur, on ne peut compter sur un centre de crise ou sur du logement avec soutien communautaire pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale.

Les personnes âgées en résidences privées

Les 16 résidences privées sur le territoire du CSSS Les Aurores Boréales sont occupées par quelque 143 résidents. Ceux-ci représentent environ 14 % de la clientèle totale régionale et occupent environ 26 % du parc locatif des résidences privées de la région.

Tableau 18
Nombre de personnes âgées vivant en résidence privée, CSSS, Les Aurores Boréales en octobre 2006

Territoire et nombre de résidences		Groupe d'âge des résidents				
Territoire	Nombre résidences	Moins de 65 ans	65-74 ans	75-84 ans	85 ans et +	Total des résidents
CSSS Les Aurores Boréales	16	8	21	76	38	143
Région	61	24	110	532	360	1 026

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Seulement huit résidents sont âgés de moins de 65 ans, soit à peine 6 %. Ceux vivant en résidence privée sont majoritairement âgés entre 75 et 84 ans (53 %), dépassant légèrement la moyenne régionale de 52 %. Ils sont suivis de ceux âgés de 85 ans et plus (26 %). Un peu plus d'une vingtaine de personnes sont âgées de 65 à 74 ans (15 %). Les femmes ont un revenu nettement inférieur à celui des hommes âgés (14 588 \$, ce qui représente 68 % de celui des hommes).

Les personnes itinérantes

Organisme communautaire à but non lucratif, *La Maison du compagnon de La Sarre* offre des services d'hébergement, de gîte et le couvert de façon temporaire à toute personne dans le besoin, qu'elle soit démunie financièrement, psychologiquement, sans abri, en état de crise ou en situation d'urgence ou de désorganisation situationnelle. Cet organisme offre aussi des services d'intervention, d'accueil, d'écoute, de référence et d'accompagnement à toute personne vivant un problème de dépendance ou toute autre situation de vie susceptible d'altérer sa qualité de vie et celle de son entourage.

Selon cet organisme, parmi les personnes ayant demandé des services du 1^{er} avril 2008 au 31 mars 2009, 84 % sont des hommes et 16 % sont des femmes. Les usagers sont essentiellement masculins et la majorité a plus de 30 ans. Environ 63 % d'entre eux sont principalement des sans abri, des alcooliques et des toxicomanes. On trouve également des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de jeu compulsif.

La plupart des itinérants n'utilisent le dortoir que pour une durée d'un à 10 jours (70 %). Actuellement, le dortoir peut accommoder de cinq à six personnes en intervention ponctuelle pour une durée moyenne de 20 à 30 jours. Les personnes proviennent essentiellement de la région de l'Abitibi-Témiscamingue (80 % à 90 %) mais aussi des autres régions du Québec.

En moyenne, on peut affirmer qu'il y a, par année, environ 52 itinérants qui se retrouvent à *La Maison du compagnon de La Sarre*. Cependant, selon le directeur général, depuis les deux dernières années, on note une légère augmentation de la clientèle âgée de 17 à 35 ans, ce qui laisse présager un passage à la vie adulte de plus en plus difficile.

On constate que les besoins en logement sont orientés vers les logements de transition supervisés. En effet, les problématiques multiples que vit cette clientèle nécessitent sans aucun doute une certaine forme d'accompagnement vers l'autonomie. Ce genre de ressource n'existe pas dans la MRC. Le logement social ne s'est jamais développé en ce sens. On ne voit donc pas de maison de chambres pour personnes toxicomanes ou itinérantes comme à Montréal.

Le passage à la vie adulte

Le passage à la vie adulte semble se vivre plus difficilement dans cette MRC. Selon le Centre jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue, sur les 19 jeunes de plus de 18 ans cherchant un logement en 2009, seulement deux provenaient de La Sarre. Ce chiffre, même s'il paraît faible, cache pourtant une autre réalité. En effet, bien des jeunes vivant une transition difficile entre l'adolescence et le monde adulte ne sont pas répertoriés dans les statistiques. Il se peut même que certains d'entre eux quittent simplement la région pour tenter leur chance ailleurs ou plus simplement pour se rapprocher des services appropriés. Ceci est particulièrement négatif dans une région qui risque de voir, selon les projections, sa population vieillir et diminuer dans les prochaines années. Les responsables des Centres jeunesse et les intervenants jeunesse de la MRC que nous avons contactés confirment cette lecture de la situation.

L'habitat

Le logement privé

En 2006, la MRC d'Abitibi-Ouest comptait 8760 logements privés occupés, soit 25 logements de plus qu'en 2001. Le parc de logements possédés s'est accru de seulement 18 unités de 2001 à 2006 et le nombre de logements loués a connu une faible hausse de sept unités au cours de la même période. En 2006, environ 771 unités ont eu besoin de rénovations majeures comparativement à 1022 unités, en 2001. La valeur moyenne des logements (maisons et immeubles) s'est améliorée de 7450 \$. Cependant, la valeur moyenne des maisons unifamiliales, en 2009, a été estimée à 66 484 \$, soit une perte de valeur de 3331 \$ par rapport à 2006 (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Tableau 19
Quelques caractéristiques du logement sur le territoire de la MRC d'Abitibi-Ouest

	2001	2006
Nombre de logements privés occupés	8 735	8 760
Logements possédés	6 552	6 570
Logements loués	2 183	2 190
Logements ayant besoin de rénovations majeures (%)	11,7	8,8
Valeur moyenne des logements (maisons et immeubles)(\$)	62 365	69 815
Loyer brut mensuel moyen (\$)	406	400

*Note : Logement privé : ensemble de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une ou des personnes.
Loyer brut : loyer mensuel, services municipaux, électricité et autre combustible.*

Sources : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2004a; 2009c).

En 2006, la majorité des logements étaient occupés par leurs propriétaires. Ces derniers vivaient dans une proportion de 91 % dans des maisons individuelles, alors que les locataires (2200 environ) vivent à près de 50 % dans des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages.

Tableau 20
Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006 sur le territoire de la MRC d'Abitibi-Ouest

	Total	Propriétaires	Locataires
Total – Type de construction résidentielle	8 760	6 570	2 190
Maison individuelle non attenante	6 545	5 995	550
Autre maison individuelle	370	145	225
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	1 260	145	1 115
Duplex	530	230	300
Appartement dans un immeuble de cinq étages et plus	0	0	0
Autre logement	55	55	0

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

La construction résidentielle

Au chapitre de la construction résidentielle, le nombre de permis de bâtir a connu une baisse de 8 % et la valeur des travaux qu'ils représentaient, dans la MRC d'Abitibi-Ouest, a enregistré une baisse de 21 % entre 2005 et 2007 (Tableau 21). Concernant la construction non résidentielle, malgré une baisse de 30 % du nombre de permis émis entre 2006 et 2007, la valeur des travaux a augmenté de 5 193 000 \$ au cours de la même période. La hausse des coûts des matériaux de construction n'est pas étrangère à l'augmentation de la valeur des travaux. Malgré un recul du nombre de permis émis à partir de 2006, au total, la MRC a connu, de 2005 à 2007, un enrichissement de son parc immobilier.

Tableau 21
Nombre et valeur des permis de bâtir 2005-2007 sur le territoire de la
MRC d'Abitibi-Ouest

	2005		2006		2007	
	Permis	Valeur000 \$	Permis	Valeur000 \$	Permis	Valeur000 \$
Résidentiel	332	5 416	386	4 289	304	4 297
Non résidentiel	28	1 616	50	2 018	35	7 211
TOTAL	360	14 064	446	6 307	339	15 805

Note : le nombre et la valeur des permis résidentiels représente le total des permis demandés pour les unités créées, les ajouts, les rénovations, les piscines, etc. La valeur du logement équivaut à la somme que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il décidait de vendre sa propriété.

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Le taux d'inoccupation des logements

Comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement ne calcule pas les taux d'inoccupation pour les villes de moins de 10 000 habitants, nous avons fait une estimation, pour 2009, du taux d'inoccupation pour la ville de La Sarre (7396 habitants) en consultant les annonces des logements à louer sur une période de trois semaines consécutives choisies de façon aléatoire, dans un journal local. Nous n'avons relevé aucun logement à louer dans les éditions successives du 5, 12 et 19 août 2009 du journal *Le Citoyen* de Rouyn-Noranda, lequel dessert la MRC d'Abitibi-Ouest. Nous présumons qu'il en est de même pour les autres mois de l'année 2009. Cela nous porte à croire qu'il n'y a pas de logements à louer disponibles. Ces données sont confirmées par les entrevues réalisées avec des élus municipaux et des représentants d'organismes communautaires.

Une analyse sommaire des besoins en logement auprès des clientèles vulnérables a été réalisée par les intervenants du CSSS Les Aurores Boréales, au printemps 2009 (enquête interne non publiée). Le tableau 22 fait état du nombre de ménages ayant un besoin de logement à prix modique à La Sarre. Ainsi, on remarque qu'au printemps 2009, les personnes célibataires sans enfants sont celles qui ont le plus besoin d'un logement (20 logements) pour plus d'un an, viennent ensuite les logements adaptés pour les personnes célibataires (neuf logements) pour plus d'un an et les familles monoparentales pour quatre logements pour plus d'un an.

Tableau 22
Nombre de ménages ayant un besoin de logement à prix modique à La Sarre
(printemps 2009)

Situation familiale		Nombre d'enfants			Résident de La Sarre	
					+ 1 an	- 1 an
Célibataire sans enfant	21	S.O.			20	1
Monoparental	5	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{1}$	$\frac{3}{1}$	4	1
En couple sans enfant	1	S.O.			1	0
En couple avec enfants	5	$\frac{1}{5}$			1	0
Logement adapté-célibataire	9	0			9	0

Source : CSSS Les Aurores Boréales (2009). Nombre de ménages ayant un besoin de logement à prix modique à La Sarre au printemps 2009. Enquête interne non publiée.

Le logement social selon le type et la clientèle

L'essentiel du parc de logements sociaux, soit près de 79 %, est réservé à la clientèle des personnes âgées (Tableau 23). Seulement 3,4 % du parc de logements sociaux est réservé aux personnes seules. Ceci est surprenant quand on sait que, sur les 962 ménages prestataires de l'assistance-emploi, en 2008, 726 ménages étaient des personnes vivant seules. Sur les 1095 personnes adultes prestataires, il y a légèrement plus d'hommes que de femmes et près de 52 % présentent de sévères contraintes à l'emploi. En 2006, 78 familles ont bénéficié de logements sociaux, ce qui représente près de 43 % du nombre de logements destinés aux familles de la région.

Tableau 23
Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de la MRC
d'Abitibi-Ouest en 2006

	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	TOTAL
MRC	40	186	8	234
Région	548	946	55	1 549

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Le temps moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM

Les données disponibles de cinq des 12 offices municipaux de la MRC d'Abitibi-Ouest nous ont permis de réaliser qu'il n'y a presque aucun délai d'attente. Les offices municipaux de la MRC sont situés dans les municipalités suivantes : Authier, Duparquet, Dupuy, La Reine, La Sarre, Macamic, Normétal, Palmarolle, Poularies, Roquemaure, Ste-Germaine-Boulé et Taschereau.

À l'OMH d'Authier, il n'y avait aucun inscrit sur la liste d'attente et aucun délai d'attente. Le parc immobilier est constitué de 10 logements actuellement tous occupés : huit logements de trois pièces et demie et deux logements de quatre pièces et demie. Alors que ces logements ont été construits à l'origine pour accueillir les personnes âgées de 65 ans et plus, l'OMH a obtenu

de la Société d'habitation du Québec l'autorisation d'abaisser l'âge d'admission à 52 ans pour pouvoir les louer compte tenu de l'importante migration de la clientèle d'origine vers La Sarre. Cet élément, validé par les entrevues menées auprès de nos informateurs clés, montre que les personnes vulnérables ont tendance à se rapprocher des services. C'est un élément dont il faut tenir compte dans la construction de logements sociaux.

À l'OMH de Macamic, il n'y avait aucun inscrit sur la liste d'attente et aucun délai d'attente. Le parc immobilier est constitué d'un HLM de 23 logements, tous occupés (11 studios et 12 logements de trois pièces et demie facilement louables (180 \$ par mois tout compris). Également, l'OMH de Macamic gère un autre HLM de 10 logements à Colombourg (huit logements de trois pièces et demie et deux logements de quatre pièces et demie. Le 19 août 2009, il y avait un logement de quatre pièces et demie à louer depuis un mois et demi. L'OMH a obtenu de la Société d'habitation du Québec l'autorisation d'abaisser l'âge d'admission à 45 ans pour seulement 2 % du parc immobilier compte tenu des difficultés à louer les logements.

À l'OMH de Normétal, il n'y avait que deux inscrits sur la liste d'attente et le temps moyen d'attente était de moins d'un mois. Le parc immobilier est constitué de 20 logements : 18 logements de deux pièces et demie et deux logements de trois pièces et demie. Ces logements sont occupés par 15 personnes âgées autonomes de plus de 65 ans et 5 personnes âgées de moins de 58 ans.

À l'OMH de La Sarre, il y avait 30 inscrits sur la liste d'attente et le temps moyen d'attente était de plus de 12 mois. Le parc immobilier est constitué de 69 logements occupés par 40 personnes âgées et 12 familles ainsi que 17 logements pour les personnes âgées de moins de 58 ans.

À l'OMH de Taschereau, il n'y avait aucun inscrit sur la liste d'attente et aucun délai d'attente. Le parc immobilier est constitué de 11 logements : sept logements (sur 10) de trois pièces et demie occupés par des personnes seules de 55 ans et plus et un logement de quatre pièces et demie vacant et généralement occupé par un couple de 55 ans et plus. Devant la difficulté de louer les quatre logements vacants, l'OMH envisage de demander à la Société d'habitation du Québec d'abaisser le critère d'admission d'âge à 45 ans. De plus en plus de personnes franchissant le cap de 55 ans migrent vers La Sarre pour se rapprocher de services, ce qui expliquerait le délai d'attente de plus de 12 mois à l'OMH de La Sarre.

Les logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 %

Nous avons estimé le nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'équilibre de 3 % dans la ville de La Sarre à 22 unités locatives et le nombre de logements locatifs supplémentaires nécessaires pour atteindre l'équilibre de 3 % pour l'ensemble du territoire de la MRC à 263 unités locatives.

Le taux d'effort médian des ménages privés (locataires et propriétaires)

Pour l'ensemble des ménages de la MRC, environ 13 % du revenu est consacré au logement chez les propriétaires, alors que la part est de 22 % chez les locataires. La part du revenu consacré au logement augmente pour les ménages privés locataires à partir de 65 ans et plus (augmentation de 5 % entre 65 et 75 ans), ce qui n'est pas le cas pour les ménages propriétaires dont la part du revenu consacré au logement est constante. Les taux d'effort médians des ménages privés (locataires et propriétaires) sont inférieurs aux taux de la région (écart de 1,6 % pour l'ensemble

des ménages, de 0,8 % pour les ménages âgés de 55 à 64 ans, de 1,9 % pour les ménages de 65 à 74 ans et de 4,8 % pour les ménages de 75 ans et plus).

En 2005, parmi l'ensemble des ménages privés locataires de la MRC d'Abitibi-Ouest, environ 32 % ont consacré plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer brut. Alors que 13 % des ménages propriétaires de logements avec hypothèque et 4 % seulement des ménages propriétaires de logements sans hypothèque ont également consacré le même taux d'effort pour assumer les coûts d'habitation.

Par rapport à la région, près de 11 % des ménages privés locataires ont consacré plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer brut. Plus de 13 % des ménages propriétaires de logements avec hypothèque et environ 14 % des ménages propriétaires de logements sans hypothèque ont également consacré le même taux d'effort pour assumer les coûts d'habitation.

En conclusion, malgré la perspective d'une diminution de 270 ménages dans l'ensemble de la MRC sur un horizon de 26 ans – diminution qui devrait se résorber d'elle-même si la tendance à l'augmentation des ménages de petite taille se poursuit –, il ne semble pas y avoir de risque à construire du logement social. En effet, avec le vieillissement de la population, il se produira nécessairement une augmentation des personnes vulnérables qui auront besoin de logements adaptés. Le vieillissement de la population est particulièrement perceptible dans cette MRC. Ce vieillissement de la population et la légère diminution de la population ne régleront pas le problème de la crise du logement, car c'est l'augmentation des petits ménages qui a causé cette crise. Plus les ménages sont petits, plus ils cherchent des logements à un prix raisonnable, ce qui est difficile à trouver, car la construction résidentielle ne semble pas favoriser ce produit locatif, faute de rentabilité. L'augmentation des ménages de petite taille semble aussi provoquer une augmentation du taux de dépendance économique des individus et des ménages. Cela se traduit aussi par une augmentation de leur taux d'efforts pour se loger. Les personnes vulnérables sont particulièrement touchées par ces deux éléments. En résumé, il y a une nécessité de construire 263 logements sociaux dans la MRC d'Abitibi-Ouest pour venir en aide à ces ménages qui vivent une situation difficile. Le milieu est particulièrement mobilisé et une étude de besoins a déjà été réalisée.

Les résultats des questionnaires

Quarante-sept questionnaires (68 %) ont été adressés à des organismes dits « avec logement » et 32 % à des organismes dits « sans logement » sur le territoire de la MRC d'Abitibi-Ouest. Le taux de réponse aux questionnaires est de 36 %.

On constate que seulement trois organismes ont des projets de logements : le *Centre de femmes l'Érige* prévoit réaliser trois projets pour une clientèle diversifiée (personnes âgées, personnes seules et vulnérables, personnes ayant un problème de santé mentale, personnes handicapées, jeunes, femmes, familles) soit : quatre unités de trois pièces et demie pour 2010; six unités de trois pièces et demie ou quatre pièces et demie pour 2011; et 10 unités de trois pièces et demie pour 2012. Le centre est un organisme offrant un service d'hébergement et de dépannage et non de logement comme tel. On trouve cette problématique fréquemment : les acteurs sociaux n'ont pas une grande connaissance des programmes de logements sociaux. Nous y reviendrons plus loin.

L'organisme le *Trait d'Union* vise un projet de quatre logements de cinq chambres de pension pour loger des personnes vivant avec un problème de santé mentale. La date de réalisation est inconnue. Le *CRDI Clair Foyer de La Sarre* désire, quant à lui, concrétiser un projet de six places de « résidence à assistance » pour les personnes déficientes intellectuelles, afin de faciliter leur réintégration sociale, et un autre projet de six places de « résidence à assistance », pour les personnes déficientes intellectuelles et présentant des problèmes de santé mentale au CHSLD de Macamic. Ces deux projets devraient être réalisés en 2010. Enfin, l'OMH de La Sarre a identifié un projet de cinq unités de trois pièces et demie pour les personnes seules et vulnérables, mais n'a pas fixé de date de réalisation.

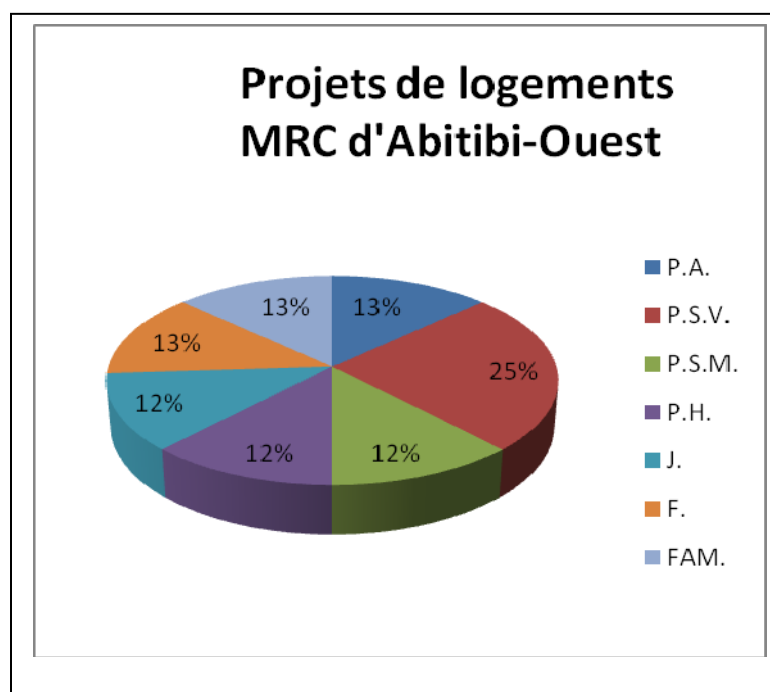
Tableau 24
Questionnaires envoyés vs reçus MRC - Abitibi-Ouest

Organisme	Envoyés	Reçus sans projet	Reçus avec projets	Total reçus
Avec logement	32	10	4	14
Sans logement	15	3	0	3
Total	47	13	3	17

À la figure 7, on constate que parmi les clientèles mentionnées ci-haut, près de 25 % concernent les personnes seules et vulnérables. Les autres clientèles sont plus ou moins partagées dans une proportion de 12 % et 13 % entre les personnes âgées, les personnes ayant un problème de santé mentale, les personnes handicapées, les jeunes, les femmes et les familles.

Nous avons été étonnés de voir la grande concertation entre les acteurs de la MRC d'Abitibi-Ouest. Les entrevues téléphoniques nous ont montré que les acteurs locaux étaient préoccupés par la question du logement social et ils ont aussi montré une très grande ouverture d'esprit dans l'utilisation du logement social comme moyen d'intervention pour protéger une clientèle vulnérable. En résumé, on remarque qu'un travail de fond a été effectué sur ce territoire pour connaître et comprendre les besoins en logements sociaux préalablement à la présente étude.

Figure 7 – MRC d'Abitibi-Ouest : projets de logements



L'évaluation des besoins en logements sociaux pour la MRC d'Abitibi-Ouest

Le quart de la clientèle visée pour les trois projets présentés pour le territoire de la MRC d'Abitibi-Ouest est formé de *personnes seules et vulnérables* (Figures 7 et 8). Les autres clientèles sont plus ou moins partagées dans une proportion de 12 % et 13 % entre les personnes âgées, les personnes ayant un problème de santé mentale, les personnes handicapées, les jeunes, les femmes et les familles.

Le taux d'inoccupation de 0 % estimé pour 2009 à La Sarre montre qu'il y a un besoin criant de logements. L'essentiel du parc de logements locatifs se concentre dans la ville-centre de La Sarre dans des HLM pour les *personnes âgées* et les *familles*. Parmi les personnes seules et vulnérables, il y a beaucoup de personnes âgées avec incapacités et à faible revenu. Les personnes seules forment l'essentiel des ménages prestataires de l'assistance-emploi et près de 52 % des ménages ont de sévères contraintes à l'emploi, alors qu'il n'y avait seulement que huit logements pour loger les personnes seules en 2006.

Il y a présentement 30 inscriptions sur la liste d'attente des HLM et un délai de près de 12 mois à l'OMH de La Sarre, soit deux fois moins que l'OMH d'Amos. En effet, selon le scénario le plus probable, sur une période de 25 ans, de 2001 à 2026, le nombre de personnes âgées aura augmenté de 2465 personnes. Tout comme le Québec et la MRC d'Abitibi, la population de la MRC d'Abitibi-Ouest est vieillissante. Les caractéristiques socioéconomiques de la MRC d'Abitibi-Ouest sont similaires à celles de sa voisine, la MRC d'Abitibi.

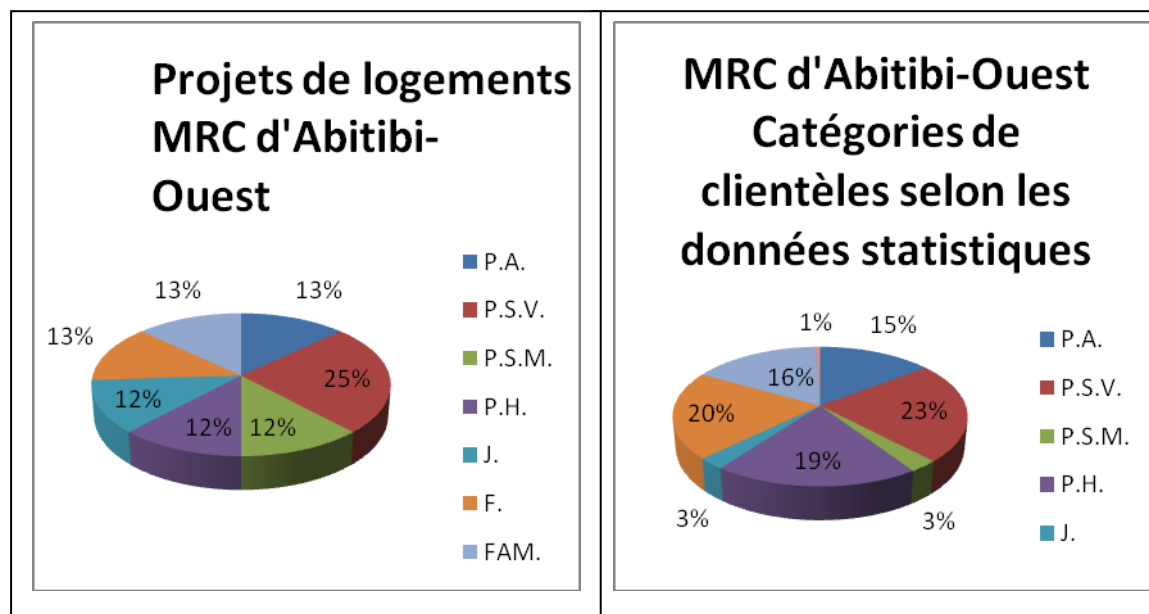
Le milieu locatif social essaie de pallier les besoins de logements pour presque toutes les clientèles vulnérables, mais sans véritable date butoir. Pour atteindre un équilibre de 3 % entre l'offre et la demande sur ce territoire nous estimons qu'il est nécessaire de construire 285 nouvelles unités.

Trois scénarios pourraient être envisagés

- Le *scénario A* serait de **285 unités**;
- le *scénario B* serait de 285 unités moins les unités totales projetées au nombre de 41, soit **244 unités**;
- le *scénario C* serait de 285 unités moins les unités totales projetées au nombre de 41, moins la moyenne annuelle de construction résidentielle estimée à 25, soit **219 unités**.

On constate, à la figure 8, une relative concordance entre les besoins de logements exprimés dans les questionnaires et les statistiques issues de la littérature et des données de terrain pour l'ensemble des clientèles en ce sens qu'il est possible de faire des comparaisons entre les catégories. Les catégories les plus similaires sont celles des personnes seules et vulnérables (25% vs 23 %) qui forment la clientèle la plus sollicitée, des personnes âgées (12% vs 15 %), des personnes handicapées (12 % vs 19 %) et des femmes (13% vs 20 %). On aurait surestimé la catégorie des jeunes (13 % vs 3 %) et des personnes ayant des problèmes de santé mentale (12 % vs 3 %).

Figure 8 – MRC d’Abitibi-Ouest : projets de logements vs les catégories de clientèles selon les données statistiques



En nous basant sur les pourcentages par catégorie de clientèles de la figure 8, nous avons ventilé le nombre de logements requis par type de clientèle dans le tableau suivant.

Tableau 25
Estimation du nombre de logements par catégorie de clientèle pour la MRC d’Abitibi-Ouest

Scénario	P.A.	P.S.V.	P.S.M.	F.	J.	P.H.	FAM.	ITIN.	TOTAL
A	40	108	8	54	6	26	43	0	285
B	34	93	7	46	5	22	37	0	244
C	31	83	7	42	4	20	32	0	219

Ce qui frappe le plus dans cette MRC, c’est la concordance entre toutes les sources d’information. Cela n’est pas étranger au fait qu’une étude a déjà été réalisée dans ce secteur sur les besoins en logements sociaux. Les acteurs interrogés, même s’ils ne maîtrisent pas les notions de base sur le logement social, ont majoritairement été capables de préciser les besoins en fonction de la clientèle de leur organisme. Cet élément de mobilisation régionale face à la crise du logement est assez exceptionnel étant donné que la crise n’est pas souvent relevée par les médias.

Ce sont encore une fois les besoins pour les personnes seules et vulnérables qui arrivent en tête dans cette MRC. Il faudrait un minimum de 83 logements sociaux supplémentaires, même dans le scénario C, pour subvenir à la demande pour cette catégorie de la population.

Nous constatons également qu’il manque énormément de logements dans ce secteur. La construction résidentielle ne semble pas être venue pallier la pénurie de logements. Les

logements sociaux doivent nécessairement être considérés pour sortir de la crise du logement. Le nombre d'unités estimées ici proportionnellement à la population représente un investissement collectif imposant.

En ce qui concerne le type de logements à construire, les acteurs s'entendent pour dire qu'il faudrait minimalement des deux pièces et demie et des trois pièces et demie pour les personnes vulnérables. Pour les autres projets qui sont plus en lien avec l'aide aux personnes ayant une déficience intellectuelle ou qui sont victimes de violence conjugale, les personnes interrogées nous renvoient plutôt au service d'assistance à mettre en place autour de ces projets de logements sociaux.

En résumé, c'est dans cette MRC que nous avons trouvé la plus grande concertation entre les acteurs locaux en rapport avec la crise du logement. Cette concertation est sans contredit un atout pour le développement des projets de logements sociaux.

La MRC de Témiscamingue

Les principales caractéristiques du territoire et la démographie

Délimitée au nord par les territoires de la Ville de Rouyn-Noranda et de la MRC de la Vallée-de-l'Or, à l'est par la MRC de la Vallée-de-la-Gatineau (Le Pontiac), au sud et à l'ouest par la province de l'Ontario, la MRC de Témiscamingue est découpée en 20 municipalités essentiellement rurales et deux territoires non organisés (voir figure 1). Le territoire de la MRC de Témiscamingue s'étend sur une superficie en terre ferme de 16 329 km² et représente environ 28 % de la superficie de la région de l'Abitibi-Témiscamingue (MRC du Témiscamingue, 2009; Institut de la statistique du Québec, 2009a) Selon la MRC de Témiscamingue (2009), la forêt publique occupe plus de 75 % du territoire et demeure le facteur principal assurant l'activité économique avec l'industrie agroalimentaire. Les terrains privés occupent moins de 8 % du territoire. Ville-Marie est aujourd'hui la principale ville de la région rurale du Témiscamingue et l'essentiel des services à la population y est concentré.

Le taux d'occupation du territoire est le plus faible de la région : on compte seulement un habitant au km² (2,5 habitants/km² pour la région). La population totale de la MRC est évaluée à 16 722 personnes et compte pour près de 11 % de la population de la région. La population masculine est légèrement plus nombreuse que la population féminine (232 habitants de plus). Selon le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire du Québec (2009), environ 16 % de la population de la MRC se concentre dans la ville-centre de Ville-Marie (2660 habitants), un autre 16 % se concentrant dans la ville de Témiscaming (2652 habitants).

Près de 30 % de la population de la MRC se situe dans le groupe d'âge des 45 à 64 ans; 25 % forme le groupe d'âge des 25 à 44 ans. Le troisième groupe en importance est formé des individus âgés de 0 à 14 ans, lequel représente environ 18 % de la population totale. Les personnes âgées de 15 à 24 ans et celles de 64 ans et plus forment respectivement 12 % et 18 % de la population totale.

Selon l'Institut de la statistique du Québec (2009b), la population de la MRC devrait diminuer de seulement 5 % entre 2001 et 2026. À partir de 2021, le nombre de naissances serait presque égal au nombre de décès. Comme le mentionne l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008e et 2008f : 3), sur les populations des territoires du CSSS: Lac-Témiscamingue et du CSSS Témiscaming-et-de-Kipawa : « le processus de vieillissement de la population est observable dans ce territoire. Au fil des années, on remarque une diminution de la part des jeunes et un accroissement de la part des aînés. »

Une chute de près de 31 % du nombre de jeunes de 0 à 19 ans de 2001 à 2026 et une hausse de près de 92 % (soit 2030 personnes) du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sont prévisibles. Le groupe des 20 à 64 ans devrait enregistrer une perte de près de 13 % de ses effectifs.

En dépit d'une diminution de la population, on prévoit une augmentation d'environ 950 ménages sur un horizon de 26 ans. Cependant, le nombre moyen de personnes par ménage passerait de 2,5

à 2,1. Cela fait en sorte que malgré le vieillissement de la population, nous devrions voir une augmentation de la demande résidentielle.

Les caractéristiques socioéconomiques

Les conditions de vie et de bien-être

Le rapport de dépendance économique des hommes du territoire de la MRC était 3,7 fois supérieur à celui de la région, en 2006, et celui des femmes était 4,2 fois supérieur à celui de la région. Cependant, on constate que, depuis 2002, ces rapports sont légèrement croissants, les femmes présentant un rapport de dépendance économique plus élevé de près du double de celui des hommes entre 2002 et 2006 (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Le revenu médian après impôt s'est accru de 1189 \$ pour les *familles comptant un couple*, mais a régressé de 44 \$ pour *celles à faible revenu* de 2002 à 2006. Le revenu médian des familles monoparentales présente près de la moitié du revenu médian des familles (51 %). On constate une amélioration de la situation en ce qui a trait au revenu médian des familles monoparentales de 2002 à 2006 (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Le nombre de personnes dans les familles à faible revenu de 2002 à 2006 a diminué de près de 25 % pour les familles comptant un couple et de 22 % pour les familles monoparentales. On note cependant une légère hausse de 3,4 % dans le cas des personnes hors famille. En 2006, la MRC de Témiscamingue accaparait près de 16 % du nombre des personnes vivant dans les familles à faible revenu de la région et près de 14 % du nombre de personnes vivant hors famille (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Certains indicateurs de la Société d'habitation du Québec (2009) apportent quelques précisions concernant les ménages privés sous le seuil de faible revenu. Ainsi, on remarque que 52 % des ménages sous le seuil de faible revenu sont locataires contre 48 % qui sont propriétaires. En comparaison, 26 % l'ensemble des ménages sont locataires et 74 % sont propriétaires.

Tableau 26
Nombre et proportion de ménages sous le seuil de faible revenu pour la MRC de Témiscamingue en 2006

	Total	Propriétaires	Locataires
Nombres de ménages non agricoles	6630	4920	1710
Sous le seuil de faible revenu	985	475	510
Proportion de ménages sous le seuil de faible revenu (%)	14,9	9,7	29,8

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

Main-d'œuvre, scolarité marché du travail et industries

On constate une progression constante du nombre de travailleurs situés dans les groupes d'âge de 45 à 55 ans (augmentation de 166 travailleurs) et de 55 à 64 ans (augmentation de 174 travailleurs) de 2002 à 2006, alors que le groupe d'âge de 35 à 44 ans voit ses effectifs diminuer de 234 travailleurs. Quant au groupe de 25 à 34 ans, on note une hausse de seulement 81

travailleurs (Institut de la statistique du Québec, 2009b). La main-d'œuvre semble vieillissante et les travailleurs restent plus longtemps en emploi compte tenu du manque de relève. Ici, la crise du logement aura un impact certain sur le recrutement et la rétention de jeunes professionnels désirant s'établir dans la région.

En 2006, les hommes représentaient près de 55 % de la main-d'œuvre, alors que les femmes occupaient près de 45 % des emplois. Les revenus d'emplois moyens ont connu une hausse d'environ 6 % de 2002 à 2006. Ceux-ci sont plus élevés chez les personnes de 35 à 54 ans et de 45 à 54 ans. En 2002, ces pourcentages étaient respectivement de 56 % chez les hommes et de 44 % chez les femmes. Au chapitre du revenu d'emploi moyen, les femmes gagnaient, en 2002, près de 63 % du revenu moyen d'un travailleur masculin, alors qu'en 2006, elles ont touché près de 67 %, soit une hausse de 4 %. L'écart salarial avec les hommes tend à se rétrécir.

Dans la MRC, le taux des personnes sans diplôme d'études secondaires diminue graduellement (perte de 5,2 points de pourcentage) ou stagne dans le cas de la ville-centre (il se maintient à 30 %) et s'éloigne de plus en plus du taux régional de 35,4 % de 2001 à 2006. Dans la ville-centre, la proportion de diplômés universitaires évolue graduellement et dépasse la moyenne régionale de 12,6 % de près de trois points de pourcentage (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Le marché du travail montrait, en 2001 et en 2006, un taux d'activité moyen de 62 %, tant sur le territoire de la MRC que sur celui de la ville-centre. Le taux d'emploi varie de 56 %, pour la MRC, à 59 %, pour la ville-centre. Le taux de chômage suit une tendance à la baisse dans la MRC et se rapproche de la moyenne régionale de 9,2 %. En 2006, la ville-centre a connu une baisse de son taux de chômage de 3,6 points de pourcentage.

La structure industrielle de la MRC de Témiscamingue se compare à celle de la région. En 2006, à Ville-Marie, le pourcentage moyen des emplois se répartissait comme suit : 4 % dans le secteur primaire (extraction); 17 % dans le secteur secondaire (transformation); et 79 % dans le secteur tertiaire (services). Ville-Marie est surtout caractérisée par une concentration de services publics de santé, de services gouvernementaux et municipaux ainsi que de commerces. L'essentiel des autres municipalités de la MRC est constitué de petits villages principalement agricoles ou forestiers. Le secteur minier est peu représenté, exception faite d'une carrière de calcaire dolomitique à Saint-Bruno-de-Guigues. Le secteur de la transformation des produits forestiers est présent surtout à Ville-Marie et à Témiscaming.

Le marché de l'emploi de la région aura nécessairement besoin d'une nouvelle main-d'œuvre qualifiée. Cette main-d'œuvre devra venir de l'extérieur de la région dans un avenir plus ou moins rapproché, car l'exode des jeunes des dernières années a provoqué un affaiblissement du capital socioprofessionnel de la région. Si cette dimension du développement économique n'est pas prise en compte, ce n'est pas que la crise du logement qui perdurera, mais il y aura aussi une crise des ressources humaines.

Les personnes vulnérables

Les personnes ayant des incapacités

Les personnes ayant des incapacités constituent près de 14 % de la population totale de la MRC. Parmi la population âgée de 65 ans et plus, quatre personnes sur 10 présentent une incapacité. Cependant, il convient de noter qu'environ 11 % des personnes du groupe d'âge 20-64 ans présentent des incapacités, majoritairement des hommes. La population active totale de 15 ans et plus qui ont des incapacités ne représente que 7 % de la population totale de la MRC (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

En 2005, 40 % des personnes ayant des incapacités sont représentées par les aînés (65 ans et plus) dans les ménages privés. Il faut retenir que les personnes ayant des incapacités sont souvent frappées par la pauvreté. Construire des logements sociaux qui leur seraient destinés les aiderait sûrement à améliorer leur sort.

Les personnes ayant des problèmes de santé mentale

Sur le territoire du CSSS Témiscaming-et-de-Kipawa : « Le taux annuel moyen d'hospitalisations pour troubles mentaux se situe à 41 hospitalisations pour 10 000 personnes (Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008e : 14). Cela correspond en moyenne à 14 hospitalisations par année. La durée moyenne d'une hospitalisation s'élève à dix jours chez les résidents de ce territoire. Le taux s'avère un peu plus élevé chez les femmes (52 hospitalisations pour 10 000) que chez les hommes (31 pour 10 000). » [...] « De 2001 à 2005, on a dénombré au total moins de cinq suicides dans le territoire de Témiscaming-et-de-Kipawa ».

Sur le territoire du CSSS Lac-Témiscamingue : « Le taux annuel moyen d'hospitalisations pour troubles mentaux se situe à 44 hospitalisations pour 10 000 personnes (Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008f : 18). Cela correspond en moyenne à 60 hospitalisations par année. La durée moyenne d'une hospitalisation s'élève à 13 jours chez les résidents de ce territoire. Par ailleurs, le taux s'avère un peu plus élevé chez les hommes (48 hospitalisations pour 10 000) que chez les femmes (41 pour 10 000). [...] Le taux annuel moyen de mortalité par suicide s'établit à 15 décès pour 100 000 personnes, une situation relativement stable depuis 2000 ».

La problématique de la santé mentale dans cette MRC est particulièrement criante en ce qui concerne la détresse psychologique des gens. La crise forestière, le déclin démographique et l'affaiblissement progressif des réseaux sociaux y seraient probablement pour quelque chose. Nos informateurs ont noté qu'en Abitibi-Témiscamingue, il n'y a pas de centre de crise disponible ou des structures résidentielles permettant d'offrir un répit aux gens et aux familles vivant de la détresse psychologique et sociale. Par ailleurs, une autre intervenante a noté le confinement des personnes ayant des problèmes de santé mentale dans des familles ou des logements inadaptés. Cette intervenante mentionnait qu'il serait utile de créer des lieux de rencontre pour ce type de clientèle.

Les personnes âgées en résidences privées

Selon l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008), 88 résidents vivent dans une des quatre résidences privées du territoire du CSSS du Lac-Témiscamingue.

Tableau 27
Nombre de personnes âgées vivant en résidence privée,
CSSS Lac-Témiscamingue en octobre 2006

Territoire et nombre de résidences		Groupe d'âge des résidents				
Territoire	Nombre résidences	Moins de 65 ans	65-74 ans	75-84 ans	85 ans et +	Total des résidents
CSSS du Lac-Témiscamingue	4	0	5	32	51	88
Région	61	24	110	532	360	1 026

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Les personnes vivant en résidence privée sont majoritairement âgées de 85 ans et plus (58 %) et dépassent environ de six points de pourcentage la moyenne régionale de 52 %. Ils sont suivis de ceux âgés de 75-84 ans (36 %). Seulement cinq personnes ont moins de 74 ans (6 %).

L'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008) n'a pas produit de tableau pour le territoire du CSSS de Témiscaming-et-de-Kipawa de sorte qu'il nous est impossible d'obtenir une image complète du nombre de personnes âgées vivant en résidence privée pour l'ensemble du territoire de la MRC de Témiscamingue. Cependant, en 2006, le CSSS Témiscaming-et-de-Kipawa a procédé à un recensement des unités de logement et d'hébergement disponibles pour les personnes âgées (Tableau 28).

Tableau 28
Recensement du nombre de lits par type d'hébergement à Témiscaming
et type de logement sollicité par les aînés en 2006

Type d'hébergement	Témiscaming	Type de logement sollicité	Nombre de requérants en attente d'un logement	
			Personnes seules	Couple
CHSLD publics et privés	13 lits	Logement adapté HLM	4	0
Ressources intermédiaires	3 lits	Logement subventionné	7	0
Ressources de type familial	9 lits	Logement non subventionné	2	5
Résidences privées	3 lits	Total	13	5
Hébergement temporaire	1 lit			
Nombre de lits	29 lits			

Source : CSSS de Témiscaming-et-de-Kipawa (2008)

Sur les 29 lits répertoriés, on constate que seulement trois (10 %) sont de l'hébergement en résidences privées. L'essentiel des lits se trouve en CHSLD publics et privés, ce qui représente près de 45 % du total de la clientèle hébergée. En ce qui concerne les requérants, le CSSS de Témiscaming-et-de-Kipawa (2008 :8) mentionne que : « quatre personnes sont en attente d'un logement adapté dans les HLM, alors qu'aux Résidences, sept personnes seules attendent pour un logement subventionné, et que sept ménages, dont cinq couples, attendent un logement non subventionné. » On peut donc dire qu'il y a une absence relative de logements adaptés pour personnes âgées sur ce territoire.

Comme l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008) estime qu'environ 5,5 % des personnes âgées de l'Abitibi-Témiscamingue sont hébergées en résidences privées, nous constatons que, dans le cas de la ville de Témiscaming, ce taux avoisine les 10 %. Cela confirme le manque de ressources résidentielles sans but lucratif adaptées aux besoins des personnes âgées sur le territoire. Une étude du CSSS de Témiscaming-et-de-Kipawa confirme également ce fait : les personnes âgées souhaitent rester à domicile, mais lorsqu'elles ne peuvent plus le faire, elles voudraient pouvoir bénéficier d'une ressource résidentielle près du centre-ville qui leur offre de l'aide pour rester à la maison.

Les personnes itinérantes

Le CSSS du Lac-Témiscamingue nous informe qu'il n'existe pas de ressource spécifique pour les itinérants sur son territoire. Pourtant, le Groupe Image de l'Abitibi-Témiscamingue (GIAT), de St-Eugène-de-Guigues, compile, depuis 2006, des données statistiques sur l'hébergement de personnes itinérantes, hommes et femmes, de passage au GIAT. L'organisme a dressé un portrait social de la clientèle itinérante selon la provenance, le sexe, le groupe d'âge et la situation financière. Le GIAT est un organisme à but non lucratif offrant de l'hébergement temporaire aux personnes ayant des problèmes d'alcoolisme et de toxicomanie. Huit lits sont disponibles pour les hommes et trois pour les femmes.

Plus de 60 % de la clientèle itinérante provient de l'Abitibi et un peu moins du tiers provient du Témiscamingue. Environ 75 % de celle-ci est constituée d'hommes. Les personnes itinérantes sollicitent entre une et deux nuitées au GIAT. Plusieurs ne font que passer. Plus de la moitié (54 %) sont âgées de 18 à 34 ans. De plus en plus, les personnes itinérantes vivent de l'aide sociale (de 52 % à 68 %). En trois ans seulement, du 1^{er} avril 2006 au 31 mars 2009, le nombre d'itinérants est passé de 51 à 77 personnes. Le 1^{er} septembre 2009, il y avait 64 personnes itinérantes qui étaient hébergées temporairement au GIAT, dont 81 % d'hommes. Le GIAT travaille à mettre sur pied, à Ville-Marie, une maison de transition de 18 lits supervisés en tout temps dans un but de réinsertion.

Sur le territoire du CSSS Témiscaming-et-Kipawa, il n'existe aucune ressource pour les itinérants. La plupart d'entre eux arrêtent à North Bay, en Ontario, et ceux qui se rendent à Témiscaming ne font que passer. La ville de Témiscaming est donc une ville de transit vers le nord pour la clientèle itinérante.

L'itinérance est plus circonstancielle dans cette MRC que dans les autres. L'étalement géographique, l'entraide entre les familles et les amis font probablement en sorte que les réseaux sociaux réussissent encore à contenir la problématique à un stade moins avancé que dans le reste de l'Abitibi-Témiscamingue. Selon une de nos sources, on va au Témiscamingue lorsqu'on a

besoin de prendre une pause du réseau de l'itinérance et de la toxicomanie. C'est une « itinérance de passage ».

Le passage à la vie adulte

Pour le passage à la vie adulte, le Centre jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue n'a recensé aucun jeune de plus de 18 ans à la recherche d'un logement sur le territoire du Témiscamingue en 2009. Malgré le fait que la population soit vieillissante, on note tout de même une jeunesse prometteuse et un besoin de renouvellement de la population active. Mais, la plupart des personnes interrogées ne notent pas vraiment une problématique quant à cette population à risque de vivre une situation résidentielle inconfortable. Ce qui inquiète le plus les personnes interrogées est l'exode des jeunes vers les grands centres. Cet exode des jeunes est, pour plusieurs, le reflet de la perte du pouvoir d'attraction de la région. Y a-t-il une nécessité de construire des logements sociaux pour cette clientèle? Nous ne pouvons en être certains vu le manque de données disponibles.

L'habitat

Le logement privé

La MRC de Témiscamingue comptait, en 2006, 7120 logements privés occupés, soit 185 logements de plus qu'en 2001 (Tableau 29). Le parc de logements possédés s'est accru de 129 unités de 2001 à 2006 et le nombre de logements loués a connu une chute de 59 unités au cours de la même période. Le nombre de logements ayant besoin de rénovations majeures se situait autour de 769 unités, en 2006, en comparaison de 867 unités, soit une diminution de 98 unités. La valeur moyenne des logements (maisons et immeubles) a bondi de 15 041 \$ en moyenne, de 2001 à 2006. Cependant, la valeur moyenne des maisons unifamiliales, en 2009, a été estimée à 78 080 \$, soit une perte de valeur de 11 683 \$ par rapport 2006 (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Tableau 29

Quelques caractéristiques du logement sur le territoire de la MRC de Témiscamingue

	2001	2006
Nombre de logements privés occupés	6 935	7 120
Logements possédés	5 111	5 240
Logements loués	1 824	1 765
Logements ayant besoin de rénovations majeures (%)	12,5	10,8
Valeur moyenne des logements (maisons et immeubles) (\$)	74 722	89 763
Loyer brut mensuel moyen (\$)	474	426

Note : Logement privé : ensemble de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une ou des personnes. Loyer brut : loyer mensuel, services municipaux, électricité et autre combustible.

Sources : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2004a; 2009c).

Sur les 7000 logements privés que comptait le Témiscamingue en 2006, 5240 logements étaient occupés par leurs propriétaires et 1760 étaient occupés leurs locataires (Tableau 30). Essentiellement, 85 % des propriétaires vivent dans des maisons individuelles, alors que 69 % des locataires vivent dans des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages. Le territoire compte très peu d'unités locatives, ce qui s'ajoute à la crise du logement.

Tableau 30
Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006
pour la MRC de Témiscamingue

	Total	Propriétaires	Locataires
Total – Type de construction résidentielle	7000	5240	1760
Maison individuelle non attenante	5045	4445	600
Autre maison individuelle	850	520	330
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	785	175	610
Duplex	290	80	210
Appartement dans un immeuble de cinq étages et plus	10	0	10
Autre logement	20	20	0

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

La construction résidentielle

Le nombre de permis délivrés pour la construction résidentielle a connu une légère baisse d'environ 3 % entre 2006 et 2007, après une hausse de près de 8 % entre 2005 et 2006 (Tableau 31). La valeur des travaux a augmenté de 1 210 000 \$, entre 2006 et 2007, après avoir enregistré une baisse de 961 000 \$ entre 2005 et 2006. Quant au nombre moyen de permis délivrés pour la construction non résidentielle, il se situe autour de 26. La valeur des travaux a connu une hausse en 2006, de près de 1 939 000 \$ pour se stabiliser, en 2007, à 2 039 000 \$. Dans l'ensemble, la MRC a connu, de 2005 à 2007, une croissance moyenne d'environ 15 % de la valeur de son parc immobilier – une croissance d'environ 1 % du nombre de permis délivrés.

Tableau 31
Nombre et valeur des permis de bâtir de 2005 à 2008 sur le territoire
de la MRC de Témiscamingue

	2005		2006		2007	
	Permis	Valeur000 \$	Permis	Valeur000 \$	Permis	Valeur000 \$
Résidentiel	289	3 659	314	2 698	304	3 908
Non résidentiel	26	662	27	2 627	25	2039
TOTAL	315	4321	341	5325	329	5 947

Note : le nombre et la valeur des permis résidentiels représente le total des permis demandés pour les unités créées, les ajouts, les rénovations, les piscines, etc. La valeur du logement équivaut à la somme que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il décidait de vendre sa propriété.

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Le taux d'inoccupation des logements

En l'absence de données, nous avons fait une estimation pour l'année 2009 du taux d'inoccupation pour la ville de Ville-Marie (2660 habitants) en consultant les annonces des logements à louer sur une période de trois semaines consécutives dans un journal local. Nous avons relevé, dans le journal *Le Reflet*, deux logements de quatre pièces et demie à louer dans l'édition du 5 août 2009; trois logements de quatre pièces et demie à louer dans l'édition du 12 août 2009; trois logements de quatre pièces et demie à louer dans l'édition du 19 août 2009. Ces huit logements visent principalement une clientèle formée de couples et de familles avec enfants. Il a été recensé un total de 7000 logements, en 2006, ou 583 en moyenne par mois. On peut donc estimer le taux d'inoccupation à environ 1,4 % (huit logements vacants/583 logements au total) pour le mois d'août 2009.

Le logement social selon le type de logement et la clientèle

L'essentiel du parc de logements sociaux est réservé aux personnes âgées (59 %) (Tableau 32). Peu de logements sociaux sont réservés aux personnes seules, à peine 3,4 % sur le territoire de la MRC de Témiscamingue. Pourtant, sur les 597 ménages prestataires de l'assistance-emploi en 2008, 440 ménages étaient des personnes vivant seules. Sur les 678 personnes adultes prestataires, il y a légèrement plus d'hommes que de femmes et près de 47 % présentent de sévères contraintes à l'emploi. Soixante-dix-huit familles ont bénéficié, en 2006, de logements sociaux, ce qui représente près de 38 % du nombre de logements destinés aux familles dans la région.

Tableau 32
Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de la MRC de Témiscamingue en 2006

	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	TOTAL
MRC	78	122	7	207
Région	548	946	55	1 549

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Le temps moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM

Deux des quatre OMH de la MRC nous ont renseignés sur les délais d'attente. À l'OMH de Saint-Bruno-de-Guigues, il n'y a aucun délai d'attente et aucun inscrit sur la liste. Le parc de logements compte 15 logements de trois pièces et demie et un logement de quatre pièces et demie. Tous les logements sont actuellement occupés par les personnes âgées. On constate une migration des personnes âgées vers l'OMH de Ville-Marie, où le délai d'attente est de moins de 12 mois. Ce délai est inférieur de 7,8 mois au délai régional observé en 2006. Actuellement, il y a 10 personnes seules inscrites sur la liste d'attente. Le parc de logements compte deux immeubles de 20 logements, soit deux logements de quatre pièces et demie par immeuble et 18 logements de trois pièces et demie par immeuble pour un total de 40 logements. Ceux-ci sont rarement vacants. La clientèle est constituée de personnes autonomes âgées de 65 ans et plus. De plus en plus d'ainés migrent vers Ville-Marie compte tenu de la concentration des services. On

signale le manque de logements semi-autonomes, puisque la seule ressource de l'école Moffet, à Ville-Marie, n'arrive pas à combler les besoins.

Les logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 %

Le nombre total de logements pour 2006 était de 7000 pour la MRC. Pour un mois, on peut estimer ce nombre à 583. Nous avons estimé le nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % à Ville-Marie, c.-à-d. 10 unités locatives. Nous avons également estimé le nombre de logements locatifs supplémentaires nécessaires pour atteindre l'équilibre de 3 %, dans l'ensemble du territoire de la MRC de Témiscamingue, à 114 unités locatives. (Tableau 33)

Tableau 33
Nombre de logements locatifs supplémentaires estimés pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % à Ville-Marie et pour le territoire de la MRC de Témiscamingue

	Août 2009
Ville-Marie	10
MRC de Témiscamingue	114

Le taux d'effort médian des ménages privés (locataires et propriétaires)

Pour l'ensemble des ménages, environ 13 % du revenu est consacré au logement chez les propriétaires, alors que la part est de 18 % chez les locataires. Bien que les propriétaires allouent plus d'argent que les locataires à l'habitation, leur taux d'effort est nettement moindre. L'accessibilité au logement est plus préoccupante pour les personnes locataires. On constate également que, plus on vieillit, plus la part du revenu consacré au logement augmente. Les taux d'effort médians des ménages privés (locataires et propriétaires) sont inférieurs aux taux de la région (écart de 1,9 % pour l'ensemble des ménages et de 3,3 % pour les ménages de 55 à 64 ans).

En 2005, près de 28 % des ménages privés locataires ont consacré plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer brut, alors que 17 % des ménages propriétaires de logements avec hypothèque et 6 % seulement des ménages propriétaires de logements sans hypothèque ont également consacré le même taux d'effort pour assumer les coûts d'habitation.

En conclusion, il n'y a aucun risque de pénaliser le marché privé de la construction dans la MRC de Témiscamingue en construisant des logements sociaux. Le vieillissement de la population et la légère diminution de la population ne régleront pas le problème de la crise du logement, car c'est l'augmentation des petits ménages qui en est la cause. Le petit marché locatif de cette MRC est particulier. Il se peut que, malgré le peu de personnes à la recherche d'un logement, le problème semble moins grave, mais lorsqu'on regarde le potentiel locatif disponible, on se rend compte qu'un logement de plus ou de moins fait toute une différence. L'augmentation des ménages de petite taille semble aussi provoquer une augmentation du taux de dépendance économique des individus et des ménages. Cela se traduit aussi par une augmentation de leur taux d'efforts pour se loger. Les personnes vulnérables sont particulièrement touchées par ces

deux éléments. En résumé, il y a une nécessité de construire 214 logements sociaux dans la MRC Témiscamingue pour venir en aide à ces ménages qui sont dans une situation difficile.

Les résultats des questionnaires

Au tableau 34, on remarque que parmi les 35 questionnaires, seulement trois indiquent des projets de logements (taux de participation de 17 %).

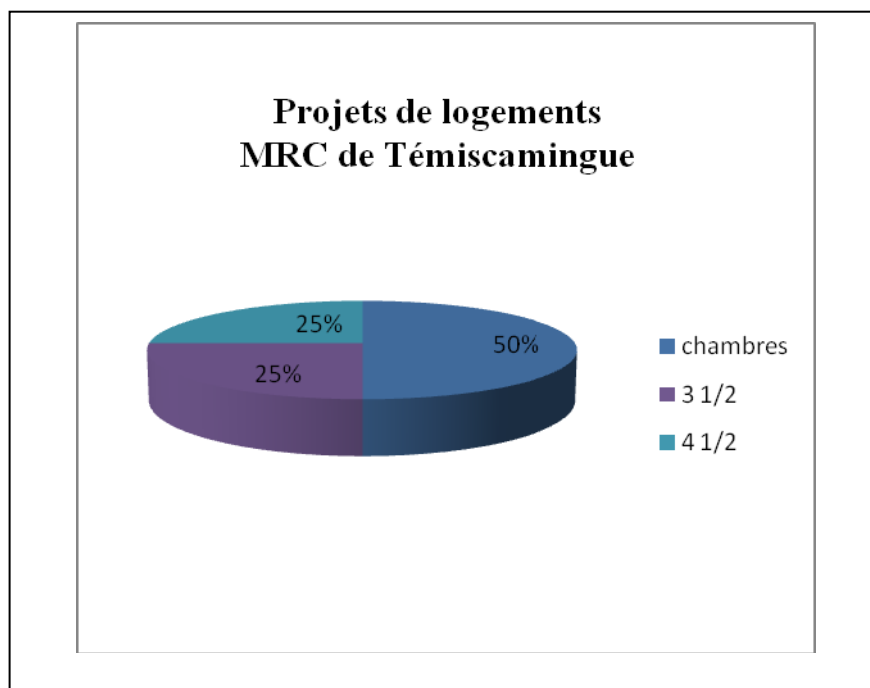
Tous les projets présentés n'ont pas de date de réalisation. Pour les organismes dits « avec logement », l'OMH de Lorrainville signale un projet préliminaire à l'étude (10 unités de trois pièces et demie pour les personnes âgées; 10 unités de trois pièces et demie pour les personnes ayant un problème de santé mentale; 10 unités de quatre pièces et demie pour les jeunes; et 10 unités de quatre pièces et demie pour les femmes). Les Résidences du Témiscamingue étudient la possibilité de réaliser, en 2012, un projet de 12 unités d'une pièce et demie ou chambre pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les personnes en perte d'autonomie. La Table de concertation des personnes âgées du Témiscamingue étudie, quant à elle, un avant-projet de sept à huit chambres pour les personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer (réalisation prévue en 2010 – actuellement en pourparlers avec différents partenaires).

Tableau 34
Questionnaires envoyés et reçus – MRC du Témiscamingue

Organisme	Envoyés	Reçus sans projet	Reçus avec projets	Total reçus
Avec logement	18	1	2	3
Sans logement	17	2	1	3
Total	35	3	3	6

Essentiellement, les projets de logements identifiés concernent la réalisation éventuelle de chambres (50 %), de logements de trois pièces et demie (25 %) et de logements de quatre pièces et demie (25 %) pour plusieurs types de clientèle (personnes âgées; personnes ayant un problème de santé mentale; jeunes; femmes; personnes handicapées et personnes en perte d'autonomie) (Figure 9).

C'est dans ce territoire que nous avons constaté le moins de mobilisation sur la question du logement social. Plusieurs acteurs sociaux, lors de nos entrevues téléphoniques, ont mis en doute la crise du logement sur leur territoire et leur préoccupation à l'égard de la construction de logements sociaux était faible. Toutefois, les acteurs de ce territoire se connaissent bien et leur capacité de mobilisation est grande.

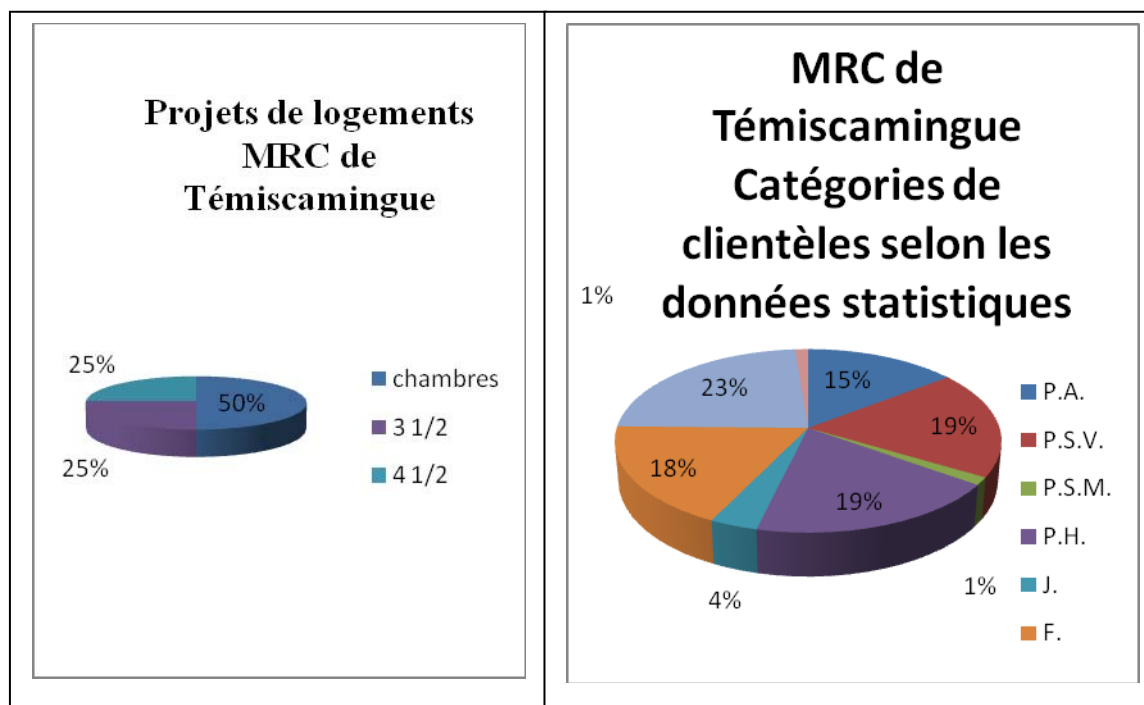
Figure 9 – MRC de Témiscamingue : projets de logements

L'évaluation des besoins en logements sociaux pour la MRC de Témiscamingue

L'insuffisance des données recueillies sur les projets locatifs présentés dans l'analyse des questionnaires ne nous a pas permis de réaliser une répartition par type de clientèle, mais seulement un estimé du pourcentage par type de logements (Figures 9 et 10).

En dépit d'un taux d'inoccupation estimé de 1,4 % pour l'agglomération de Ville-Marie, il n'y a eu que trois projets de logements. Ces derniers semblent s'orienter majoritairement vers les personnes âgées. Même en l'absence d'une répartition par catégories de clientèle pour les projets de logements présentés aux fins de comparaison, on constate que les besoins sont criants pour tous les types de clientèle.

Figure 10
MRC de Témiscamingue : projets de logements par catégories de clientèles
selon les données statistiques



Les familles représentent la clientèle la plus préoccupante pour le logement (23 %). Viennent ensuite les personnes seules et vulnérables (19 %) et les personnes handicapées (19 %), suivies de près par les femmes (18 %). Les personnes seules forment l'essentiel des ménages prestataires de l'assistance-emploi et près de 47 % des ménages ont de sévères contraintes à l'emploi, alors qu'il n'y avait seulement que sept logements pour loger les personnes seules en 2006.

L'essentiel du parc de logements locatifs du CSSS Lac-Témiscamingue de la MRC est concentré dans le pôle urbain de Ville-Marie. Présentement, 10 inscriptions figurent sur la liste d'attente des HLM. Le délai y est de 12 mois en moyenne tout comme à l'OMH de La Sarre. La clientèle en perte d'autonomie est assimilée aux personnes âgées.

Pour le CSSS Témiscaming-et-de-Kipawa, le pôle urbain de la Ville de Témiscaming à l'extrême sud du territoire de la MRC semble avoir bien défini ses besoins locatifs en 2006 : « quatre personnes sont en attente d'un logement adapté dans les HLM, alors qu'aux Résidences, sept personnes seules attendent pour un logement subventionné, et que sept ménages, dont cinq couples, attendent un logement non subventionné ».

Pour atteindre un équilibre de 3 % entre l'offre et la demande de logement sur ce territoire, nous estimons la construction à **214** nouvelles unités.

Trois scénarios pourraient être envisagés

- Le scénario A serait de **214 unités**;
- le scénario B serait de 214 unités moins les unités totales projetées au nombre de 60, soit **154 unités**;
- le scénario C serait de 214 unités moins les unités totales projetées au nombre de 60, moins la moyenne annuelle de construction résidentielle estimée à 37, soit **117 unités**.

En nous basant sur les pourcentages par catégorie de clientèles (Voir figure 11), nous avons ventilé le nombre de logements requis par type de clientèle.

Tableau 35
Estimation du nombre de logements par catégories de clientèles
pour la MRC de Témiscamingue

Scénario	P.A.	P.S.V.	P.V.M.	F.	J.	P.H.	FAM.	ITIN.	TOTAL
A	28	73	3	36	6	19	47	2	214
B	20	52	2	26	5	14	34	1	154
C	15	40	1	20	4	10	26	1	117

Dans la MRC de Témiscamingue, la crise du logement prend une teinte particulière. En effet, elle n'est pas visible de prime abord comme dans les secteurs de Val-d'Or ou de Rouyn-Noranda. La crise du logement, au Témiscamingue, est influencée par l'accroissement de la vulnérabilité d'une partie de la population. En entrevue, les acteurs nous ont souvent parlé de l'augmentation de la détresse psychologique des habitants.

La ventilation des unités locatives révèle que leur répartition est assez équitable d'une clientèle à l'autre. En fait, comme il y a peu de logements locatifs et de logements sociaux dans cette MRC, la crise du logement se fait surtout sentir dans les besoins de logement. C'est une particularité non négligeable du territoire de la MRC.

Au Québec, l'acquisition d'une propriété est de plus en plus difficile pour les jeunes ménages en général. Il en va de même dans la MRC. Cela occasionne, surtout si on prend en compte l'augmentation du nombre de ménages constitués d'une seule personne, une demande accrue pour des logements locatifs. Comme le marché est saturé, il y a fort à parier que le Témiscamingue verra une augmentation progressive du coût des logements. Cette augmentation aura pour effet de fragiliser de plus en plus les populations qui sont déjà vulnérables.

Par ailleurs, une saturation du marché locatif a un effet néfaste sur le développement économique de la région. Ainsi, en plus de voir le parc locatif se dégrader progressivement, la MRC risque de perdre son pouvoir d'attraction pour l'établissement de nouveaux professionnels. La construction de logements sociaux aurait pour effet de relancer le marché immobilier et la construction résidentielle, mais elle apporterait aussi une aide considérable aux gens vivant de la détresse psychologique en améliorant leurs conditions de vie.

Les acteurs sociaux ont mentionné vouloir construire majoritairement des trois et demie et des quatre et demie. Les acteurs que nous avons contactés sont conscients qu'il manque simplement un marché locatif. En ce sens, la construction de ce type d'unité est véritablement à privilégier dans ce secteur.

Enfin, à quelques reprises, l'idée d'un centre de crise ou d'une unité d'accueil psychosociale a été mentionnée au cours des entrevues téléphoniques. Il semble que les intervenants se sentent démunis quand les réseaux sociaux et familiaux ne fonctionnent plus. Ce centre de crise serait un centre multifonctionnel pouvant recevoir des femmes, des familles ou des personnes en situation de crise et qui ne trouvent pas de lieu où dormir pour une ou plusieurs nuits. L'expression de ce nouveau besoin, même s'il n'est pas à proprement parler du logement, semble correspondre aux changements démographiques du territoire et à la composition des ménages.

Deux cent quatorze unités résidentielles supplémentaires seraient nécessaires pour sortir la MRC de Témiscamingue de la crise (Scénario A). Dans ce secteur, plus que dans tout autre, les élus locaux devraient voir, dans le développement de ce type de projet, l'occasion d'améliorer la qualité de vie de leurs concitoyens, mais aussi de relancer l'économie locale.

La MRC de la Vallée-de-l'Or

Les principales caractéristiques du territoire et la démographie

La MRC de la Vallée-de-l'Or est bornée au nord et au nord-ouest respectivement par le 49^e parallèle (municipalité de la Baie-James) et la MRC d'Abitibi. À l'ouest, son territoire s'inscrit en contiguïté avec la Ville de Rouyn-Noranda et la MRC de Témiscamingue. Au sud, la MRC a pour limites les MRC de Pontiac et de la Vallée-de-la-Gatineau et, à l'est, la ville de La Tuque. Selon l'Institut de la statistique du Québec (2008), le territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or s'étend sur une superficie de 24 104 km² et représente environ 42 % de la superficie de la région de l'Abitibi-Témiscamingue. Selon la MRC de la Vallée-de-l'Or (2009), plus de 97 % du territoire est constitué de forêt publique. Six municipalités et cinq territoires non organisés (TNO) constituent l'essentiel de l'œkoumène de la MRC. Plusieurs institutions, équipements et infrastructures, services publics et commerciaux de diverses natures se concentrent dans le pôle principal de Val-d'Or, chef-lieu de la MRC.

La densité de la population sur le territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or au km² est estimée à 1,8 habitant comparativement à 2,5 habitants pour la région. La population totale de la MRC est évaluée à 42 882 habitants et compte pour près de 29 % de la population de la région. La MRC de la Vallée-de-l'Or demeure la plus peuplée de l'Abitibi-Témiscamingue. Les hommes sont plus nombreux que les femmes (752 habitants de plus). Environ 74 % de la population de la MRC se concentre dans la ville-centre de Val-d'Or. Selon le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire du Québec (2009), la population totale de la ville-centre de Val-d'Or, au 1^{er} janvier 2009, était de 31 704 habitants.

Près de 30 % de la population de la MRC se situe dans le groupe d'âge des 45 à 64 ans; un autre 26 % forme le groupe d'âge des 25 à 44 ans. Le troisième groupe en importance est formé des individus âgés de 0 à 14 ans, lequel représente environ 18 % de la population totale. Le groupe des 15 à 24 ans et les personnes âgées de 64 ans et plus forment chacun environ 13 % de la population totale.

L'Institut de la statistique du Québec (2009b) a produit certains indicateurs concernant les perspectives démographiques de la MRC de la Vallée-de-l'Or. Ainsi, selon le scénario le plus probable, la population de la MRC devrait diminuer de près de 11 % de 2001 à 2026 à cause d'une diminution des naissances et d'une augmentation des décès. Cela étant dit, si la courbe des naissances actuelle perdure, ce scénario paraît peu probable.

Par contre, même un accroissement du nombre des naissances ne mettra pas fin au vieillissement de la population. Selon l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008d : 3) sur la population du territoire du CSSS de la Vallée-de-l'Or : « Comme au Québec, le processus de vieillissement de la population est observable dans ce territoire. Au fil des années, on remarque une diminution de la part des jeunes et un accroissement de la part des aînés ». On anticipe une chute de près de 39 % du nombre de jeunes de 0 à 19 ans de 2001 à 2026 et une hausse de près de 56 % du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus (soit 5663 personnes) au cours de ce même intervalle. Le groupe d'âge 20-64 ans devrait enregistrer une perte de près de 22 % de ses effectifs.

En 2008, l'âge moyen des hommes et des femmes sur le territoire de la MRC se situait à près de 40 ans. Les projections montrent, au fil des années, des âges moyens attestant le vieillissement de la population – les femmes accusent un âge moyen légèrement plus élevé que les hommes.

En dépit d'une diminution de la population, on prévoit une augmentation d'environ 1267 ménages sur un horizon de 25 ans. Cependant, le nombre moyen de personnes par ménage passerait de 2,4 à 2. Ceci laisse tout de même présager une aggravation de la crise du logement.

Les caractéristiques socioéconomiques

Les conditions de vie et de bien-être

En 2006, le rapport de dépendance économique des hommes du territoire de la MRC était environ 1,8 fois inférieur à celui de la région. Celui des femmes était généralement similaire à celui de la région. Cependant, on constate que, depuis 2002, ces rapports sont stables pour les hommes et croissants pour les femmes, lesquelles présentent un rapport de dépendance économique plus élevé que les hommes de près de 42 % (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

De 2002 à 2006, le revenu médian après impôt s'est accru de 3567 \$ pour les familles comptant un couple, mais a régressé de 188 \$ pour celles à faible revenu. Le revenu médian des familles monoparentales a augmenté de 3673 \$ en cinq ans. Celui des familles monoparentales à faible revenu a augmenté de 852 \$ en cinq ans (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

On constate une diminution du nombre de personnes dans les familles à faible revenu entre 2002 et 2006 de près de 18 % pour les familles comptant un couple et de 25 % pour les familles monoparentales, alors qu'on observe une hausse de 6,8 % dans le cas des personnes hors famille. La MRC de la Vallée-de-l'Or regroupe près de 35 % du nombre de personnes vivant dans les familles à faible revenu dans la région et près de 31 % du nombre de personnes vivant hors famille (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Certains indicateurs apportent quelques précisions concernant les ménages privés sous le seuil de faible revenu (Société d'habitation du Québec, 2009). Ainsi au tableau 36, on remarque que 76 % des ménages sous le seuil de faible revenu sont locataires contre 24 % qui sont propriétaires. En comparaison, 61 % de l'ensemble des ménages sont propriétaires et 39 % sont locataires.

Tableau 36
Nombre et proportion de ménages sous le seuil de faible revenu
pour la Vallée-de-l'Or en 2006

	Total	Propriétaires	Locataires
Nombres de ménages non agricoles	17 270	10 590	6 680
Sous le seuil de faible revenu	3 000	715	2 285
Proportion de ménages sous le seuil de faible revenu (%)	17,4	6,8	34,2

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

En 2006, dans l'agglomération de recensement de Val-d'Or, il y avait 30 450 personnes recensées dans les ménages privés composés en parts presque égales d'hommes et de femmes

(Tableau 37). La proportion de personnes ayant un faible revenu après impôt était de 6,9 % pour les hommes et de 8,8 % pour les femmes.

Tableau 37
Nombre et proportion de personnes dans les ménages privés ayant un faible revenu selon le sexe dans l'agglomération de recensement de Val-d'Or en 2006

	Total	Hommes	Femmes
Nombre total de personnes dans les ménages privés	30 450	15 290	15 160
Nombre de personnes ayant un faible revenu après impôt	2 400	1 055	1 340
Proportion de personnes ayant un faible revenu après impôt (%)	7,9	6,9	8,8

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

En 2005, selon les calculs de la Société d'habitation du Québec (2009), le revenu médian des ménages pour les *familles* après impôts se situait à 60 610 \$, alors que le revenu médian des ménages après impôts pour les *personnes seules* se situait à 21 610 \$. En comparaison avec les données de l'Institut de la statistique du Québec (2009b), les *familles comptant un couple* présentaient un revenu médian après impôts de 55 200 \$, alors que les *personnes hors famille* présentaient un revenu médian après impôt de 18 100 \$.

Main-d'œuvre, scolarité, marché du travail et industries

L'Institut de la statistique du Québec (2008) a dressé un tableau évolutif de 2002 à 2006 concernant le nombre de travailleurs actifs et le revenu moyen selon le groupe d'âge et le sexe pour le territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or. On constate, à la lecture de celui-ci, une progression constante du nombre de travailleurs de 45 à 55 ans (augmentation de 786 travailleurs) et de 55 à 64 ans (augmentation de 637 travailleurs), de 2002 à 2006, alors que les travailleurs de 35 à 44 ans voient leurs effectifs diminuer de 736. Quant au groupe des 25-34 ans, on note une hausse de 17 travailleurs seulement. La main-d'œuvre semble vieillissante et les travailleurs restent plus longtemps en emploi compte tenu du manque de relève.

Les revenus d'emplois moyens ont connu une hausse d'environ 14 % entre 2002 et 2006. Ceux-ci sont plus élevés chez les personnes de 35-54 ans et de 45 à 54 ans. Les hommes représentent près de 58 % de la main-d'œuvre, alors que les femmes occupent près de 42 % en 2006. En 2002, ces pourcentages étaient respectivement de 56 % pour les hommes et de 44 % pour les femmes. On constate cependant une diminution de deux points de pourcentage d'écart chez les femmes. Au chapitre du revenu d'emploi moyen, les femmes gagnaient, en 2006, 57 % du revenu moyen d'un travailleur masculin. L'inégalité des revenus subsiste encore.

En ce qui concerne la scolarité, on remarque que, en 2006, sur les territoires de la MRC et de la ville-centre, le taux des personnes sans diplôme d'études secondaires diminue graduellement et tend à s'aligner sur le taux régional de 35,4 %. Dans la ville-centre, la proportion de diplômés universitaires évolue graduellement vers la moyenne régionale de 12,6 % et présente une progression moyenne de 1 % de 2001 à 2006.

Le marché du travail montre un taux d'activité moyen de 64 %, tant sur le territoire de la MRC que sur celui de la ville-centre. Le taux d'emploi a évolué positivement pour atteindre près de 61 % dans la ville-centre, en 2006, et était de quatre points de pourcentage supérieur au taux régional. Le taux de chômage suit une tendance à la baisse dans la MRC et de la ville-centre et se

rapproche de la moyenne régionale de 9,2 %. La structure industrielle de la MRC de la Vallée-de-l'Or et de la ville-centre se compare à celle de la région. On compte 12 % des emplois dans le secteur primaire (extraction); 15 % dans le secteur secondaire (transformation); et 73 % dans le secteur tertiaire (services).

Région minière par excellence, la MRC regroupe sur son territoire plusieurs mines d'or en exploitation, dont un projet d'envergure mondiale, Osisko, à Malartic. Le maintien du cours de l'or sur les marchés mondiaux (avoisinant le 1186 \$, le 26 novembre 2009) favorise la mise en valeur des gisements aurifères, générant ainsi des emplois et permettant le maintien de l'activité économique. Cette fébrilité du secteur minier permet de compenser la crise de l'industrie forestière, celle-ci ayant été particulièrement malmenée par la concurrence mondiale. On trouve, à Val-d'Or, l'essentiel des usines, des commerces et de services gouvernementaux du territoire de la MRC. On peut donc dire qu'au point de vue économique, la MRC de la Vallée-de-l'Or s'en sort relativement bien et que, dans un horizon plus ou moins rapproché, il y a un risque de pénurie de main-d'œuvre pour soutenir la demande minière. Parallèlement, cette pénurie sera probablement accentuée par la retraite progressive du personnel d'expérience qui a déjà prolongé sa période active.

Les personnes vulnérables

Les personnes ayant des incapacités

Les personnes ayant des incapacités constituent 12,83 % de la population totale de la MRC. Parmi cette population, les personnes âgées de 65 ans et plus forment le groupe le plus important (48 %). La population active de 15 ans et plus ayant des incapacités ne représente que 6,9 % de la population totale de la MRC. Les femmes sont légèrement plus nombreuses à souffrir d'incapacités (166 de plus) que les hommes.

En 2005, dans les ménages privés, on constate que près de 30 % des personnes ayant des incapacités sont des aînés. Parmi ceux-ci, près de 4 % ont un faible revenu.

Les personnes ayant des problèmes de santé mentale

Selon l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008d : 15): « Le taux annuel moyen d'hospitalisation pour troubles mentaux se situe à 89 hospitalisations pour 10 000 personnes ». Les principaux problèmes de santé mentale traités ont trait à des épisodes de dépression majeure, des troubles de panique, des phobies sociales et des dépendances à l'alcool et aux drogues. Sur le territoire du CSSS de la Vallée-de-l'Or : « Les hospitalisations associées aux problèmes de santé mentale sont au nombre d'environ 200 en moyenne par année pour la population de La Vallée-de-l'Or. La durée moyenne de ces hospitalisations s'avère, quant à elle, de 21 jours ».

Les personnes âgées en résidence privée

Un nombre de 399 résidents se partagent les 16 résidences privées sur le territoire du CSSS de la Vallée-de-l'Or (Tableau 38). Ces résidents représentent environ 39 % de la clientèle totale régionale et occupent environ 26 % du parc locatif des résidences privées de la région.

Tableau 38
Nombre de personnes âgées vivant en résidence privée,
CSSS de la Vallée-de-l'Or, octobre 2006

Territoire et nombre de résidences		Groupe d'âge des résidents				
Territoire	Nombre résidences	Moins de 65 ans	65-74 ans	75-84 ans	85 ans et +	Total des résidents
CSSS	16	10	43	200	146	399
Région	61	24	110	532	360	1 026

Source : *Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008)*.

Seulement dix résidents sont âgés de moins de 65 ans, soit à peine 2,5 %. Ceux vivant en résidences privées sont majoritairement âgés entre 75 et 84 ans (50 %), légèrement sous la moyenne régionale de 52 %. Ils sont suivis de ceux âgés de 85 ans et plus (37 %). Un peu plus d'une quarantaine de personnes sont âgées entre 65 et 74 ans (11 %).

Les personnes itinérantes

L'essentiel des statistiques provient de La Piaule de Val-d'Or. Cet organisme communautaire à but non lucratif offre de l'hébergement à court terme et un service d'accompagnement s'appliquant au cheminement personnel (intervention individualisée). Il vient en aide aux adultes, femmes et hommes itinérants, aux personnes ayant des problèmes de dépendances ou qui vit une situation d'urgence. La Piaule de Val-d'Or est ouverte sept jours sur sept, 24 heures par jour, 365 jours par année.

Selon La Piaule, parmi les personnes ayant demandé des services au cours de la période du 1^{er} avril 2008 au 31 mars 2009, ce sont en moyenne 80 % d'hommes et 20 % de femmes. Environ 80 % des demandeurs ont entre 20 et 50 ans et sont principalement des sans abri, des alcooliques et des toxicomanes. On trouve également, dans une moindre mesure, des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de jeu compulsif.

La plupart (80 %) ne dorment au dortoir de *La Piaule de Val-d'Or* que pour une durée d'un à 10 jours, viennent ensuite les séjours de 11 à 20 jours (10 %) et de 21 à 31 jours (10 %). Les personnes proviennent essentiellement de la région de l'Abitibi-Témiscamingue (40 %) et de la MRC de La Vallée-de-l'Or (25 %). Environ 25 % viennent des autres régions du Québec. Seulement 10 % proviennent de l'extérieur de la province.

On constate que le nombre d'itinérants ne cesse de croître d'année en année à la Piaule de Val-d'Or (51 % d'augmentation entre 2005 et 2009). Le nombre d'usagers vivant de l'aide sociale ne cesse d'augmenter. Le nombre de repas servis a connu une croissance phénoménale, passant de 8808 à 14 734 repas servis de 2005 à 2009.

On constate que les besoins en logement sont grandissants d'année en année pour ce type de clientèle. Il faut en moyenne près de 60 jours pour réussir à dénicher un logement lorsque ceux-ci sont disponibles, mais près de 50 % de la clientèle désespère et quitte le territoire de la MRC pour tenter leur chance ailleurs.

Le passage à la vie adulte

Selon le Centre jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue, 19 jeunes de plus de 18 ans étaient à la recherche d'un logement sur le territoire de l'Abitibi-Témiscamingue. Parmi ceux-ci, huit jeunes ont cherché dans le secteur de Val-d'Or et deux, dans le secteur de Senneterre. Toujours selon cet organisme, c'est dans cette MRC que le passage à la vie adulte est le plus difficile.

Par ailleurs, plusieurs des personnes que nous avons interrogées dans la MRC de La Vallée-de-L'Or ont nommé plusieurs initiatives jeunesse qui ont été mises sur pied dans les dernières années pour venir en aide aux jeunes qui vivent une période de transition difficile. Les personnes interrogées notent toutefois que ces initiatives ne semblent pas toucher l'entourage des jeunes et les familles plus particulièrement. En bref, on sent un certain malaise dans cette MRC autour du passage à la vie adulte.

Lorsqu'on regarde les indicateurs du décrochage scolaire, de la toxicomanie et du taux de placement des jeunes, la réalité frappe. La MRC de la Vallée-de-l'Or vit aussi une crise autour de sa jeunesse. Le logement social pourrait être une initiative intéressante pour venir en aide aux jeunes en difficulté. On pourrait penser reprendre des modèles régionaux en la matière, comme le groupe Les Marginales de Rouyn-Noranda ou le nouveau foyer de groupe autochtone des Centres Jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue, à Louvicourt.

L'habitat

Le logement privé

La MRC de la Vallée-de-l'Or comptait, en 2006, 17 670 logements privés occupés, soit 380 logements de plus qu'en 2001 (Tableau 39). Le parc de logements possédés s'est accru de 523 unités de 2001 à 2006, et le nombre de logements loués a connu une baisse de 308 unités au cours de la même période. Le nombre de logements ayant eu besoin de rénovations majeures se situait autour de 1555 unités, en 2006, comparativement à 1642 unités, en 2001. L'absence de crise du logement de 2001 à 2004 n'est probablement pas étrangère à cela. La valeur moyenne des logements (maisons et immeubles) a enregistré une forte hausse de 18 601 \$ entre 2001 et 2006. Cette valeur moyenne a culminé à près de 115 060 \$ en 2009, soit une autre hausse de 8537 \$ par rapport 2006 (Institut de la statistique du Québec, 2008).

Tableau 39
Quelques caractéristiques du logement sur le territoire de
la MRC de la Vallée-de-l'Or

	2001	2006
Nombre de logements privés occupés	17 290	17 670
Logements possédés	10 237	10 760
Logements loués	7 053	6 745
Logements ayant besoin de rénovations majeures (%)	9,5	8,8
Valeur moyenne des logements (maisons et immeubles)(\$)	87 922	106 523
Loyer brut mensuel moyen (\$)	463	465

Note : Logement privé : ensemble de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une ou des personnes. Loyer brut : loyer mensuel, services municipaux, électricité et autre combustible.

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2004a; 2009c).

Le tableau 40 montre que 10 755 logements privés étaient occupés par leurs propriétaires en 2006 et que 6745 l'étaient par des locataires. Ainsi, 61 % des logements sont occupés par leurs propriétaires. L'essentiel des propriétaires loge dans des maisons individuelles (81 %), alors que près de 68 % des locataires habitent dans des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages.

Tableau 40
Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006
pour la MRC de la Vallée-de-l'Or

	Total	Propriétaires	Locataires
Total – Type de construction résidentielle	17 500	10 755	6 745
Maison individuelle non attenante	9 295	8 690	605
Autre maison individuelle	1 005	495	510
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	5 120	560	4 560
Duplex	1 980	920	1 060
Appartement dans un immeuble de cinq étages et plus	10	0	10
Autre logement	90	90	0

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

La construction résidentielle

Du côté de la construction résidentielle, on remarque que le nombre de permis résidentiels délivrés a baissé de 12 % entre 2005 et 2006, et, par la suite, a augmenté de 18 % entre 2006 et 2007. Par contre, la valeur des travaux qu'ils représentaient dans la MRC de la Vallée-de-l'Or a enregistré une progression constante de 2 753 000 \$, entre 2005 et 2006, et de 13 602 000 \$, entre 2006 et 2007. Au chapitre de la construction non résidentielle, malgré une baisse du nombre de permis de 30 %, entre 2005 et 2006, et une hausse de même ampleur entre 2006 et 2007, la valeur des travaux a enregistré également une progression de 2 201 000 \$ entre 2005 et 2006, et de 11 140 000 \$, entre 2006 et 2007. La hausse des coûts des matériaux de construction n'est pas étrangère à l'augmentation de la valeur des travaux.

La MRC a connu une moyenne annuelle d'environ 30 238 000 \$ d'investissement dans son parc immobilier entre 2005 et 2007, pour une moyenne annuelle d'environ 1634 permis au cours de ces trois années.

Tableau 41
Nombre et valeur des permis de bâtir 2005-2008 sur le territoire
de la MRC de la Vallée-de-l'Or

	2005		2006		2007	
	Permis	Valeur000 \$	Permis	Valeur000 \$	Permis	Valeur000 \$
Résidentiel	1 524	15 509	1 340	18 262	1 627	31 864
Non résidentiel	155	13 179	108	15 380	154	26 520
TOTAL	1679	28 688	1448	33 642	1781	28 384

Note : le nombre et la valeur des permis résidentiels représente le total des permis demandés pour les unités créées, les ajouts, les rénovations, les piscines, etc. La valeur du logement équivaut à la somme que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il décidait de vendre sa propriété.

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Le taux d'inoccupation des logements

Pour Val-d'Or, le taux d'inoccupation est passé de 11,4, en 2001, à 0, en 2009. Comparativement aux taux des deux autres villes principales de la région, Val-d'Or présente le plus faible taux d'inoccupation, avec La Sarre. Ces taux d'inoccupation sont à leur plus bas niveau depuis les neuf dernières années, ce qui rend extrêmement ardue la recherche d'un logement pour les locataires et ce, pour l'ensemble de la région (chute de 13,1 points de pourcentage de 2001 à 2009).

Les logements sociaux selon le type et la clientèle

Le tableau 42 montre que l'essentiel du parc de logements sociaux du territoire est réservé à la clientèle des personnes âgées (49 %) et des familles (45 %).

Tableau 42
Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire
de la MRC de la Vallée-de-l'Or en 2006

	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	TOTAL
MRC	234	256	28	518
Région	548	946	55	1 549

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Les logements sociaux pour les personnes seules ne semblent pas être une priorité régionale. À peine 5,4 % du parc de logements leur est alloué sur le territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or et 3,5 % sur le territoire de la région. Pourtant, sur les 1985 ménages prestataires de l'assistance-emploi en 2008, 1587 ménages étaient des personnes seules. Sur les 2115 personnes adultes prestataires, il y a légèrement plus d'hommes que de femmes et près de 42 % présentent de sévères contraintes à l'emploi.

Le temps moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM

Nous avons vérifié auprès des trois offices municipaux de la MRC de La Vallée-de-l'Or les délais d'attente et nous arrivons à des moyennes différentes selon le type de clientèle pour l'OMH de Val-d'Or, l'OMH de Senneterre et l'OMH de Malartic.

À l'OMH de Val-d'Or, la liste d'attente est révisée tous les trois mois. La priorité est donnée aux personnes les plus vulnérables financièrement. Trois clientèles sont visées :

1. Les familles dont les adultes ont moins de 55 ans (deux chambres avec au moins un enfant; trois chambres avec au moins deux enfants et quatre chambres avec au moins trois enfants);
2. les aînés de plus de 55 ans (personne seule dans un logement de trois pièces et demie; couple dans un loyer de quatre pièces et demie et personne seule dans un logement adapté pour handicapé);
3. les personnes seules de moins de 55 ans (logement de trois pièces et demie).

On constate que le délai moyen d'attente est d'environ 12 mois pour les familles de moins de 55 ans; 24 mois pour les aînés de plus de 55 ans; et près de 72 mois pour les personnes seules de moins de 55 ans.

Comparativement à la moyenne régionale de 19,8 mois (Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue, 2008), le délai moyen pour les personnes aînés de plus de 55 ans est supérieur d'environ quatre mois.

Tableau 43
Temps moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM de Val-d'Or, en 2009

	Office municipal d'habitation (OMH)							
	Val d'Or (en date du 26 août 2009)							TOTAL
	Familles - 55 ans			Aînés + 55 ans			Seul - 55 ans	
Nombre de chambres ou nombre de pièces	2	3	4	3 ½	4 ½	Adapté	3 ½	s. o.
Nombre d'inscrits sur la liste d'attente	16	1	1	43	4	2	19	86
Délai moyen d'attente en mois	12	12	12	24	24	24	72	s. o.

Source : enquête téléphonique auprès de l'OMH de Val-d'Or en date du 26 août 2009.

L'OMH de Senneterre gère les HLM de la ville de Senneterre et celui de la municipalité de Belcourt. À Senneterre, il y a un HLM pour personnes aînées de plus de 55 ans dont 10 à 15 logements sont occupés et un HLM pour des jeunes familles monoparentales comptant un ou deux enfants. Actuellement, 47 des 52 logements sont occupés par ces familles, principalement des trois pièces et demie et des quatre pièces et demie.

De trois à six logements sont occupés dans le HLM de Belcourt. La difficulté de location pour les trois logements vacants s'explique par le manque de clientèle ayant une automobile pour accéder aux services en milieu urbain, à Senneterre. Le temps moyen d'attente pour l'obtention d'une place est généralement de moins d'un mois, soit environ trois à quatre jours dans les HLM de Senneterre et de plus d'un mois dans celui de Belcourt.

L'OMH de Malartic possède un parc HLM de 48 logements, actuellement tous occupés. L'essentiel des logements est constitué de trois pièces et demie et de quelques quatre pièces et demie. Dix-sept personnes sont en attente d'une place dans la catégorie « Aînés de plus de 50 ans seuls » et trois personnes sont en attente d'une place dans la catégorie « Aînés de plus de 50 ans couple ». Le délai moyen d'attente varie de 12 à 24 mois, mais dès qu'une place se libère, la personne est généralement logée en moins d'un mois, le temps de faire le ménage et la peinture du logement si requis.

Les logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 %

Le nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % pour l'agglomération de recensement de Val-d'Or est de 72 unités locatives en avril 2009, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (2009).

En 2006, le nombre total de logements privés selon le type et le mode d'occupation pour l'ensemble du territoire de la MRC était de 17 500. En tenant compte de ce nombre, nous avons estimé le nombre de logements locatifs supplémentaires nécessaires pour atteindre l'équilibre de 3 % pour l'ensemble du territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or à 525 unités locatives.

L'analyse montre une variation nulle d'octobre 2007 à octobre 2008 et d'un logement supplémentaire d'avril 2008 à avril 2009. Le nombre de logements locatifs supplémentaires pour que l'offre soit égale à la demande représentait près de 51 % des effectifs régionaux en avril 2009.

Tableau 44

Nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % pour l'agglomération de recensement de Val-d'Or, octobre 2007 à avril 2009

	Octobre 2007	Avril 2008	Octobre 2008	Avril 2009
Val-d'Or (AR)	66	71	66	72
Région (1)	144	156	156	142

Source : Calculs de la Société d'habitation du Québec (2009) sur la base des données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (2008; 2009).

* En supposant que la demande reste inchangée.

(1) Somme des AR d'Amos, de Val-d'Or et de Rouyn-Noranda.

AR : agglomération de recensement.

En conclusion, la MRC de la Vallée de l'Or est la MRC ayant enregistré le plus bas taux d'inoccupation avec la MRC d'Abitibi-Ouest. La montée de l'activité économique reliée aux mines a occasionné une pression accrue sur le marché locatif. On estime qu'il manquerait près de 525 logements, pour atteindre un équilibre de 3 %. Cette pression fait en sorte que le prix des logements est à la hausse et que le marché est plus que défavorable aux locataires. Le parc de logements sociaux, en dessous de la moyenne régionale, ne peut répondre à la demande comme en font foi les listes d'attente à Val-d'Or et à Malartic. S'il n'y a pas de construction de

logements sociaux dans un avenir rapproché, il est fort à parier que le taux d'effort ira en augmentant.

Les résultats des questionnaires

Pour le territoire de la MRC de la Vallée-de-l'Or, le taux de réponse aux questionnaires envoyés est de 28 %. Les projets recensés pour les organismes dits « avec logement » sont Les Habitations Coop « Au Bon Repos », qui envisage un projet de 60 unités de trois pièces et demie ou de cinq pièces et demie pour les personnes âgées, les familles et les couples ainsi que l'OMH de Val-d'Or qui travaille sur trois projets : 30 unités de trois pièces et demie ou de quatre pièces et demie pour personnes âgées; 30 unités de trois pièces et demie ou de quatre pièces et demie pour personnes seules et vulnérables; et 30 unités de trois pièces et demie pour personnes ayant un problème de santé mentale. L'année de réalisation prévue pour ces projets est 2010.

L'Accueil Jacques-Bédard pour personnes alcooliques exprime un besoin de trois chambres pour sa clientèle, mais n'a suggéré aucune date pour leur réalisation. La Piaule de Val-d'Or a un projet de 12 lits pour hommes et de quatre lits pour femmes à son dortoir et vise une réalisation au printemps 2010. Leur clientèle comprend les personnes seules et vulnérables, les personnes vivant un problème de santé mentale, les autochtones, les ex-détenus et les femmes.

Deux entreprises ont mentionné des projets de logement pour les personnes âgées : L'Îlot d'Or a un projet de 20 unités de trois pièces et demie pour 2012; et le Domaine des Pionniers a un projet de 30 unités d'une pièce et demie pour 2011.

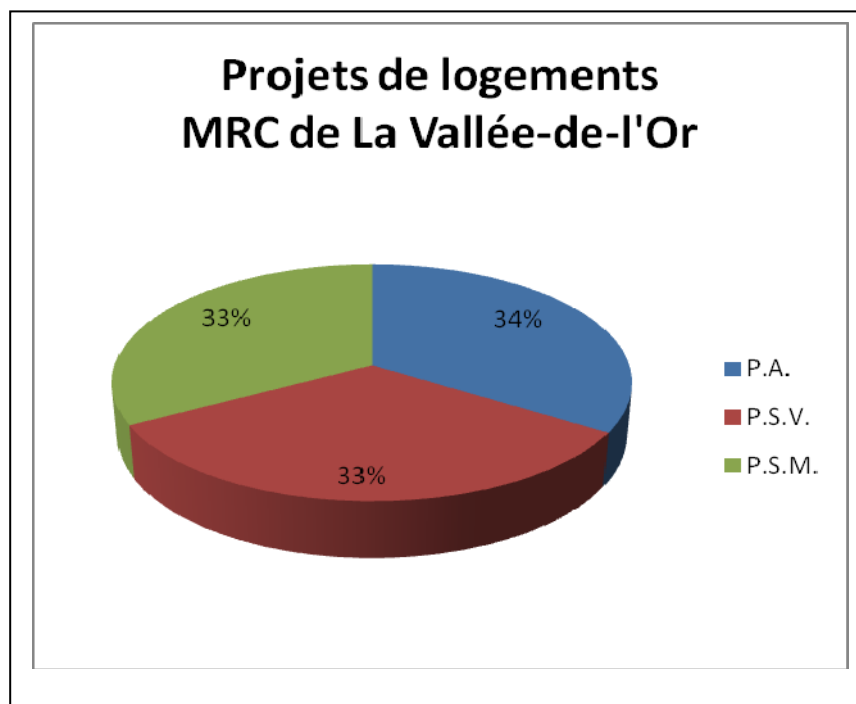
Enfin, mentionnons que la Popote roulante de Val-d'Or désire voir se concrétiser 30 unités de trois pièces et demie ou de quatre pièces et demie pour répondre aux besoins de logement des personnes âgées, les personnes seules et vulnérables, les personnes handicapées et les femmes. Aucune date butoir n'a été mentionnée pour ce projet.

Tableau 45
Questionnaires envoyés vs reçus dans la Vallée-de-l'Or

Organisme	Envoyés	Reçus sans projet	Reçus avec projet	Total reçus
Avec logement	38	5	6	11
Sans logement	39	10	1	11
Total	77	15	7	22

Les principales clientèles des projets se répartissent en trois catégories : les personnes âgées; les personnes seules et vulnérables; et les personnes vivant un problème de santé mentale (Figure 11). Nous avons remarqué, dans cette MRC, un manque flagrant de logements sociaux pouvant répondre à des problématiques plus complexes de santé mentale et de toxicomanie. Plusieurs acteurs nous ont indiqué qu'une partie de leur clientèle pouvait être considérée comme des « durs à loger » à cause de leur comportement dérangeant ou de leurs problèmes de consommation de drogue.

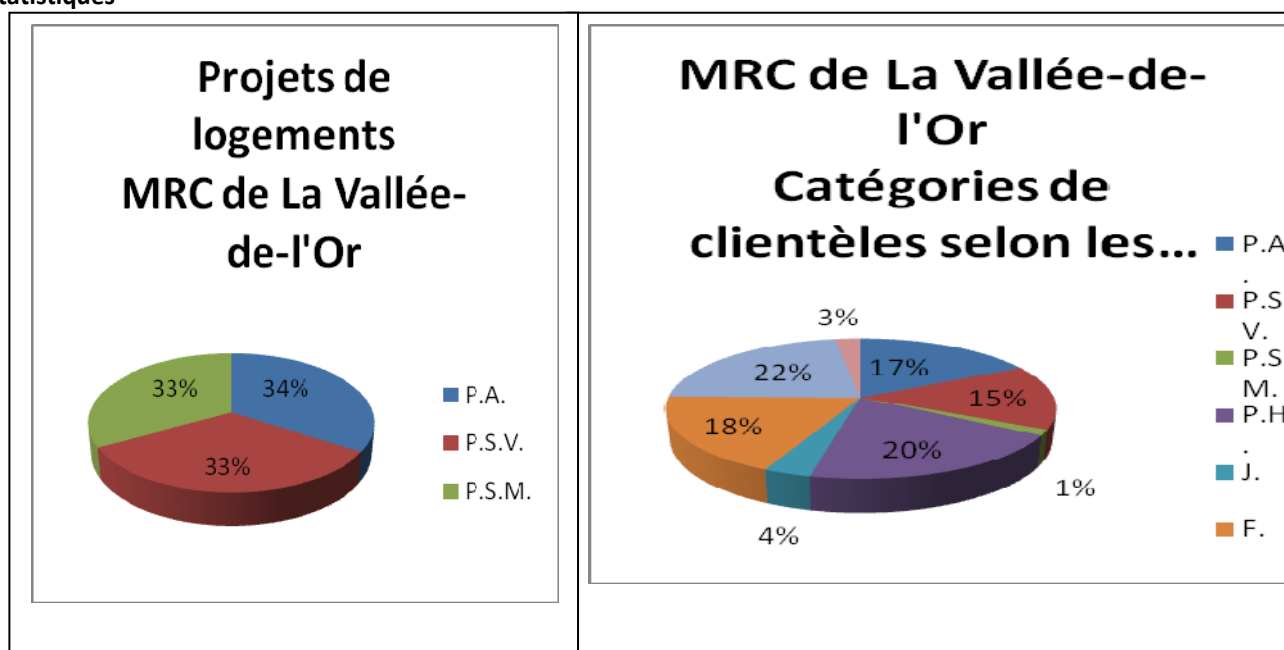
Figure 11. MRC de la Vallée-de-l'Or : projets de logements



L'évaluation des besoins en logements sociaux pour la MRC de la Vallée-de-L'Or

Un tiers des projets de logements présentés dans les réponses aux questionnaires visent les personnes âgées (34 %), un tiers vise les personnes seules et vulnérables (33 %) et un dernier tiers vise les personnes présentant des problèmes de santé mentale (33 %). À la figure 12, on constate que les projets de logements ne correspondent pas aux données statistiques. On surévalue les projets pour les personnes âgées (34 % et 17 %) et ceux pour les personnes seules et vulnérables (33 % et 15 %). Il n'y a aucun projet pour les familles (22 %) et les personnes handicapées (20 %) et ce, même si ces clientèles sont les plus préoccupantes en ce qui concerne le logement. Viennent ensuite les femmes (18 %), les personnes âgées (17 %) et les personnes seules et vulnérables (15 %), souvent des femmes âgées. En combinant les clientèles (femmes, personnes âgées et personnes seules et vulnérables), nous constatons que c'est 50 % de la clientèle totale qui forme l'ensemble des personnes seules et vulnérables. Ce constat semble confirmer l'importance d'accorder une priorité aux personnes seules et vulnérables. Cela est d'autant plus vrai qu'il y a peu de logements pour les personnes seules (28 unités construites en 2006) et que leur nombre ne cesse d'augmenter. De plus, les personnes seules forment l'essentiel des ménages prestataires de l'assistance-emploi et près de 42 % d'entre eux ont de sévères contraintes à l'emploi.

Figure 12. MRC de la Vallée-de-l'Or : projets de logements par catégories de clientèles selon les données statistiques



Cependant, dans le cas des personnes âgées, il semble y avoir une surévaluation (34 % et 17 %) ainsi que dans le cas des personnes vivant des problèmes de santé mentale (33 % et 1 %). D'autres catégories de clientèles méritent également des unités locatives, notamment les personnes handicapées (20 %), les familles (22 %) et les femmes (18 %). L'essentiel du parc de logements locatifs se concentre dans la ville de Val-d'Or (mais aussi, dans une moindre mesure, dans les pôles urbains secondaires de Senneterre et de Malartic), dans des *HLM pour les personnes âgées et les familles*. Il semble y avoir une tendance à se rapprocher des services en milieu urbain.

Le temps d'attente moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM varie actuellement de 12 à 24 mois dans les OMH Val-d'Or, de Senneterre et de Malartic et risque d'augmenter si la tendance au vieillissement se maintient. En effet, on anticipe, de 2001 à 2026, le double de personnes âgées, c.-à-d. de 4505 à 10 168 personnes. Il serait donc judicieux de réserver des unités locatives aux personnes âgées même s'il y en a déjà beaucoup.

Avec un taux d'inoccupation de 0 % pour l'agglomération de Val-d'Or en 2009, il devient de plus en plus urgent de pallier les différents besoins locatifs des différentes clientèles.

Nous avons estimé la construction de 597 nouvelles unités pour atteindre un équilibre de 3 % entre l'offre et la demande en logement sur ce territoire.

Trois scénarios pourraient être envisagés

- Le scénario A serait de **597 unités**;
- le scénario B serait de 597 unités moins les unités totales projetées au nombre de 219, soit **378 unités**;
- le scénario C serait de 597 unités moins les unités totales projetées au nombre de 219 moins la moyenne annuelle de construction résidentielle estimée à 76, soit **302 unités** (76 en moyenne par année de 2001 à 2006).

En nous basant sur les pourcentages par catégorie de clientèles, nous avons ventilé le nombre de logements requis par type de clientèle.

Tableau 46
Estimation du nombre de logements par catégories de clientèles
pour la MRC de la Vallée-de-l'Or

Scénario	P.A.	P.S.V.	P.S.M.	F.	J.	P.H.	FAM.	ITIN.	TOTAL
A	95	191	7	101	18	54	119	12	597
B	58	117	4	62	12	33	73	7	366
C	52	45	4	55	10	61	67	8	302

Le nombre de logements nécessaires pour atteindre un équilibre du marché est le plus élevé de l'ensemble du territoire de l'Abitibi-Témiscamingue, et cela malgré l'importance de la construction résidentielle des dernières années. Ces données indiquent qu'il y a une nécessité d'investissement dans le parc de logements sociaux dans cette MRC. Val-d'Or est la ville la plus touchée par la crise du logement, selon les personnes que nous avons interrogées.

Il y a, par ailleurs, un manque criant de logements pour les personnes vulnérables et les familles. Dans la MRC de la Vallée-de-l'Or, il existe un grand écart dans les revenus des ménages. Les familles pauvres et les personnes vulnérables sont les premières à être touchées par la crise et par l'augmentation du coût des loyers. Leur marge de manœuvre financière a véritablement fondu ces dernières années et leur espérance de pouvoir bien se loger aussi. C'est le secteur prioritaire d'investissement à préconiser.

Cela étant dit, il ne faut pas oublier les personnes âgées. Malgré le fait que le nombre de logements sociaux qui leur sont consacrés soit majoritaire, le nombre de personnes âgées augmentera aussi. Par contre, les nouveaux projets pour personnes âgées dans la MRC de la Vallée-de-l'Or devront nécessairement prendre en compte la demande de services. Selon les acteurs sociaux que nous avons interrogés, les personnes âgées désirent rester chez elles le plus longtemps possible et avoir des services de maintien à domicile. On ne peut plus penser les projets de logement pour les personnes âgées sans tenir compte des services à leur offrir.

Les types d'unités résidentielles qui sont recommandés par les acteurs sont des deux pièces et demie ou des trois pièces et demie lorsqu'il s'agit de personnes seules. Lorsqu'il s'agit de familles, la plupart recommandent des quatre et demie ou des cinq et demie. On note aussi une préoccupation importante pour de grands logements sociaux pour les familles autochtones.

Finalement, plusieurs personnes interrogées nous ont parlé de la nécessité d'une ressource pour les personnes plus difficiles à loger. En effet, Val-d'Or est reconnue, dans les milieux de l'intervention sociale, comme une ville aux prises avec de nombreux problèmes relatifs au jeu et aux dépendances. On observe d'ailleurs une augmentation importante du phénomène de l'itinérance, un phénomène qui semble d'ailleurs s'amplifier avec la migration des peuples autochtones vers Val-d'Or. Les intervenants rencontrés ont souvent fait référence au projet de « Dortoir » de la Piaule de Val-d'Or, mais ils ont aussi dit que ce projet n'était qu'un palliatif à un problème plus important. Pour plusieurs des personnes interrogées, il faudrait un projet d'habitation à haut seuil de tolérance pour que ces clientèles aux prises avec des problématiques complexes et des comportements dérangeants puissent trouver un lieu où se loger, mais aussi un lieu où l'on puisse leur assurer un suivi plus complet. Pour le moment, une bonne partie de cette clientèle vit dans la rue (d'un logement à un autre) et est très difficile à rejoindre.

En résumé, la MRC de la Vallée-de-l'Or est le lieu qui traverse la crise du logement de la façon la plus intense qui soit. Il est important que l'ensemble des acteurs sociaux se concertent dans des actions visant la construction de projets de logements sociaux. Les projets en cours ne doivent pas être le fait d'un seul organisme qui les portent à bout de bras. Les acteurs doivent travailler ensemble pour faire avancer les projets les uns après les autres.

La Ville de Rouyn-Noranda

Les principales caractéristiques du territoire et la démographie

Entouré par quatre MRC de la région, soit la MRC d'Abitibi-Ouest au nord, les MRC d'Abitibi et de la Vallée-de-l'Or à l'est et la MRC de Témiscamingue au sud, ainsi que de la province de l'Ontario à l'ouest, le territoire de la Ville de Rouyn-Noranda s'étend sur une superficie en terre ferme de 5 967 km² et représente environ 10 % de la superficie de l'Abitibi-Témiscamingue (Institut de la statistique du Québec, 2009a). Selon la Ville de Rouyn-Noranda (2009), son territoire est principalement de propriété publique occupé à 70 % par des forêts sous gestion gouvernementale. Les 30 % qui restent sont de propriété privée. Le principal pôle urbain de la Ville, correspondant à l'ancienne municipalité de Rouyn-Noranda, est divisé en 14 districts électoraux. Le noyau urbain, en raison de la concentration de la population, compte sept districts électoraux.

La densité de la population sur le territoire de Rouyn-Noranda au km² est estimée à 6,8 habitants comparativement à 2,5 habitants pour la région. La population totale de la ville était évaluée, en 2008, à 40 675 habitants et compte pour près de 28 % de la population de la région. Au 1^{er} janvier 2009, selon le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire du Québec (2009), la population s'établit à 40 410 habitants.

Près de 30 % de la population est âgée de 45 à 64 ans; 26 % ont de 25 à 44 ans. Les jeunes de 0 à 14 ans représentent environ 16 % de la population totale. Le groupe des 15 à 24 ans, quant à lui, forme environ 14 % de la population totale; celui des 64 ans et plus forme environ 13 % de la population totale.

L'âge moyen des hommes et des femmes se situe au début de la quarantaine et se compare avec les moyennes régionales. Le nombre de naissances est de 1,7 supérieur au nombre de décès pour la ville comparativement à 1,5 pour la région. On constate un accroissement naturel positif, la ville contribuant pour 33 % de la population de la région. La population de la ville devrait diminuer de près de 14 % de 2001 à 2026. Cela serait dû à une diminution des naissances et à une augmentation des décès. « Comme au Québec, le processus de vieillissement de la population est observable dans ce territoire. Au fil des années, on remarque une diminution de la part des jeunes et un accroissement de la part des aînés ». (Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue, 2008c : 3).

Ainsi, on anticipe une chute de près de 43 % du nombre de jeunes de 0 à 19 ans, de 2001 à 2026, et une hausse de près de 53 % (soit 5188 personnes) du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus. Les personnes de 20 à 64 ans devraient enregistrer une perte de près de 25 % de leurs effectifs.

En 2008, l'âge moyen des hommes et des femmes sur le territoire de la ville s'élève à près de 40 ans. Les projections mentionnées montrent au fil des années des âges moyens attestant le vieillissement de la population, les femmes accusant un âge moyen plus élevé que celui des hommes.

En dépit d'une diminution de la population, on prévoit une augmentation d'environ 717 ménages sur un horizon de 25 ans. Cependant, le nombre moyen de personnes par ménage passerait de 2,4

à 2,1. On peut donc dire que malgré la diminution de la population, on devrait avoir besoin de plus de logements.

Les caractéristiques socioéconomiques

Les conditions de vie et de bien-être

En 2006, le rapport de dépendance économique des hommes du territoire de la ville était inférieur de plus de deux points de pourcentage à celui de la région; celui des femmes était de quatre points de pourcentage inférieur à celui de la région. Cependant, on constate que, de 2002 à 2005, ces rapports étaient légèrement décroissants. À l'aube de 2005 et 2006, on notait une légère croissance. Les femmes présentaient un rapport de dépendance économique plus élevé que celui des hommes entre 2002 et 2006.

De 2002 à 2006, le revenu médian après impôt s'est accru de 3941 \$ pour les familles comptant un couple, mais a régressé de 44 \$ pour celles à faible revenu. On constate une diminution du nombre de personnes dans les familles à faible revenu de près de 17 % pour les familles comptant un couple et de 25 % pour les familles monoparentales, alors qu'on constate une légère hausse de 10 % dans le cas des personnes hors famille. En 2006, la Ville de Rouyn-Noranda accaparait près de 24 % du nombre des personnes vivant dans les familles à faible revenu dans la région et près de 32 % du nombre de personnes vivant hors famille.

La Société d'habitation du Québec (2009) apporte quelques précisions concernant les ménages privés sous le seuil de faible revenu. On constate que 80 % de ces ménages sont locataires contre 20 % propriétaires. En comparaison, 40 % de l'ensemble des ménages sont locataires de leur résidence et 60 % en sont propriétaires.

En 2006, dans l'agglomération de recensement de Rouyn-Noranda 39 300 personnes ont été recensées dans les ménages privés, les femmes étant plus nombreuses que les hommes, soit 335 de plus. La proportion de personnes ayant un faible revenu après impôt était de 7,7 % pour les hommes et de 8,8 % pour les femmes.

Tableau 47

Nombre et proportion de personnes dans les ménages privés ayant un faible revenu selon le sexe dans la ville-centre de Rouyn-Noranda, en 2006

	Total	Hommes	Femmes
Nombre total de personnes dans les ménages privés	39 300	19 480	19 815
Nombre de personnes ayant un faible revenu après impôt	3 240	1 500	1 735
Proportion de personnes ayant un faible revenu après impôt (%)	8,2	7,7	8,8

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

Selon les calculs de la Société d'habitation du Québec (2009), en 2005, le revenu médian des ménages pour les familles après impôt se situait à 50 300 \$, alors que le revenu médian des ménages après impôt pour les personnes seules se situait à 18 714 \$. Comparativement aux données de l'Institut de la statistique du Québec, les familles comptant un couple présentaient un

revenu médian après impôt de 55 900 \$, alors que les personnes hors famille présentaient un revenu médian après impôt de 18 400 \$.

Main-d'œuvre, scolarité, marché du travail et industries

L'Institut de la statistique du Québec (2008) a dressé un tableau évolutif de 2002 à 2006 concernant le nombre de travailleurs actifs et le revenu moyen selon le groupe d'âge et le sexe pour la ville de Rouyn-Noranda. On constate une progression constante du nombre de travailleurs de 45 à 55 ans (une augmentation de 615 travailleurs) et de 55 à 64 ans (une augmentation de 546 travailleurs), alors que les personnes de 35 à 44 ans voient leurs effectifs diminuer de 681 travailleurs. Le groupe des 25-34 ans enregistre une perte de 51 travailleurs. La main-d'œuvre semble vieillissante et les travailleurs restent plus longtemps en emploi compte tenu du manque de relève (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

Les revenus d'emploi moyens ont connu une hausse d'environ 14 %, entre 2002 et 2006. Ces revenus sont plus élevés chez les travailleurs de 35 à 54 ans et de 45 à 54 ans. En 2006, les hommes représentaient près de 54 % de la main-d'œuvre, les femmes, près de 44 %. En 2002, ces pourcentages étaient respectivement de 55 %, pour les hommes, et de 45 %, pour les femmes. Au chapitre du revenu d'emploi moyen, les femmes gagnaient, en 2002, près de 62 % du revenu moyen d'un travailleur masculin, alors qu'en 2006, elles touchaient 59 %, soit un recul de trois points de pourcentage. L'inégalité des revenus tend à s'agrandir au détriment des femmes (Institut de la statistique du Québec, 2009a).

En ce qui concerne la scolarité, on remarque qu'entre le territoire de Rouyn-Noranda, de la ville-centre de Rouyn-Noranda et la région, le taux des personnes sans diplôme d'études secondaires, sous le taux régional de 40,8 %, a diminué légèrement en 2001. Par contre, le taux de diplômés universitaires, en 2006, dépassait de près de 3 % le taux régional. La présence du campus principal de l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue expliquerait ce taux.

En 2001, le marché du travail montre un taux d'activité moyen d'environ 62 %, tant sur le territoire que sur celui de la ville. Le taux d'emploi évolue positivement, entre 2001 et 2006, pour atteindre près de 58 % pour le territoire – il atteignait 1,3 point de pourcentage de plus que le taux régional en 2006. Le taux de chômage, quant à lui, suit une tendance à la baisse sur le territoire : il était sous la moyenne régionale de 9,2 % en 2006. La structure industrielle du territoire se compare à celle de la région. Le pourcentage moyen des emplois se répartit comme suit : 10 % dans le secteur primaire (extraction); 13 % dans le secteur secondaire (transformation); et 77 % dans le secteur tertiaire (commerces et services).

Le centre-ville de Rouyn-Noranda se caractérise par l'importance des services publics gouvernementaux fédéral et provincial, ce qui explique le taux élevé de 77 % du secteur tertiaire concentré dans le noyau urbain du territoire. Une activité économique axée sur le domaine minier caractérise également ce territoire et plusieurs entreprises gravitent autour de cette industrie. Rouyn-Noranda est la capitale nationale du cuivre.

Les personnes vulnérables

Les personnes ayant des incapacités

Nous constatons que, sur le territoire CSSS de Rouyn-Noranda, en 2006, les trois incapacités les plus importantes sont dans l'ordre : la mobilité (2800); l'agilité (2700); et la douleur (2570). À l'échelle régionale, on trouve ces incapacités dans le même ordre.

En 2005, dans les ménages privés, on constate que près de 33 % des personnes à faible revenu qui ont des incapacités sont des aînés (65 ans et plus). Ceci confirme une fois de plus qu'on s'occupe des personnes âgées le plus longtemps possible dans la communauté. Le logement social avec services pourrait être une alternative à l'hébergement et aux résidences privées.

Les personnes ayant des problèmes de santé mentale

Selon L'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008c : 15) : « Les hospitalisations associées aux problèmes de santé mentale sont au nombre d'environ 280 en moyenne par année pour la population de Rouyn-Noranda. La durée moyenne de ces hospitalisations s'avère quant à elle de 15 jours. »

Cela étant dit, Rouyn-Noranda peut compter sur des organisations fort actives en santé mentale. Plusieurs personnes interrogées ont noté ce fait. Ces mêmes personnes nous ont aussi affirmé que les associations de défense de droits des personnes ayant des problèmes de santé mentale pourraient être des promoteurs d'initiatives de logement social. En bref, même si le portrait ressemble au reste du territoire quant au nombre d'hospitalisations, le tissu social autour de cette problématique est plus organisé qu'ailleurs dans la région.

Les personnes âgées en résidences privées

Un nombre de 239 résidents partage les 11 résidences privées sur le territoire du CSSS de Rouyn-Noranda. Ces résidents représentent environ 23 % de la clientèle totale régionale et occupent 18 % du parc locatif des résidences privées de la région.

Seulement un résident est âgé de moins de 65 ans, soit moins de 1 %. Les personnes en résidence privée sont majoritairement âgées entre 75 et 84 ans (56 %) (vs la moyenne régionale de 52 %). Les personnes âgées de 85 ans et plus représentent 35 % des résidents. Un peu moins d'une vingtaine de personnes, dans les résidences privées, sont âgées entre 65 et 74 ans (8 %).

Les personnes itinérantes

L'essentiel des statistiques provient de la Maison du Soleil levant de Rouyn-Noranda. Cet organisme est une maison d'hébergement et de dépannage pour les personnes adultes démunies, sans abri et itinérantes, des hommes et des femmes qui ont ou pas des problèmes de dépendance à l'alcool et aux drogues. Il offre un service de relation d'aide individualisée et personnalisée et un encadrement protégé 24 heures sur 24, sept jours par semaine, mais de courte durée (60 jours) dans le but d'améliorer leur qualité de vie, leur bien-être physique et psychologique.

Selon cet organisme, situé dans la ville-centre de Rouyn-Noranda, 87 % des clients admis ayant demandé des services, du 1^{er} avril 2008 au 31 mars 2009, sont des hommes et 13 % des femmes.

Environ 56 % de leur clientèle ont plus de 30 ans. Près de 42 % de ces clients ont des problèmes de dépendances et de maladies mentales; 23 % n'ont que des problèmes de dépendances; 17 % ne souffrent que de maladies mentales et 18 % ont des problématiques inconnues.

Avec les années, l'écart d'âge entre les hommes et les femmes fréquentant l'établissement tend à s'amenuiser. La plupart dorment au dortoir de La Maison du Soleil Levant pour une durée de 60 jours en moyenne. Les personnes proviennent essentiellement de Rouyn-Noranda (75 %) et de la région de l'Abitibi-Témiscamingue (22 %). Seulement 3 % proviennent de l'extérieur de la province (principalement de l'Ouest canadien).

La Maison accueille 120 itinérants par année en moyenne. Le nombre de jeunes de moins de 30 ans, principalement les jeunes de 18 à 25 ans, ne cesse de croître d'année en année (augmentation de 13 % en deux ans). Le nombre de repas servis est estimé à 1200 par mois, soit 14 400 par année.

Toutes ces personnes ont besoin de logements. Entre le 1^{er} avril 2005 et le 31 mars 2007, environ 25 % de la clientèle a réussi à trouver un logement. Mais, depuis le 1^{er} avril 2008, ce taux a diminué à 15 %. Il est de plus en plus difficile de trouver un logement. Ils sont rares et aucun logement supervisé à long terme n'existe pour la clientèle de la Maison du Soleil Levant. De plus, les clients ayant réussi à se loger finissent par être mis à la porte après deux mois d'occupation parce qu'ils sont mauvais payeurs ou abîment le logement. Ils reviennent donc à la Maison du Soleil levant, et de plus en plus, sont refusés étant donné le peu de lits disponibles (12 lits seulement).

Le passage à la vie adulte

Selon le Centre jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue, 19 jeunes de plus de 18 ans issus des Centres jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue étaient à la recherche d'un logement en 2009. Six de ces jeunes cherchaient un loyer à Rouyn-Noranda. Le passage à la vie adulte semble devenir de plus en plus difficile à Rouyn-Noranda ces dernières années. Cela semble correspondre à la rareté des logements observée dans le domaine de l'itinérance. Il va sans dire que la communauté a déjà répondu en partie à cette problématique. En effet, le groupe *Les Marginales* offre des logements aux jeunes vivant une transition difficile entre l'enfance et l'adolescence. En ce moment, selon nos informateurs, un projet de logement social avec soutien communautaire pour jeunes hommes serait en route. Bref, il existe une volonté de venir en aide à la jeunesse qui vit des difficultés sur le territoire de Rouyn-Noranda. Il semble y avoir une bonne concertation entre les acteurs sociaux.

L'habitat

Le logement privé

La ville de Rouyn-Noranda comptait, en 2006, 17 415 logements privés occupés, soit une forte hausse de 5150 logements. Le parc de logements a bondi de 3697 unités de 2001 à 2006 et le nombre de logements loués a progressé de 1453 unités au cours de la même période. Le nombre de logements ayant eu besoin de rénovations majeures se situait autour de 1463 unités, en 2006, comparativement à 969 unités seulement en 2001. La valeur moyenne des logements a enregistré une hausse significative de 7868 \$ de 2001 à 2006. Cette valeur moyenne a culminé à près de 108 054 \$, en 2009, soit une autre hausse de 4503 \$ par rapport à 2006 (Institut de la statistique

du Québec, 2009a). Le loyer brut mensuel moyen n'a enregistré qu'une très faible hausse de deux dollars de 2001 à 2006.

Tableau 48
Quelques caractéristiques du logement de Rouyn-Noranda

	2001	2006
Nombre de logements privés occupés	12 265	17 415
Logements possédés	6 733	10 430
Logements loués	5 332	6 985
Logements ayant besoin de rénovations majeures (%)	7,9	8,4
Valeur moyenne des logements (maisons et immeubles)(\$)	95 683	103 551
Loyer brut mensuel moyen (\$)	482	484

Note : Logement privé : ensemble de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une ou des personnes. Loyer brut : loyer mensuel, services municipaux, électricité et autre combustible.

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2004a; 2009c).

Le tableau 49 montre que 10 425 logements privés sont occupés par leurs propriétaires et que 6980 sont occupés par leurs locataires. C'est donc dire que près 60 % des logements sont occupés par leurs propriétaires. L'essentiel des propriétaires loge dans des maisons individuelles (81 %), alors que près de 69 % des locataires logent dans des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages.

Tableau 49
Nombre de logements privés selon le type et le mode d'occupation en 2006
pour Rouyn-Noranda

	Total	Propriétaires	Locataires
Total – Type de construction résidentielle	17 405	10 425	6 980
Maison individuelle non attenante	8 925	8 435	490
Autre maison individuelle	1 330	600	730
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	5 405	560	4 845
Duplex	1 545	695	850
Appartement dans un immeuble de cinq étages et plus	75	10	65
Autre logement	125	125	0

Source : Société d'habitation du Québec (2009).

La construction résidentielle

Du côté de la construction résidentielle, le nombre de permis de bâtir délivrés a connu une hausse de 16 % de 2005 à 2006, suivie d'une autre hausse de près de 15 % de 2006 à 2007. La valeur des travaux qu'ils représentaient sur le territoire de Rouyn-Noranda a enregistré une progression constante de 4 465 000 \$, de 2005 à 2006, et de 13 879 000 \$, de 2006 à 2007. Au chapitre de la construction non résidentielle, le nombre de permis émis a enregistré une faible hausse de 2,5 % entre 2005 et 2006, suivie d'une hausse plus marquée de près du double de la précédente (4,7 %) entre 2006 et 2007. La valeur des travaux a enregistré également une

progression constante de 2 341 000 \$ entre 2005 et 2006 suivi d'une autre hausse de 7 325 000 \$, entre 2006 et 2007.

Rouyn-Noranda aura connu un investissement presque exponentiel relativement à son parc immobilier, surtout en 2006 et 2007 avec 21 204 000 \$ d'investissement pour une moyenne de près du tiers des permis émis (3708 sur 9607) au cours de ces trois années.

Tableau 50
Nombre et valeur des permis de bâtir, 2005-2007, à Rouyn-Noranda

	2005		2006		2007	
	Permis	Valeur 000 \$	Permis	Valeur 000 \$	Permis	Valeur 000 \$
Résidentiel	2 473	17 173	2 954	21 638	3 457	35 517
Non résidentiel	233	15 299	239	17 640	251	24 965
TOTAL	2 706	32 472	3 193	39278	3 708	60 482

Note : le nombre et la valeur des permis résidentiels représente le total des permis demandés pour les unités créées, les ajouts, les rénovations, les piscines, etc. La valeur du logement équivaut à la somme que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il décidait de vendre sa propriété.

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Le taux d'inoccupation des logements

Le taux d'inoccupation à Rouyn-Noranda est passé de 15,5, en 2001, à 0,9, en 2009. Comparativement aux taux des deux autres principales villes de la région, Rouyn-Noranda a le deuxième taux d'inoccupation en importance.

Les logements sociaux selon le type et la clientèle

Au tableau 51, on remarque que l'essentiel du parc de logements sociaux, soit près de 55 %, est dédié à la clientèle des personnes âgées. Les logements sociaux pour les personnes seules ne semblent pas être une priorité régionale, à peine 2,9 % sur le territoire de Rouyn-Noranda et 3,5 % sur le territoire de la région. Cent soixante-quatorze familles ont bénéficié, en 2006, de logements sociaux, ce qui représente 32 % des familles de la région. Pourtant, sur les 1683 ménages prestataires de l'assistance-emploi en 2008, 1339 ménages étaient des personnes vivant seules. Sur les 1819 personnes adultes prestataires, il y a légèrement plus d'hommes que de femmes et près de 55 % présentent de sévères contraintes à l'emploi.

Tableau 51
Parcs de logements sociaux selon le type et la clientèle sur le territoire de Rouyn-Noranda en 2006

	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	TOTAL
Rouyn-Noranda	174	228	12	414
Région	548	946	55	1 549

Source : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue (2008).

Le temps moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM

Selon l'Office municipal d'habitation de Rouyn-Noranda, au 31 décembre 2008, les délais d'attente sont de plus de 12 mois pour les familles; de plus de 24 mois pour les personnes âgées de 63 ans et plus; et 24 mois pour les personnes seules (ou famille logeant dans un logement d'une pièce et demie). Les délais de 24 mois observés dans le parc immobilier de l'OMH de Rouyn-Noranda dépassent de quatre mois la moyenne régionale observée en 2006.

Le parc immobilier de l'OMH de Rouyn-Noranda s'adresse principalement à des personnes autonomes et comprend 15 logements à Évain, 31 logements à Cadillac (20 familles et 11 retraités) et 286 logements dans la ville-centre de Rouyn-Noranda. Au total, 232 retraités de plus de 63 ans, 87 familles et 23 personnes seules logent dans ce parc immobilier. De plus, 60 personnes bénéficient du Programme de supplément au loyer (PSL) en milieu urbain. Le parc immobilier du secteur de Beaudry n'est pas un HLM, mais un bloc de 16 logements dont huit locataires bénéficient du Programme de supplément au loyer (PSL) avec service de repas pour les personnes semi-autonomes. On remarque que, dans le secteur de Cadillac, il y a une tendance à vouloir s'installer dans la ville de Rouyn-Noranda en raison de la concentration des services.

Actuellement, tous les logements du parc immobilier sont occupés. Dans le cas des familles ou des personnes seules, 90 familles ou personnes seules sont inscrites sur la liste d'attente pour l'obtention d'un loyer d'une pièce et demie et le délai moyen d'attente est estimé à 748 jours (plus de 24 mois). Vingt-cinq familles sont en attente d'un logement de deux pièces et demie ou d'un logement de trois pièces et demie. Le délai moyen pour l'obtention d'un logement de deux pièces et demie est de 433 jours (plus de 12,1 mois) et pour l'obtention d'un logement de trois pièces et demie de 457 jours (plus de 12,25 mois). Le taux de roulement des logements destinés aux familles ainsi qu'aux personnes seules est estimé à 18 %. Celui des logements destinés aux personnes âgées de plus de 63 ans s'élève à 10 %.

Tableau 52
Temps moyen pour l'obtention d'une place dans un HLM, à Rouyn-Noranda

	Office municipal d'habitation (OMH)					
	Rouyn-Noranda					TOTAL
	Familles			Pers. Âgés 63 ans +	Pers. seules	
	1 ½	2 ½	3 ½			
Nombre d'inscrits sur la liste d'attente	90	25	25	70	90	300
Délai moyen d'attente en mois (en jours)	Plus de 24 (748)	Plus de 12,10 (433)	Plus de 12,25 (457)	Plus de 24,10 (798)	Plus de 24 (748)	s. o.

Source : enquête téléphonique auprès de l'OMH de Rouyn-Noranda, le 8 septembre 2009.

Les logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 %

Le nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % pour l'agglomération de recensement de Rouyn-Noranda est de 60 unités locatives en avril 2009, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (2009).

Le nombre total de logements privés selon le type et le mode d'occupation pour l'ensemble du TE (territoire équivalent) de la ville de Rouyn-Noranda était de 17 405 unités, en 2006. En tenant compte de ce nombre, nous avons estimé le nombre de logements locatifs supplémentaires nécessaires pour atteindre l'équilibre de 3 % pour l'ensemble du territoire équivalent (TE) de Rouyn-Noranda à 369 unités locatives.

L'analyse du tableau 53 ci-dessous montre une variation de huit logements locatifs supplémentaires entre octobre 2007 et octobre 2008, ainsi qu'une variation nulle d'avril 2008 à avril 2009. Le nombre de logements locatifs supplémentaires pour que l'offre soit égale à la demande représente près de 42 % des effectifs régionaux en avril 2009.

Tableau 53
Nombre de logements locatifs supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % pour l'agglomération de recensement de Rouyn-Noranda

	Octobre 2007	Avril 2008	Octobre 2008	Avril 2009
Rouyn-Noranda (AR)	63	60	71	60
Région (1)	144	156	156	142

Source : Calculs de la Société d'habitation du Québec (2009) sur la base des données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (2008; 2009).

** En supposant que la demande reste inchangée*

(1) Somme des agglomérations de recensement d'Amos, de Val-d'Or et de Rouyn-Noranda.

En conclusion, il n'y a aucun risque de pénaliser le marché privé de la construction dans la Ville de Rouyn-Noranda en construisant des logements sociaux. Malgré la forte croissance de la construction résidentielle ces dernières années, il s'avère que plusieurs personnes seront aux prises avec de sérieux problèmes locatifs. En effet, le taux d'effort pour se loger est à la hausse et une partie de la population vulnérable sera incapable de se loger convenablement. La Ville de Rouyn-Noranda aurait donc avantage à mettre sur pied des logements sociaux pour ces clientèles vulnérables.

Les résultats des questionnaires

Sur les 69 questionnaires envoyés concernant le territoire de la Ville de Rouyn-Noranda, sept seulement contiennent des projets de logements :

- le CRDI Clair Foyer de Rouyn-Noranda a un projet de 16 unités de trois pièces et demie ou de cinq pièces et demie ou chambres pour loger des personnes handicapées. Ce projet sera réévalué selon les coûts de réalisation et les disponibilités financières en 2010;
- l'OMH de Rouyn-Noranda veut réaliser 24 unités de trois pièces et demie pour personnes seules et vulnérables pour 2010; 12 unités de quatre pièces et demie pour

les personnes vivant des problèmes de santé mentale et les familles pour 2012; et 12 unités d'une pièce et demie pour les personnes âgées pour 2017;

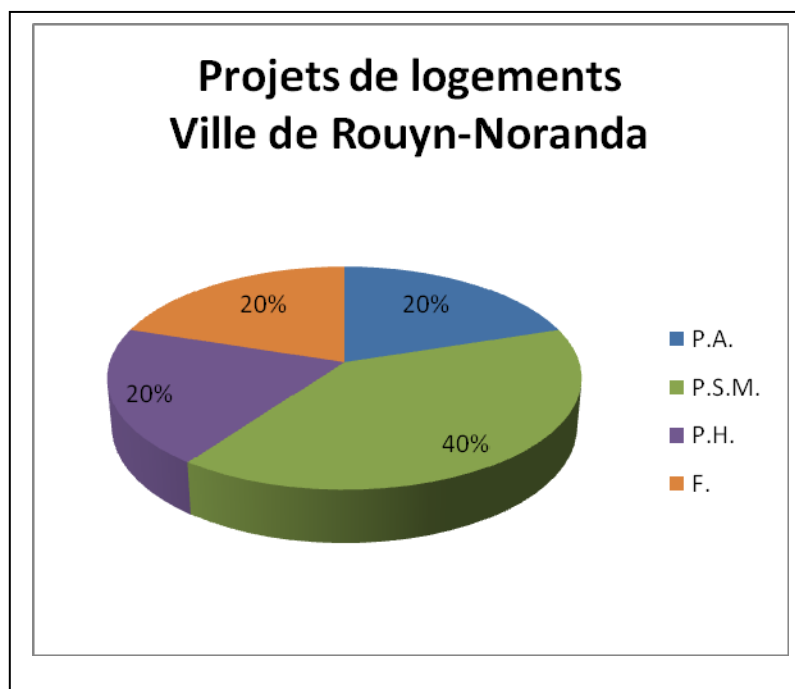
- L'Alternative pour elle vise à réaliser 10 unités de quatre pièces et demie, cinq pièces et demie ou six pièces et demie pour les femmes et leurs enfants victimes de violence conjugale. Aucune date de réalisation n'a été retenue;
- Les appartements communautaires le Pont ont un projet s'adressant aux personnes ayant un problème de santé mentale, soit la réalisation, en 2010, de 10 unités de trois pièces et demie;
- Les Intrépides de Rouyn-Noranda, en collaboration avec le CRDI Clair Foyer de Rouyn-Noranda, misent sur la réalisation, en 2010, de 30 unités d'une pièce et demie pour les personnes qui ont un problème de santé mentale;
- L'Édifrice Le Bel Âge, une résidence pour personnes âgées, compte ajouter 30 unités de deux pièces et demie. Sous réserve d'acquisition d'un terrain, il sera réalisé en 2010.
- Enfin, Les Résidences Laflamme ont ciblé un projet de logements, pour les personnes âgées, de 20 à 30 unités d'une pièce et demie ou de quatre pièces et demie ainsi qu'un projet de logements pour les personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer d'une pièce et demie à quatre pièces et demie.

Ces projets sont à l'étude et aucune date de réalisation n'a été fixée. Le taux de réponse aux questionnaires s'établit à 26 %.

Tableau 54
Questionnaires envoyés vs reçus, Ville de Rouyn-Noranda

Organisme	Envoyés	Reçus sans projet	Reçus avec projet	Total reçus
Avec logement	35	7	7	14
Sans logement	34	6	0	6
Total	69	13	6	20

Figure 13. Ville de Rouyn-Noranda : projets de logements

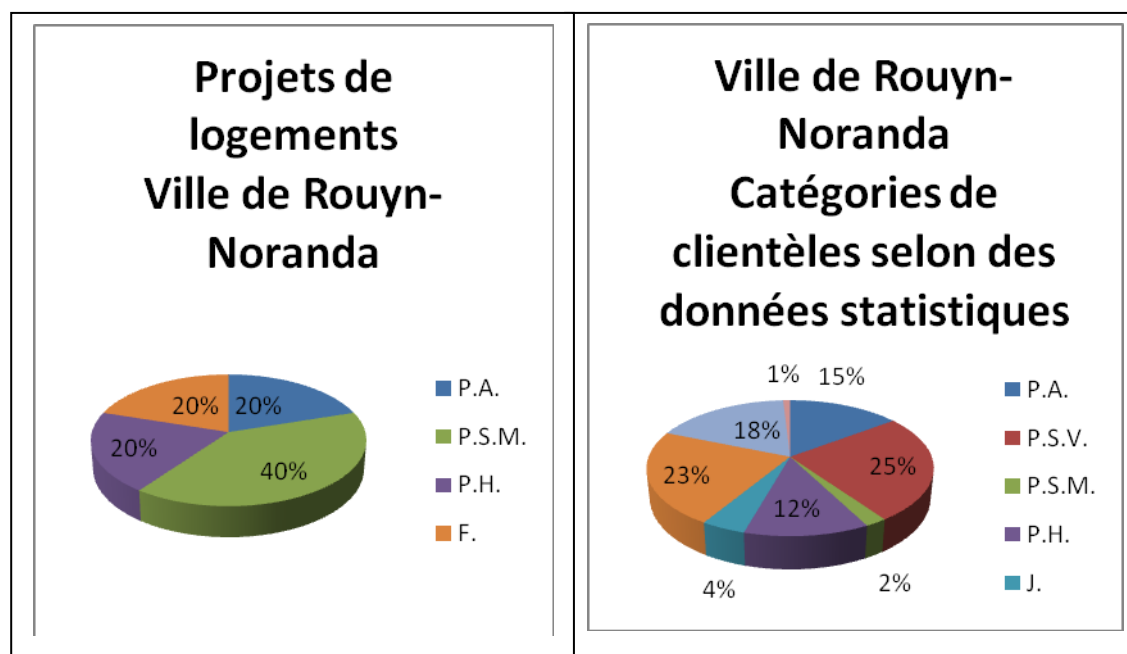


L'évaluation des besoins en logements sociaux pour la ville de Rouyn-Noranda

La figure 13 montre que le besoin le plus criant en matière de logements sociaux touche les personnes vivant avec un problème de santé mentale (40 %). Les groupes des personnes âgées, des personnes handicapées et des femmes commandent chacun 20 % des besoins en ce qui concerne le logement. Par contre, à la figure 14, près de 25 % de la clientèle qui requiert des unités locatives est formée de personnes seules et vulnérables. Les deux autres groupes en importance sont les femmes (23 %) et les familles (18 %).

En comparant les résultats des questionnaires (figure 13) aux besoins locatifs issus des statistiques existantes (figure 14), il semble a priori que le marché locatif communautaire soit assez bien perçu par les promoteurs de projets locatifs, sauf en ce qui concerne les personnes vivant avec un problème de santé mentale où on semble avoir surestimé les besoins locatifs (2 % selon les statistiques contre 40 % selon les projets). Pour la clientèle des personnes âgées, les besoins et les projets concordent assez bien (15 % selon les statistiques contre 20 % des projets). Un écart de 8 % subsiste entre les projets (20 %) et les besoins (12 %) pour la clientèle handicapée.

Figure 14. Ville de Rouyn-Noranda : projets de logements par catégories de clientèles selon les données statistiques



Nous avons estimé que la construction de 429 nouvelles unités est nécessaire pour atteindre un équilibre de 3 % entre l'offre et la demande en logement sur ce territoire.

Tableau 55
Estimation du nombre de logements par catégorie de clientèle,
Ville de Rouyn-Noranda

Scénario	P.A.	P.S.V.	P.S.M.	F.	J.	P.H.	FAM.	ITIN.	TOTAL
A	56	167	9	86	17	43	47	4	429
B	37	111	7	57	11	28	31	3	285
C	0	0	0	0	0	0	0	0	0

La première chose qui frappe à la lecture de cette répartition selon les trois scénarios est le fait que l'écart entre le scénario A et le scénario C est important. En fait, la construction résidentielle à Rouyn-Noranda a été particulièrement active ces dernières années. Cela fait en sorte que, dans le scénario C, il n'y a pas besoin de construire de logements sociaux pour régler la crise. D'un autre côté, cette forte croissance de la construction résidentielle ne paraît pas avoir réglé la crise du logement.

Pour comprendre le phénomène, il faut revenir aux tendances démographiques. Rouyn-Noranda verra, dans les prochaines années, sa population et le nombre de ménages augmenter de façon beaucoup plus importante. Le fait que Rouyn-Noranda soit aussi le lieu, dans la région, où le niveau de scolarisation est le plus élevé n'aide en rien cette tendance démographique. Le

vieillesse de la population y sera plus intense, car l'espérance de vie des gens plus instruits devrait être plus longue. Les ménages seront plus petits, car les couples ont des enfants plus tard, une fois bien installés dans leur vie professionnelle. Ils ont aussi tendance à avoir moins d'enfants. Donc, malgré la construction résidentielle, la crise du logement perdure à cause des caractéristiques démographiques. Les scénarios A ou B seraient donc à privilégier.

La deuxième chose qui frappe à la lecture du tableau 55, c'est que les besoins en logements sociaux sont une fois de plus tournés vers les personnes seules et vulnérables. En ce qui a trait aux jeunes personnes vulnérables, c'est à Rouyn-Noranda que plusieurs acteurs sociaux ont noté un manque criant les concernant. En effet, selon les personnes que nous avons interrogées et les réponses aux questionnaires, il y a une problématique marquée concernant le passage à la vie adulte dans cette localité. Plusieurs acteurs ont nommé l'organisme les Marginales comme modèle de logement social pour les jeunes en difficulté. Ce que les données nous indiquent, c'est qu'il y aurait un besoin pour une ressource supplémentaire pour ces jeunes (dont les jeunes garçons) qui ont de la difficulté à se loger.

Par ailleurs, les acteurs interrogés dans la ville de Rouyn-Noranda ont eux aussi spécifié, comme à Amos ou à Val-d'Or, la nécessité d'avoir une ressource résidentielle de type maison de chambres pour les « durs à loger ». Cette ressource semble nécessaire, selon plusieurs, pour empêcher le phénomène de porte tournante entre les différents points de service de la région. On parle encore une fois d'une ressource résidentielle à haut seuil de tolérance pour une clientèle « multi problématique ». Deux autres types de ressource ont été mentionnés dans les entrevues que nous avons faites. Il y aurait tout d'abord une ressource résidentielle en santé mentale qui pourrait offrir un certain soutien communautaire à la sortie d'une période d'hospitalisation ou pour un plus long terme. Puis, des logements sociaux pour les personnes handicapées à mobilité réduite. Nulle part ailleurs en Abitibi-Témiscamingue cela n'a été noté de façon aussi claire.

Conclusion

Le logement social, une affaire collective

La crise du logement est bien réelle, à des degrés divers selon les MRC, sur tout le territoire de l'Abitibi-Témiscamingue. Cette étude nous a donné l'occasion de mettre en lumière les besoins en logements sociaux sur l'ensemble du territoire, mais aussi de voir les particularités de chaque lieu. Tous ne sont pas égaux lorsque vient le moment de se trouver un logement. Tout citoyen a le droit d'avoir un toit sur sa tête plutôt qu'« un ciel sur la tête » comme seul abri pour paraphraser Daniel Gagné, chanteur abitibien.

D'où vient la crise du logement en Abitibi-Témiscamingue?

La crise du logement en Abitibi-Témiscamingue semble avoir surpris tout le monde. Comment se fait-il qu'avec l'exode des jeunes de la région et le vieillissement de la population nous en soyons venus à une situation de crise? L'explication est relativement simple : la crise du logement provient de la réduction du nombre de personnes par ménage. Cette diminution du nombre de personnes par ménage a pour effet d'augmenter le nombre de ménages et cela, malgré la diminution de la population.

Les gens vivent de plus en plus seuls dans leur logement. Malheureusement, il se construit peu de logements locatifs pouvant les accommoder. En effet, la construction résidentielle d'unités locatives bon marché n'est pas rentable économiquement pour les promoteurs en ce moment. Les coûts de construction dépassent la capacité de payer des locataires. Il y a donc peu de chances pour que le marché privé puisse à lui seul répondre aux besoins de ces nouveaux locataires.

Cela dit, on peut aussi faire confiance au marché de la construction pour régler une partie du problème de la crise du logement. Lorsque nous avons élaboré nos scénarios, nous avons réalisé que la construction résidentielle pouvait réduire l'importance que l'on devrait accorder au logement social. Dans deux territoires de l'Abitibi-Témiscamingue, la construction résidentielle pourrait couvrir les besoins en logement si l'on se fie au scénario 3. Seulement, il restera toujours des gens plus difficiles à loger et des personnes démunies qu'il faudra loger. Il serait étonnant que le marché puisse à lui seul venir à bout de ces problématiques sociales qui dépassent « la brique et le béton », pour reprendre une expression classique du monde du logement communautaire.

Pourquoi la crise ne se résorbera pas d'elle-même

Comme nous l'avons vu précédemment, la crise du logement, de par sa nature, risque de toucher davantage les personnes les plus démunies sur le plan financier. Les personnes qui doivent fournir un plus grand taux d'effort pour se loger seront celles qui risquent de vivre dans des conditions locatives inadéquates, faute de choix. La situation est encore pire pour les personnes démunies qui vivent seules – les personnes seules sont en effet plus à risque de vivre une

situation de précarité que les gens vivant en couple –, car leur taux d'effort pour se loger augmente sans arrêt.

Le prix des logements augmente lui aussi sans arrêt. Dans la MRC de la Vallée-de-l'Or et à Rouyn-Noranda, ce phénomène est particulièrement criant. La rareté des logements permet aux propriétaires de moins négocier le prix de leur logement et d'imposer leurs conditions. Il est important de spécifier que les propriétaires n'ont pas à être dans l'illégalité pour augmenter leur loyer, ils ne le font souvent que pour suivre le marché.

Parallèlement, on remarque aussi une augmentation du coût de la vie. L'an dernier, on a noté une importante augmentation des prix à la consommation due à l'augmentation des coûts de transport et à la crise alimentaire mondiale. En plus, les tarifs pour les services de base, comme les tarifs d'électricité, ne cessent de croître. L'ensemble de ces augmentations, qui ne représente presque rien pour la majorité, est un élément très difficile à gérer pour les personnes qui vivent une situation de précarité financière.

Pis, les prestations d'aide sociale et le salaire minimum ne rendent pas les choses faciles en ce qui concerne le logement. En effet, les prestations d'aide sociale des personnes aptes au travail ne sont que partiellement indexées au coût de la vie, ce qui fait en sorte que le pouvoir d'achat de ces personnes diminue d'année en année et que leur taux d'effort pour se loger, lui, augmente sans arrêt. Avec un revenu de 588 \$ par mois, il est difficile de pouvoir espérer plus qu'un logement de deux pièces. C'est la même chose pour les travailleurs au salaire minimum qui peinent à arriver à la fin du mois. L'augmentation du salaire minimum ne suit pas l'augmentation du coût réel de la vie.

En fin de compte, la crise du logement perdurera pour une partie des personnes mal logées, car le parc de logements sociaux abitibien est au maximum de sa capacité. Il en faudrait plus pour les aider. C'est en cela que réside la sortie de crise la plus avantageuse pour l'ensemble de la région.

Le logement social, un monde méconnu

Le résultat le plus surprenant de cette étude reste le peu de connaissances sur le logement social des acteurs. En commençant cette recherche, nous pensions interroger des personnes à l'aise avec la notion de logement social. Cependant, les gens connaissant le domaine étaient peu nombreux.

Pour certains, le logement social renvoie à l'unique notion d'HLM (habitation à loyer modique). Pour d'autres, le logement social renvoie à toute forme de logement avec des services, ce qui inclut les résidences privées pour personnes âgées. Il existe donc une grande confusion dans ce qu'on appelle le logement social.

Cela entraîne deux genres de dérive. Premièrement, plusieurs acteurs ne savent vraisemblablement pas vers qui se tourner lorsqu'ils ont un projet de logement social à promouvoir. Par exemple, plusieurs personnes pensent à tort que seuls les offices municipaux d'habitation peuvent concevoir et construire des logements sociaux. Cela va souvent de pair avec une conception du logement social uniquement tournée vers l'habitation HLM. D'autres se tournent uniquement vers les organismes publics œuvrant en santé et services sociaux pour établir leur projet de logement social avec services et sont vite déçus de voir que ces organismes

ne peuvent que financer la portion « services » du projet. Ces derniers ont une conception du logement social qui se rapproche de l'hébergement.

Deuxièmement, les gens à qui on fait appel pour supporter les projets de logement social ne sont pas toujours conscients qu'ils sont interpellés par la problématique. Comme les conceptions du logement social sont larges, il arrive parfois que les acteurs aient une vision bien différente de leur interlocuteur quand il s'agit de définir ce qu'est le logement social. Ainsi, plusieurs de nos entrevues téléphoniques ont tourné en brèves séances d'information sur les initiatives de logement social au Québec, sur les programmes, sur le développement de formules novatrices. Plusieurs ont été étonnés d'apprendre ces faits, car soulignons-le, le domaine du logement social est un domaine en constante évolution.

Il n'en reste pas moins que nous avons assisté tout au long de cette recherche à un ballet incessant où tout un chacun se renvoyait la balle comme si la responsabilité de porter le dossier du logement social ne leur appartenait pas. Un des problèmes majeurs et obstacle de taille à la multiplication des initiatives de promotion du logement social vient de cela. Tant et aussi longtemps que les principaux acteurs sociaux de la région ne s'entendront pas sur ce qu'est le logement social et sur les possibilités qu'il cache, peu de choses bougeront réellement.

Nous pouvons affirmer à la fin de cette étude que le principal frein à la construction de logements sociaux dans la région n'est pas le manque d'argent, l'inadéquation des programmes de logements sociaux ou la mauvaise volonté des acteurs. Le principal frein à la construction de logements sociaux réside dans toute cette énergie perdue à chercher le porteur de projet qui devrait en construire. En fin de compte, on n'aboutit jamais à des logements sociaux.

Les différentes discussions que nous avons eues avec le Groupe de ressources techniques de l'Abitibi-Témiscamingue et avec d'autres groupes au Québec montrent que les projets, s'ils sont appuyés par l'ensemble de la collectivité et des acteurs sociaux ayant les moyens de contribuer au projet, ont toutes les chances d'aboutir. Le logement social, c'est donc l'affaire de tous.

Le logement social pour venir en aide aux personnes vulnérables

Le logement social est sous-exploité. Il peut améliorer les conditions de vie des personnes les plus vulnérables. Les gens connaissent le principe des habitations à loyer modique et ils savent que cela peut contribuer à améliorer le sort des personnes âgées et des familles. Pourtant, peu de gens sont au fait des nouveaux développements dans le domaine de l'habitation communautaire.

Le programme Accès Logis, de la Société d'habitation du Québec, prévoit le développement de projets locatifs avec services. Ces projets sont particulièrement intéressants parce qu'ils permettent un meilleur encadrement des personnes dans leur domicile. Ces nouvelles formules résidentielles restent du logement, car les personnes qui en bénéficient ont un bail en bonne et due forme et ont aussi accès à du soutien communautaire, à des services d'aide à domicile ou de l'accompagnement. Les domaines du logement social pour personnes âgées, pour personnes handicapées, pour personnes déficientes, pour personnes ayant un problème de santé mentale sont des domaines fort instructifs et fort avancés pour ces nouvelles formules. Cela étant dit, il faudrait que le monde de la santé et celui du logement social puissent travailler ensemble en Abitibi-Témiscamingue pour que des initiatives de la sorte voient le jour. Pour l'instant, ce genre

de projet reste rarissime sur l'ensemble du territoire, alors qu'il y a une nécessité de construire des logements sociaux pour ces clientèles.

Le logement social pour lutter contre la pauvreté et améliorer la santé et le bien-être

Le logement social peut contribuer à l'amélioration des conditions de vie d'une communauté ou d'une ville. Peu de gens que nous avons rencontrés nous ont parlé de cet élément. En effet, le logement est un des déterminants majeurs de la santé et du bien-être des individus. Lorsque les gens sont bien logés, leur qualité de vie augmente proportionnellement. Le logement social améliore donc la santé et le bien-être de ces personnes qui peuvent en bénéficier. Cela contribue aussi à la communauté et à son bien-être, car des citoyens non stressés sont aussi des citoyens qui ont la force et le désir de participer socialement¹. Le logement social est donc un moyen de réduire la précarité économique et les inégalités sociales.

Le logement social et ses différentes tenures

Les différentes formes de tenures du logement social sont peu connues. Encore une fois, on fait presque immédiatement référence au HLM. Pourtant, il existe aussi des logements sociaux sous forme de coopérative ou d'OBNL. Le Réseau québécois des OBNL en habitation du Québec a d'ailleurs plusieurs membres à son actif dans la région. Ces différentes formes de tenures nous invitent à penser le logement social d'une manière différente.

Le logement social n'a pas nécessairement besoin d'être à loyer modique. On pourrait même penser à une formule de logement à prix plancher où les personnes pourraient obtenir un logement convenable qui répondrait à leurs besoins. Pensons simplement à la discrimination que vivent les personnes handicapées dans leur recherche de logement adapté. Dans bien des cas, ils doivent déboursier plus cher. S'il existait des logements fonctionnels et adaptés à leurs besoins, même s'ils n'étaient pas à prix modique, ces personnes verraient leurs conditions de vie et leur budget s'améliorer nettement.

On pourrait aussi penser à des logements coopératifs. En Abitibi-Témiscamingue ce genre de tenure est peu populaire. Pourtant, dans les grandes villes comme Montréal, ce type de tenures a une grande popularité. On pourrait penser que ce genre d'habitation coopérative pourrait être une forme intéressante de logement social pour les étudiants de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or, dans la mesure où en même temps qu'ils se trouveraient un logement, ces étudiants développeraient des compétences en gestion d'habitation et se sentiraient partie prenante de la gestion de leur « chez-soi ».

En bref, les différents modes de tenures du logement social en font un lieu d'innovation sociale sans pareil, un point de rencontre des acteurs sociaux. Il faut en explorer les possibilités.

Régler la crise

Le logement social est donc une idée formidable pour sortir de la crise du logement. Plusieurs diront que cela coûte cher et que ce n'est pas de leur responsabilité. Nous aimerions vous démontrer le contraire dans cette dernière partie.

¹ Et qui en ont les moyens. N'oublions pas que la plupart des services de loisir municipaux ont un coût.

Le logement social coûte cher à construire, mais ces coûts peuvent être partagés entre différents paliers de gouvernement et différentes institutions. En effet, il existe différents programmes pouvant financer la construction de logements sociaux. Lorsque ces programmes ne sont pas utilisés dans une région donnée, ils sont simplement réattribués ailleurs. Ne pas construire de logements sociaux, c'est perdre ces possibilités de financement extrarégional. Par ailleurs, les coûts de construction du logement social peuvent paraître élevés, mais il faut les amortir sur une période de 50 ans. En effet, la plupart des projets sont construits pour répondre à une demande et à des besoins sur cette période. Il est aussi intéressant de construire du logement social, car cela fait travailler les entrepreneurs locaux. On le dit souvent : « Lorsque la construction résidentielle va bien, l'économie va bien. » Ainsi, une bonne partie des investissements que l'on fait pour le logement social nous revient par la porte de côté en ce qui concerne l'emploi et la consommation locale.

Une étape à la fois

Le nombre de logements sociaux à construire, selon notre évaluation des besoins, peut sembler immense. Cela étant dit, il serait impossible de construire tous ces logements en une seule et même année. L'estimation des besoins que nous avons produite doit être prise comme une évaluation de ce qui pourrait être fait.

Il reste une grande part de travail qui doit être faite politiquement. C'est aux acteurs locaux de privilégier des projets de logements sociaux et de s'attaquer à leur construction. Si dans chaque MRC les acteurs locaux s'entendent annuellement sur un ou deux projets porteurs et qu'ils entreprennent des démarches pour les voir se réaliser, il y a de bonnes chances pour que la crise du logement se règle rapidement. L'important est de déterminer de manière consensuelle qui sera le porteur de projet. Une fois qu'un groupe est investi de la réalisation d'un projet, l'ensemble des autres partenaires peut aider à sa réalisation. En travaillant collectivement de la sorte, il y a de bonnes chances pour que cette période de crise du logement devienne un tournant pour l'amélioration des conditions de vie de nos citoyens plutôt qu'une mauvaise période à passer.

Bibliographie

- Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008a). *La population du territoire du CSSS Les Eskers de l'Abitibi Portrait de santé en bref... Édition 2008*, (format PDF), 16 p., [Document Web]. Adresse Web : <http://www.sante-abitibi-temiscamingue.gouv.qc.ca/documents/CSSSEskersportrait2008.pdf> (Consulté le 3 août 2009).
- Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008b). *La population du territoire du CSSS Les Aurores Boréales Portrait de santé en bref... Édition 2008* (format PDF), 20 p., [Document Web]. Adresse Web : http://www.sante-abitibi-temiscamingue.gouv.qc.ca/documents/CSSSABportrait2008_000.pdf (Consulté le 3 août 2009).
- Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008c). *La population du territoire du CSSS de Rouyn-Noranda Portrait de santé en bref... Édition 2008*, (format PDF), 20 p., [Document Web]. Adresse Web : <http://www.sante-abitibi-temiscamingue.gouv.qc.ca/documents/CSSSRNportrait2008.pdf> (Consulté le 3 août 2009).
- Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008d). *La population du territoire du CSSS de La Vallée-de-l'Or Portrait de santé en bref... Édition 2008*, (format PDF), 20 p., [Document Web]. Adresse Web : <http://www.sante-abitibi-temiscamingue.gouv.qc.ca/documents/CSSSV-Dportrait2008.pdf> (Consulté le 3 août 2009).
- Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008e). *La population du territoire du CSSS de Témiscaming-et-de-Kipawa Portrait de santé en bref... Édition 2008*, (format PDF), 16 p., [Document Web]. Adresse Web : <http://www.sante-abitibi-temiscamingue.gouv.qc.ca/documents/CSSSTemiscamingportrait2008.pdf> (Consulté le 3 août 2009).
- Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (2008f). *La population du territoire du CSSS du Lac-Témiscamingue Portrait de santé en bref... Édition 2008*, (format PDF), 20 p., [Document Web]. Adresse Web : <http://www.sante-abitibi-temiscamingue.gouv.qc.ca/documents/CSSSLac-Temisportrait2008.pdf> (Consulté le 3 août 2009).
- Assemblée des Premières Nations (2005). *Plan d'action des Premières Nations sur le logement*. Québec: AFN.
- Bouchard, M. (2008). Introduction. In M. Bouchard & M. Hudon (Sous la direction de), *Se loger autrement au Québec: Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique* (pp. 7-11). Anjou : Saint-Martin.
- Carrière S. (2007). *L'itinérance à Montréal*. Définition du Comité des sans abri de la Ville de Montréal, 1987, reprise par le Comité interministériel sur l'itinérance, 1993. CSSS Jeanne-Mance – Juin 2007, 10 p. Format de fichier: PDF/Adobe Acrobat.
[Document Web] Adresse Web : www.msh.univ-nantes.fr/./com.univ.collaboratif.utils.LectureFichiergw?.. (Consulté le 3 août 2009).

- Cuierrier, Y., Frohn, W., & Hudon, M. (2008). Apport social et économique du logement communautaire. In M. Bouchard & M. Hudon (Sous la direction de), *Se loger autrement au Québec: Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique* (pp. 155-182). Anjou : Saint-Martin.
- CSSS de Témiscaming-et-de-Kipawa (2008). *Hébergement alternatif pour le secteur de Témiscaming et de Kipawa - Portrait de la clientèle potentielle et de ses besoins en lien avec les ressources disponibles dans la communauté*. Mise à jour : novembre 2008, p. 2 à 8.
- Ducharme, M.-N. (2008). *Les OSBL d'habitation au Québec, l'offre et les besoins en soutien communautaire* (Vol. 08-06). Montréal : Université du Québec à Montréal.
- Dumais, L., Ducharme, M.-N., & Vermette, F. (2008). Habitation communautaire et les personnes vulnérables. In M. Bouchard & M. Hudon (Sous la direction de), *Se loger autrement au Québec: Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique* (pp. 183-216). Anjou : Saint-Martin.
- Dunn, J. R. (2004). *Le logement et la santé de la population - Cadre de recherche* (Vol. 04-016). Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logements.
- Emploi-Québec (2009). *Prestataires d'assurance-emploi pour l'Abitibi-Témiscamingue 2001-2008*. Compilation spéciale effectuée par Mme Sabrina Morin, analyste du marché du travail. Direction générale des politiques. Direction régionale Emploi-Québec.
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (2009). Dossier noir: logement et pauvreté au Québec seconde édition. Consulté le 26 janvier 2009.
- Gareau, M.-M. (2006). La discrimination à l'égard des femmes victimes de violence conjugale qui cherchent un logement. *Le point en recherche, 06-010*, 6.
- Grenier, S., & Morin, S. (2009). *La pauvreté à Val-d'Or: Mythes et réalités*. Val-d'Or : Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue.
- Hébert, G., Hurteau, P., Petit, M., & Tremblay-Pepin, S. (2006). *La pénurie de logement*. Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques.
- Institut économique de Montréal (2003). Quelques sur les causes de la crise du logement. *Les notes économiques*, 4.
- Institut de la statistique du Québec (2009a). *L'Abitibi-Témiscamingue ainsi que ses municipalités régionales de comté (MRC) et territoire équivalent (TE) - Profil de la région administrative*. Direction des statistiques économiques et du développement durable. [Documents Web] Adresse Web : http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil08/08mrc_index.htm (Consulté le 2 juin 2009).
- Institut de la statistique du Québec (2009b). *L'Abitibi-Témiscamingue ainsi que ses municipalités régionales de comté (MRC) et territoire équivalent (TE) - Profils comparatifs des MRC et du TE - Abitibi-Témiscamingue 08*. Direction des statistiques économiques et du développement durable. [Documents Web] Adresse Web : http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil08/08mrc_index.htm (Consulté le 2 juin 2009).

- Institut de la statistique du Québec (2009c). Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056. Juillet 2009. Format PDF, 133 p. [Documents Web] Adresse Web : www.stat.gouv.qc.ca/./perspectives2006_2056.htm (Consulté le 30 juillet 2009).
- Morin, P. (2008). Chez-soi, santé mentale et lien social. In P. Morin & E. Baillargeau (Sous la direction de), *L'habitation comme vecteur de lien social* (pp. 15-22). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Morin, P., & Baillargeau, E. (2008). *L'habitation comme vecteur de lien social*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Morin, R., & Dansereau, F. (1990). *L'habitation sociale - Les clientèles et leur vécu, les modes de gestion, les solutions de rechange - Synthèse de la littérature* (Vol. 13). Montréal: INRS-Urbanisation.
- Morin, R., Richard, A., & Cuierrier, Y. (2008). Portrait de l'Habitation communautaire au Québec. In M. Bouchard & M. Hudon (Sous la direction de), *Se loger autrement au Québec: Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique* (pp. 55-111). Anjou : Saint-Martin.
- Ministère du Développement durable de l'Environnement et des Parcs du Québec (2009) *Région administrative de l'Abitibi-Témiscamingue Portrait socio-économique de la région* [Document Web]. Adresse Web : http://www.mddep.gouv.qc.ca/regions/region_08/portrait.htm (Consulté le 20 novembre 2009).
- Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire du Québec (2009). *Décret de population pour 2009 – Municipalités locales, arrondissements, villages nordiques et territoires non organisés*. (Format Excel, 230 Ko). Décret date du 7 janvier 2009, numéro 7-2009, Gazette officielle du 21 janvier 2009. Dénombrement établi sur la base de l'estimation faite par l'Institut de la Statistique du Québec. [Document Web]. Adresse Web : http://www.mamrot.gouv.qc.ca/organisation/orga_donn_popu.asp (Consulté le 13 août 2009).
- MRC d'Abitibi (2009). *Portail de la MRC d'Abitibi*. [Document Web]. Adresse Web : <http://www.mrcabitibi.qc.ca/terr.htm> (Consulté le 17 octobre 2009).
- MRC d'Abitibi-Ouest (2009). *Inforoute de la MRC d'Abitibi-Ouest. Accueil* [Document Web]. Adresse Web : <http://www.mrc.ao.ca/inforoute.html> (Consulté le 17 octobre 2009).
- MRC du Témiscamingue (2009). *Portail de la MRC du Témiscamingue*. [Document Web]. Adresse Web : <http://www.mrcstemiscamingue.qc.ca/Ecran1024.html> (Consulté le 18 octobre 2009).
- MRC de La Vallée-de-l'Or (2009). *Portail de la MRC de La Vallée-de-l'Or* [Document Web]. Adresse Web : http://www.mrcvo.qc.ca/HTML/qui_somment_nous.html (Consulté le 18 octobre 2009)
- Ville de Rouyn-Noranda (2009). *Portail de la Ville de Rouyn-Noranda* [Document Web]. Adresse Web : http://www.ville.rouyn-noranda.qc.ca/visiteurs.asp?mode=affiche&titre=Profil%20actuel%20de%20Rouyn-Noranda&page=profil_actuel (Consulté le 18 octobre 2009).

- Office des personnes handicapées du Québec (2003). *Portrait statistique de la population avec incapacité – Région de l’Abitibi-Témiscamingue*, Format MsWord, 103 p.
[Document Web]. Adresse Web : <http://www.ophq.gouv.qc.ca/documents/regions/08portrait2003.doc> (Consulté le 3 août 2009).
- Observatoire de l’Abitibi-Témiscamingue (2004a). *Un tour d’horizon. Profil de la MRC d’Abitibi*. Document produit par Mariella Collini, Lili Germain et Julie Thibeault, agentes de recherche. (Format PDF), 5 p. [Document Web]. Adresse Web : <http://www.observat.qc.ca/publications.htm>. (Consulté le 3 août 2009).
- Observatoire de l’Abitibi-Témiscamingue (2007). *Portrait des aînés*. Document produit par Mariella Collini, agente de recherche en collaboration avec Lili Germain et Julie Thibeault, agentes de recherche. Janvier 2007, (Format PDF, 472,64 Ko), 67 p.
[Document Web]. Adresse Web : www.abitibitemiscamingue.gouv.qc.ca/./aines/observatoire.html. (Consulté le 3 août 2009).
- Observatoire de l’Abitibi-Témiscamingue (2008). *Le logement en Abitibi-Témiscamingue*. Document produit pour les Assises annuelles par Julie Thibeault, agente de recherche à l’Observatoire de l’Abitibi-Témiscamingue, (Format PDF) , 4 p.
[Document Web]. Adresse Web : www.observat.qc.ca/./OBS_2008_Document%20pour%20les%20Assises%20sur%20le%20log (Consulté le 3 août 2009).
- Observatoire de l’Abitibi-Témiscamingue (2009a). *Statistiques / Emploi et main-d’œuvre / Éducation* [Document Web]. Adresse Web : <http://www.observat.qc.ca/Statistiques/> (Consulté le 3 août 2009).
- Observatoire de l’Abitibi-Témiscamingue (2009b). *Statistiques/personnes handicapées*.
[Document Web]. Adresse Web : [http://www.observat.qc.ca/Statistiques/Personnes_handicapees.htm#Répartition selon le sexe et l’âge, population 15 ans et plus avec incapacités](http://www.observat.qc.ca/Statistiques/Personnes_handicapees.htm#Répartition%20selon%20le%20sexe%20et%20l%20âge,%20population%2015%20ans%20et%20plus%20avec%20incapacités). (Consulté le 3 août 2009).
- Observatoire de l’Abitibi-Témiscamingue (2009c). *Le tableau de bord de l’Abitibi-Témiscamingue, 2009 Indicateurs et faits saillants*, 9 p. [Document Web]. Adresse Web : <http://www.observat.qc.ca/publications.htm> (Consulté le 3 août 2009).
- Packard, V. (1959). *The Status Seekers: An exploration of class Behavior in america and the hidden barriers that affect you, your community, your future*. New York : David McKay Company.
- Pottier, B. (1967). *Travaux de linguistique et de littérature* (Vol. 5). Strasbourg : Université de Strasbourg.
- Racine, S. (2007). L’insécurité et la sécurité alimentaire: une analyse critique. In H. Dorvil (Sous la direction de), *Problème sociaux: Théories et méthodologie de la recherche* (Vol. Tome 3, pp. 19-47). Québec : Presses de l’Université du Québec.
- Rea, W., Yuen, J., Engeland, J., & Figueroa, R. (2008). La dynamique de l’abordabilité du logement. *Perspective*, 75-001-x, 14.
- Roy, S., Hurtubise, R., & Collaborateurs (2007). *L’itinérance en Question*. Québec : Presses de l’Université du Québec.

- Société canadienne d'hypothèques et de logement (2008). *Rapport sur le marché locatif - Faits saillants - Québec - Abitibi-Témiscamingue : Amos, Val d'Or et Rouyn-Noranda*, Données sur les appartements, selon le centre et le nombre de chambres. Date de diffusion : octobre 2008. (Format PDF) p.8-10. [Document Web]. Adresse Web : https://www03.cmhc-schl.gc.ca/b2c/catalog/Z_downloadpdf.do?z_issue=64517/64517_2008_B02.pdf&z_NoPopup=1 (Consulté le 3 août 2009).
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (2009). *Rapport sur le marché locatif - Faits saillants - Québec - Abitibi-Témiscamingue : Amos, Val d'Or et Rouyn-Noranda*, Données sur les appartements, selon le centre et le nombre de chambres. Date de diffusion : avril 2009. (Format PDF) p.8-10. [Document Web]. Adresse Web : https://www03.cmhc-schl.gc.ca/b2c/catalog/Z_downloadpdf.do?z_issue=64517/64517_2009_B01.pdf&z_NoPopup=1 (Consulté le 3 août 2009).
- Société d'habitation du Québec (2005). *L'habitation au Québec - Profil statistique de l'Abitibi-Témiscamingue*, page 59.
- Société d'habitation du Québec (2008). *L'habitation en Bref*, 2009
- Société d'habitation du Québec (2009). *Tableaux statistiques spéciaux calculés à partir des données du recensement 2006 pour les MRC et les villes-centre de l'Abitibi-Témiscamingue*. Document interne en format papier : 16 tableaux, 11 p.
- Société d'habitation du Québec et Fonds québécois d'habitation communautaire (2000). *Guide de présentation des projets : programme AccèsLogis : pour coopératives et osbl*. Montréal : Gouvernement du Québec.
- Statistique Canada (2006). *Enquête sur la dynamique du travail et du revenu 1996-2005*. Ottawa : Gouvernement du Canada.
- Statistique Canada (2008) Statistique Canada (2008). *Genre de ménage, abordabilité du logement et mode d'occupation pour les ménages privés, subdivisions de recensement, Recensement de 2006 - Données-échantillon (20 %)*. N° au catalogue : 97-554-XCB2006039. Date de diffusion : 1 mai 2008. Thème : Logement et coûts d'habitation. [Document Web]. Adresse Web : <http://www12.statcan.gc.ca/francais/census06/data/topics/RetrieveProductTable.cfm?>
- Thibeault, J. (2007). *Portrait de la pauvreté et des inégalités*. Rouyn-Noranda: Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue
- Thibeault, J. (2008). *Le logement social en Abitibi-Témiscamingue*. Document préparé pour les Assises annuelles de l'Observatoire.
- Vaillancourt, Y. (2008). *L'économie sociale au Québec et au Canada: configurations historiques et enjeux actuels* (Vol. 08-07). Montréal : Université du Québec à Montréal.
- Vaillancourt, Y., & Ducharme, M.-N. (2000). *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec* (Vol. 00-08). Montréal: Université du Québec à Montréal.